

蘆花記念公園再整備・運営事業化調査業務  
(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)

報 告 書

令和8年3月

逗子市

株式会社三井住友トラスト基礎研究所



## 目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 本市の概要	1
(1) 地理的条件	1
(2) 社会的条件	3
(3) 地域資源	12
(4) 地域ブランド	16
1-3 事業発案に至った経緯・課題	17
(1) 課題及び本事業の必要性	17
(2) 上位計画との関連性	18
(3) グランドデザインの概要	20
1-4 検討体制の整備	25
(1) 庁内の検討体制	25
(2) 本調査の実施体制	25
2. 本調査の内容	25
2-1 調査の流れ	25
3. 前提条件の整理	26
3-1 対象地の概要及び周辺状況	26
(1) 対象地の概要	26
(2) 対象地の周辺状況	31
(3) 対象地及び対象地周辺に係る法規制	33
3-2 対象施設の概要及び法規制	35
(1) 各施設の概要	35
(2) 対象施設に係る法規制	53
(3) 対象施設の利活用に関する留意点	58
3-3 市内事業者等の参画促進	60
(1) 説明会	60
(2) 現地見学会	64
(3) ワークショップ&交流会	65
3-4 民間事業者の意向調査（サウンディング型市場調査）	72
(1) 実施概要	72
(2) 実施結果	73
4. 事業化検討	79
4-1 地域ブランドコンセプト及び事業コンセプトの検討	79

(1)	地域ブランドコンセプト（案）	80
(2)	事業コンセプト（案）	81
4-2	基本方針及び事業目的の検討	82
(1)	基本方針（案）	82
(2)	事業目的（案）	82
4-3	事業範囲の検討	83
(1)	事業対象エリア	83
(2)	事業対象施設	83
(3)	その他	84
4-4	導入機能及び用途の検討	84
(1)	導入機能の基本構成	84
(2)	施設毎に想定される導入機能及び用途	84
4-5	市場性の検討	86
(1)	観光動向と宿泊・飲食消費の特徴	86
(2)	宿泊機能の市場性	87
(3)	飲食機能の市場性	89
4-6	事業手法等の検討	92
(1)	事業手法検討に向けた視点の整理	92
(2)	事業方式の検討	93
(3)	事業費の算出とVFMの確認	98
(4)	検討結果・結論	104
4-7	リスク分担の検討	105
4-8	補助金等の整理	106
5.	事業化の実現及び成果創出に向けた検討	113
5-1	運営面での課題と対応	113
(1)	市民との共創の仕組みづくり	113
(2)	周辺エリアとの連携及び回遊性の向上	117
5-2	ソーシャル・インパクト・ボンドの活用検討	120
(1)	検討の背景・課題	120
(2)	事業スキームの概要及び有用性	120
(3)	本事業における成果指標	122
6.	今後の進め方	124
(1)	事業化に向けた基本的な考え方	124
(2)	具体的な取組（案）	124
(3)	ロードマップ	127

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

逗子市（以下「本市」という。）では、2025年1月に「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、豊かな自然環境と歴史・文化的価値を併せ持つ蘆花記念公園（以下「本公園」という。）を、本市の魅力向上に資する地域資産として再整備するための基本方針を定めた。

一方で、本公園では、園内施設の老朽化への対応や防災拠点としての機能強化など、複数の課題が顕在化しており、これらを総合的に改善し、将来にわたり持続的に運営していくための体制の構築が求められている。

こうした背景を踏まえ、「蘆花記念公園再整備・運営事業化調査」（以下「本調査」という。）は、本公園に所在する5つの遊休施設等の利活用案の具体化、防災機能の強化、官民連携による持続可能な再整備・運営の実現可能性等について検討することを目的に実施するものである。

### 1-2 本市の概要

#### (1) 地理的条件

##### ① 位置及び地域特性

本市は、神奈川県東部、三浦半島の付け根に位置している。市域は、鎌倉市、横浜市、横須賀市及び葉山町と隣接し、北・東・南の三方向を緩やかな丘陵地に囲まれる一方、西側は相模湾に面している。

市域の広がり、東西約6.96km、南北約4.46km、周囲約21.20kmで、面積は約17.28km<sup>2</sup>と、神奈川県内の市の中で最もコンパクトな規模である。この

限られた市域内に、JR横須賀線の駅が2駅（逗子駅、東逗子駅）、京浜急行線の駅が2駅（逗子・葉山駅、神武寺駅）立地しているほか、横浜横須賀道路・逗子インターチェンジを有するなど、高い交通利便性を備えている。

東京都心からおおむね1時間圏内に位置しながら、海や山といった自然環境が身近に存在しており、自然と日常生活が近接した居住環境が形成されている点の特徴である。

また、温暖な気候条件と良好な景観環境を背景に、明治期以降、別荘地として発展



図 1-1 本市の位置

出所) 逗子市「逗子市緑の基本計画（令和5年3月）」

してきた歴史を有する。現在においても、豊かな自然環境に支えられた、落ち着いたの  
ある住宅都市としての性格を維持している。

② 土地利用の状況

本市の行政区域面積約 17.28km<sup>2</sup>のうち、自然的土地利用が約 42.6%、都市的土地  
利用が約 57.4%を占めている。

都市的土地利用の内訳を見ると、住宅用地が全体の 4 割以上を占めており、住宅利  
用を中心とした都市構造が形成されている。一方、商業系及び業務系用途に供される  
土地は限定的であり、経済活動の拠点としての土地利用には制約がある。

また、行政区域全体の約半数を山林等の自然地在が占めており、可住地及び開発可能  
な土地は限られている。加えて、行政が主体的に活用可能な公有地等も多くはなく、  
各種施策の推進や公共施設整備等においては、用地確保そのものが構造的な課題と  
なっている。

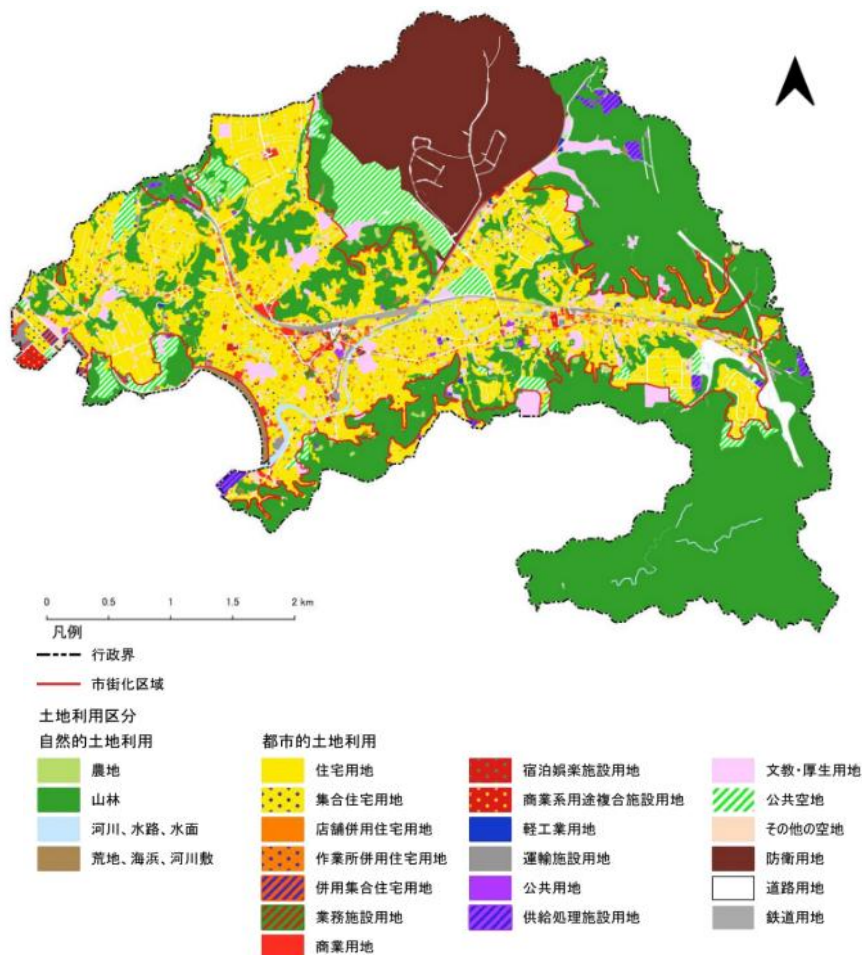


図 1-2 本市の土地利用現況図  
出所) 逗子市「逗子市緑の基本計画 (令和 5 年 3 月)」

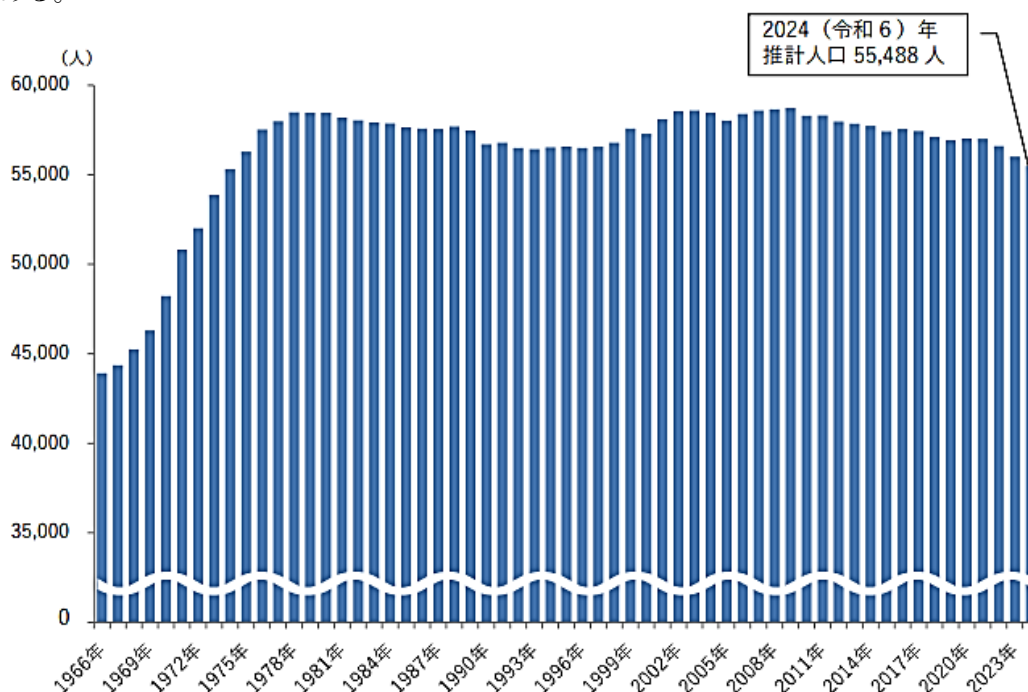
## (2) 社会的条件

### ① 人口

2025年12月現在、本市の総人口は54,839人、総世帯数は25,005世帯である。

図 1-3 に示すとおり、本市の人口は、1960年代後半から1970年代にかけて進められた宅地開発を背景に急増した。1980年代以降は宅地開発の規模及び件数が縮小したことに伴い、人口増加は鈍化し、やがて減少傾向へと転じた。その後、1990年代前半には再び増加基調となり、2009年には人口のピーク(58,738人)を迎えたが、以降は再度減少傾向に転じ、現在に至っている。

なお、「令和6年度 逗子市人口データ集」によると、本市の高齢化率は31.2%に達しており、全国平均(29.2%)及び神奈川県平均(25.9%)と比較して高い水準にある。



(資料) 総務課「推計人口(各年10月1日現在)」

図 1-3 本市の人口推移

出所) 逗子市「令和6年度 逗子市人口データ集」

社会増減の動向を見ると、図 1-4 に示すとおり、2024年度においては転出者数が転入者数を上回り、115人の社会減となっている。

一方、それ以前の期間においては、転入者数が転出者数を上回る社会増の状況が継続していた。その背景としては、豊かな自然環境及び高い交通利便性を求める30～40代を中心とする生産年齢人口層の流入が挙げられる。また、転入者を対象としたアンケート調査においては、転入先として本市を選択した理由として「海がある」・「海が近い」といった回答が最も多く、本市の自然環境が居住地選択における主要な

要因となっていることがうかがえる。

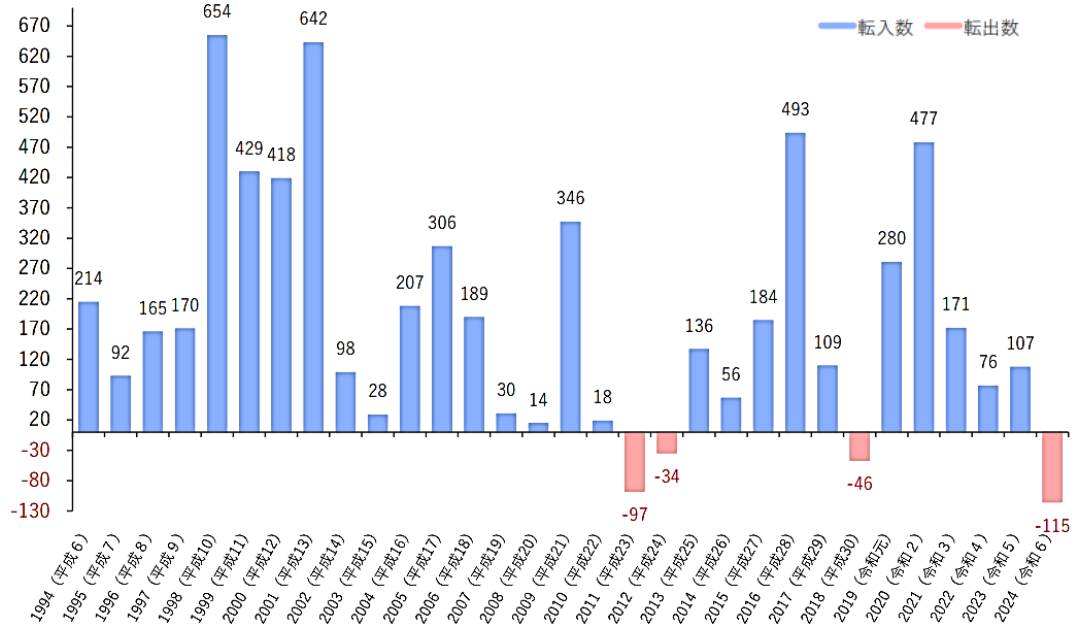


図 1-4 社会増減の推移

出所) 逗子市「令和6年度 逗子市人口データ集」

転入者の転入元を見ると、横須賀市が167人と最も多く、次いで鎌倉市が160人となっている。転出者の転出先についても同様の傾向が見られ、近隣の地方公共団体との間での人口移動が多い状況にある。

また、東京都の世田谷区及び大田区からの転入も一定数確認されており、近隣の地方公共団体に加えて東京都区部との間でも人口移動が生じている点が特徴である。

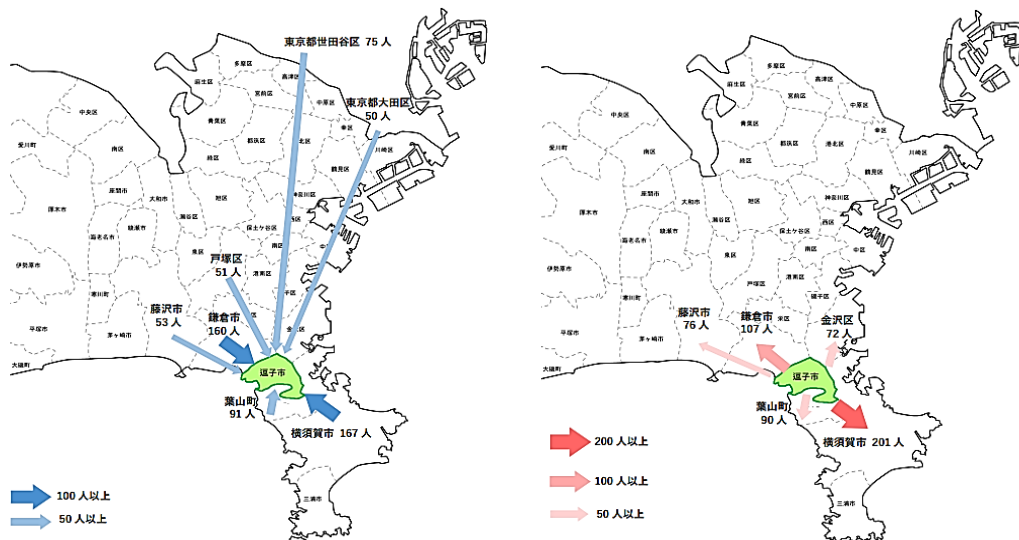


図 1-5 人口移動の状況

出所) 逗子市「令和6年度 逗子市人口データ集」

また、本市における昼夜間別人口の状況を見ると、昼間人口は夜間人口のおおむね8割程度にとどまっており、市外へ通勤等する流出人口が、市外から通勤等で流入する人口を上回っていることがうかがえる。その結果、昼夜間で年齢構成の割合に差異が生じており、昼間においては年少人口及び老年人口の割合が相対的に高くなる傾向が見られる。

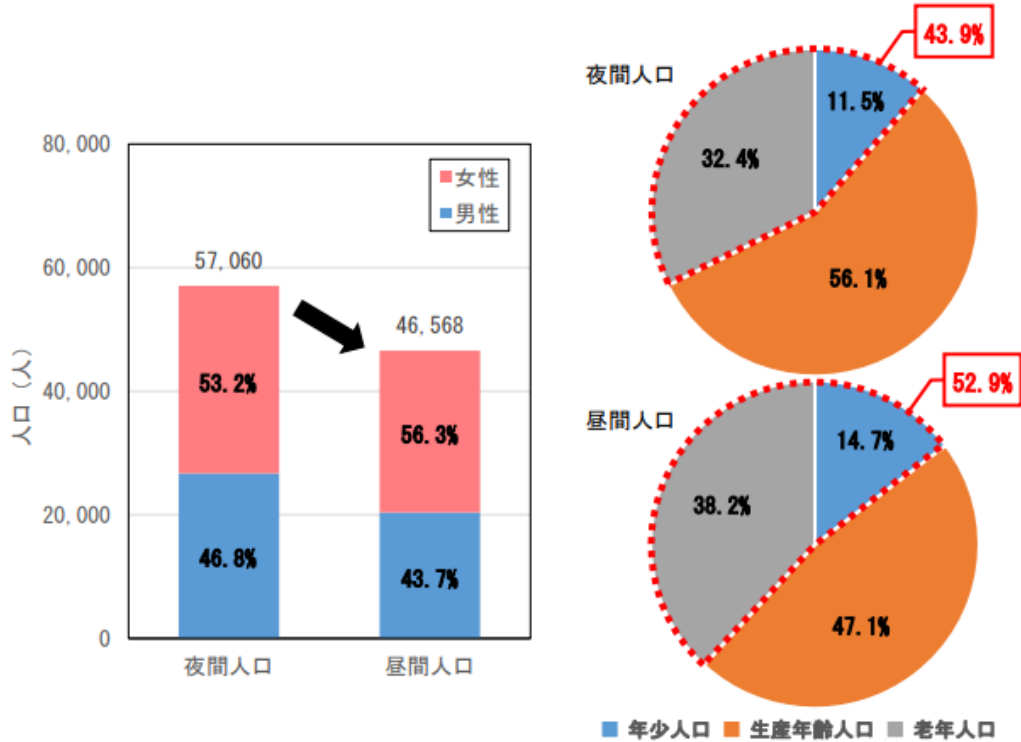


図 1-6 昼間・夜間人口（左図：男女別人口、右図：年齢構成別人口）  
出所）逗子市「逗子市国土強靱化地域計画（2023年3月）」

② 産業

2021年度の経済センサスに基づく本市の事業所数は1,847事業所であり、第三次産業が90.7%を占めている。

表 1-1 に示すとおり、業種別に見ると、卸売・小売業が約2割を占めているほか、医療・福祉、宿泊・飲食サービス業などの生活関連分野が大きな比重を占めている。この傾向は、売上高ベースで見た場合にはより顕著で、卸売・小売業が約4割を占めている（図 1-8）。

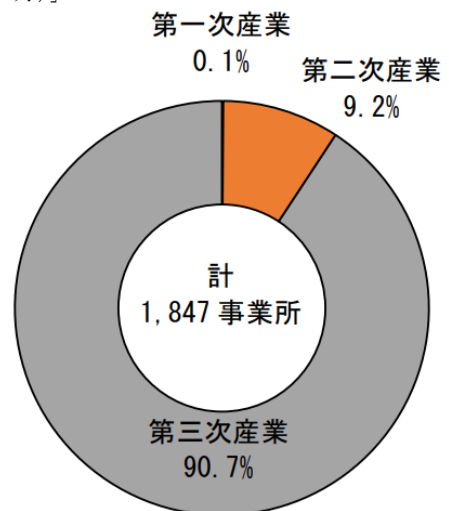


図 1-7 産業別事業所割合  
出所）逗子市「逗子市国土強靱化地域計画（2023年3月）」

表 1-1 業種別事業所数及び構成比

業種	事業所数	割合 (%)
卸売・小売業	394	21.1
医療・福祉	269	14.4
宿泊・飲食サービス業	213	11.4
不動産・物品賃貸業	208	11.2
生活関連サービス・娯楽業	182	9.8
学術研究、専門技術サービス業	128	6.9
建設業	118	6.3
教育・学習支援業	110	5.9
サービス業	103	5.5
製造業	50	2.7
情報通信業	30	1.6
金融・保険業	18	1.0
運輸・郵便業	16	0.9
公務	13	0.7
複合サービス業	7	0.4
農・林・漁業	2	0.1
電気・ガス・熱供給・水道業	2	0.1
合計	1,863	100

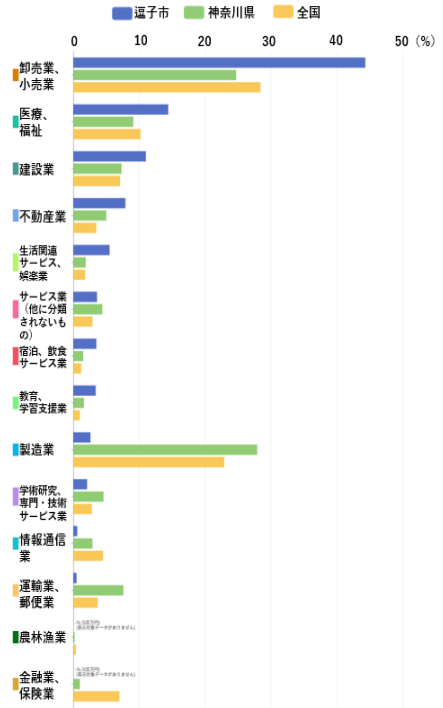


図 1-8 業種別売上高の構成比 (2021年度)  
出所) 経済産業省「RESAS 地域経済分析システム」を基に三井住友トラスト基礎研究所にて一部加筆

出所) 逗子市「統計ずし 2024 年度 (令和 6 年度) 版」

市内常住の就業者 24,940 人のうち、市内で就業している者は 7,663 人 (30.7%) にとどまっておき、16,848 人 (67.6%) は市外で就業している。市外就業者の主な従業地は、東京都特別区部が 5,331 人 (21.4%)、横浜市が 5,063 人 (20.3%) となっており、東京を中心とした都市部への通勤流出が顕著である。

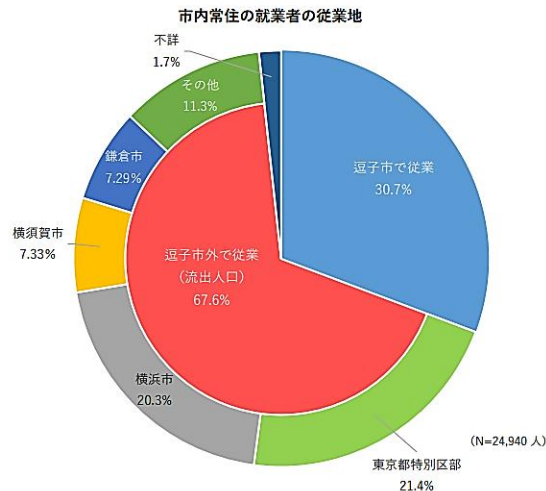


図 1-9 市内常住の就業者の従業地  
出所) 逗子市「逗子市人口ビジョン (2025 年 3 月改訂)」

本市の地域経済の自立度を示す地域経済循環率は 63.8%であり、神奈川県平均の 84.4%と比較すると低い水準にある。

図 1-11 に示すとおり、地域経済循環のうち「分配（所得）」の段階を見ると、市内常住者の多くが市外で就労していることから、雇用者所得が市外から本市へ流入しており、住宅都市・ベッドタウンとしての性格が強く表れている。一方、「支出」の段階では、消費や投資の一部が地域外へ流出しており、地域内で所得が十分に循環していない状況がうかがえる。

このような構造から、本市においては、他地域から流入する所得への依存度が相対的に高いとともに、流入した所得を地域内で消費や再投資につなげる仕組みが十分に確立されていないと考えられる。

【地域経済循環率】

$$1,388 \text{ 億円} \div 2,177 \text{ 億円} \times 100 = \underline{\underline{63.8\%}}$$

【本市と近隣市町の地域経済循環率】

	逗子市	神奈川県	横須賀市	鎌倉市	葉山町
地域経済循環率(%)	63.8	84.4	80.3	103.3	69.7

(資料) 地域経済分析システムをもとに逗子市で作成

図 1-10 本市の地域経済循環率と近隣市町との比較

出所) 逗子市「逗子市人口ビジョン (2025年3月改訂)」

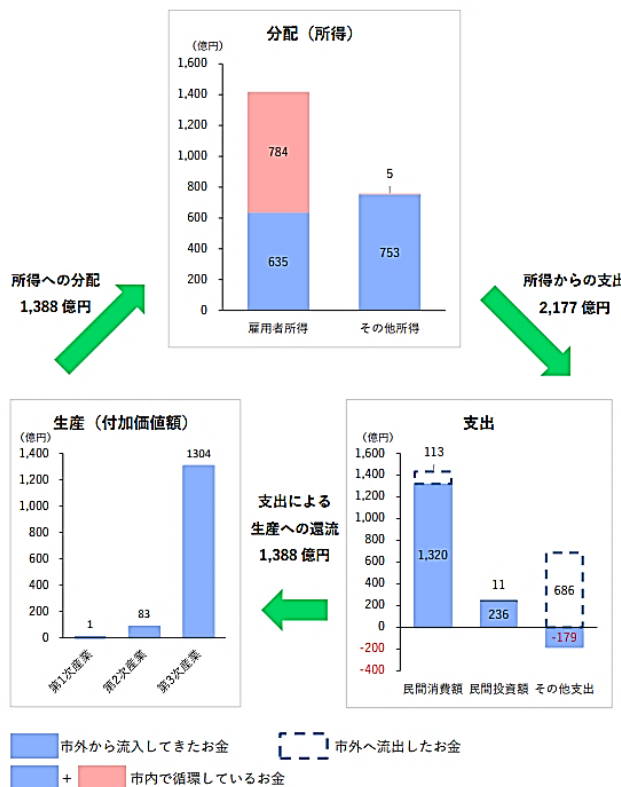


図 1-11 本市の地域循環図 (2018年)

出所) 逗子市「逗子市人口ビジョン (2025年3月改訂)」

このような中、観光業は本市において地域経済を支える重要な産業基盤の一つであるが、表 1-2 が示すとおり、観光客の多くは日帰り利用にとどまっており、滞在時間の延伸や消費額の拡大が課題となっている。

近年のテレワークの普及等を背景として、ワーケーションやリモートワークへの対応、交流・滞在型観光への期待が高まっているが、現状では、こうした需要を十分に受け止める環境やサービスが整っているとは言い難い。

表 1-2 市町別の入込観光客数と観光客消費額（2022 年推計）

（単位：千人・千円）

市町名	入込観光客数				観光客消費額
	延観光客数 (a)	日帰り客数 (b)	宿泊客数 (c)	割合 (c/a)	
逗子市	750	735	15	2%	840,211
葉山町	612	579	33	5.4%	4,714,954
鎌倉市	11,958	11,614	344	2.9%	63,502,906
横須賀市	7,953	7,596	357	4.5%	4,814,906
横浜市	42,345	36,124	6,221	14.7%	—

出所) 神奈川県「令和 4 年 神奈川県入込観光客調査報告書」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

### ③ 災害・防災

本市は、三方を山地に囲まれ、海岸線を有する地形的特性から、風水害、地震・津波、土砂災害など、複合的な自然災害リスクを抱えている。特に逗子海岸は、年間 20 万人以上が訪れる観光拠点であり、夏季や各種イベント開催時には来訪者が大幅に増加することから、市民に加えて観光客を含めた避難対応を想定した防災対策が不可欠である。一方、市内には高台に位置する避難場所が限られており、駅周辺や逗子海岸エリアにおいては、避難場所機能の強化や災害時対応の体制充実が課題となっている。

こうした状況を踏まえ、本市では「逗子市地域防災計画（地震津波対策計画編・風水害等対策計画編）」（以下「逗子市地域防災計画」という。）に基づき、地震・津波及び風水害等に対する防災対策を総合的に位置づけている。同計画においては、津波浸水想定や各種被害想定を踏まえ、高台避難や津波一時避難場所の指定、避難路の確保等が示されているほか、観光客を含めた避難誘導や情報伝達の重要性が整理されている。また、建築物の耐震化やライフラインの安全対策、防災訓練・防災教育の実施など、減災の観点を重視した取組も位置づけられている。

今後は、これらの取組を踏まえつつ、限られた高台資源を有効に活用した避難拠点整備や、防災機能の一層の強化を図ることが求められている。

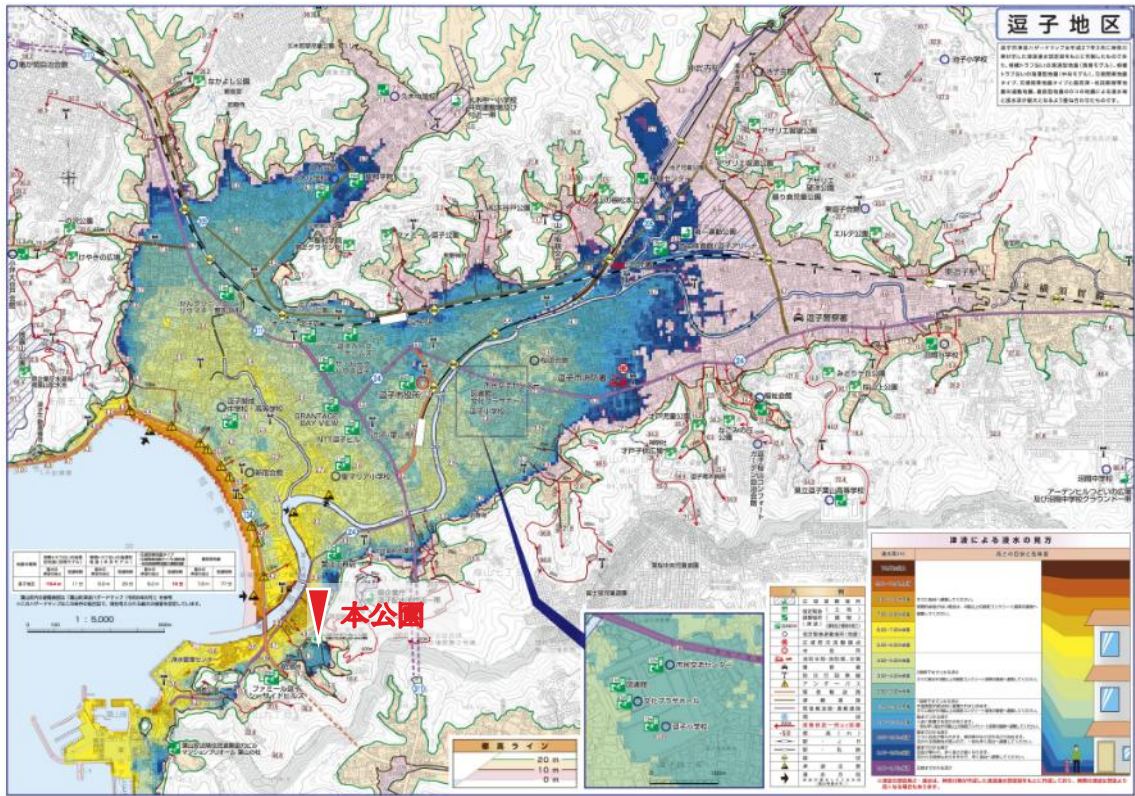


図 1-12 本市津波ハザードマップ（逗子地区）  
出所）逗子市「逗子市津波ハザードマップ2（逗子地区）」

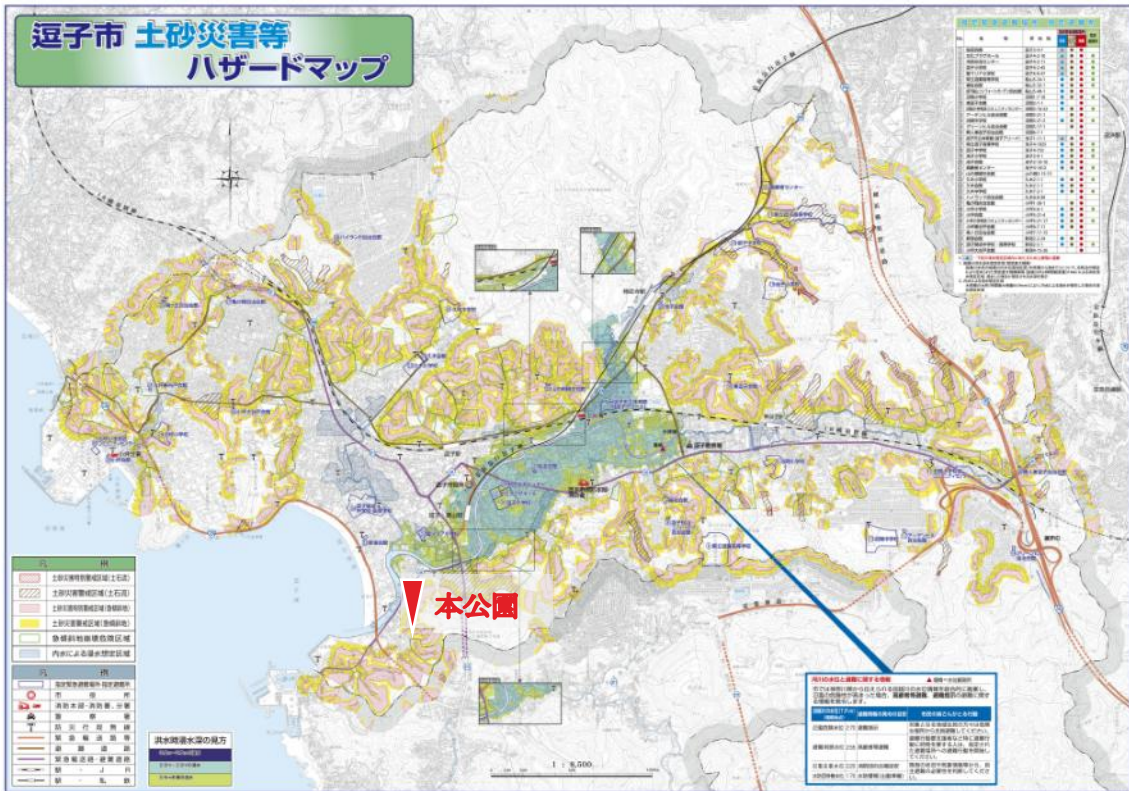


図 1-13 本市土砂災害等ハザードマップ  
出所）逗子市「逗子市土砂災害ハザードマップ」

#### ④ 市内交通

本市には、JR 横須賀線の逗子駅及び東逗子駅、京浜急行線の逗子・葉山駅及び神武寺駅の4駅が立地し、路線バスが市内各地を結ぶなど、公共交通による移動環境が整備されている。バス路線は逗子駅を中心に市内各地へと展開しており、鉄道駅のない葉山町や横須賀市方面へのアクセスも確保されている。

一方、市内交通には課題も見られる。逗子駅周辺の中心市街地では、狭あい道路が多く、道路交通が集中しやすい構造となっていることから、歩行者や自転車の通行安全性の確保が課題となっている。また、地形的な高低差や道路条件の影響により、鉄道駅やバス停の徒歩圏から外れる地域が一部に存在し、公共交通の利用が容易でない地区も見られる。

こうした状況を踏まえ、本市では、「歩行者と自転車を優先するまちアクションプラン」の策定や「ウォークアブル推進都市」への登録、地域公共交通計画の検討など、歩行者を重視した交通環境の改善に取り組んでいる。

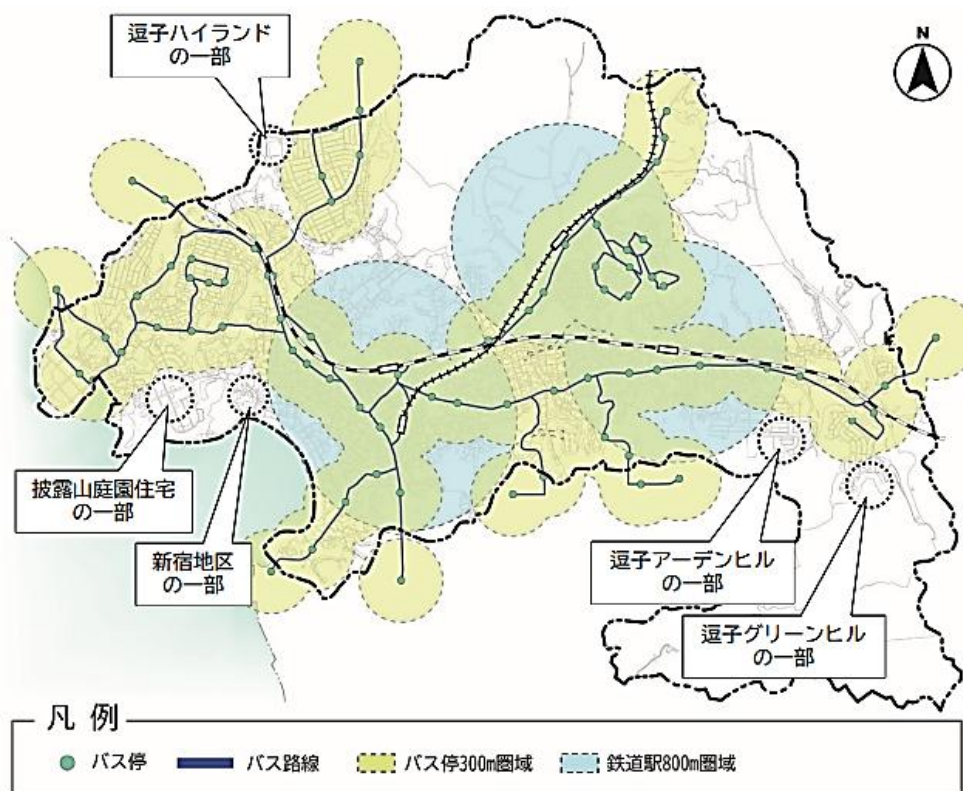


図 1-14 本市の公共交通網と徒歩圏

出所) 逗子市「都市計画マスタープラン (2024 年 (令和 6 年) 3 月)」

## ⑤ 財政状況

本市の2024年度一般会計の決算規模は、歳入約262億円、歳出約243億円となっており、一般会計では約19億円、特別会計を含めた全体では約24億円の黒字となっている。

歳入の内訳を見ると、市税収入は約99億円と歳入全体の約4割を占め、固定資産税及び個人市民税が主要な基幹財源となっている。一方、大規模な産業集積を有していないことから、法人市民税の規模は相対的に小さく、税収構造には一定の制約がある。

歳出面では、民生費が歳出全体の約4割を占めており、子育て支援や高齢者・障がい者施策など、社会保障関連経費が財政支出の中心となっている。加えて、人件費や公債費といった義務的経費も一定の割合を占めていることから、歳出構造は硬直化しやすい状況にある。

本市の経常収支比率は、2024年度において95.8%となっている（図1-16）。これは、政令指定都市を除く県内16市<sup>1</sup>の平均（97.2%）を下回る水準であるものの、経常的な支出が歳入の大半を占めている状況に変わりはなく、財政運営の柔軟性には一定の制約が見られる。また、財政力指数は0.78と、県内16市平均（0.89）を下回っており、自主財源による安定的な財政運営には構造的な制約があることがうかがえる。

以上を踏まえると、本市の財政は現時点では一定の安定性を維持しているものの、中長期的には限られた財政余力を前提とした運営が求められる。今後は、事業の選択と集中や既存ストックの有効活用、官民連携の活用等を通じて、持続可能な財政運営を図っていくことが求められる。

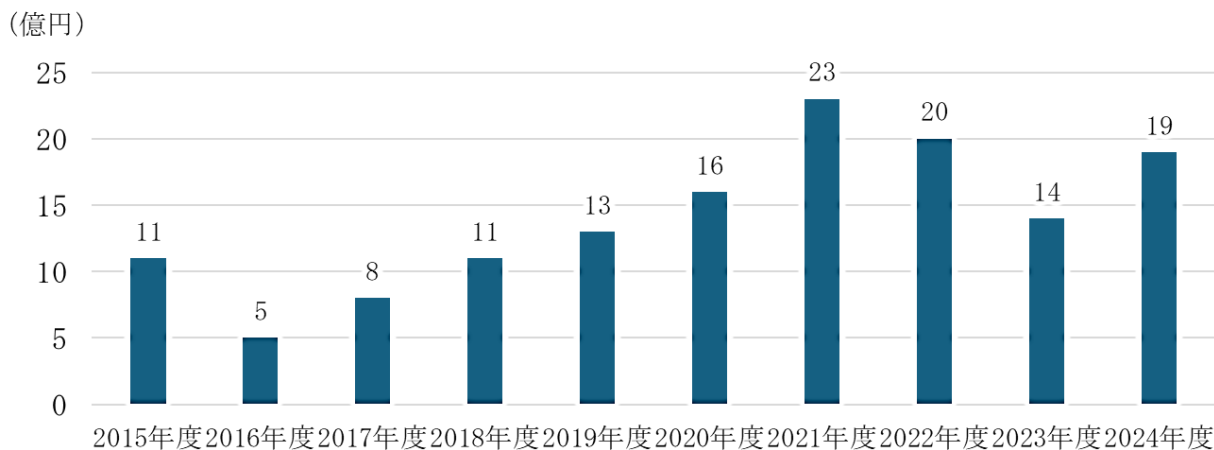


図1-15 一般会計決算における実質収支額の推移

出所) 逗子市「令和6年度の決算状況」

<sup>1</sup> 政令指定都市3市（横浜市、川崎市、相模原市）を除く16市を指す。内訳は、厚木市、綾瀬市、伊勢原市、鎌倉市、小田原市、逗子市、茅ヶ崎市、秦野市、平塚市、藤沢市、三浦市、南足柄市、大和市、座間市、海老名市、横須賀市である。

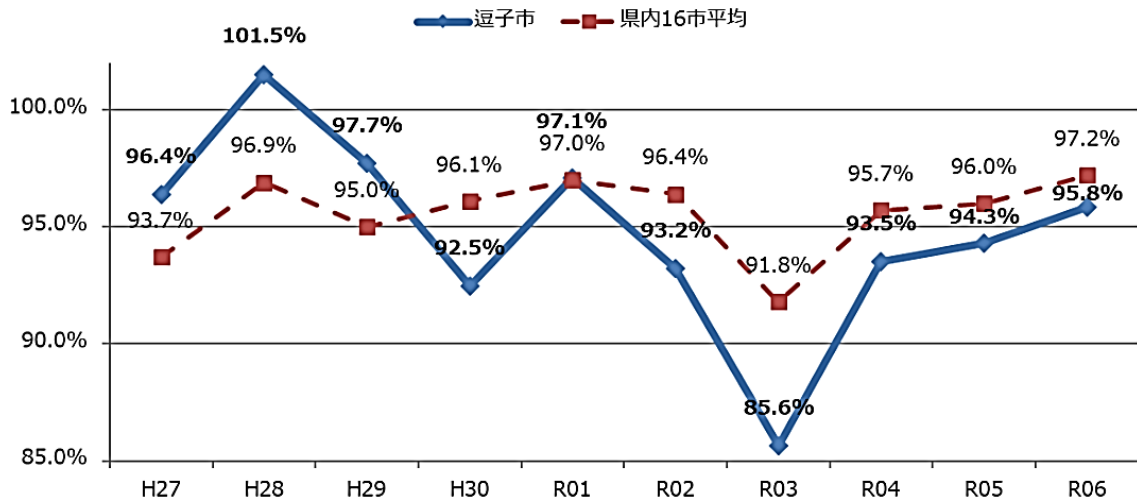


図 1-16 経常収支比率の推移

出所) 逗子市「令和6年度の決算状況」

### (3) 地域資源

#### ① 市民コミュニティ

本市においては、市民による自主的な活動や市民団体の存在が、まちづくりを支える重要な地域資源の一つとなっている。環境保全、文化・芸術、子育て、防災、福祉、スポーツ等の多様な分野において、市民団体による主体的な取組が展開されており、地域に根差した活動が活発に行われている点の特徴である。

その背景には、市民の活動や交流を支える中間支援の仕組みが整えられていることが挙げられる。一例として、逗子文化プラザ市民交流センターは、市民活動、NPO、生涯学習等の支援拠点として、活動場所の提供に加え、相談対応や情報発信等を通じて、市民の自主的な取組を後押ししている。また、同センターが運営する市民活動情報サイト「ナニスル」は、市内で行われている多様な活動を可視化し、市民同士のつながりや新たな参画を促す情報基盤として機能している。

その結果として、「ナニスル」には、市内で活動する市民団体が約 300 登録されている。こうした市民コミュニティの厚みや活発さは、本市の地域力の重要な基盤となっている。



図 1-17 逗子文化プラザ市民交流センター

出所) 逗子市

② 観光拠点

本市には、海・山・歴史・文化といった多様な資源がコンパクトに集積しており、性格の異なる観光拠点・観光スポットが面的に形成されている点が特徴である。

海岸部では、逗子海水浴場（以下「逗子海岸」という）を中心に、海水浴やマリンスポーツ、夕景鑑賞など、四季を通じた利用が可能な観光拠点が形成されている。また、小坪海浜公園や周辺の漁港・港湾空間は、散策や眺望、食などを楽しむ場として親しまれている。

内陸部には、披露山公園や名越緑地、二子山周辺など、自然景観や眺望を活かした公園・緑地が点在しており、ハイキングや自然観察に適した環境が整っている。加えて、亀岡八幡宮や長柄桜山古墳群などの歴史資源も分布しており、自然と歴史が重なり合う落ち着いた観光環境が形成されている。

このように本市の観光拠点・観光スポットは、特定の大型施設に依存することなく、海・山・歴史・文化が連続的につながる構成を有している。これらは、「都心から身近な自然を楽しめるまち」としての本市の魅力を支える基盤となっている。



図 1-18 本市観光ガイドマップ

出所) 逗子市「逗子市観光ガイドマップ」

### ③ 地域イベント

本市の魅力は、逗子海岸をはじめとする自然や景観といったハードコンテンツに加え、年間を通じて開催される多様な地域イベントなどのソフトコンテンツによって支えられている。また、これらのイベントの多くが市民主体で運営されている点も特徴であり、来訪者にとって「逗子らしさ」を体感する機会となるとともに、観光拠点の利用促進やリピーターの獲得にも寄与している。

以下では、こうした地域イベントの主な事例を紹介する。

#### ア. 逗子海岸映画祭（4～5月）

毎年ゴールデンウィーク期間を中心に逗子海岸で開催されているイベントである。屋外スクリーンによる映画上映を軸に、飲食ブースの出店や音楽、子ども向けコンテンツ等が組み合わせられ、海岸全体を活用した滞在型の催しとなっている。2010年の開始以降、回を重ねるごとに認知度を高め、現在では市内外から多くの来場者を集める、春季を代表するイベントとして定着している。



出所) 逗子市観光協会

#### イ. 逗子海岸花火大会(5月)

本市と逗子市観光協会の共催により、毎年開催されている伝統的なイベントである。市民や協賛企業の協力を得ながら運営されており、近年では、ふるさと納税の返礼品として観覧席を設定するなど、安定的な開催に向けた工夫も行われている。2025年には第68回を迎えるなど、長年にわたり本市を代表する観光行事として親しまれている。



出所) 逗子市

#### ウ. 亀岡八幡宮例大祭（7月）

毎年7月15日及び16日に開催される本市の伝統行事である。期間中は、市内各所を神輿や山車が巡行し、地域全体が祭礼の雰囲気包まれる。使用される神輿や山車は昭和初期に奉納されたものであり、歴史的価値を有するとともに、地域文化を継承する重要な行事として位置付けられている。



出所) 逗子市観光協会

#### エ. Zushi Beach Candle (9月)

一般社団法人逗子葉山青年会議所が主催し、逗子海岸で開催される参加型イベントである。毎年設定されるテーマに基づき、市民や来場者がキャンドルアートの制作から設置、点灯、撤収までを担い、海岸を舞台とした幻想的な景観を創出している。



出所) 逗子市観光協会

#### オ. 逗子アートフェスティバル (10月)

2013年から継続して開催されている文化・芸術イベントである。逗子市文化振興基本計画の基本方針を具体化する取組として、市内各所を会場に、展示やパフォーマンス、ワークショップ等が実施されている。地元を中心としたアーティストやクリエイターが参加し、市民の日常空間と芸術活動を結び付けるイベントとして位置付けられている。



出所) 逗子アートフェスティバル実行委員会

#### カ. 逗子市民まつり (10月)

毎年10月に開催される本市最大級のイベントである。池子の森自然公園の一部を会場として、ステージイベントや模擬店、市民団体による出展等が行われ、多世代が参加できる市民交流の場となっている。市民参加型イベントとしての性格が強く、市民コミュニティの活性化にも寄与している。



出所) 逗子市観光協会

#### キ. NIGHT WAVE in ZUSHI (11月)

逗子海岸を舞台に開催される光の演出イベントである。映像クリエイターや照明デザイナーによる演出により、夜間の海岸や波をライトアップし、自然と融合した幻想的な景観を創出している。従来のイルミネーションとは異なる表現手法が特徴であり、秋冬期における新たな観光コンテンツとして注目されている。



出所) 逗子市観光協会

#### (4) 地域ブランド

本市は、対外的なブランドイメージにおいて高い評価を得ている。例えば、民間の地域ブランド調査<sup>2</sup>において、本市のブランドイメージは継続的に県内上位に位置付けられている。一方で、同調査における、実際に訪れたことがある人の割合を見ると、県内順位は中位以下にとどまっており、ブランドイメージと実際の観光行動との間に一定の乖離が生じている状況が確認される。

このことは、多くの人々が本市に対して好意的な印象を抱いている一方で、本市が具体的な観光目的地として十分に認識されていない可能性を示している。

一方で、本市に暮らす人々の地域への愛着は極めて高い水準にある。定住意向に関する調査では、「住み続けたい」と回答した割合が81.8%に達しており、その理由として、自然環境や住環境といった生活の質の高さが挙げられている。

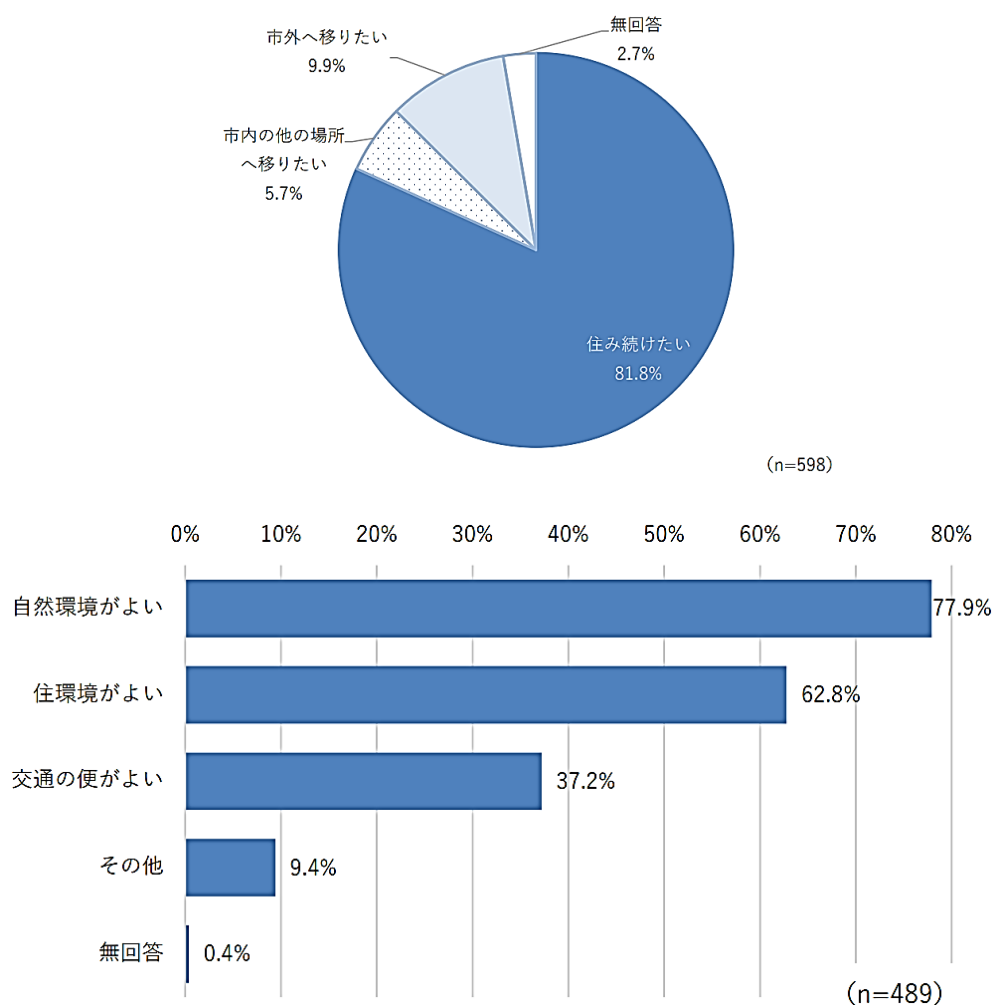


図 1-19 市民の定住意向理由

出所) 逗子市「令和6年度 逗子のまちづくりに関するアンケート調査集計結果」

<sup>2</sup> 大東建託株式会社が実施「いい部屋ネット 自治体ブランドランキング」において、2024年は第4位、2025年は第5位に位置付けられている。

## 1-3 事業発案に至った経緯・課題

### (1) 課題及び本事業の必要性

本公園は、風光明媚な本市の特性を象徴する風致公園として市民に親しまれてきたが、園内の一部施設については、法令上の制約や老朽化等により、長期間にわたり十分に活用されていない状況にある。また、近接する国指定史跡・長柄桜山古墳群第1号墳の整備完了及び一般公開を背景に、今後の来訪者増加が見込まれる中、ビジターセンターや公衆トイレ等の受入環境の整備に加え、津波避難や備蓄機能の充実など、防災拠点としての機能強化を求める声が地域住民等から寄せられている。

こうした状況を踏まえ、本市では2025年1月に、地域住民や公園利用者の意見を踏まえたランドデザインを策定した。今後、当該ランドデザインを具現化し、「(仮称)蘆花記念公園再整備・運営事業」(以下「本事業」という。)として本公園を再整備・活用していくに当たって、以下の課題への対応が必要となっている。

#### ① 老朽化した施設の再生と歴史的価値の継承

本公園には、旧脇村邸をはじめとする歴史的・文化的価値の高い建造物が所在しているが、老朽化や法令上の制約等により、未利用または限定的な活用にとどまっている。また、現状ではボランティアによる維持管理に依存しており、担い手の減少や高齢化が進む中で、将来にわたり持続的に管理・活用していく体制の確保が課題となっている。

#### ② 指定緊急避難場所としての防災機能の向上

本公園は、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として位置付けられているが、現存施設の老朽化等により、災害時における受入体制や滞在性等の面で十分な対応が可能とは言い難い。市民や来訪者の安全確保の観点から、防災拠点としての機能強化が求められている。

#### ③ 公園全体を見据えた一体的かつ持続的な運営体制の構築

本市は新たに活用可能な土地や施設が限られていることから、個別施設の更新にとどまらず、本公園全体を一体のエリアとして捉え、段階的かつ実行可能な再整備・運営の在り方を検討する必要がある。また、市直営による管理運営には限界があり、長期的な持続性の確保に向けた新たな運営手法の検討が課題となっている。

これらの課題に対応し、ランドデザインに示された将来像の実現を図るためには、遊休施設等の利活用、防災機能の強化、公園全体の魅力向上について一体的に検討することが重要である。あわせて、民間の知見や創意工夫を活かした官民連携手法の導入についても、検討を進めていく必要がある。

## (2) 上位計画との関連性

本事業に関連する上位計画の概要を、以下に示す。

### ① 逗子市総合計画（2015年策定）

本市における最上位計画として、長期的な将来像とその実現に向けた行政運営の基本方針を示すものである。本市は、都市宣言である「青い海とみどり豊かな平和都市」を不変の理想像として掲げ、「自然に生かされ、自然を生かすまち」及び「コミュニティに支えられ、コミュニティを支えるまち」を将来像としている。

基本構想では、「めざすべきまちの姿」を5本の柱に整理しており、その一つに「自然を大切にすまち」が位置付けられている。本公園の保全・活用及び適切な維持管理は、こうした基本構想の方向性と合致するものである。



図 1-20 本市の理想像と将来像、5本の柱  
出所) 逗子市「総合計画中期実施計画\_2024年度一部改定(全体版)」

## ② 逗子市都市計画マスタープラン（2024年3月策定）

逗子市総合計画を基に、本市の都市づくりに関する基本的な方針を示すものであり、おおむね20年後を見据えた将来都市像や土地利用、都市施設整備の方向性を定めている。

将来都市像として「穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市」を掲げ、既存の市街地や都市基盤を前提とした持続可能な都市構造の形成を目指すとともに、防災・減災への対応や公園・緑地の保全等を重要な要素として位置付けている。

本公園は、風致公園としての自然環境や歴史・文化資源を有し、あわせて津波災害時の指定緊急避難場所としての役割も担う空間であり、本マスタープランに示された都市づくりの方向性と整合する重要なエリアである。

本事業は、これらの方針を具体的な取組として具現化するものと位置付けられる。

### 穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市

西に開かれた穏やかな相模湾と保全された丘陵が三方を取り囲む地形の中にコンパクトでヒューマンスケールな都市構造を持ち、ゆったりとした時の流れの中、誰もが心穏やかに暮らしている。

大規模なショッピングモールやレジャー施設はないものの、日常生活に必要な公共施設、生活利便施設が適切に立地され不便がない。

それらを繋ぐ公共交通が整い、自家用車に頼ることなく高齢者であっても快適に生活をしている。

まちなかでは沿道に植栽をしつらえた住宅が連なり、住民同士の呼びかけにより草花を植えたポケットパークが背景の丘陵と調和して、どこにいても緑を身近に感じることができる。

大規模災害に対応した避難路や避難場所が市内漏れなく整備され、どこにいても安全で安心して過ごすことができる。

市内各所に配置された公園や広場では、自然発生的に老若男女が集い楽しい会話が開かれてくる。また、週末には地域住民等が開催する多種多様なイベントや文化・スポーツ等の地域活動で活気がある。

逗子海岸やマリナーを含む小坪漁港周辺の海浜地には魅力的な観光資源や施設があり来訪者で賑わうとともに、平日休日を問わず日常的に散歩やマリンレジャーを楽しむ人々でも賑わっている。

みどり豊かな丘陵では四季折々の景観と眺望が楽しめるハイキングコースが整備され、遠方に行かずとも日常的に自然に触れ、リフレッシュすることができる。

カーボンニュートラル等の環境施策に加え、海や山、川の自然の浄化作用により、いつも爽快できれいな空気が溢れている。

東京や横浜に出ずとも仕事ができる環境が整い、子育て、レジャー等、どれも妥協しない快適なワークライフバランスを保ちながら地域の人と人が繋がるコミュニティを満喫している。

そんな穏やかな暮らしを楽しめる都市環境を市民が誇り、来訪者が憧れを抱く、自然豊かな住宅都市として選ばれるまちを目指します。

図 1-21 マスタープランにおける将来都市像

出所) 逗子市「逗子市都市計画マスタープラン」

③ 逗子市緑の基本計画（2023年3月策定）

都市緑地法及び逗子市みどり条例に基づき、市街地を取り巻く骨格的な自然環境の保全と、自然と人々がふれあう公園・緑地の形成を基本方針として策定されたものである。逗子の歴史や風致を活かした公園を重要な地域資源と位置付け、保全と活用の両立を図ることが示されている。

緑の基本計画において本公園は、美しい海岸沿いの別荘地の歴史を伝える風致公園として位置付けられており、園内の旧脇村邸についても、歴史的建造物と庭園、その周辺樹林を含めて一体的に保全を図る方針が明示されている。

本事業は、こうした考え方を具体の事業として実現し、本公園の自然環境及び歴史・文化資源を将来にわたり持続的に活かしていくための取組として位置付けられる。

名称	図面表示	場所	配置及び整備の方針
大規模緑地拠点		二子山地区 池子の森・ 神武寺地区	二子山地区及び池子の森・神武寺地区については、一定のまとまりを持つ、エコロジカルネットワークの核となる緑地として、大規模緑地拠点と位置づけます。
史跡保全拠点		名越切通 長柄桜山古墳群等	名越切通や長柄桜山古墳群等については、国・県と協議しながら、史跡と周辺樹林について、一体的な保全と活用を促進します。
駅周辺景観形成拠点		JR逗子駅・ 京急逗子・葉山駅周辺 JR東逗子駅周辺	JR逗子駅・京急逗子・葉山駅周辺、JR東逗子駅周辺については、自然を大切にする本市を象徴する地区として駅周辺景観形成拠点に位置づけ、逗子市景観計画と連携しながら重点的にみどりの創出を図ります。
レクリエーション拠点		近隣公園 地区公園 風致公園等	近隣公園以上の第一運動公園、桜山中央公園、蘆花記念公園、大崎公園、久木大池公園、披露山公園、池子の森自然公園については、レクリエーション拠点に位置づけ、施設の適切な維持管理と機能の充実を図ります。
小さなみどりの拠点	なし	街区公園や 社寺林や学校のみどり等	社寺林や街区公園、学校等については、市民生活に身近な小さなみどりの拠点として位置づけ、みどりの確保及び質の向上を図ります。

図 1-22 本市における「みどり拠点」

出所) 逗子市「逗子市緑の基本計画（令和5年3月）」

(3) グランドデザインの概要

① 策定の経緯

グランドデザインの策定に至る主な経緯は、表 1-3 に示すとおりである。

本市では、2024年3月から8月にかけて市民を対象としたワークショップを全3回実施したほか、同年10月には市民説明会を開催し、11月から12月にかけてパブリックコメントを実施するなど、段階的に意見収集を行って



出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」

きた。

このように、本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てきたことが、ランドデザインの大きな特徴である。

表 1-3 グランドデザインの策定に至る主な経緯

年	月	内容
2024 年	3 月	・ 蘆花記念公園内施設現地見学会を開催（68 名参加）
	5 月	・ 第 1 回ワークショップを実施（24 名参加）。対象地の強みや弱み、施設の利活用検討をテーマにワークショップを実施。
	7 月	・ 第 2 回ワークショップを実施（35 名参加）。第 1 回ワークショップで得られた成果を基にしたエリアブランディングと利活用案について、ワークショップを実施。
	8 月	・ 第 3 回ワークショップを実施（31 名参加）。ランドデザインの案を基に、各施設の利活用について意見交換。
	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
	11 月～ 12 月	・ パブリックコメントを実施。
2025 年	1 月	・ グランドデザインを策定

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）ランドデザイン」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

## ② 前提条件と基本方針

ランドデザインでは、本公園の将来像を実現していくにあたり、今後の再整備や利活用を検討する上での前提条件として、以下の 5 点を整理している。

これらの前提条件は、園内の各施設を個別に捉えるのではなく、長柄桜山古墳群を含めた公園全体を一体的に捉え、市民の満足度向上と持続可能な運営の両立を図るという、ランドデザイン全体の基本的な考え方を示したものである。

なお、対象施設とは、園内に所在する旧脇村邸、旧郷土資料館、旧野外活動センター、第一休憩所及び第二休憩所の 5 施設（以下「対象施設」という。）を指す。

前提条件
1. 対象施設のあり方を単体で考えるのではなく、長柄桜山古墳群を含めたランドデザインを作成する。
2. 逗子市の魅力向上、市民の満足度向上に資するものとする。
3. 施設整備、維持管理を含め民間活力を最大限活用する。
4. 園内であることや過去の経緯を踏まえ、基本的に対象施設の住居利用はしない。
5. 新たに道路などの公共施設整備を行うことは難しい。

また、これらの前提条件を踏まえ、本公園の再整備・運営において重視すべき視点として、自然・歴史・文化の継承、防災機能の強化、交流や新たな魅力の創出、地域

経済や働く場の創出など、9つの基本方針が整理されている。

基本方針	
1. (自然・歴史・文化)	四季折々の表情がある豊かな自然や長柄桜山古墳群・徳川宗家・徳富蘆花等に由来する歴史・文化を守り、次世代へ繋げていくため、点在した各施設の連携と役割分担を見直し、また生物の多様性を回復させる等、住民の誇りになる環境を整える。
2. (子育て・教育・交流)	自然に包まれた環境下で子ども達がのびのびと遊び、大人も含め世代を超えて共に学び共に育つ生涯学習等の場として、多様な交流や活動ができる環境を整える。
3. (防災)	一部の施設については、災害時に地域住民や来訪者の一時避難施設として安全性を考慮したうえで活用すると共に、物資を備蓄することで安心して暮らし、レジャー等を楽しめる環境を整える。
4. (新たな魅力創出)	地域が保有している魅力をさらに高める施策として、飲食や文化体験、宿泊、レジャー等の新たに滞在することの楽しさを提供できるサービスを創出する。
5. (地域住民や多様な人への配慮)	来訪者と車両の導線の明確化や施設利用のルールを適正に定める等、地域住民が安心して暮らせる配慮を行う。また、ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが快適に利用できる環境を整える。
6. (整備費、維持・運営費の確保)	充実した施設整備、安定的な維持・運営を図るため、行政と民間事業者が連携して持続的に資金調達可能な仕組みを構築し、市民の多様な活動を支える。
7. (経済の活性化・デジタル技術の活用)	地域の特色を高めるために地元の産業や企業を主軸に経済の活性化に取り組むと共に、デジタル技術等を活用した利便性の向上、地域の魅力を市内外に発信し、ローカルファーストを大切にしつつ新しいひとの流れをつくる。
8. (仕事場の創出)	逗子での暮らしを豊かにするためには、市外に出向くことなく働ける場を創出することが重要であり、地域資源を活用した魅力的な業種の雇用創出、デジタル技術等を活用した多様な働き方の推進を図る。
9. (移住・定住促進)	当該エリア周辺の住みやすさや暮らしの中の楽しみを共有し、地元への愛着を深めると共に、デジタルコンテンツ等を活用し広めることで子育て世代を中心とした生産年齢人口層の移住・定住を促進する。

### ③ エリアマップとゾーニング

グランドデザインでは、本公園を一体的なエリアとして捉えつつ、地形条件や既存資源、想定される役割の違い等を踏まえ、機能や特性に応じたゾーニングを行っている。その結果、本公園は「文化・観光ゾーン」・「防災・交流ゾーン」・「歴史・自然ゾーン」の3つのゾーンに区分され、それぞれが相互に連携することで、公園全体としての価値向上を図る構成となっている。

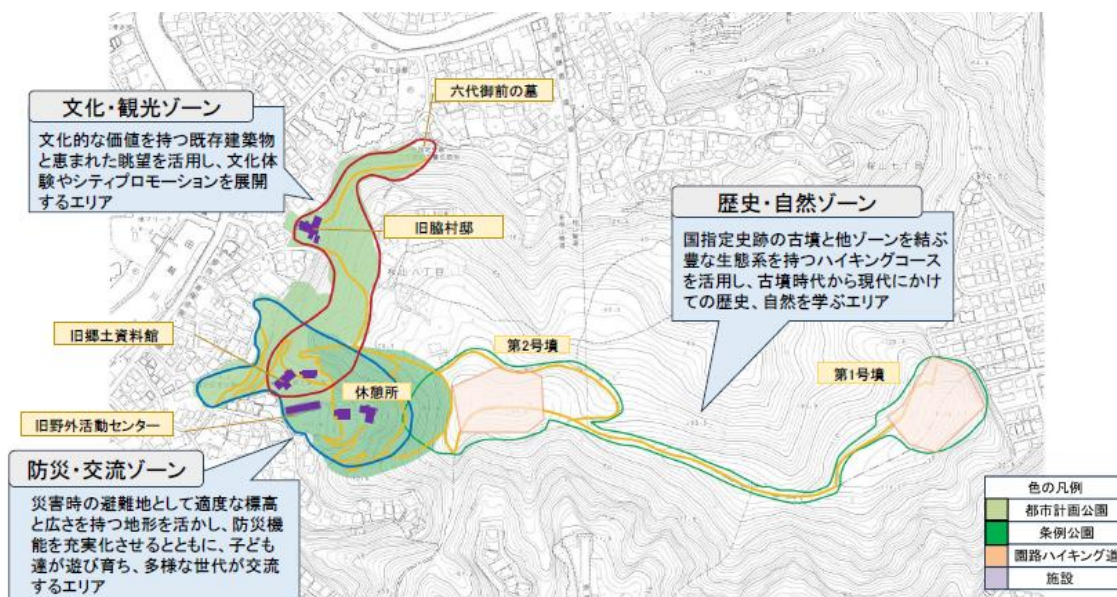


図 1-23 エリアマップとゾーニング

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」

### ④ 施設別の利活用アイデア

園内の各施設については、法令上の条件や立地特性を整理したうえで、市民ワークショップ等を通じて得られた意見を基に、利活用のアイデアを整理している。これらは現時点で事業化を決定したものではなく、今後、適用法令の精査や民間事業者の参画可能性、事業の持続性や費用対効果等を踏まえ、段階的に事業化の可否や手法を検討していくことを想定している。

市民意見からは、閑静な住宅地に囲まれた立地条件や本公園の歴史的・文化的価値、日常的な憩いの場としての役割を尊重しながら、将来の利活用の在り方を検討していくことが重要視されていることがうかがえる。



図 1-24 利活用アイデア検討の考え方

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」

表 1-4 施設別の利活用アイデア

対象施設	利活用アイデア	留意事項・具体的な運用アイデア
旧脇村邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストラン、カフェ</li> <li>・ 体験学習施設</li> <li>・ 定期的な一般公開</li> <li>・ 文化的サロン</li> <li>・ 企業や団体の研修施設</li> <li>・ 撮影所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 閑静な住宅地内に位置しているため、静粛性や治安の維持に対する配慮が必要</li> <li>・ 完全予約制にするなどの配慮が必要</li> <li>・ ふるさと納税の返礼品になるようなレストラン</li> <li>・ ウェディング、フィルムコミッション</li> <li>・ 茶道、書道、生け花、コンサート</li> <li>・ 歴史的価値、伝統構法などを維持するための管理計画が必要</li> </ul>
旧郷土資料館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 古墳のビジターセンター</li> <li>・ 公衆トイレ</li> <li>・ 郷土資料の季節展示</li> <li>・ レストラン、カフェ</li> <li>・ 貸出スペース</li> <li>・ 撮影所</li> <li>・ 展望広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バーチャルやウェブでこれまでの歴史（蘆花、徳川16代当主家達、別荘文化）を公開</li> <li>・ 施設名を変更する</li> <li>・ 別荘文化の証として本館を一部でも残し活用（減築）</li> <li>・ 和風、眺望の良さを利用してカフェ、レストラン、郷土資料展示は必要</li> <li>・ 外から入れるトイレ（有料でも可）</li> <li>・ レストランやカフェにする場合は、月替わりで出店募集</li> <li>・ 自然農家カフェ。畑を運営しながら食育・環境教育を行う施設</li> <li>・ 眺めのいい観光案内所（土日・祝日）</li> </ul>
旧野外活動センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の一時避難所</li> <li>・ 備蓄庫・宿泊施設・キャンプ場</li> <li>・ 古墳のビジターセンター</li> <li>・ レストラン、カフェ・集会施設・多目的ホール</li> <li>・ 貸室、アトリエ、工房などのレンタル室</li> <li>・ コワーキングスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 野外活動、地域住民のコミュニティ、創作活動の場</li> <li>・ 車の乗り入れは極力少なくし、ルールづくりが必要。六代御前のパーキングを活用する</li> <li>・ 宿泊施設とキャンプ場は体験学習の一環として利用</li> <li>・ 1階を多目的に活用できるフリースペースとし、3階を防災対策施設とする</li> <li>・ 海外からの滞在者が文化発信できる拠点に</li> <li>・ 未来世代（小中学生）が森に親しむきっかけになるよう安価で合宿や集会ができる施設に</li> </ul>
第一・第二休憩所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集会施設</li> <li>・ 宿泊施設</li> <li>・ 貸室、アトリエ、工房などのレンタル室、ワークショップ施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予約はデジタルで。今は2ヵ月前だがイベントを考えると3ヵ月前が良い</li> <li>・ 市民活動に使える場。フリースクール、大広間的なスペースの有効活用</li> <li>・ 名称を変えて価値を上げ利用料金をとる（上げる）</li> <li>・ 10時～15時地元民の集会、休憩 15時～翌朝宿泊ができるように</li> </ul>

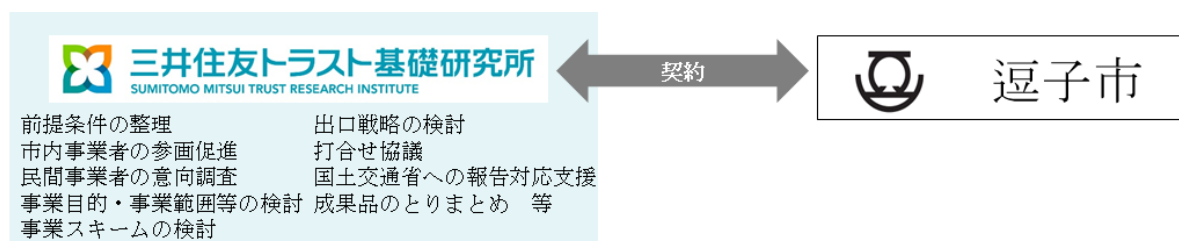
## 1-4 検討体制の整備

### (1) 庁内の検討体制

本事業は、逗子市環境都市部緑政課（以下「緑政課」という。）を所管課として実施するものである。検討にあたっては、緑政課が中心となり、市民協働、経済観光、防災等の観点を踏まえて庁内の関係課と知見を共有し、個別施設単位の対応にとどまらず、公園全体を俯瞰した事業化の検討を行う体制とした。

### (2) 本調査の実施体制

本調査は、本市より委託を受けた株式会社三井住友トラスト基礎研究所が業務全体の統括及び事業化の検討を行い、技術的検討及び出口戦略に係る検討については、外部専門事業者の協力を得ながら実施した。



## 2. 本調査の内容

### 2-1 調査の流れ

本調査では、本公園に関するこれまでの経緯及び現状の整理を出発点として、事業化に向けた検討、事業スキーム及び出口戦略の検討を段階的に行い、今後の進め方について整理した。

本調査全体の流れは、以下に示すとおりである。



### 3. 前提条件の整理

#### 3-1 対象地の概要及び周辺状況

##### (1) 対象地の概要

###### ① 概要

本公園は、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。徳富蘆花にゆかりのある桜山の地に整備され、逗子海岸を望む景勝地として市民に親しまれてきた。小高い丘陵地に位置し、園内の散策路からは富士山や江の島を望むことができるなど、良好な眺望を有する立地特性を備えている。

また、本公園は、国指定史跡である長柄桜山古墳群へと至るハイキングコースの入口に位置しており、周辺の歴史・文化資源と近接した立地環境にある。

表 3-1 本公園の基本情報

所在地	逗子市桜山8丁目2274番1
規模・構成	合計約4.3ha（都市計画公園（約2.5ha）、条例公園（約1.8ha））
アクセス	【徒歩の場合】 JR横須賀線「逗子駅」東口から徒歩約20分、または京急「逗子・葉山駅」南口から徒歩約15分 【バスの場合】 「逗子駅」または「逗子・葉山駅」から、京急バスの葉山行き（逗12）、または葉山福祉文化会館行き（逗11）に乗り、「富士見橋」バス停で下車（所要時間約5分）。バス停から本公園まで徒歩約3分（170m）
主な施設	旧脇村邸、旧郷土資料館、旧野外活動センター、第一休憩所、第二休憩所、野外炊事場
施設利用	第一休憩所、第二休憩所、野外炊事場は利用可能。ただし、休憩または炊事の目的以外の使用や、営利目的等の使用はできない。 ※施設利用には利用者（団体）登録が必要
備考	津波一時避難場所に指定（標高は11.5m）



図 3-1 本公園の全景及び風景

出所) 逗子市

② 立地・アクセス

本公園は、逗子駅から徒歩約 20 分、逗子・葉山駅から徒歩約 15 分の距離に位置し、逗子海岸からも徒歩約 5 分（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。

また、両駅からは公共交通として路線バスも運行されており、京浜急行バスの「葉山行き」または「葉山福祉文化会館行き」を利用することで、最寄りの「富士見橋」バス停まで約 5 分程度で移動が可能である（2025 年 12 月現在）。富士見橋バス停から本公園までは、徒歩約 3 分（約 170m）の距離に位置している。

一方で、周辺は閑静な住宅地に囲まれており、アクセス道路の多くが狭あいであることに加え、本公園専用の駐車場も整備されていないことから、車両による来訪には一定の制約がある。



図 3-2 本公園へのアクセス図

出所) 逗子市

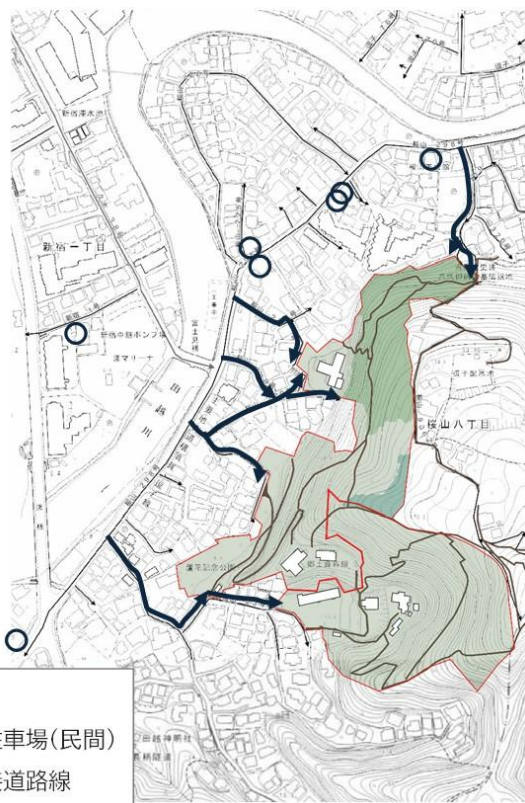


図 3-3 接道箇所・駐車場位置図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所加筆

### ③ 公園規模及び園内施設の現況

本公園は、都市計画公園（約2.5ha）及び条例公園（約1.8ha）から構成され、合計約4.3haの規模を有する。園内には、旧脇村邸、旧郷土資料館、旧野外活動センター、第一休憩所、第二休憩所の5施設が所在している。このうち、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については、休憩等の利用目的に限って利用されている。

また、園内には市内で唯一、屋外で火気の使用が可能な野外炊事場が設けられており、市民団体の活動や地域イベント等に活用されている。

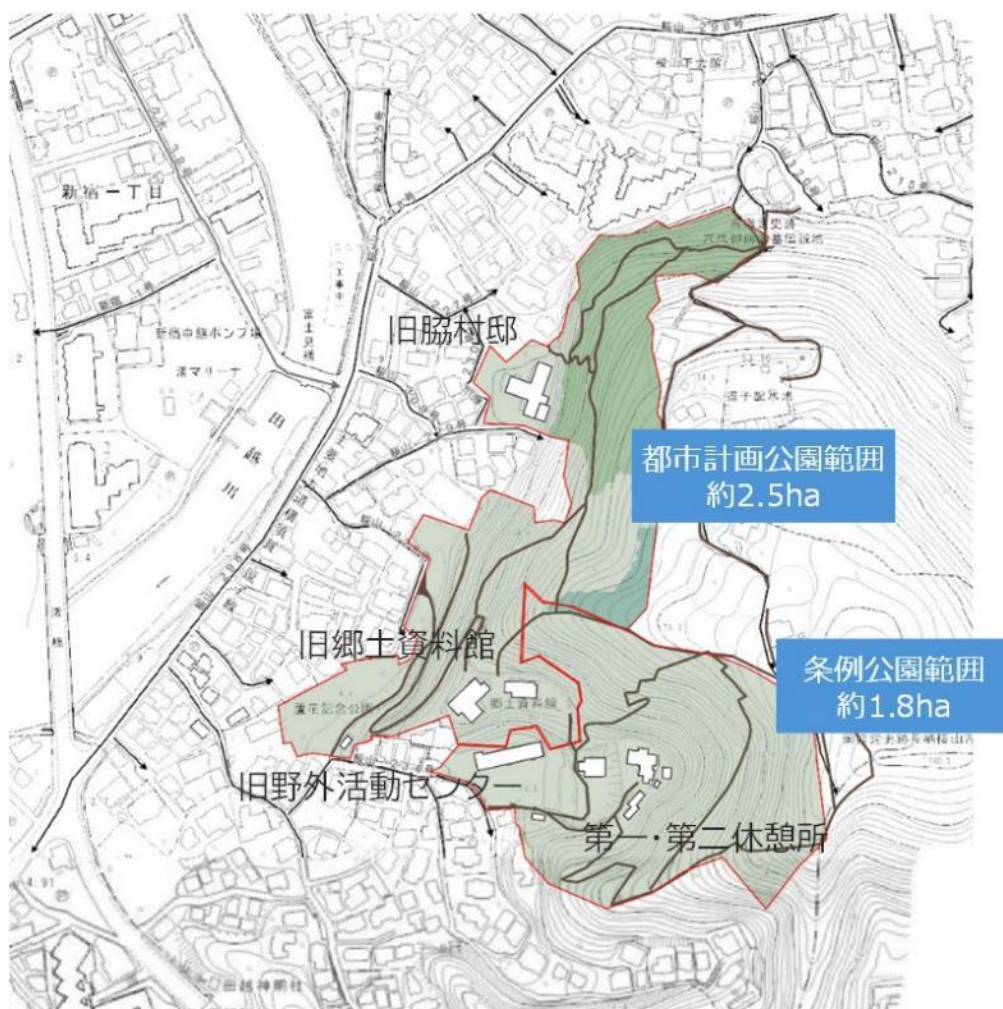


図 3-4 公園範囲図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

旧脇村邸



旧郷土資料館



旧野外活動センター



第一休憩所



第二休憩所



野外炊事場



長柄桜山古墳群第1号墳



逗子海岸（太陽の季節碑）



出所) 逗子市及び三井住友トラスト基礎研究所撮影

④ 防災・安全面に関する条件

本公園は標高約 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されている。実際に、2025 年 7 月 30 日に発生した地震に伴う津波警報発令時には、約 200 人以上が避難した実績がある。

一方で、本公園の敷地の一部は、急傾斜地に係る土砂災害警戒区域（イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されており、対象施設はいずれもレッドゾーンに接している（図 3-6）。

すなわち、本公園は津波等による浸水被害に対しては地形的な優位性を有する一方で、地震や大雨等に伴う土砂災害のリスクを内包しているといえる。

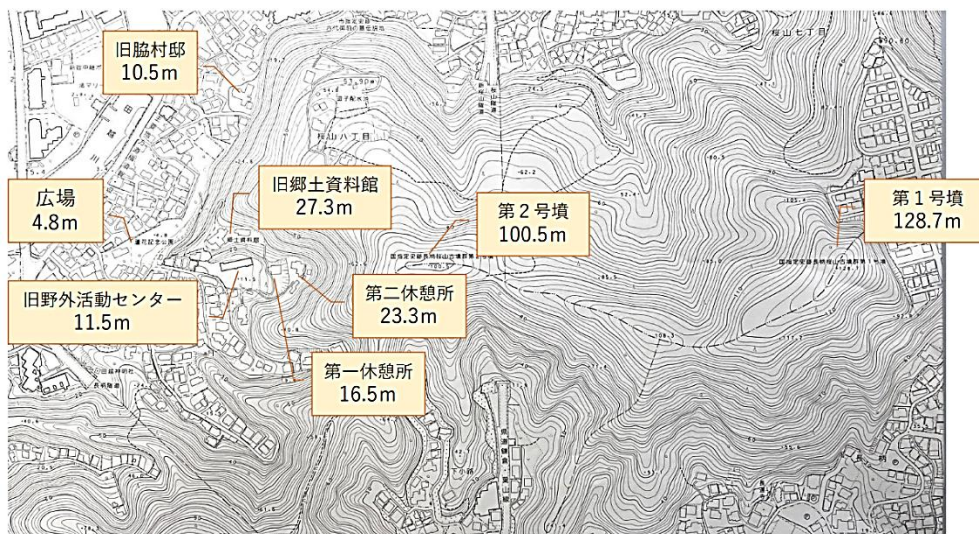


図 3-5 園内各施設の標高

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）ランドデザイン」

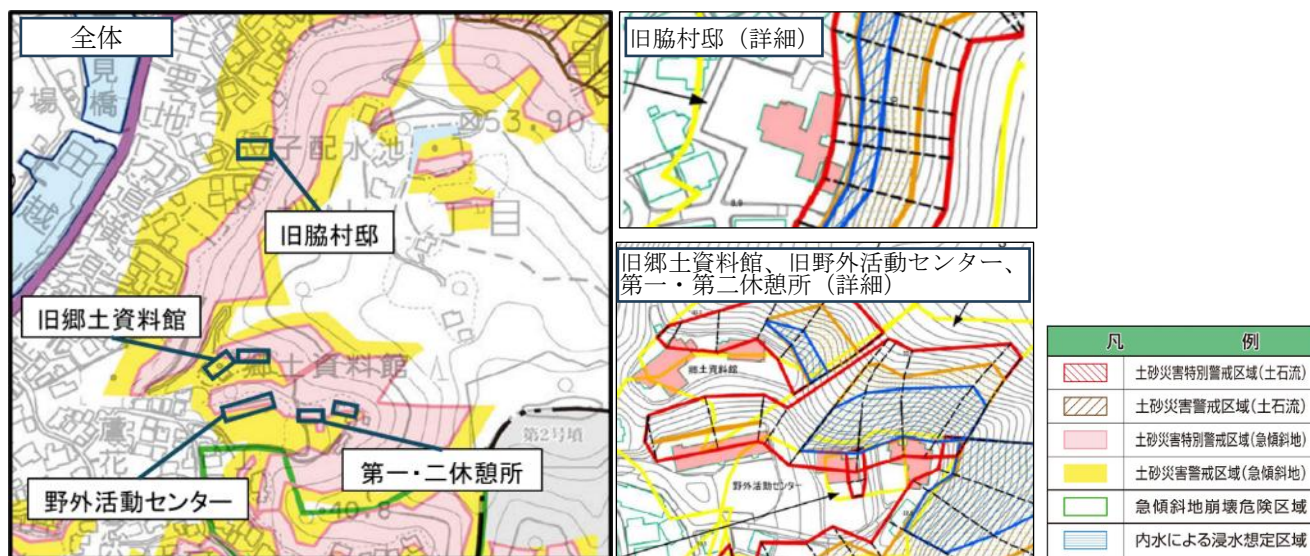


図 3-6 本公園における土砂災害警戒区域等の指定状況

出所) 逗子市「土砂災害等ハザードマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

⑤ 利用状況及び来訪動向

本公園における施設別の利用状況について、直近 3 年間の利用実績を基に整理すると、第一休憩所の年間平均利用日数は約 70 日、第二休憩所は約 14 日、野外炊事場は約 142 日となっている。これを月平均に換算すると、第一休憩所は月約 6 日、第二休憩所は月約 1 日、野外炊事場は月約 12 日となる。

本公園全体の来訪者数については、現時点で公式な統計データは存在しない。そこで参考値として、携帯電話の位置情報を用いた人流データを確認したところ、年間の来訪者数は 5,000 人程度と推計される。このうち、約 7 割が本市内居住者であり、市外からの来訪者については、葉山町や横須賀市からの割合が比較的高い。これらの数値は、実際の利用状況を厳密に反映したものではない点に留意が必要であるが、本公園が市民利用を中心としつつ、周辺市町からも一定の来訪があることを示唆する結果といえる。

表 3-2 園内施設の利用日数

	利用日数				
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	年平均	月平均
第一休憩所	60	91	58	70	6
第二休憩所	9	26	8	14	1
野外炊事場	157	147	123	142	12

出所) 逗子市提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) 対象地の周辺状況

本公園周辺は、駅や海岸部に近接する立地にある一方で、道路条件や空間的制約が大きく、来訪動線の設計や施設機能の検討に影響する前提条件が多い。

以下では、本事業の事業化検討において特に留意すべき周辺条件を整理する。

① 歩行環境・道路条件に関する制約

本公園周辺は、主要幹線道路を除き、生活道路を中心とした市街地が形成されており、道路幅員が狭小な区間が多く見られる。

特に、駅から本公園に至る経路では、歩車分離が十分でない箇所や連続性に欠ける区間が存在し、歩行者にとって必ずしも安全・快適とは言いきれない状況が確認される。

また、周辺は閑静な住宅地に囲まれていることから、歩道の新設や拡幅、歩車分離の強化といった一般的な道路改良については、用地条件や住環境への影響の観点から、短期的な実施は現実的ではない。



図 3-7 県道 24 号横須賀逗子線の道路状況  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

② 交通環境と運営上の制約条件

本公園の周辺には、国道 134 号 (図 3-8 ①) や県道 311 号鎌倉葉山線 (同⑤・⑥) といった主要道路が位置しており、時間帯によっては通過交通の影響を受けやすい環境にある。

特に県道 311 号鎌倉葉山線は交通量が多く、横断のしにくさや歩行者の安全確保について、動線計画上の配慮が求められる。

また、本公園へ至る周辺道路の多くは幅員が限られているため、イベント開催時や来訪者が集中する時期の交通整理、緊急車両の進入、物資の搬入出等については、運営上の制約条件としてあらかじめ整理しておくことが重要である。

路線名	観測地点地名	自動車類合計 (台/12h)	大型車混入率	混雑度
① 国道 134 号	鎌倉市材木座 6-15	11,734	12.1%	1.10
② 県道 24 号 (横須賀逗子)	逗子市沼間 1-3-8	10,955	5.8%	1.17
③ 県道 205 号 (金沢逗子)	逗子市池子 2-14-5	7,135	5.7%	0.84
④ 県道 205 号 (金沢逗子)	逗子市久木 3-3-32	6,923	6.0%	0.93
⑤ 県道 311 号 (鎌倉葉山)	逗子市逗子 6-6-24	17,295	5.8%	1.69
⑥ 県道 311 号 (鎌倉葉山)	三浦郡葉山町長柄 890	12,212	11.0%	1.01



図 3-8 交通量調査地点と 12 時間交通量・混雑度

出所) 逗子市「逗子市都市計画マスタープラン (令和 6 年 3 月)」

③ 周辺地域の津波浸水リスクと避難環境

周辺地域の津波浸水想定を見ると、県道 311 号鎌倉葉山線より西側では、海岸に近づくとつれて浸水深が大きくなる傾向が確認されている。

当該エリアには複数の指定緊急避難場所や指定避難所が設けられているものの、海岸から一定の距離があることに加え、津波に対応した避難施設は限られている状況にある。また、十分な標高を有する施設が少なく、新たに避難所として指定可能な施設にも制約があることがうかがえる。

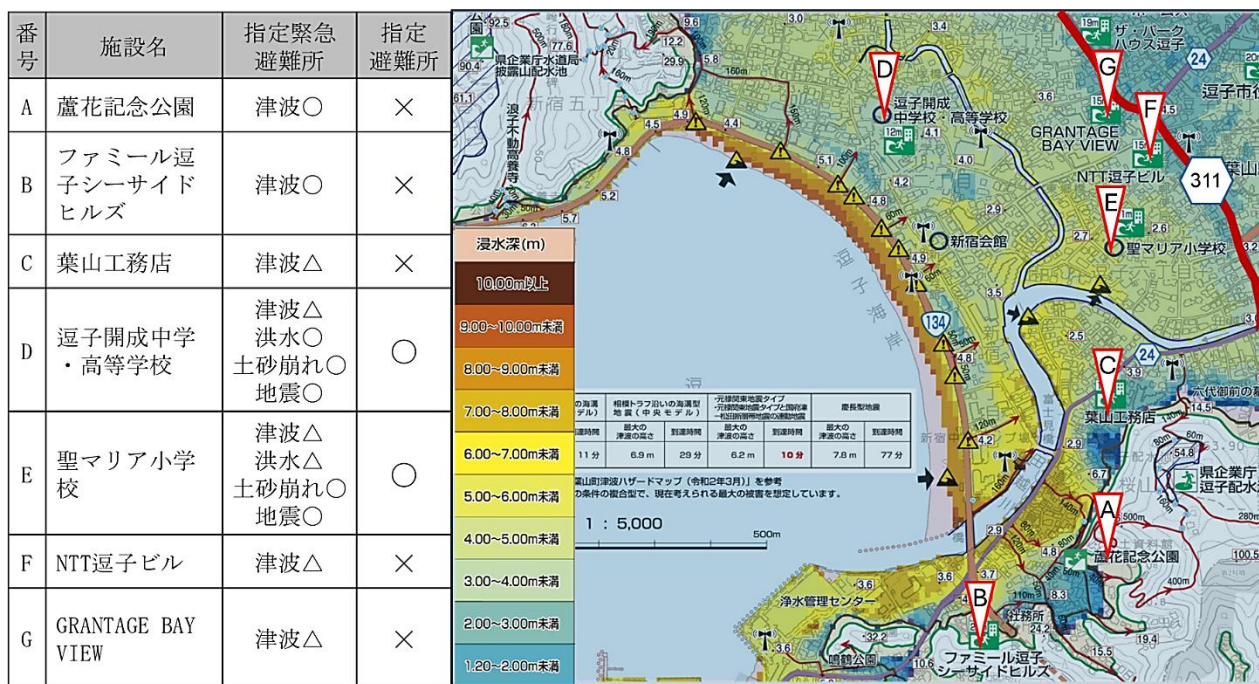


図 3-9 浸水想定図と避難所等位置図

出所) 逗子市「逗子市津波ハザードマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

### (3) 対象地及び対象地周辺に係る法規制

対象地及びその周辺における主な法規制について、事業化検討にあたり留意が必要なものを以下に整理する。

表 3-3 対象地及び対象地周辺における関連法令の適用状況

関連法令等	該当状況	規制・制限の概要
都市計画法	対象地は用途地域内に位置するが、周辺に市街化調整区域が指定されている	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域等、市街化を抑制すべき区域において、一定規模以上（おおむね 1ha 以上）の土地の区画形質の変更を行う場合には、開発許可等が必要となる。</li> </ul>
景観法・逗子市景観条例	桜山 8 丁目が歴史的景観保全地区に指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観計画区域内において、建築行為や開発行為等に対し、景観形成基準に基づく規制・誘導が行われる。</li> <li>主に 300 m<sup>2</sup> 以上の開発行為や、確認申請を要する建築・工作物が対象となる。</li> </ul>

関連法令等	該当状況	規制・制限の概要
首都圏近郊 緑地保全法	逗子・葉山近郊緑地 保全区域に指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 無秩序な市街化の防止や自然環境の保全等を目的として、土地の形質変更等について一定の行為規制が行われる。</li> <li>▶ 事業内容によっては協議や許可が必要となる可能性がある。</li> </ul>
森林法	対象地の一部が地域 森林計画対象民有林 に指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地域森林計画対象の民有林において、立木の伐採または林地開発行為を行う場合には、内容に応じて都道府県知事の許可または届出等が必要となる。</li> </ul>
文化財保護法	対象地自体は埋蔵文 化財包蔵地の指定な し（周辺に所在）	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 対象地が将来的に埋蔵文化財包蔵地に該当することが判明した場合、または周辺との一体的な整備を行う場合には、事前の届出や試掘・発掘調査等が求められる可能性がある。</li> </ul>
急傾斜地の崩壊 による災害の防 止に関する法律	対象地は急傾斜地崩 壊危険区域に該当し ない	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 急傾斜地崩壊危険区域に指定されている場合、工作物の設置や土地の形質変更等について、制限または許可が必要となる。</li> </ul>

### 3-2 対象施設の概要及び法規制

以下では、法規制及び技術的な観点から踏まえつつ、各施設の概要及び現状を整理するとともに、利活用を検討する上での主な制約条件や前提事項を確認する。

#### (1) 各施設の概要

##### ① 旧脇村邸

1934年に建てられた木造2階建の和洋折衷建築であり、園内に残る歴史的・文化的価値の高い施設の一つである。

建設当初は、当時三井物産の常務取締役であった藤瀬氏の別荘として利用されていた。その後、東京大学教授であった脇村氏が取得・居住し、

没後は相続税物納により大蔵省(現・出所) 逗子市

財務省)に帰属した。本市は2007年3月に本建築物を取得(一部無償貸付を含む)し、本公園の一部として位置付けている。

本建築は、数寄屋造りを基調とした伝統的な様式や技法が用いられており、現在も建設当初の意匠や佇まいを良好に残している。こうした歴史的・文化的価値が評価され、2007年1月に逗子市景観重要建造物に指定され、2010年4月には国の登録有形文化財として登録されている。



図 3-10 旧脇村邸の外観

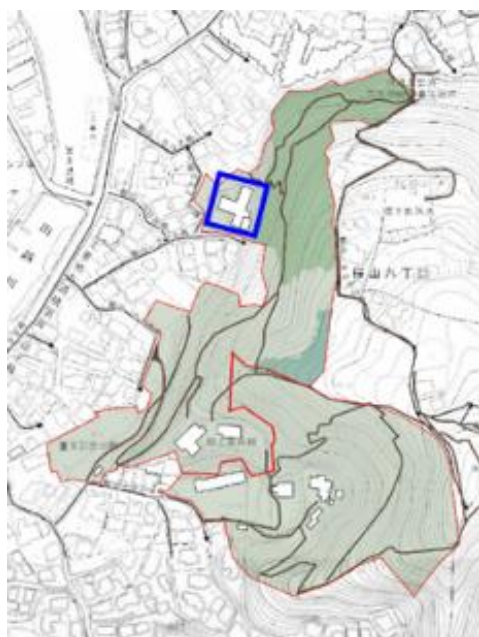


図 3-11 旧脇村邸の位置図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-4 旧脇村邸の施設概要

項目	概要	
公園種別	都市計画公園	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
階数	2階	
構造	木造	
築年(築年数)	1934年(築約90年)	
延床面積	約409㎡	
利用状況	年1回の限定公開 (通常利用なし)	
管理主体	逗子市 (市民ボランティアによる維持管理協力含む)	
財産区分	行政財産	
インフラ 配備状況	電気	有
	上水道	有
	下水道	有
	ガス	有(プロパン)
	通信	有(電話)



図 3-12 旧脇村邸の内観写真

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影



図 3-13 旧脇村邸の平面図

出所) 逗子市「旧脇村邸基本計画策定報告書」

表 3-5 旧脇村邸に関する主な検討経緯

年度	検討内容	主な整理・結論	関係資料・協議先
2006	利活用計画の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 公園施設（体験学習施設）としての活用可能性を整理。</li> <li>▶ 建物の現況、改修方針、概算工事費等を含め、基本的な利活用の方向性を提示。</li> </ul>	旧脇村邸基本計画策定報告書（㈱パスコ）
2007	不特定多数の利用に関する見解	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 神奈川県横須賀土木事務所（以下「横須賀土木事務所」という。）より、第一種低層住居専用地域においては、集会的な用途には適さないとの見解が示される。</li> </ul>	横須賀土木事務所
2016	用途制限緩和の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 横須賀土木事務所より、蘆花記念公園は敷地の過半が市街化調整区域であることから、公園施設として利活用する場合、用途制限上は一定程度の活用が可能との見解が示される。</li> </ul>	横須賀土木事務所
2020	用途制限緩和の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 横須賀土木事務所より、開発区域を市街化調整区域とみなせる可能性、及び都市計画法における開発行為について、都市公園法に基づく公園施設であれば許可不要となる可能性があるとの見解が示される。</li> <li>▶ 敷地設定及び行為内容については、今後確認しながら検討を進める必要がある旨の発言を得る。</li> </ul>	横須賀土木事務所
2024	耐震診断の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 伝統耐震診断により「一応安全」と評価。</li> <li>▶ 伝統構法による耐震改修が望ましいと整理。</li> </ul>	旧脇村邸伝統耐震診断調査結果（全国伝統耐震診断連合会東京支部）
2024	用途制限緩和の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 建築基準法第 48 条ただし書きの適用については、用途の妥当性だけでなく、建物の構造、安全性、周辺のアクセス道路の状況等も含めた総合的な判断が必要となるため、実務上のハードルは高いとの見解が示された。</li> <li>▶ 一方で、都市計画公園区域の過半が市街化調整区域に該当する場合、用途地域による建築用途の制限を受けない可能性があるとの見解を得た。</li> </ul> <p>※旧野外活動センターを中心に相談したが、他施設についても同様の見解</p>	神奈川県 建築指導課

ア. 利用状況

現在、通常利用は行われておらず、年 1 回の限定公開にとどまっている。2007 年に実施した横須賀土木事務所との協議において、第一種低層住居専用地域では集会的な用途には適さないとの見解が示された経緯があり、不特定多数の来訪者が集まる形での活用は難しい状況にある。このため、施設が有する歴史的・文化的価値に対して、十分な公開や活用が図られていないのが現状である。

#### イ. 建物の状態及び安全性

2024 年度に策定したランドデザインにおいて実施された伝統耐震診断では、建物の安全性について総合的に「一応安全」と評価されている。その一方で、屋根等において複数箇所の雨漏れが確認されており、今後、経年による劣化が進行する可能性があることから、建物の長期的な保全を見据え、計画的な維持管理や修繕の在り方について整理していく必要がある。

#### ウ. 制度上の位置付け及び留意点

2009 年に都市計画公園として供用が開始されている。また、2016 年に実施した横須賀土木事務所との協議において、本公園の敷地の過半が市街化調整区域に該当することから、用途地域による建築用途の制限を受けない可能性があるとの見解が示されている。これにより、都市公園法に基づく公園施設として整備・活用する場合には、都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号の規定に基づき、開発許可が不要となる可能性がある。

## ② 旧郷土資料館

1912年に建てられた木造平屋建ての建築物であり、本公園に所在する歴史的な施設の一つである。建設当初は横浜の実業家の別邸として使用され、1917年からは徳川宗家第16代当主・徳川家達の別邸として利用されるなど、由緒ある来歴を有している。その後、1944年に民間企業へ譲渡されたが、1984年に本市が取得し、市制施行30周年を記念して郷土資料館として開館した。

建物は、木造平屋建て・寄棟造の棧瓦葺きで、海側の眺望を重視した間取りが特徴である。園地の高台に位置することから、各室から相模湾を望むことができ、周辺の自然環境と一体となった景観的な特性を有している。

開館後は、徳富蘆花をはじめとする逗子ゆかりの文学資料、市内で使用されていた生活用具、遺跡からの出土資料等を展示し、地域の歴史や文化を紹介する施設として利用されてきたが、2018年に利用を停止し、2020年3月に用途廃止となっている。



図 3-14 旧郷土資料館の外観  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影



図 3-15 旧郷土資料館からの眺望  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影



図 3-16 旧郷土資料館の位置図  
出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に  
三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-6 旧郷土資料館の施設概要

項目	概要	
公園種別	都市計画公園	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
階数	1階	
構造	木造	
築年(築年数)	1912年(築約110年)	
延床面積	【主屋】約197.27㎡ 【離れ】約75.33㎡	
利用状況	未利用(2020年用途廃止)	
管理主体	逗子市	
財産区分	行政財産	
インフラ 設備状況	電気	有
	上水道	有
	下水道	有
	ガス	有(プロパン)
	通信	有(電話)



図 3-18 旧郷土資料館の内観

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

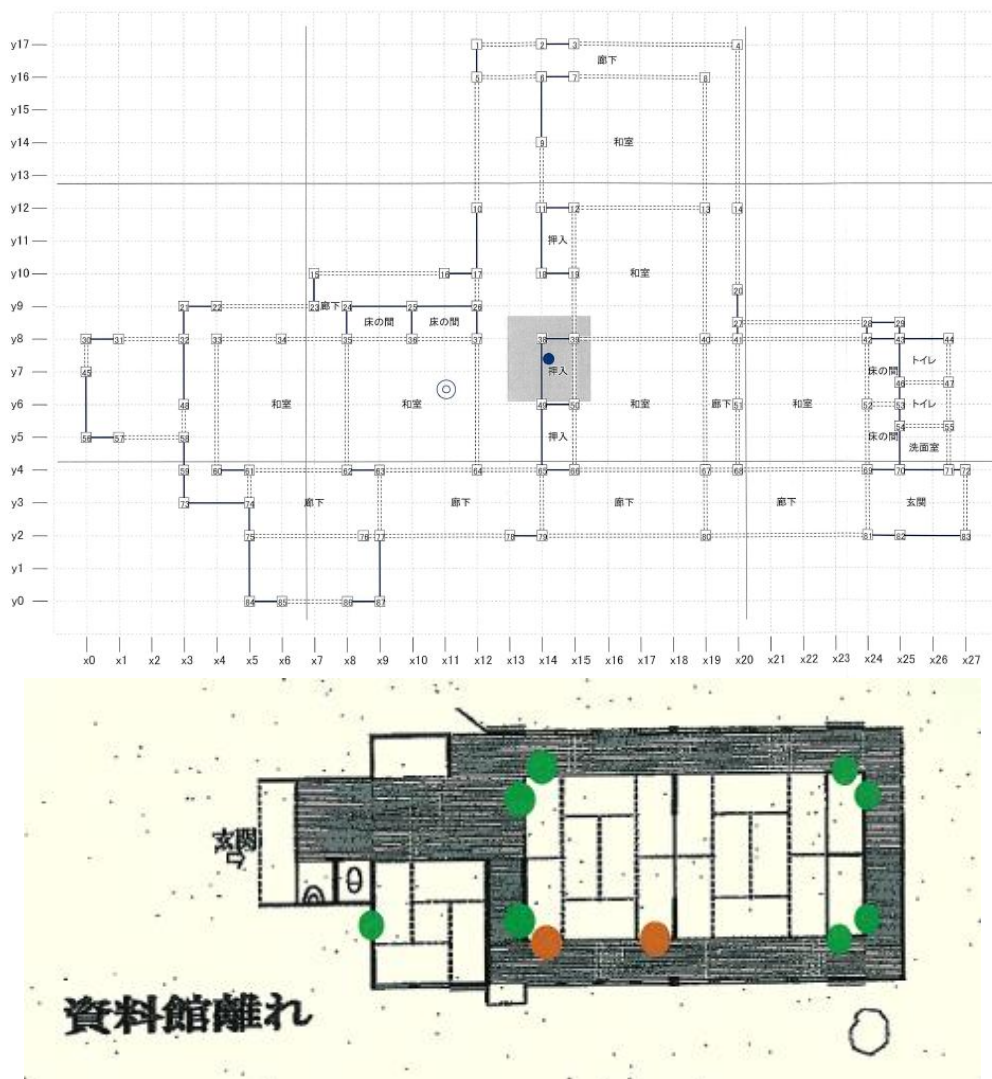


図 3-17 旧郷土資料館 (2 棟) の平面図

出所) 「逗子市郷土資料館・離れ 再築基準による古民家再築耐震改修計画書 (H28.6)」

表 3-7 旧郷土資料館に関する主な検討経緯

年度	検討内容	主な整理・結論	関係資料・協議先
2016	主屋・離れの耐震診断の実施（伝統構法）	▶主屋・離れともに耐震性が不足しており、補強対策が必要と評価。	微動診断による古民家動的耐震性能評価 （（一社）伝統構法耐震評価機構）
2016	主屋・離れの耐震改修後の性能評価	▶耐震改修を行うことで、主屋・離れともに利用可能となる見込みが示される。	再築基準による古民家再築耐震改修全国古民家耐震評価連合会
2023	主屋の現状耐震診断（一般診断法）	▶現状のままでは倒壊・大破壊の可能性があると評価。	宮下一級建築設計事務所
2023	主屋の補強後耐震診断（一般診断法）	▶補強を前提とした場合、「一応安全」（評点 1.03）との結果。	宮下一級建築設計事務所
2024	官民連携事業の可能性	▶用途制限への対応として、建築基準法第 48 条ただし書きの適用を検討すべきとの助言を得る。  ※旧野外活動センターを中心に相談したが、他施設についても同様の見解	国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課
2024	用途制限緩和の可能性	▶建築基準法第 48 条ただし書きの適用については、用途の妥当性だけでなく、建物の構造、安全性、周辺のアクセス道路の状況等も含めた総合的な判断が必要となるため、実務上のハードルは高いとの見解が示された。 ▶一方で、都市計画公園区域の過半が市街化調整区域に該当する場合、用途地域による建築用途の制限を受けない可能性があるとの見解を得た。  ※旧野外活動センターを中心に相談したが、他施設についても同様の見解	神奈川県 建築指導課

ア. 利用状況

2020 年 3 月に用途廃止となって以降、現在は利用されていない。

イ. 建物の状態及び安全性

グランドデザインにおいては、旧郷土資料館の主屋及び離れのいずれについても、現状では耐震性が確保されていないものとして整理されている。

2016 年度に実施された耐震診断では、主屋・離れともに補強対策が必要とされる一方、耐震改修を行うことで構造的な安全性を確保できる可能性が示されている。また、2023 年度に実施された一般診断法による耐震診断では、現状のままでは倒壊・大破壊の可能性があると評価がなされたが、補強を前提とした場合には「一応安全」

との結果が得られている。

ただし、本建物はいずれも建築基準法施行以前に建築されたものであり、郷土資料館への転用時においても、現行法令への適合性に関する審査は行われていない。このため、今後、不特定多数の利用を想定した集客施設等として活用する場合には、建築基準法への適合を前提とし、耐震性を含む利用者の安全確保について十分な検討が必要となる。

③ 旧野外活動センター

1969年に建設された壁式鉄筋コンクリート造・地上3階建の建築物であり、延床面積は約835㎡である。現在は、本公園に所在する未利用施設の一つとなっている。

建設当初は民間企業の社員寮として利用されていたが、1984年に本市が取得し、翌年より「青少年野外活動センター」として開設された。以降、市民や青少年を対象とした宿泊型の自然体験や研修活動の拠点として、約20年にわたり活用されてきた。

しかし、2006年に、宿泊機能を伴う運営が建築基準法や旅館業法等の関係法令に適合していないことが判明し、施設は閉鎖された。以後は具体的な活用方針が定まらないまま、現在に至っている。

また、2016年度から2017年度にかけて、市民団体により居住型交流施設等としての再活用に向けた検討が行われたものの、活用の方向性について十分な合意形成には至らず、実現には至っていない。



図 3-19 旧野外活動センターの外観  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影



図 3-20 旧野外活動センターの位置図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に  
三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-8 旧野外活動センターの施設概要

項目	概要	
公園種別	条例公園	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
階数	3階	
構造	鉄筋コンクリート造 (壁式)	
築年(築年数)	1969年(築約55年)	
延床面積	約835㎡	
利用状況	未利用	
管理主体	逗子市	
財産区分	普通財産	
インフラ 配備状況	電気	有
	上水道	有
	下水道	有
	ガス	無
	通信	無



図 3-21 旧野外活動センターの内観  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

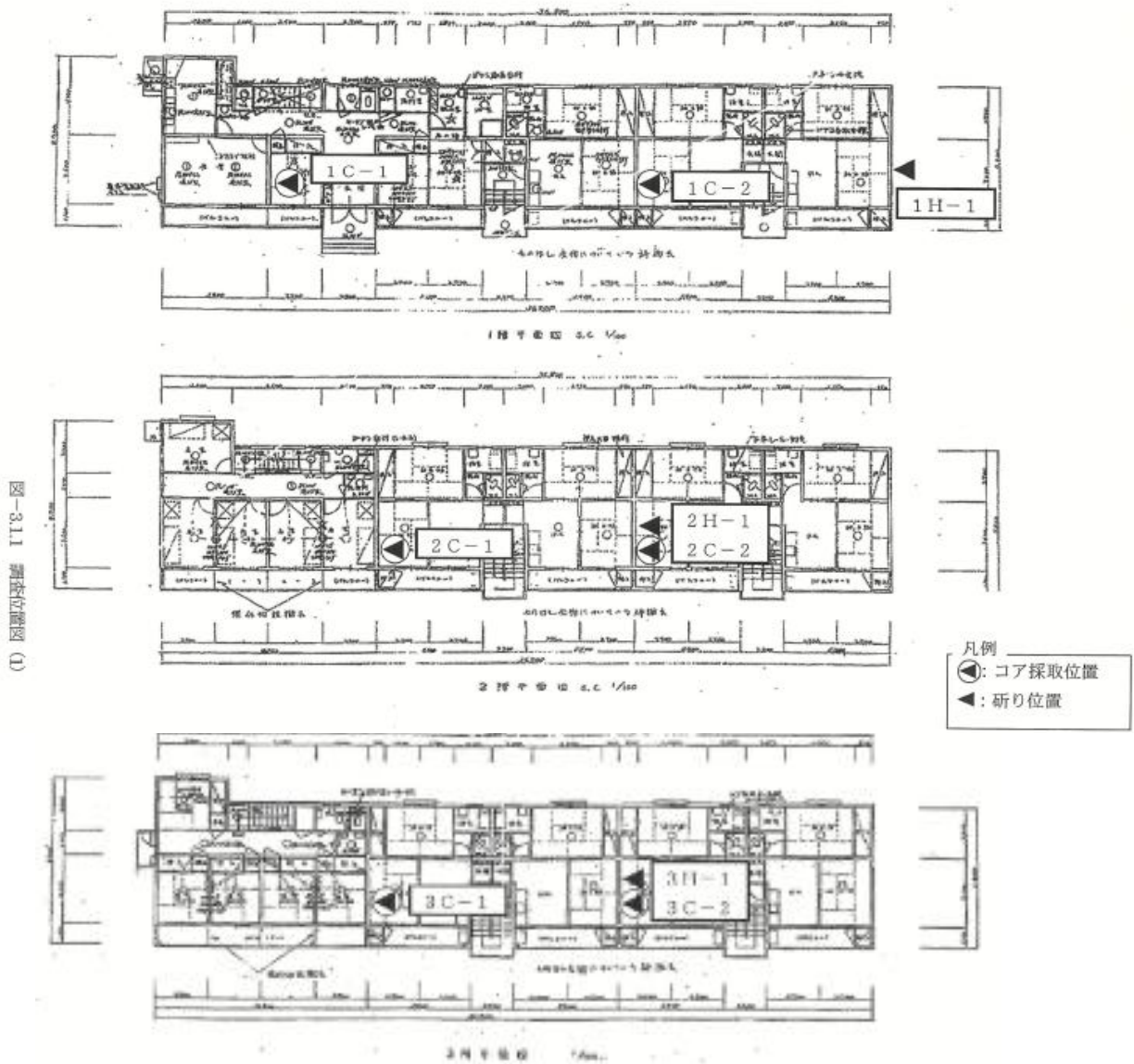


図 3-22 旧野外活動センターの平面図  
出所) 逗子市「平成 16 年 逗子市野外活動センター耐震診断業務」

表 3-9 旧野外活動センターに関する主な検討経緯

年度	検討内容	主な整理・結論	関係資料・協議先
2004	耐震診断の実施	▶既成鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）の耐震診断基準に基づく判定の結果、特に1階部分の耐力不足が指摘され、耐震性に疑問があると評価。	逗子市野外活動センター耐震診断業務（久米設計）
2006	野外活動センターの廃止	▶宿泊を伴う運営が旅館業法等に抵触するとの指摘（横須賀土木事務所）を受け、行政目的利用を廃止。	—
2014	市民団体からの利活用提案	▶住宅利用を含む自立運営を目指す提案がなされたが、市長ヒアリングの結果「保留」と整理。	逗子文化の会
2015	耐震診断の再実施（民間）	▶壁式鉄筋コンクリート造の耐震診断基準に照らした結果、一定の耐震性は確認されるものの、公共用途としての継続利用には課題があるとの暫定評価。	逗子市野外活動センター耐震診断（暫定） 坪井宏嗣構造設計事務所
2016	市民団体提案の取下げ	▶逗子文化の会による協働事業提案が正式に取り下げられた。	逗子文化の会
2016	利活用検討	▶第2回「旧野外活動センターの利活用を考える会議」を開催し、今後の活用の方向性について意見交換を実施。	旧野外活動センターの利活用を考える会
2024	官民連携事業の可能性	▶用途制限への対応として、建築基準法第48条ただし書きの適用を検討すべきとの助言を得る。	国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課
2024	用途制限緩和の可能性	▶建築基準法第48条ただし書きの適用については、用途の妥当性だけでなく、建物の構造、安全性、周辺のアクセス道路の状況等も含めた総合的な判断が必要となるため、実務上のハードルは高いとの見解が示された。 ▶一方で、都市計画公園区域の過半が市街化調整区域に該当する場合、用途地域による建築用途の制限を受けない可能性があるとの見解を得た。	神奈川県 建築指導課

#### ア. 利用状況

宿泊機能を有する施設として運営されていたが、2006年に、宿泊を伴う運営が旅館業法等の関係法令に適合していないとの指摘を受け、野外活動センターとしての行政目的利用を廃止している。

その後、本施設は普通財産として管理されることとなり、以降は利用されておらず、現在は立入を制限した状態で管理されている。

#### イ. 建物の状態及び安全性

1969年に建設された鉄筋コンクリート造・地上3階建の建築物であり、築年数の

経過に伴う老朽化が進行している。

2004 年度に本市が委託して実施した耐震診断では、特に 1 階部分の耐力不足が指摘され、耐震性に疑問があるとの評価が示された。その後、2015 年度に委託して実施された耐震診断では、一定の耐震性は確認されるものの、公共用途として継続的に活用するには耐震強度に課題があるとの整理がなされている。

また、長期間にわたり未利用の状態が続いていることから、構造体に加え、設備や内装等を含めた総合的な劣化が進行している可能性があり、利用者の安全確保の観点からも、今後の対応方針について整理が必要な状況にある。

#### ④ 第一休憩所

1959年に建設された木造平屋建ての和風建築で、延床面積は約145㎡である。建設当初は民間企業の社員向け集会施設として利用されていたが、本市が取得後、休憩所として活用されてきた。

現在は、本市が定める管理・運営要領に基づき、事前登録・予約制により市民団体等の利用に供されている。利用目的は休憩や野外活動時の付帯利用に限定されており、営利目的や宿泊利用は認められておらず、通常は施錠管理されている。



図 3-23 第一休憩所の外観

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影



図 3-24 第一休憩所の位置図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-10 第一休憩所の施設概要

項目	概要	
公園種別	条例公園	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
階数	1階	
構造	木造	
築年(築年数)	1959年(築約65年)	
延床面積	約145.19㎡	
利用状況	事前登録・予約制による団体利用(休憩等に限定)	
管理主体	逗子市	
財産区分	行政財産	
インフラ 配備状況	電気	有
	上水道	有
	下水道	有
	ガス	有(プロパン)
	通信	有(電話)



図 3-25 第一休憩所の内観

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

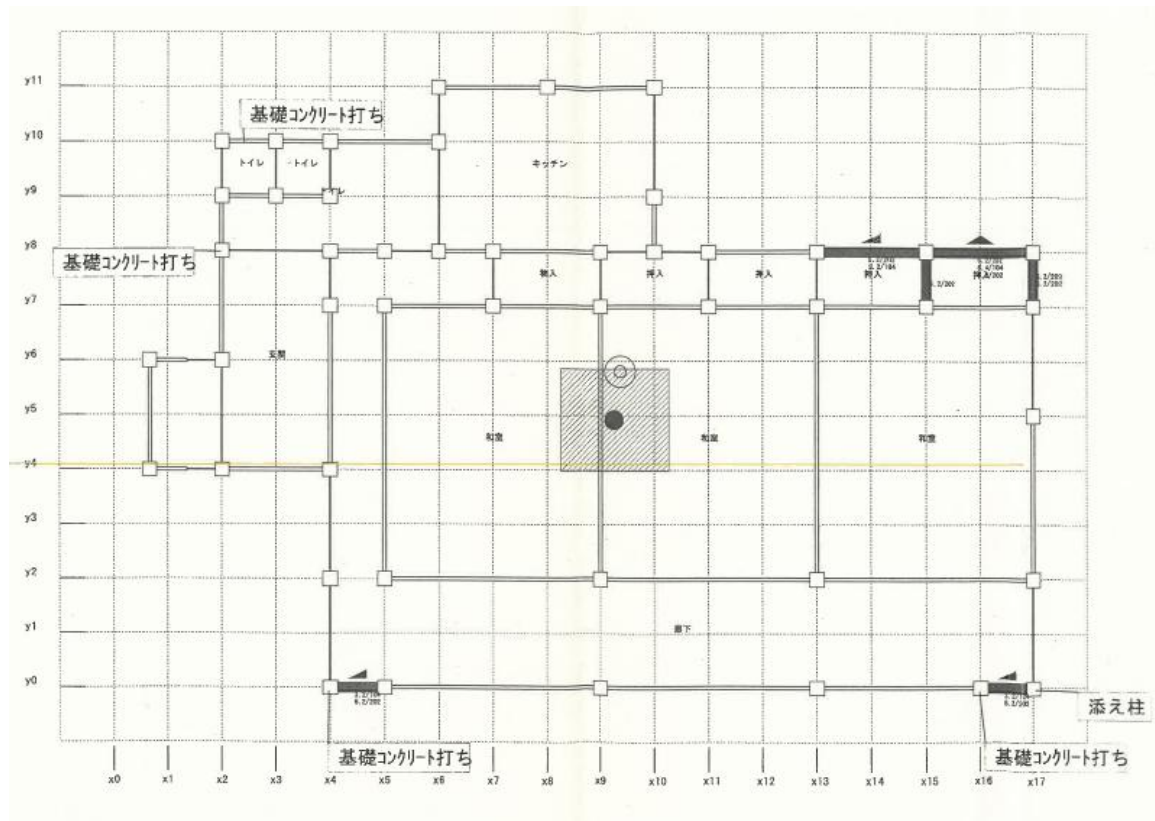


図 3-26 第一休憩所の平面図

出所) 逗子市提供資料 (第一・第二休憩所耐震診断結果)

表 3-11 第一休憩所に関する主な検討経緯

年度	検討内容	主な整理・結論	関係資料・協議先
2006	耐震診断の実施	▶ 耐震指標 0.46 と評価され、現状のままでは倒壊する可能性が高いと判定される。	—
2006	耐震補強工事の実施	▶ 耐震補強工事を実施。	—

2024	耐震状況に関する見解	▶ グランドデザインにおいて「耐震補強工事を実施しているものの老朽化が著しく進んでいる」と評価。	グランドデザイン
------	------------	--	----------

ア. 利用状況

本市の管理記録によれば、月別の利用日数は多い月で10日程度となっており、主に公園利用者や登録団体による休憩利用が中心である。

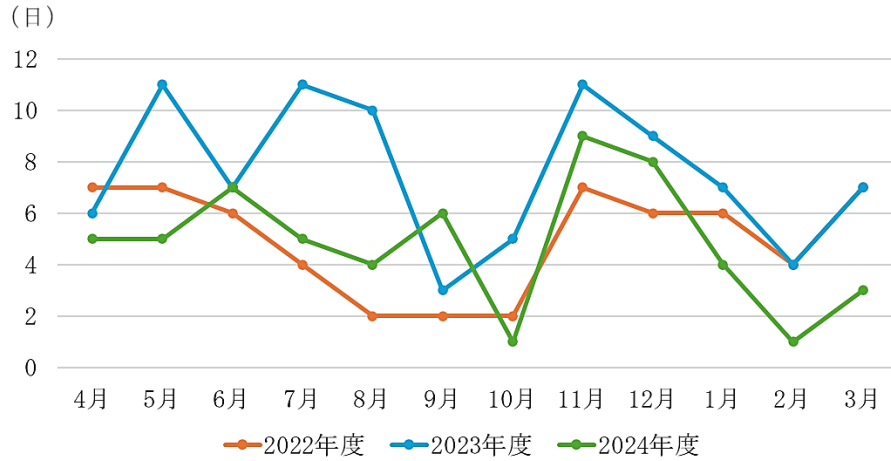


図 3-27 第一休憩所の月別利用状況

出所) 逗子市提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

イ. 建物の状態及び安全性

2006年度に耐震補強工事が実施されており、現状、グランドデザインでは、一定の耐震性が確保されているものと整理されている。

一方で、床の不陸や床根太の調整を要する箇所が確認されており、経年劣化に伴う建物内部の状態には引き続き課題が残されている。このため、今後の継続利用にあたっては、想定される利用形態を踏まえつつ、必要に応じた補修や維持管理の在り方について検討していくことが求められる。

⑤ 第二休憩所

1959年に建設された木造平屋建ての和風建築で、延床面積は約99㎡である。本公園の高台に位置し、周辺の自然環境や眺望と調和した佇まいを有する施設として、公園景観の一部を構成している。

公園用地取得後は休憩所として位置付けられ、第一休憩所と対をなす園内施設として整備されてきた。現在は、第一休憩所と同様に、本市が定める管理・運営要領に基づき、事前登録・予約制による団体利用を基本として管理されている。



図 3-28 第二休憩所の外観

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

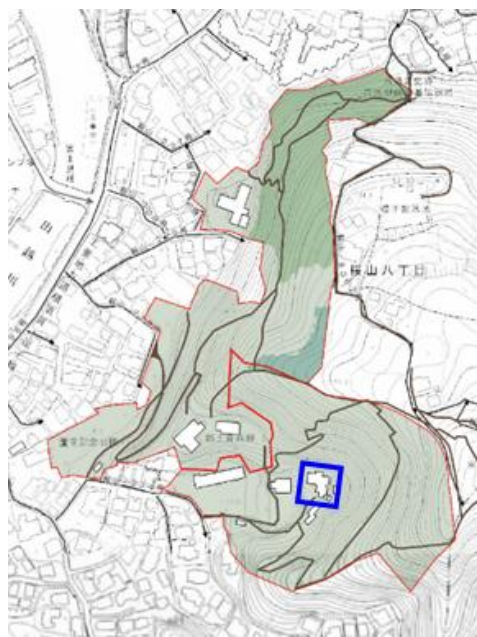


図 3-29 第二休憩所の位置図

出所) 逗子市「逗子市オンラインマップ」を基に  
三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-12 第二休憩所の施設概要

項目	概要	
公園種別	条例公園	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
階数	1階	
構造	木造	
築年(築年数)	1959年(築約65年)	
延床面積	約99.17㎡	
利用状況	事前登録・予約制による団体利用(休憩等に限定)	
管理主体	逗子市	
財産区分	行政財産	
インフラ 配備状況	電気	有
	上水道	有
	下水道	有
	ガス	有(プロパン)
	通信	有(電話)



図 3-30 第二休憩所の内観

出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影

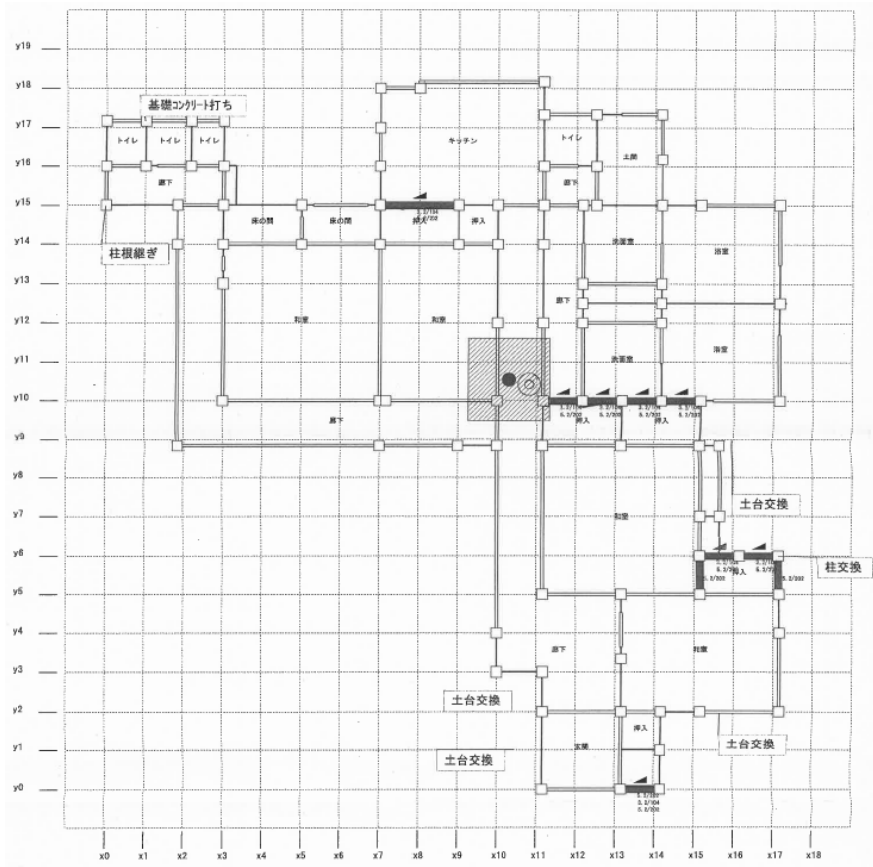


図 3-31 第二休憩所の平面図

出所) 逗子市提供資料 (第一・第二休憩所耐震診断結果)

表 3-13 第二休憩所に関する主な検討経緯

年度	検討内容	主な整理・結論	関係資料・協議先
2006	耐震補強工事の実施	▶ 耐震補強工事を実施。	—
2024	耐震状況に関する見解	▶ グランドデザインにおいて「耐震補強工事を実施しているものの老朽化が著しく進んでいる」と評価。	グランドデザイン

ア. 利用状況

市の管理記録によれば、第二休憩所の月別利用日数は、おおむね 1～2 日程度にとどまっている。なお、2023 年度（令和 5 年度）は逗子アートフェスティバルの会場の一つとして使用されたことから、他年度と比べて利用日数の増加が見られた。

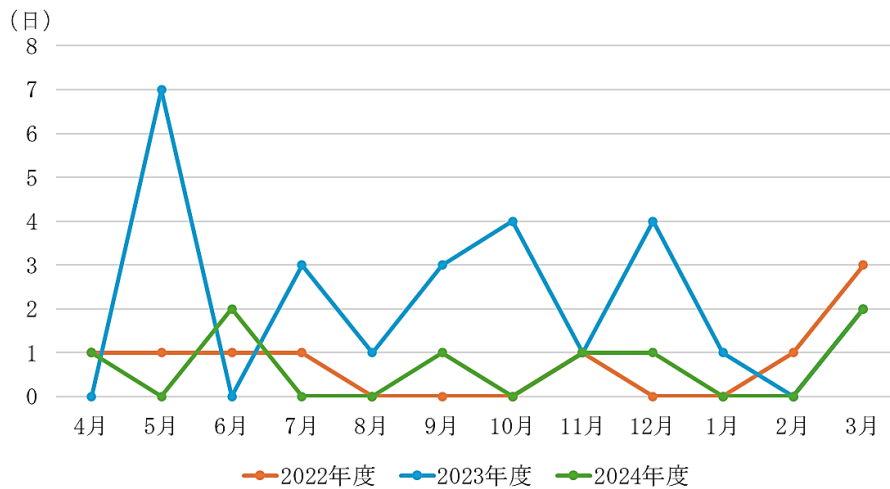


図 3-32 第二休憩所の月別利用状況  
出所) 逗子市提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

イ. 建物の状態及び安全性

2006 年度に耐震補強工事が実施されており、グランドデザインにおいても、現状で一定の耐震性は確保されているものと整理されている。

一方で、出窓部分の蟻害が顕著で、木部を中心とした劣化が確認されており、今後の継続利用にあたっては、必要に応じた修繕や維持管理の対応が求められる状況にある。

## (2) 対象施設に係る法規制

### ① 関係法令の整理

対象施設に関して、以下の9つの関係法令等について、指定状況及び主な規制内容を整理した。

表 3-14 対象施設に係る主な法令と規制概要

関連法令等	指定・該当状況	規制・制限の概要
都市計画法 建築基準法	5 施設すべてが第一種低層住居専用地域に位置	▶ 良好な住環境の保全を目的として、建築可能な用途に制限がある（住宅、共同住宅、寄宿舎・下宿、小規模な兼用住宅、学校、図書館、公衆浴場、老人福祉センター等）
都市公園法	2 施設（旧脇村邸、旧郷土資料館）が都市計画公園内に位置	▶ 都市計画公園内では、原則として公園施設または公園管理上必要な施設に限って設置が可能とされている（修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、管理施設等）
逗子市 都市公園条例	3 施設（旧野外活動センター、第一・第二休憩所）が条例公園内に位置	▶ 条例に基づき公園施設の建築面積等に制限が設けられている。 ▶ 建ぺい率は原則 2%とされており、都市公園法施行令の考え方を準用する場合には、一定の特例が認められる可能性がある。
土砂災害法	5 施設すべてで、建物の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に該当	▶ 居室を有する用途への変更や一定規模以上の改修等を行う場合、構造規制や建築確認が必要となる可能性がある
水防法	旧脇村邸が想定浸水深（膝高）区域に位置 ※浸水被害軽減地区の指定はなし	—
消防法	—	▶ 用途により内装制限や消防設備の設置義務あり（例：集会施設、医療・福祉施設、飲食店、宿泊施設等）
景観法・逗子市 景観条例	旧脇村邸が逗子市景観重要建築物に指定	▶ 外観改変等に際し、維持・保全・継承に配慮した協議・手続が必要
文化財保護法	旧脇村邸が登録有形文化財	▶ 現状変更等に際して届出や助言・指導を基本とした、緩やかな保護措置が適用

② 法規制の適用状況

前項で整理した関係法令を踏まえ、対象施設における法規制の具体的な適用状況を表 3-15 に整理する。

表 3-15 対象施設ごとの関係法令の適用状況

関連法令等	概要	旧脇村邸	旧郷土資料館	旧野外活動センター	第一休憩所	第二休憩所
都市計画法・建築基準法	公園種別	都市計画公園内			条例公園内	
	建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 第一種低層住居専用地域</li> <li>▶ 第一種低層住居専用地域においては、良好な住環境の保全を目的として、建築可能な建物の用途が限定されている。主な建築可能用途は、以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿</li> <li>✓ 兼用住宅（非住宅部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以下かつ、建築物の延べ面積の 2 分の 1 以下のもの）</li> <li>✓ 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>✓ 図書館</li> <li>✓ 巡査派出所、一定規模以下の郵便局</li> <li>✓ 神社、寺院、教会</li> <li>✓ 公衆浴場、診療所、保育所</li> <li>✓ 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム</li> <li>✓ 延べ面積 600 m<sup>2</sup>以下の老人福祉センター、児童厚生施設</li> <li>✓ 建築物に附属する自動車庫（1 階以下、かつ延べ面積の過半以下で、600 m<sup>2</sup>以下のもの）</li> </ul> </li> <li>▶ このため、飲食や物販等を含む商業的な利用については、現行制度上、制限が大きい用途に該当する。これらの用途制限を超える建築または用途変更を行う場合には、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書き（※）に基づき、特定行政庁の許可を受ける必要がある。</li> <li>※ 建築基準法第 48 条第 1 項（抜粋） 「第一種低層住居専用地域内においては、別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、または公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」</li> <li>▶ 一方で、本件対象地については、公園区域の過半が市街化調整区域に該当することから、用途地域による建築用途の制限は適用されないとの見解も示されている（2024 年 10 月に神奈川県建設指導課との協議により示された見解）。</li> </ul>				
	建ぺい率・容積率・高さ制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 都市計画は第一種低層住居専用地域に位置しており、一般的には建ぺい率 50%、容積率 100%、高さ 10m の制限が設定されている。</li> <li>▶ ただし、本公園区域の過半が市街化調整区域に該当することから、用途地域によるこれらの制限については、個別の協議により取扱いが判断される可能性がある。</li> </ul>				
用途変更の可能性	集会場等の用途（建築基準法上の特殊建築物）に変更し、当該用途部分が 200 m <sup>2</sup> を超える場合は、用途変更に伴う確認申請が必要	1 棟 200 m <sup>2</sup> 未満のため、用途変更に伴う確認申請は不要	集会場等の用途（建築基準法上の特殊建築物）に変更し、当該用途部分が 200 m <sup>2</sup> を超える場合は、用途変更に伴う確認申請が必要	1 棟 200 m <sup>2</sup> 未満のため、用途変更に伴う確認申請は不要	1 棟 200 m <sup>2</sup> 未満のため、用途変更に伴う確認申請は不要	
都市公園法	建築用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 都市計画公園内に位置する施設については、都市公園法に基づき、原則として、公園施設または公園管理上必要な施設に限って設置することが可能とされている。主な施設区分は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 園路及び広場</li> <li>✓ 修景施設（例：花壇、噴水等）</li> <li>✓ 休養施設（例：休憩所、ベンチ等）</li> <li>✓ 遊戯施設</li> <li>✓ 運動施設（例：陸上競技場、水泳プール等）</li> <li>✓ 教養施設（例：植物園、動物園等）</li> <li>✓ 便益施設（例：飲食店、売店等）</li> <li>✓ 管理施設</li> <li>✓ その他、公園の管理運営上必要な施設（例：集会所、災害対策用備蓄倉庫等）</li> </ul> </li> </ul>			(条例公園内に位置しており、都市公園法の適用に準ずると想定)	
	建ぺい率の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 都市公園内における建ぺい率は、原則として 2% とされている。</li> <li>▶ 一方で、休養施設、教養施設、運動施設、災害対策施設等の公園施設として位置付けられる場合や、公募設置管理制度を活用する場合には、特例的に建ぺい率の上乗せが認められることがある。</li> <li>▶ また、休養施設または教養施設が登録有形文化財に該当する場合には、保存・活用の観点から、別途配慮がなされる場合がある。</li> </ul> <p>※ 建ぺい率の特例の適用可否や上乗せの範囲については、施設の用途や制度活用の内容等を踏まえ、関係機関との協議により個別に判断される。</p>			(条例公園内に位置しており、都市公園法の適用に準ずると想定)	
土砂災害防止法	区域区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 対象施設はいずれも、建物の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されており、既存不適格建築物に該当する。</li> <li>▶ このため、居室を有する用途とする場合や、一定規模以上の改修・用途変更を行う場合には、建築確認制度や構造規制が適用される可能性がある。</li> <li>▶ 該当する場合には、建築着手前に、当該建築物が土砂災害の防止・軽減に関する技術的基準を満たしているかについて、建築主事または指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。</li> </ul>				
水防法	想定浸水高	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 浸水深が膝高程度となる区域に位置している。</li> <li>▶ ただし、浸水被害軽減地区の指定は行われていない。</li> </ul>	—	—	—	—
文化財保護法	文化財登録	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 登録有形文化財に指定されているため、現状変更や改修等を</li> </ul>				

関連法令等	概要	旧脇村邸	旧郷土資料館	旧野外活動センター	第一休憩所	第二休憩所
		行う場合には、文化庁への事前の届出及び関係機関との協議が必要となる。				
景観法・ 逗子市景観条例	景観重要建築物指定	逗子市景観重要建築物指定	—	—	—	—
	歴史的景観保全地区指定	景観保全 A 地区に指定のため、景観制限あり 適用対象：300㎡以上の開発行為、建築行為、確認申請が必要となる工作物				
消防法	内装制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶用途により内装制限あり</li> <li>▶不特定多数が出入りするスペースが 100 ㎡以上となる場合、壁・天井仕上の制限がかかる。</li> <li>▶基本的に不燃化にする必要がある。</li> </ul>				

③ 文化財における建築基準法の適用に関する整理（旧脇村邸）

旧脇村邸は、国の登録有形文化財であるとともに、逗子市景観重要建築物に指定されている。こうした歴史的建築物については、建築基準法第3条に基づき、保存を目的として、同法の一部を適用除外とする取扱いが可能とされている。本法令は、増改築や用途変更の際に現行基準への一律な適合を求めることで、歴史的・文化的価値を損なうおそれがあることを踏まえ、地方公共団体が条例を定めることにより、保存と活用の両立を図るために設けられたものである。

**【建築基準法（一部抜粋）】**

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によって重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

ただし、適用除外は建築基準法の全面的な免除を意味するものではなく、安全性の確保が前提となる。構造の安全性や防火、避難計画等については、法の趣旨を踏まえた個別の検証を行い、必要に応じて代替的な安全対策を講じることが求められる。

今後、旧脇村邸の保存と利活用を両立させるためには、登録有形文化財及び逗子市景観重要建築物を対象とした条例を整備し、現状変更の考え方や保存・活用の枠組みを明確にしていくことが必要である。

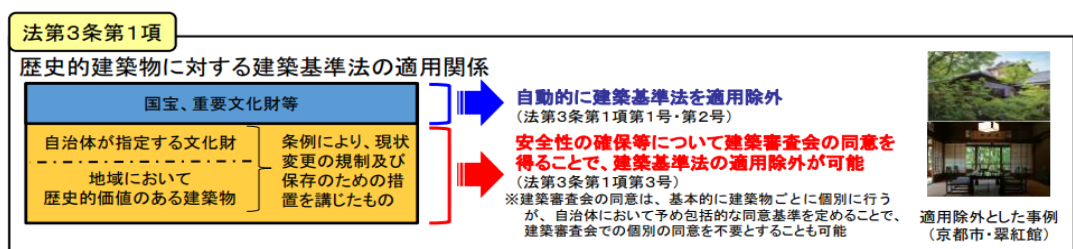


図 3-33 歴史的建築物に対する建築基準法の適用（法第3条）

出所）国土交通省資料

#### ④ 民泊に関する法令適用の整理

対象施設における民泊としての活用可能性を検討するにあたり、旅館業法、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）、国家戦略特区制度（特区民泊）の3つの制度について、図 3-34 のとおり整理を行った。

まず、旅館業法に基づく簡易宿所営業については、都市公園法上の「便益施設」として位置付けられる場合、制度上は宿泊機能を伴う施設の設置が想定され得る。ただし、建築基準法及び消防法への適合、適切な管理運営体制の確保等が前提条件となることから、実施にあたっては相応の制度整理や施設改修が必要となる。

一方、住宅宿泊事業法は、「現に人の居住の用に供されている住宅」または「入居者の募集が行われている住宅」を対象とする制度である。このため、都市公園法の枠組みに基づき設置される公園施設とは制度上の前提が異なり、園内施設を住宅として位置付けることが困難であることから、適用可能性は低いと整理される。

また、特区民泊については、本市が国家戦略特区の指定地域に含まれていないため、現行制度においては適用対象外である。

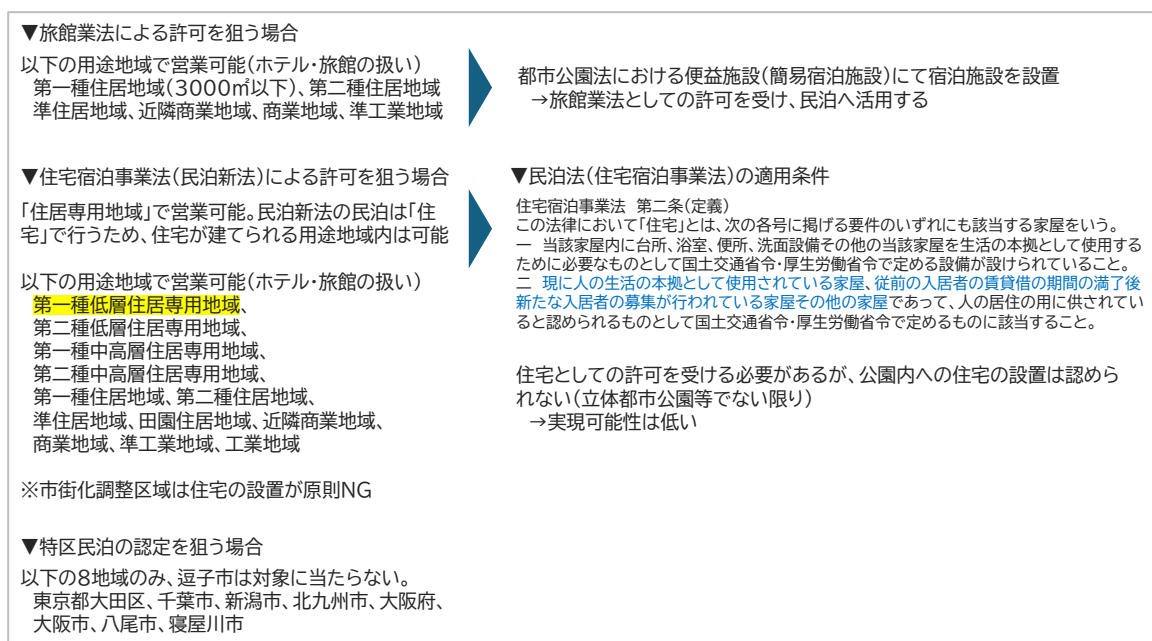


図 3-34 民泊に関する法令適用の整理

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

### (3) 対象施設の利活用に関する留意点

前項までの整理を踏まえ、対象施設の利活用を検討するにあたり、法的・技術的観点から特に留意すべき主な事項を表 3-16 に整理したうえで、対象施設ごとの利活用に関する留意事項を図 3-35 に整理する。

表 3-16 対象施設の利活用にあたっての留意点

留意点	内容
園内での住居利用の不可	▶対象施設を恒常的な住居として利用することは、都市公園法において住宅用途が公園施設として位置付けられていないことから、制度上は困難である。
宿泊、飲食、集会等の機能導入	▶宿泊、飲食、集会等の機能については、公園施設として整理できる可能性がある一方で、導入にあたっては以下の点に留意する必要がある。 <b>【用途制限（第一種低層住居専用地域等）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法上、商業的な利用については制限が大きく、公園施設として飲食・集会等の機能を導入する場合には、具体的な用途内容に応じて、特定行政庁（県土木）との協議が必要となる。</li> <li>・この際、建築基準法第 48 条ただし書きの許可や用途変更の手続が必要となる場合がある。</li> <li>・また、条例公園に位置する施設については、都市計画公園への編入（用地確定、公園施設整備等）や、市都市公園条例の運用・整理（公園施設に関する規定の整理）といった対応が考えられる。</li> </ul> <b>【土砂災害リスク】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象施設はいずれも土砂災害警戒区域等に該当する可能性があり、特に土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に該当する範囲では、構造上の対策や運用面での安全確保が求められる。構造強化には費用負担が大きいことも想定されるため、悪天候時の利用制限や避難誘導の徹底等、運用面の対策を含めた検討が必要である。</li> <li>・なお、宿泊機能については、夜間の避難対応が課題となり得ることから、導入の可否や運用条件を慎重に整理する必要がある。</li> </ul>
災害時の宿泊対応	▶災害時に宿泊を伴う受入れを想定する場合には、マンホールトイレ、備蓄庫（飲料水、非常食、毛布等）、冷暖房設備等の整備に加え、受入れ体制や運用ルール（開設判断、動線計画、役割分担等）をあらかじめ整理しておく必要がある。
福祉施設・保育所等の導入	▶高齢者、障がい者、乳幼児等の滞在を主目的とする福祉施設や保育所等としての利用は、制度上整理できる可能性がある一方で、土砂災害リスクや避難条件等を踏まえ、立地条件との適合性について慎重な検討が必要である。
大規模改修に係る設計・監理体制	▶小規模な建築物であっても、用途変更や大規模な改修（リノベーション）を行う場合には、建築士による設計及び工事監理が必要となる。
旧野外活動センターの耐震性能	▶旧野外活動センターについては、今後の利活用を検討する前提として、耐震性能を把握するための診断調査を行ったうえで、必要に応じて耐震改修を行う必要がある。
老朽化・劣化への対応	▶雨漏り（旧郷土資料館）や床板腐食・シロアリ被害（第一休憩所等）が確認されている施設については、減築や大規模修繕を含め、適切な改修方針を検討する必要がある。

◆R6年度ランドデザインでの整理

施設名	適用	延床面積	R6ランドデザイン				利用途案
			利用途	確認申請	耐震化	内装制限	
旧脇村邸	都市計画公園・文化財	約410㎡	公園施設の利用が可能	○	○	○	レストラン・カフェ、体験学習施設、定期的な一般公開、文化的サロン、研修施設、撮影所
旧郷土資料館	都市計画公園	約198㎡	公園施設の利用が可能	不要	○	△	ビジターセンター、公衆トイレ、季節展示、レストラン・カフェ、貸出スペース、撮影所、展望広場
同離れ	都市計画公園	約75㎡	公園施設の利用が可能	不要	○	不要	
旧野外活動センター	条例公園	約835㎡	一低層:住宅利用が基本	○	軽微な補強	○	災害時の一時避難所、備蓄庫、宿泊施設、キャンプ場、ビジターセンター、レストラン・カフェ、集会施設、多目的ホール、貸室、アトリエ、工房等のレンタル室、コワーキングスペース
第一休憩所	条例公園	約145㎡	一低層:住宅利用が基本	不要	老朽化対策	△	集会施設、宿泊施設、貸室、アトリエ、工房等のレンタル室、ワーケーション施設
第二休憩所	条例公園	約99㎡	一低層:住宅利用が基本	不要	老朽化対策	△	

◆R7年度整理

施設名	適用	延床面積	R7年度検討			土砂災害指定		利用途案				
			利用途	確認申請	耐震化	内装制限	レッド	イエロー	住居	宿泊	集会所・飲食	福祉施設等
旧脇村邸	都市計画公園・文化財	約410㎡	公園施設の利用が可能	○	老朽化対策	○	一部	全体	×	▲	○	▲
旧郷土資料館	都市計画公園	約198㎡	公園施設の利用が可能	不要	○	△	一部	全体	×	▲	○	▲
同離れ	都市計画公園	約75㎡	公園施設の利用が可能	不要	○	不要	過半	全体	×	▲	○	▲
旧野外活動センター	条例公園	約835㎡	条例公園として公園施設の利用が可能(都市公園化が妥当)	○	軽微な補強	○	過半	過半	×	▲	○	▲
第一休憩所	条例公園	約145㎡	条例公園として公園施設の利用が可能(都市公園化が妥当)	不要	老朽化対策	△	過半	過半	×	▲	○	▲
第二休憩所	条例公園	約99㎡	条例公園として公園施設の利用が可能(都市公園化が妥当)	不要	老朽化対策	不要	過半	過半	×	▲	○	▲

※宿泊:都市計画法上の課題をクリアした場合にも土砂災害指定地であるため、夜間の避難等への安全性の確保が必要  
 ※福祉施設等:都市計画法上の課題をクリアした場合にも土砂災害指定地であるため、避難困難者への配慮が必要

図 3-35 対象施設ごとの利活用に関する留意事項一覧

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成


### 3-3 市内事業者等の参画促進

本事業に対する市内事業者の関心を高めて参画意欲の醸成を図るとともに、本公園のコンセプト並びに事業内容等の検討を深めることを目的に、市内事業者等を対象とした説明会・現地見学会・ワークショップを計3回開催した。

以下では、各回の実施概要を整理するとともに、得られた意見等を踏まえた考察を示す。

#### (1) 説明会

##### ① 開催概要

日時	2025年8月20日(水) 15:30～17:00
場所	逗子文化プラザ 市民交流センター第2会議室
プログラム	1. 説明会 【テーマ】 ① 地域主導で進める官民連携によるまちづくり ② 民間による都市公園再整備・運営の実践例 2. グループワーク 【テーマ】 ① 皆さんにとっての「逗子心地」とは？ ② 逗子のまちをより「心地よく」するために、やってみたいと考えていたことはありますか？
参加事業者数	12事業者(13名) (内訳：設計・建設関係3社、飲食・サービス関係8社、その他1社)
周知方法	・本市ホームページへの情報掲載 ・逗子市商工会を通じたチラシ配布(約1,200枚)
開催風景	 <p>出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影</p>

##### ② 結果概要

###### ア. 参加者アンケート

参加者アンケートによると、13名の参加者のうち10名(約8割)が、本公園に「行ったことがある」と回答した。

また、本説明会の結果、「官民連携によるまちづくりや公園整備についての理解は深まりましたか」という設問に対しては、12名(約9割)が「とてもよく理解できた」または「理解できた」と回答した。さらに、「官民連携事業におけるご自身の関わり方についての理解は深まりましたか」という設問に対しては、10名(約7割)

が「とてもよく理解できた」または「理解できた」と回答した。これらの結果から、本説明会を通じて市内事業者等の理解及び関心を高めるといった目的は、一定程度達成されたものと考えられる。

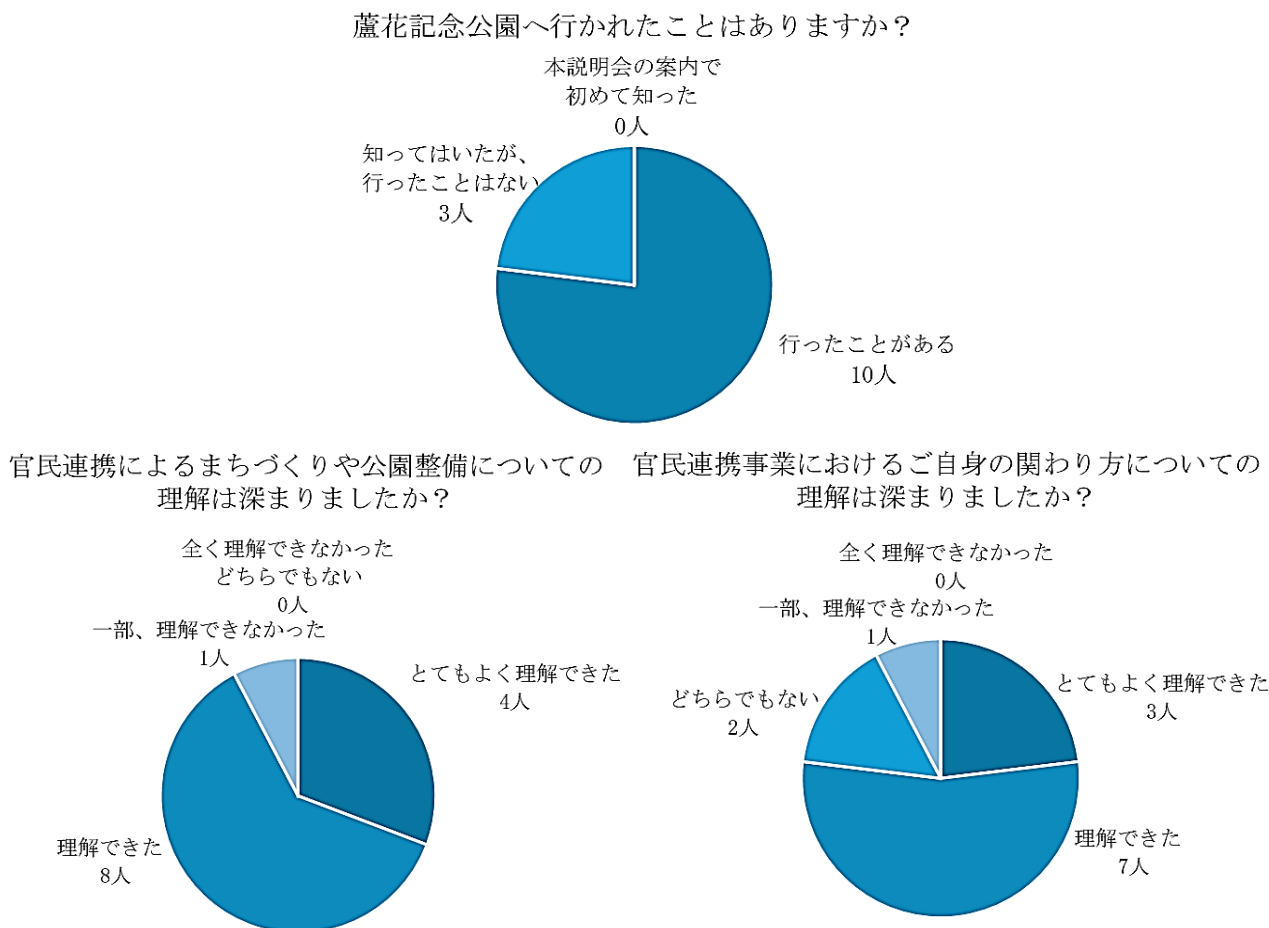


図 3-36 参加者アンケートの結果

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

#### イ. グループワーク

市内事業者等の視点から本市の魅力を整理するとともに、より良いまちづくりに向けたヒントを得ることを目的として、グループワークを実施した。

グループワークでは、参加者が4つのグループにわかれ、「① 皆さんにとっての『逗子心地』とは何か」と「② 逗子のまちをより『心地よく』するために取り組んでみたいことはあるか」の2つをテーマに意見交換を行った。

グループワークの結果概要は、表 3-17 に示すとおりである。

表 3-17 グループワーク結果一覧

グループ	テーマ	
	① 皆さんにとっての「逗子心地」とは？	② 逗子のまちをより「心地よく」するために、やってみたいと考えていたことはありますか？
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海を感じる</li> <li>・海と自然が多い</li> <li>・海が見える、山もある</li> <li>・海と山両方ある</li> <li>・起きたら鳥の音がする</li> <li>・少し涼しい（海風）</li> <li>・小さい町なのですぐつながる、町の中でばったり知人・友人に会う</li> <li>・寛容性がすごい</li> <li>・暮らしと仕事に境目がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チャレンジできる場（施設・設備）を増やす</li> <li>・ものづくり</li> <li>・お試し居住+商い</li> <li>・見える化する</li> <li>・おもしろい人がたくさん住んでいる</li> <li>・逗子に貢献する／できる場づくり</li> <li>・楽しく協働するつながり</li> <li>・戸建てにお住いの方が多く、庭があるおうちも多いがお庭を上手に使われている方が少ないように思います。蘆花記念公園がアドバースになるような花壇や庭を造ったらどうだろうか</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高低差があり変化に富んだ地形（リスクにも）</li> <li>・風がいつも吹いている</li> <li>・駅に降りた時都会と空気がちがう</li> <li>・鳥の声、虫の声、楽しめる</li> <li>・海、山、川で遊べる</li> <li>・環境意識の高さ</li> <li>・子ども・子育てに人気の街</li> <li>・顔の見える関係、コンパクトな街</li> <li>・いろいろな人と知り合える（街が小さい）</li> <li>・ふらっと海に行ける</li> <li>・雨少ない</li> <li>・活発な商工業者、朝市など魅力</li> <li>・自家焙煎コーヒー屋が多い</li> <li>・起業する人が多い</li> <li>・商店街がレトロ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竹林森材の整備活用</li> <li>・地域資源の発掘と活用</li> <li>・街づくり</li> <li>・地域防災活動と教育</li> <li>・特産品、飲食店のメニューを名物に、ECから来店へ</li> <li>・逗子の中で仕事の地産地消</li> <li>・宿泊少ない</li> <li>・特産品をつくる工房・工場をつくりたい</li> <li>・子供たちが様々な体験（農業、漁業等）できるようにしたい</li> <li>・若い世代が子育てしたい環境整備</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・砂に足を埋もれさせたとき</li> <li>・海を感じる時</li> <li>・海風にあたる時</li> <li>・海と山両方ある環境</li> <li>・逗子市内で知り合い（友人）と偶然会った時の喜び</li> <li>・仕事から帰ってきた時の安心感</li> <li>・帰り道の夕日のきれいさ</li> <li>・アーティストが多い</li> <li>・新しいことを応援してくれる（それいいね！やってみよ！）</li> <li>・地元愛が強い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・はみだし者のアーティスト、アート拠点</li> <li>・アトリエをつくる</li> <li>・1人の時間をつくる（集中できる場）</li> <li>・3Dプリンターや作る体験（電気場）</li> <li>・のみのいち</li> <li>・マルシェ</li> <li>・ワインイベント</li> <li>・国際イベント</li> <li>・音楽イベント（老若男女問わず楽しめる）</li> <li>・野鳥ツアー</li> <li>・トウクトックガイド</li> <li>・京急逗子駅の南口発で施設を見て第一古墳までのツアーを作る</li> <li>・子どもたちとの商品開発</li> <li>・ドリームキッチンカーみたいに週で変わるおみせ</li> </ul>

グループ	テーマ	
	① 皆さんにとっての「逗子心地」とは？	② 逗子のまちをより「心地よく」するために、やってみたいと考えていたことはありますか？
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ チャレンジショップ</li> <li>・ チャレンジキッチン</li> <li>・ 飲み場で出たものを形にする</li> <li>・ ライブハウス</li> <li>・ BBQ</li> <li>・ トイレがほしい</li> <li>・ 宿泊できる場がほしい</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空気が多い</li> <li>・ 高齢者が多い</li> <li>・ 都心にアクセスしやすい</li> <li>・ 自然</li> <li>・ 海と山</li> <li>・ 緑が多い</li> <li>・ 涼しい</li> <li>・ 口コミパワー強い</li> <li>・ 小さいまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て世代が使いやすい施設（とくに夏）</li> <li>・ 東逗子へ電車を増やす</li> <li>・ 高齢者を外へ導く</li> <li>・ 犬にやさしいまち</li> <li>・ 蘆花記念公園ハイキング</li> <li>・ 雇用の確保</li> <li>・ 事業者と設計者をマッチングさせる施設</li> </ul>

グループワークで得られた意見からは、逗子の魅力として、海と山が身近にある自然環境や、まちの規模感に由来する人とのつながりが繰り返し挙げられ、これらが逗子の住み心地のよさを支える核となっていることが確認された。海風や鳥の声、夕焼け等の自然を五感で感じられる環境に加え、日常の中で偶然の出会いや交流が生まれやすいことが、安心感や心地よさにつながっていると考えられる。また、新しいことを受け入れ、挑戦を応援する雰囲気がある点も特徴として示されており、起業や創作活動等が暮らしの延長線上に存在する「自然の中で挑戦と交流が育まれる小さなまち」としての独自性とポテンシャルが読み取れる（図 3-37）。

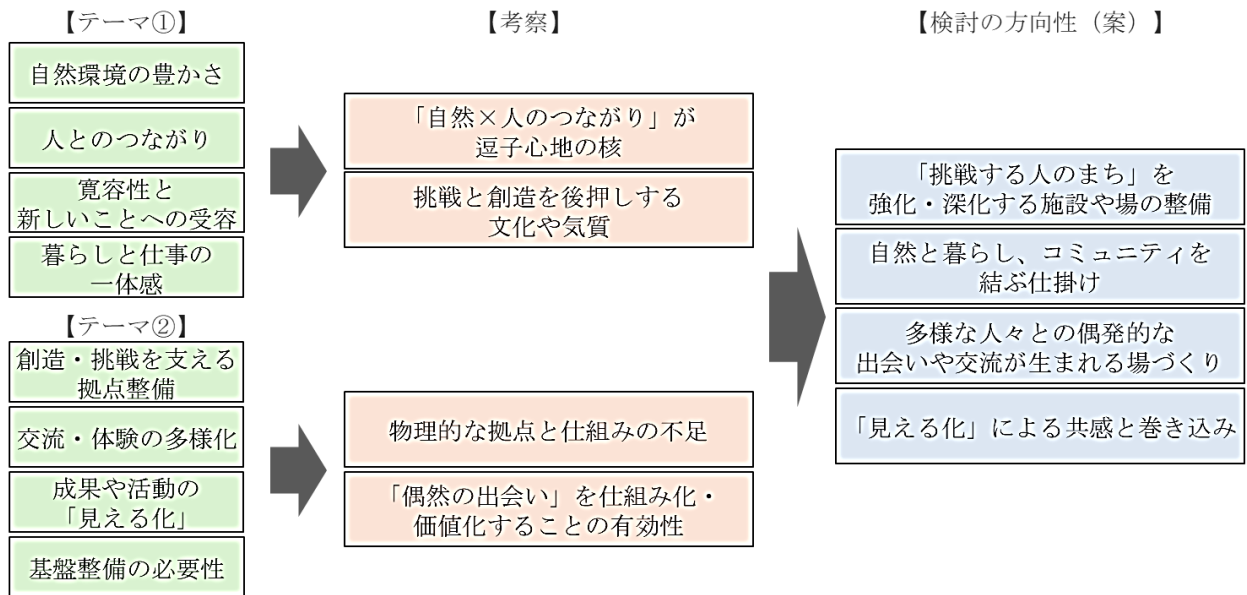


図 3-37 グループワーク結果考察

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

## (2) 現地見学会



### ① 開催概要

日時	2025年9月3日(水) 15:00~17:00
場所	蘆花記念公園
プログラム	1. 現地見学 【見学場所】 ① 旧脇村邸 ② 旧郷土資料館 ③ 旧野外活動センター ④ 第一休憩所 ⑤ 第二休憩所
参加事業者数	7事業者(9名) (内訳:設計・建設関係2社、飲食・サービス関係3社、宿泊1社、その他1社)
周知方法	・本市ホームページへの情報掲載



### (3) ワークショップ&交流会

#### ① 開催概要

日時	2025年9月30日(火) 15:00~17:00
場所	逗子市役所 5階 第3会議室
プログラム	<p>1. 蘆花記念公園の未来を考えるワークショップ 【テーマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 蘆花記念公園整備の全体コンセプト</li> <li>② コンセプト実現に向けて必要な施設（ハード）と仕組み・サービス（ソフト）</li> </ul> <p>2. 交流・名刺交換会</p>
参加事業者数	8事業者（9名） （内訳：設計・建設関係1者、飲食・サービス関係4者、宿泊2者、その他1者）
周知方法	・本市ホームページへの情報掲載
開催風景	 
出所) 三井住友トラスト基礎研究所撮影	

#### ② 結果概要

説明会及び現地見学会の内容を踏まえ、市内事業者等の視点から本公園の将来像を検討するとともに、その実現に向けた取組の方向性を整理することを目的として、

ワークショップを実施した。

ワークショップでは、「①蘆花記念公園整備の全体コンセプト」と「②コンセプトの実現に向けて必要な施設（ハード）及び仕組み・サービス（ソフト）」の2点をテーマとして意見交換を行った。Aグループの結果概要は表 3-18 及び図 3-38 に、Bグループの結果概要は表 3-19 及び図 3-39 に、それぞれ示すとおりである。

表 3-18 Aグループのワークショップ結果一覧

テーマ		
① 蘆花記念公園再整備のコンセプトを考えよう！	② コンセプト実現に向けて必要なハード（施設・機能）とソフト（仕組み・サービス）は何か？	
	ハード	ソフト
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都内・横浜等遠方から来たくなる公園</li> <li>・ 小さくはじめられる</li> <li>・ 自分らしい生き方を選ぶ逗子カレッジ(大学)</li> <li>・ 歴史と現代(いま)を感じる公園</li> <li>・ シーサイドリビングフォレストサイド</li> <li>・ 地域まるごとホテルin逗子</li> <li>・ ハチドリのひとしずく基地</li> <li>・ 旅人と地域が交わるズシゲストハウス</li> <li>・ 想いをカタチにできる場</li> <li>・ 逗子の地域資源を生かした体験場</li> <li>・ 海と山と人とが共生する文化の発信拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アートバー</li> <li>・ ペットと一緒にカフェ</li> <li>・ シェアキッチン</li> <li>・ キッチンカーベース、セントラルキッチン</li> <li>・ Cafe 兼ゲストハウス</li> <li>・ お試し居住(宿泊)+商い</li> <li>・ ものづくりラボ</li> <li>・ 食品製造ラボ</li> <li>・ 醸造所(ビール、ワイン、マッコリ、にがり酒)</li> <li>・ ビジネスを学ぶシェアハウス</li> <li>・ ビジネス大学</li> <li>・ アトリエ(汚してもよい部屋)</li> <li>・ 子どものフリースペース</li> <li>・ カフェ</li> <li>・ 地域資源を加工する工房</li> <li>・ 自然体験ができる施設</li> <li>・ 子どもと一緒にカフェ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 得意のマッチングサイト</li> <li>・ ブランドロゴ</li> <li>・ 逗子発祥のお菓子等ブランド化</li> <li>・ クリエイターズの会</li> <li>・ ○○部(部活動)</li> <li>・ 企画したい人を巻き込む</li> <li>・ スマホで予約</li> <li>・ マルシェ、朝市</li> <li>・ ビアガーデン、オクトーバーフェスト</li> <li>・ ビジネススクール</li> <li>・ 居住相談</li> <li>・ 色々な団体アダプトプログラム</li> <li>・ 里山を整備・活用する市民団体</li> <li>・ 学校連携、体験する子ども達</li> <li>・ 林業体験</li> <li>・ 子供が室内で遊べる</li> </ul>



**【コンセプト】**

- 都内・横浜等遠方から来たくなる公園
- シーサイドリビングフォレストサイド
- 思いをカタチにできる場
- 小さくはじめられる
- 地域まるごとホテルin逗子
- 逗子の地域資源を生かした体験場
- 自分らしい生き方を選ぶ逗子カレッジ(大学)
- ハチドリの一としずく基地
- 海と山と人が共生する文化の発信拠点
- 歴史と現代(いま)を感じる公園
- 旅人と地域が交わるズンゲストハウス

**1. 旧脇村邸**  
【ハード】  
・ アートバー  
・ ペットと一緒にカフェ

**2. 旧郷土資料館**  
【ハード】  
・ カフェ兼ゲストハウス

**3. 旧野外活動センター**  
【ハード】  
・ シェアキッチン  
・ キッチンカーベース、セントラルキッチン  
・ お試し居住(宿泊)+商い  
・ ものづくりラボ  
・ 食品製造ラボ  
・ 醸造所(ビール、ワイン、マッコリ、にがり酒)  
・ ビジネスを学ぶシェアハウス  
・ アトリエ(汚してもよい部屋)  
・ 子どものフリースペース  
・ カフェ  
・ 地域資源を加工する工  
・ 子どもと一緒にカフェ

**4. 第一・第二休憩所**  
【ハード】  
・ ビジネス大学

**【ソフト】**

- 得意のマッチングサイト
- 〇〇部(部活動)
- ピアガーデン、オクトーバーフェスト
- 林業体験
- ブランドロゴ
- 企画したい人を巻き込む
- 色々な団体アダプトプログラム
- マルシェ、朝市
- 逗子発祥のお菓子等ブランド化
- スマホで予約
- 里山を整備・活用する市民団体
- 居住相談
- クリエイターズの会
- ビジネススクール
- 学校連携、体験する子ども達
- 子供が室内で遊べる

図 3-38 A グループの結果概要

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

表 3-19 B グループのワークショップ結果一覧

テーマ		
① 蘆花記念公園再整備のコンセプトを考えよう!	② コンセプト実現に向けて必要なハード(施設・機能)とソフト(仕組み・サービス)は何か?	
	ハード	ソフト
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 逗子だけでなく三浦半島のAT(アドベンチャーツーリズム)の発信基地(ベースキャンプ)</li> <li>・ 老若男女いろいろな世代の人達が気軽に集まれる場所・施設</li> <li>・ スタートアップ事業者の場所</li> <li>・ 表現の場の提供</li> <li>・ 花壇作りなど植物のことを知るなどボランティアでみんなで作りあげる</li> <li>・ 景色がよく富士山が見える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食品開発製造場所(保健所OK)</li> <li>・ 滞在可能拠点</li> <li>・ 海、山、川の体験所のための滞在拠点</li> <li>・ 三浦半島のアドベンチャーツーリズム ビジターセンター化</li> <li>・ カフェ機能の休憩所</li> <li>・ 飲食ができるチャレンジショップ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロカメラマンの派遣</li> <li>・ コスプレイヤーのための撮影場所(自然、古民家等ロケーションコーディネート)</li> <li>・ 食品衛生や食材などのアドバイザー</li> <li>・ 情報交換の場</li> <li>・ 販促(印刷物やWEB等)を相談できる窓口</li> <li>・ 働くママさんや仕事を探して言うママさん達が子どもを預けられる場所</li> <li>・ 参加型ワークショップ</li> <li>・ テスト販売としてのマルシェ出店枠(会員向け)</li> <li>・ 事業を始めた人などが参加できるマルシェ</li> <li>・ 事業者交流会</li> <li>・ インバウンド利用、地域の子供が海外とふれる場へ</li> <li>・ 文化と触れる、地域と交流</li> </ul>



**【コンセプト】**

- 逗子だけでなく三浦半島のアドベンチャーリズム(AT)の発信基地(ベースキャンプ)
- 老若男女いろいろな世代の人が気軽に集まれる場所・施設
- 花壇作りなど植物のことを知るなどボランティアでみんなで作りあげる
- スタートアップ事業者の場所
- 表現の場の提供
- 景色がよく富士山が見える

**1. 旧脇村邸**

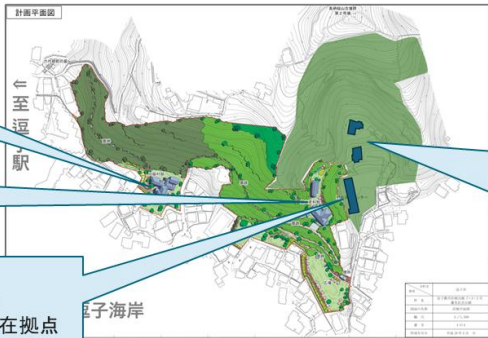
- 【ハード】**
- ・ カフェ機能の休憩所

**2. 旧郷土資料館**

- 【ハード】**
- ・ 三浦半島のアドベンチャーリズムビジターセンター化

**3. 旧野外活動センター**

- 【ハード】**
- ・ 食品開発製造場所(保健所OK)
  - ・ 海、山、川の体験所のための滞在拠点
  - ・ 飲食ができるチャレンジショップ



**4. 第一・第二休憩所**

- 【ハード】**
- ・ 滞在可能拠点
  - ・ インバウンド利用
  - ・ 地域の子どもが海外とふれる場へ
  - ・ コスプレイヤーのための撮影場所(自然、古民家等ロケーションコーディネーター)

**【ソフト】**

- プロカメラマンの派遣
- 事業者交流会
- 参加型ワークショップ
- 情報交換の場
- 文化と触れる、地域と交流
- 食品衛生や食材などのアドバイザー
- 販促について(印刷物やWEB等)相談できる窓口
- 事業を始めた人などが参加できるマルシェ
- 働くママさんや仕事を探しているママさん達が子どもを預けられる場所
- テスト販売としてのマルシェ出店枠(会員向け)

図 3-39 B グループの結果概要

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

### ③ 結果に対する考察

#### ア. コンセプトに関する考察

ワークショップで得られた意見からは、本市の魅力として「自然」や「歴史・文化」、「人のつながり」といった要素が重視されており、これらを基盤に本公園の価値を高めていこうとする考え方が確認された。特に、既存の魅力を活かしながら、体験や共創を通じて地域の魅力を自分たちの手でつくりあげ、発信していこうという志向が見られた点が特徴的である。

こうした結果を踏まえ、本公園の再整備・利活用においては、「逗子らしさを共に育む、交流・学び・挑戦の拠点」をコンセプトの方向性として位置づけることが考えられる。また、本公園を、本市が持つ魅力や価値を育み、学び、広げていく場として捉え、市民や民間事業者が段階的に関わりながら発展させていくことの妥当性が示唆された（図 3-40）。

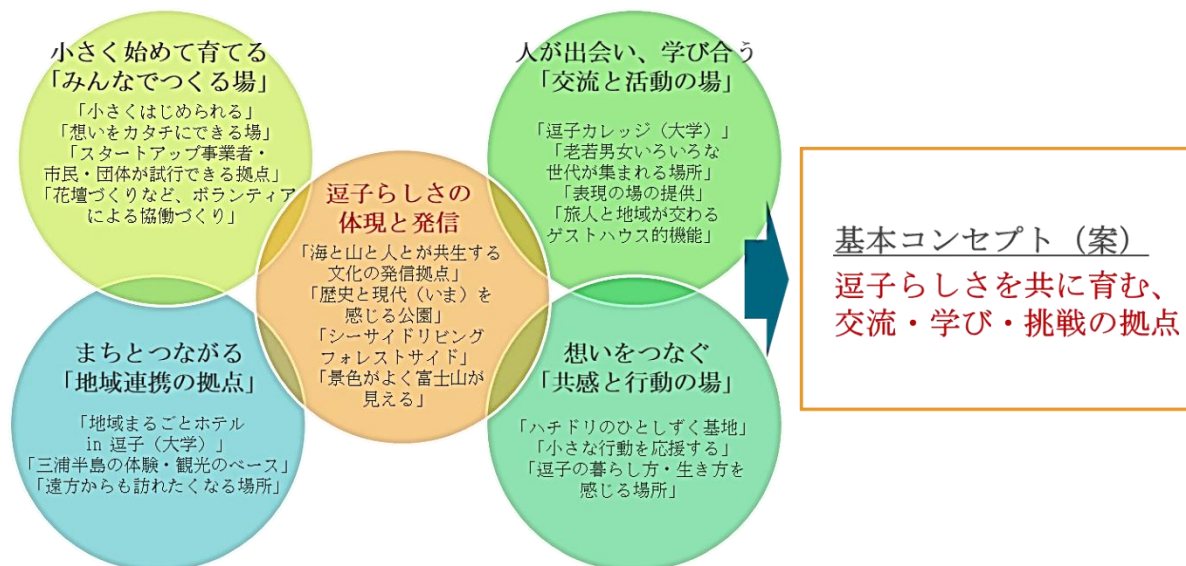


図 3-40 コンセプトに関する考察

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

#### イ. 施設(ハード)に関する考察

本公園の既存施設(対象施設)について、それぞれの立地や建物の特徴を活かしながらか再整備を進めていくべきという考え方が確認された。挙げられたアイデアは、滞在や交流、学び、挑戦といった取組に関連するものが多く、これらを生み出す場として各施設を位置付けるとともに、施設同士が連携することで逗子ならではの体験を創出していく考え方が示された(表 3-20)。

こうした結果を踏まえ、本公園の再整備・利活用においては、各施設の役割を整理しつつ、上記のような取組が公園全体で展開されるよう再整備を進めていくことが考えられる。これにより、市民及び来訪者が目的に応じて利用しやすい環境を整え、

本公園全体の魅力を段階的に高めていくことが期待される。

また、グランドデザインの検討過程で実施された市民ワークショップで出された意見と比較すると、両者とも対象施設を活かす方向性は共通している一方、重視する視点には違いが見られた。市民ワークショップでは公共性や安心感を重視する意見が多かったのに対し、今回の市内事業者等を対象としたワークショップでは、地域資源を活かした実践や発信に重点が置かれていた（表 3-21）。

今後は、市民が求める公共性を基盤としつつ、民間の創意工夫や運営力を取り入れた協働体制を整え、整備と運営を一体的に進めていくことが望ましい。

表 3-20 施設（ハード）に関する主な意見

施設	主な意見
1. 旧脇村邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ カフェ・休憩機能（ペット同伴可）</li> <li>・ アートバー（お酒を片手にアートを楽しむ交流スペース）</li> </ul>
2. 旧郷土資料館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アドベンチャーツーリズムのビジターセンター</li> <li>・ カフェ兼ゲストハウス</li> </ul>
3. 旧野外活動センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【食・チャレンジ関係】 シェアキッチン、チャレンジショップ、食品開発・醸造など</li> <li>・ 【滞在・起業支援関係】 お試し居住（宿泊）＋商い、ビジネスを学ぶシェアハウス、体験型滞在拠点など</li> <li>・ 【創作・学び関係】 ものづくりラボ、アトリエ、子どものフリースペース、親子カフェなど</li> </ul>
4. 第一・第二休憩所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【学び・交流関係】 ビジネス大学、子どもと海外がつながる国際交流の場</li> <li>・ 【滞在・観光関係】 インバウンド対応の滞在拠点</li> <li>・ 【創作・発信関係】 コスプレ撮影などのロケーション活用</li> </ul>

表 3-21 グランドデザインとの比較・考察

施設	施設の利活用アイデア		比較・考察
	市民ワークショップ（グランドデザイン）	市内事業者等ワークショップ（本調査）	
1. 旧脇村邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストラン・カフェ</li> <li>・ 体験学習施設</li> <li>・ 定期的な一般公開</li> <li>・ 文化的サロン</li> <li>・ 企業や団体の研修施設</li> <li>・ 撮影所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ カフェ・休憩機能（ペット同伴可）</li> <li>・ アートバー（お酒を片手にアートを楽しむ交流スペース）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食や交流、文化活動の場としての方向性は共通</li> <li>・ 市民は文化的価値の維持や静粛性など環境面への配慮を重視する一方、事業者は体験性や独自性を重視</li> </ul>
2. 旧郷土資料館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 古墳のビジターセンター</li> <li>・ 公衆トイレ</li> <li>・ 郷土資料の展示</li> <li>・ レストラン・カフェ</li> <li>・ 貸出スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アドベンチャーツーリズムのビジターセンター</li> <li>・ カフェ兼ゲストハウス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報発信や観光拠点としての方向性は共通</li> <li>・ 事業者はこれをより広域的な観光や、宿泊を含む交流拠点へと発展させる考え方を提示</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・撮影所</li> <li>・展望広場</li> </ul>		
3. 旧野外活動センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の一時避難所</li> <li>・備蓄庫</li> <li>・宿泊施設</li> <li>・キャンプ場</li> <li>・古墳のビジターセンター</li> <li>・レストラン・カフェ</li> <li>・集会施設</li> <li>・多目的ホール</li> <li>・貸室・アトリエ・工房などのレンタル室</li> <li>・コワーキングスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シェアキッチン</li> <li>・チャレンジショップ</li> <li>・食品開発・醸造</li> <li>・お試し居住（宿泊）＋商い</li> <li>・ビジネスを学ぶシェアハウス</li> <li>・体験型滞在拠点</li> <li>・ものづくりラボ</li> <li>・アトリエ</li> <li>・子どものフリースペース</li> <li>・親子カフェ など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共通点は、宿泊、集会、創作、多機能性等</li> <li>・事業者の提案は、市民提案をより実践的かつ経済的な方向へ広げたものといえる</li> </ul>
4. 第一・第二休憩所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会施設</li> <li>・宿泊施設</li> <li>・貸室・アトリエ・工房などのレンタル室</li> <li>・ワーケーション施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネス大学</li> <li>・子どもと海外がつながる国際交流の場</li> <li>・インバウンド対応の滞在拠点</li> <li>・コスプレ撮影などのロケーション活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民は日常的な利用を重視する一方、事業者は体験や観光、滞在を重視する傾向が見られる</li> </ul>

#### ウ. 仕組み・サービス（ソフト）に関する考察

本公園に導入すべきソフトに関して、地域の「人」や「活動」、「情報」をつなぐための工夫や取組が多く挙げられた点が特徴的である（表 3-22）。一度きりのイベントではなく、継続的に人が関わり、新たな活動が生まれていくためのきっかけや仕組みとして捉える意見が示された。

こうした結果を踏まえると、出された意見はおおむね「魅力の発信・情報発信」、「人のつながり・活動の場づくり」、「新しい取組・チャレンジ支援」、「子ども・市民の参加と学び」の4つの分類に整理できる。本公園の再整備・利活用においては、これらを組み合わせて整えていくことが重要である。これにより、本公園をきっかけに地域の活動が広がり、継続的に使われる場として発展していくことが期待される。

表 3-22 仕組み・サービス（ソフト）に関する主な意見と考察

主な意見	考察	
	分類	内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ブランドロゴ</li> <li>・返子発祥のお菓子などのブランド化</li> </ul>	① 魅力の発信・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域や公園の魅力をわかりやすく伝え、地域内外に発信するための仕組み</li> <li>・本公園をきっかけに、地域の魅力を整理</li> </ul>

主な意見	考察	
	分類	内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロカメラマンの派遣</li> <li>・販促相談窓口</li> </ul>		し、発信していく取組につなげていくことが重要
<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリエイターズの会</li> <li>・〇〇部（部活動）</li> <li>・情報交換の場</li> <li>・事業者交流会</li> <li>・参加型ワークショップ</li> </ul>	② 人のつながり・活動の場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立場や関心の違いを超えて、人がゆるやかにつながる場づくり</li> <li>・さまざまな人が気軽に関わり合い、一緒に活動を育てていく仕組みと相性がよい</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マッチングサイト</li> <li>・ビジネススクール</li> <li>・テスト販売マルシェ</li> <li>・食品衛生・食材アドバイス</li> <li>・居住相談</li> </ul>	③ 新しい取組・チャレンジ支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起業や新しい活動を後押しする仕組み</li> <li>・ハード整備とあわせて、新しい挑戦や小さな取組を応援する仕組みとして展開していくことが期待される</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校連携・子どもの体験</li> <li>・林業体験</li> <li>・市民団体アダプト制度</li> <li>・働くママの支援</li> <li>・子どもの居場所</li> </ul>	④ 子ども・市民の参加と学び	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども・家庭・市民団体が関わりやすい仕組み</li> <li>・世代を超えて地域と関わり、学び合い・支え合える場としていくため、参加しやすい運営の仕組みを整えることが重要</li> </ul>

### 3-4 民間事業者の意向調査（サウンディング型市場調査）

本公園の再整備・運営事業の検討を一層具体化することを目的として、民間事業者との個別対話を通じて意見・提案を募るサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施した。

以下では、サウンディング調査の実施概要を整理するとともに、参加事業者から挙げられた意見や提案を取りまとめ、事業化検討に向けた考察を示す。

#### (1) 実施概要

##### ① 実施期間

2025年9月5日（金）～2025年10月31日（金）

##### ② 実施方法

対面形式（会場：逗子市役所内）またはオンライン形式

### ③ 参加事業者

#### 14 事業者

(内訳：不動産 3 社、設計・建設 3 社、建設コンサルタント 2 社、飲食 1 社、運輸 1 社、広告 1 社、放送 1 社、その他 2 社)

### ④ 調査項目

- ア. 本公園の市場性（立地やアクセスの評価、来訪者数の見込み、想定利用者層や利用ニーズ、観光資源としての魅力・ポテンシャル、収益化の可能性 等）
- イ. 本公園における事業実施のイメージ（施設や機能のアイデア、提供したいサービス内容、対象とする利用者層、想定規模、防災機能に関する提案 等）
- ウ. 事業対象エリア・施設に関する考え（活用を希望するエリアや施設、既存施設の改修か新規整備か 等）
- エ. 事業手法・事業期間に関する考え（スモールコンセプション・公募設置管理制度（Park-PFI）等の活用可能性、その他事業手法の提案、投資回収を見据えた事業期間の考え方 等）
- オ. 事業参画にあたっての課題や条件（採算性、法令上の制約、リスク分担、本市に期待する支援内容 等）

## (2) 実施結果

### ① 主な意見

#### ア. 本公園の市場性

- 本公園に宿泊施設があれば海から商店街までの回遊が生まれ、滞在時間を延ばせる。
- 海水浴客は減少傾向だが宿泊需要はあるため、施設を整えば集客は見込める。
- 本公園は立地・建物・周辺環境に恵まれ、観光・滞在のポテンシャルは高い。
- 本公園は立地に恵まれており、ポテンシャルが高いと考えている。
- 東京・横浜からのアクセスが良く、鎌倉・葉山など周辺観光地との連携で高い集客ポテンシャルがある。
- 鎌倉のオーバーツーリズム層を取り込めば、高単価またはファミリー層向けの需要が見込める。
- 少人数・高単価型で収益化を図りつつ、静的魅力と文化的価値を損なわない事業を志向。
- 古墳などの歴史・非日常性を資源とし、知的好奇心やウェルビーイング志向の層を主要ターゲットとする。
- 本公園には高いポテンシャルを感じた。一方で、地域住民以外からの認知度は低いと考える。
- 駅からのアクセスは徒歩 15～20 分とやや距離があるものの、魅力が高まれば来訪者の増加は見込めると考える。

イ. 本公園における事業実施のイメージ

旧脇村邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 文化財的価値とアクセスの良さを活かし、高級レストランやカフェなどハイエンド層向けの利用を想定。</li> <li>➤ 地域住民の合意形成を前提に、レストラン等の誘致を検討する必要がある。</li> <li>➤ 地域住民が気軽に利用でき、ボランティアとも協働できる仕組みづくりが重要。住民合意と仕組み設計次第で、集客力のある拠点となり得る。</li> <li>➤ 地域住民や観光客双方に開かれた交流・案内の拠点と位置付ける。</li> </ul>
旧郷土資料館	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 最もポテンシャルを感じた。将来的にカフェ・レストランとして活用するのが適していると考ええる。</li> <li>➤ 眺望を活かした宿泊用途等、企業研修やファミリー利用を想定。</li> <li>➤ ターゲット層とどのような体験価値を提供できるかによって検討すべき。</li> <li>➤ 優れたロケーションを活かし、ブライダルの前撮り撮影所としての活用も検討の余地がある。</li> <li>➤ 整備コストが高額で収益化は難しいと考えているが、本市の負担があれば古墳訪問者向けに軽食提供を検討できる。</li> </ul>
旧野外活動センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1階はシェアキッチン・カフェを核に小売を併設、上階はDIY賃貸で多用途化が考えられる。</li> <li>➤ 小規模創業支援や地域交流、学びの拠点として展開が可能。</li> <li>➤ 内外装や配管を整えれば十分に活用可能。DIY リフォームによるイベント化が考えられる。</li> <li>➤ 自然体験と連動した宿泊機能の導入を有効と捉え、本公園の収益確保に資する要素と位置付ける。</li> <li>➤ 耐震補強工事が必要なら、本市による費用負担が望ましい。</li> <li>➤ 旧野外活動センター単体での整備・運営は採算が厳しいと考えている。</li> </ul>
第一・第二休憩所	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 旧野外活動センターと一体にして、宿泊・体験機能を設けることで、滞在型利用を促進できる。</li> <li>➤ 市内で不足している小規模セミナー・集会場需要に応え得る施設と位置付ける。</li> <li>➤ 大学と連携してサテライトキャンパスを誘致することも検討可能。</li> <li>➤ どちらかの休憩所はカフェとして利用するのがよい。</li> <li>➤ 第二休憩所は眺望・高台の特性を活かし、集会・宿泊・防災の複合機能を想定。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 宿泊・飲食・交流・学びを連動させ、公園全体を一体的に活性化。</li> <li>➤ 公園全体として宿泊・体験を軸にした複合的な活用構想。入場料が取れない本公園では宿泊収益が鍵となる。</li> <li>➤ 既存施設の利活用に限定するのではなく、新設も認めてもらったほうが事業者としてはやりがいがある。</li> <li>➤ 古墳を核に、文化財保護と宿泊・学び体験を融合した独自の滞在プログラムを企画。</li> <li>➤ 環境配慮や食・農の連携で持続的な地域価値を創出。</li> <li>➤ 高齢者や足の不自由な方も利用しやすいよう、駐車場の整備など一定の配慮は必要である。</li> <li>➤ 旧野外活動センターは解体し、駐車場として整備するのがよい。</li> <li>➤ 旧脇村邸側にも駐車スペースを確保するのが望ましい。</li> </ul>

#### ウ. 事業対象エリア・施設に関する考え

- 公園全体を一体的にマネジメントする必要あり。
- 公園全体を対象とする包括的なコンセプトが必要。
- 5施設全体を対象とし、収益性・公共性のバランスを踏まえた一体的運営を希望。
- 全体を一括してリニューアルした方がよいと考えているが、コスト等を勘案すると、対象地を複数のエリアに分け、段階的に事業を展開するのが望ましい。
- 一部施設から段階的に始める場合も、全体像を見据えた統合的な展開が望ましい。
- 採算確保や補助金活用を視野に、エリアごとに事業性を検討する必要がある。

#### エ. 事業手法・事業期間に関する考え

- 事業手法は設定するコンセプトによって変わってくる。地域での活用を希望する事業者と協働しながら、収益事業と交流事業を両立させていく形が望ましい。
- PFI や Park-PFI など複数の PPP 手法に柔軟に対応可能。
- Park-PFI や DB 方式などを組み合わせたハイブリッド型事業スキームを想定。
- 投資回収を見据えて 20 年程度を理想としつつ、まずは指定管理から開始して柔軟に事業期間を見直す。
- 採算確保には 10 年では短く、20 年程度の事業期間が妥当と認識。
- Park-PFI の 20 年は重い。約 10 年程度で小さく始めて実績を積み段階整備が現実的。
- 施設整備には行政負担を伴う手法を取り入れ、公園全体の維持管理・運営は指定管理制度で行うのが現実的である。
- 土地取得や建物整備といった初期投資をすべて自社で負担することは難しい。

#### オ. 事業参画にあたっての課題や条件

- 地域住民との対話や地域密着型の進め方が、合意形成上重要。
- 市外事業者への風当たりや SNS リスクがあり、地域住民対応が重要課題。
- 地域住民の来訪増加への懸念が課題で、市民と共感形成できる事業が不可欠。
- 耐震補修等の費用全額を民間で負担するのは困難。本市の支援が必要。
- 採算性・法令面など未確定事項を行政と連携して解消しつつ、検討を深化。
- 各施設の新築の可否、耐震補強工事の必要性などの法令上制限される条件や、各施設に求める改修内容の提示が必要。
- 行政による費用負担（サービス購入料、指定管理料等）が必要。
- 宿泊運営には近接搬入・駐車動線が必須。これが確保できないと難しい。

### ② まとめ・考察

上記のサウンディング調査の結果を踏まえ、各調査項目について、以下のとおり考察を整理する。

#### ア. 本公園の市場性

本公園については、立地や建物、周辺環境に恵まれていることから、観光・滞在の面で高い可能性があるとの意見が複数の事業者から示された。特に、東京・横浜からのアクセスの良さに加え、鎌倉・葉山等の周辺観光地と連携することで集客につながる可能性が挙げられている。

また、駅から徒歩 15～20 分程度の距離があるものの、公園としての魅力が高まれば来訪者の増加が見込めるとの意見も示された。

活用の方向性としては、静けさや文化的価値を損なわない範囲で、少人数でも成立する運営体制や、歴史資源等を活かした付加価値の高い利用を目指すべきとの意見が挙げられた。さらに、地域住民以外への認知度が十分でないとの指摘もあり、今後は魅力の発信を含めた検討が重要と考えられる。

#### イ. 本公園における事業実施のイメージ

##### 【旧脇村邸】

旧脇村邸については、文化財的価値とアクセスの良さを活かし、高級レストランやカフェ等、付加価値の高い活用を想定する意見が示された。こうした活用により、集客力のある拠点となる可能性が示されている。

一方で、検討にあたっては地域住民の合意形成を前提とし、地域住民が気軽に利用できることや、ボランティア等と協働できる仕組みづくりが重要とされている。また、地域住民及び観光客の双方に開かれた交流・案内の拠点として位置付ける意見も示され、地域と調和しながら活用を進めていくことが求められる。

##### 【旧郷土資料館】

旧郷土資料館については、眺望等のロケーションを活かした意見が示された。具体的には、宿泊用途として企業研修やファミリー利用を想定したものや、カフェ・レストランとしての活用が示された。

一方で、整備コストが高額となる可能性があり、収益化は容易ではないとの指摘も挙げられた。このため、想定する利用者や提供できるサービス内容を整理したうえで、現実的な活用の方向性を検討していくことが重要である。また、本市の財政負担があれば、古墳訪問者向けの軽食提供や、前撮り撮影等の活用も検討できるとの意見が示された。

##### 【旧野外活動センター】

旧野外活動センターについては、1階にシェアキッチンやカフェを中心とした機能を置き、小売も組み合わせる日常的に利用される拠点とする意見が示された。また、上階をDIY賃貸等で多用途に活用し、小規模な創業支援や地域交流、学びの場として展開できるという意見も示された。

ただ、内外装や配管等を整備すれば利用可能だが、旧野外活動センター単体では採算面で厳しいとの意見も示された。このため、DIYリフォームをイベントとして取り入れるなど、整備工夫をあわせて検討することが重要である。さらに、自然体験と連動した宿泊機能の導入といった意見も示された。

##### 【第一・第二休憩所】

第一・第二休憩所については、旧野外活動センターと一体的に宿泊・体験機能を整備することで、滞在型利用を促進できるとの意見が挙げられた。

また、市内に不足している小規模セミナーや集会の需要に対応できる施設と

して位置付けるという意見も示された。あわせて、大学と連携したサテライトキャンパスの誘致についても検討が可能との意見が示された。

さらに、第一・第二休憩所のいずれかをカフェとして活用する意見も示された。特に第二休憩所については、高台からの眺望等の立地特性を活かし、集会・宿泊・防災の機能を組み合わせた拠点として活用する意見も示された。

#### 【その他】

公園全体の活用については、宿泊・飲食・交流・学びを組み合わせ、施設ごとではなく公園全体を一体的に活用していくという意見が複数示された。特に、入場料収入が見込みにくい本公園の特性を踏まえ、宿泊を軸に収益性の確保と滞在価値の向上を図るという意見が示された。

また、古墳等の地域資源を活かし、文化的価値に配慮しながら宿泊や体験を組み合わせた取組という意見も示された。そのほか、環境に配慮した体験や食・農との連携を通じた取組といったものも示された。

一方で、利用しやすさの観点から、駐車場の確保等、アクセス面への配慮が必要との意見も示された。公園全体の活用方針とあわせて、駐車場整備や動線計画等についても検討していく必要がある。

#### ウ. 事業対象エリア・施設に関する考え

事業対象エリア・施設に関しては、公園全体を見据えたコンセプトを定め、一体的に運営していくことが重要であるとの意見が複数示された。また、5施設をまとめて捉えつつ、収益性と公共性の両面に配慮した運営を行うことが望ましいとの意見も示された。

整備の進め方については、公園全体を一度にリニューアルすることが望ましいとの意見がある一方、費用面等を踏まえると、対象地をいくつかのエリアに分けて段階的に進めることが現実的であるとの意見も示された。段階的に進める場合であっても、公園全体の方向性と矛盾しない形で進めていくことが重要である。

さらに、採算性の確保や補助金の活用も視野に入れながら、エリアごとに事業の進め方を整理していく必要があるとの意見も示された。

#### エ. 事業手法・事業期間に関する考え

事業手法については、Park-PFI、PFI、DB方式など多様な意見が示されたが、設定するコンセプトによって異なるとの意見も示された。

事業期間については投資回収や採算確保の観点から20年程度という意見が複数示されたが、まずは指定管理者として小さく事業を始めて、実績に応じて見直すという意見も示された。

また、初期投資を民間事業者だけで負担することは難しく、本市の財政負担を求め

る意見も示された。

オ. 事業参画にあたっての課題や条件

事業参画にあたっての課題としては、地域住民との丁寧な対話を重ねながら、地域に寄り添って進めていくことが重要であるとの意見が示された。また、本公園への来訪者が増えることに対して地域住民が懸念を持つこともあることから、地域住民の理解や共感が得られる事業内容とすることが不可欠との意見が示された。

また、上記エと同じく、本市の財政負担を求める意見があり、民間事業者だけで耐震補修等を負担することは難しいとの意見が示された。さらに、新築の可否や耐震補強工事の必要性など、法令上制限される条件や改修内容の提示を求める意見も示された。

そのほか、宿泊運営を想定した場合、車両の搬入・駐車動線が必要となるとの意見も示された。

## 4. 事業化検討

### 4-1 地域ブランドコンセプト及び事業コンセプトの検討

「1-2 (4) 地域ブランド」において示したとおり、本市は、対外的なブランドイメージにおいて高い評価を得ている一方で、実際の訪問行動との間には一定の乖離が生じている状況が確認される。また、市民アンケートでは観光振興の必要性への理解が示される一方で、自然環境や住環境への影響を懸念する意見も多く見られる。このため、本公園の利活用を進めるにあたっては、にぎわいの創出と自然環境・住環境への配慮を両立させる視点が求められる。

こうした状況を踏まえると、本事業を単なる公園の再整備にとどめず、地域が大切にしてきた価値を整理し、関係者間で共通の方向性として共有したうえで、一貫して発信していくことが重要である。これは、事業効果の創出及び持続性の確保の観点からも有効であると考えられる。

そこで、事業化検討にあたり、地域ブランドコンセプト及び事業コンセプトの二つの概念を定める。地域ブランドコンセプトは、本市の核となる「逗子らしさ」を表す概念であり、周辺地域にも波及し得る考え方である。一方、事業コンセプトは、地域ブランドコンセプトを本公園において具体的な取組として形にしていくための、本事業に特化した方向性を示すものである。

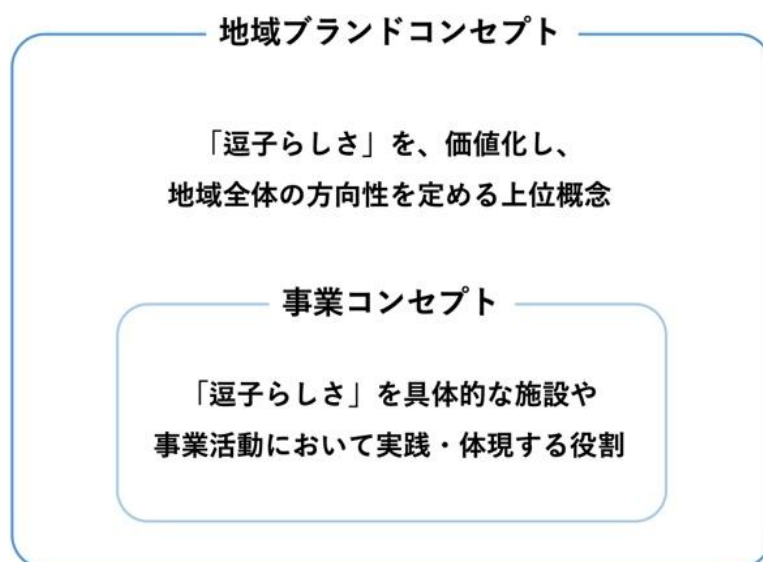


図 4-1 地域ブランドコンセプトと事業コンセプトの関係

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

## (1) 地域ブランドコンセプト（案）

市内事業者等とのワークショップでも確認されたとおり、本市では、自然環境や住環境といった生活の質の高さが評価されており、市民の地域への愛着も高い水準にある。そこで本事業では、市民が価値として捉えている「自然・住環境の良さ」を踏まえ、本市の魅力の中核を「逗子の居心地・住心地」と整理し、地域ブランドコンセプト（案）を「逗子心地」と設定する。

「逗子心地」は、住民が逗子に持つ愛着を地域の価値として育て、来訪者にも「ありのままの逗子」を感じてもらうことで、地域の持続可能性を高めていく考え方として位置付けられる。

### 地域ブランドコンセプト（案）

「逗子心地」

#### 地域ブランドステートメント

「市民一人ひとりが愛着を持つ『ありのままの逗子』。逗子が叶える心地よさを育み、未来へ紡いでいく。逗子を訪れる人も『ありのままの逗子』を感じ、逗子に暮らしているかのように楽しめる地域ブランド」



図 4-2 地域ブランドコンセプト（案）のイメージ

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

## (2) 事業コンセプト（案）

市内事業者等とのワークショップで示された方向性や前項で示した地域ブランドコンセプト（案）を踏まえ、本公園の将来像を示す事業コンセプト（案）を「逗子ミライサロン」と定める。

「逗子ミライサロン」とは、市民や観光客、民間事業者など、多様な主体が関わり合いながら、交流・学び・挑戦につながる活動が生まれ、育っていく公園運営の方向性を表した考え方である。想定する主なターゲットと目指したい社会的成果は、表 4-1 のとおりである。



図 4-3 事業コンセプト（案）のイメージ

出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

表 4-1 主なターゲットと目指したい社会的成果

ターゲット	ターゲットに提供する機能	目指したい社会的効果 (アウトカム)
市民	アトリエや工房、シェアキッチンなど、創作、学び、挑戦を行える場の提供	コミュニティ形成とシビックプライドの深化
観光客	逗子発のプロジェクトの体験や市民との交流が行える場の提供	逗子の暮らしを楽しむ観光価値の創出

## 4-2 基本方針及び事業目的の検討

### (1) 基本方針（案）

前節で定めた事業コンセプト（案）を実現するため、本事業では、市民や民間事業者等の参画を促しながら本公園の価値を高めていく「共創」の考え方を重視する。あわせて、本公園が指定緊急避難場所としての役割を担うことを踏まえ、防災機能の確保も重視する。

これらを踏まえ、「共創」と「防災」を二本柱とし、地域とともに、逗子の魅力を創り育てる公園を目指す。

#### 基本方針（案）

「共創」と「防災」を二本柱に、地域とともに、逗子の魅力を創り育てる公園を目指す。

### (2) 事業目的（案）

上記の基本方針（案）を踏まえ、本事業の目的（案）を以下のとおり整理する。

#### 目的① 公園の一体的再生と官民連携の推進

- ▶ 本公園の既存施設を有効に活用しつつ、各施設の機能及び役割を整理・明確化することで、公園全体の一体的な再生を図る。
- ▶ 市民・民間事業者・行政が協働する運営体制を構築し、地域に開かれた利活用を進めることで、行政負担の軽減と持続可能な管理運営の両立を目指す。

#### 目的② 防災と日常利用の両立

- ▶ 本公園は指定緊急避難場所としての役割を踏まえ、避難機能や備蓄等の防災機能を整備し、災害時に地域住民や来訪者が安心して避難できる環境を確保する。
- ▶ あわせて平時には、交流や学び等の活動を通じて日常的に人が集い、関わり合う場を形成し、防災機能が活かされる公園運営につなげていく。

#### 目的③ 交流・学び・創造を通じた地域価値の創出

- ▶ 本市が有する歴史・文化、自然、食等の地域資源を活かし、市民及び来訪者の交流や学び、創造的な活動を促す場を形成する。
- ▶ これらの取組を通じて新たな魅力や価値を生み出し、本市全体の活力向上に寄与することを目指す。

#### 目的④ 環境・経営の持続可能性の確保

- ▶ 既存建物の改修と必要最小限の整備を基本とし、環境負荷や整備・運営コストを抑えた持続的な事業実施を推進する。
- ▶ また、事業により得られた収益の一部を地域貢献や防災設備の整備等に還元することで、公共性と持続可能性の両立を図る。

## 4-3 事業範囲の検討

### (1) 事業対象エリア

本事業の対象エリア（以下「事業対象エリア」という。）は、防災、交流、観光など、本公園の中心的機能を担うエリアとして優先度の高い「文化・観光ゾーン」及び「防災・交流ゾーン」とする。両ゾーンを一体的に捉え、施設整備及び運営の検討を進めることで、本公園全体の魅力向上と防災機能の確保を両立させることを目指す（図 4-4）。

### (2) 事業対象施設

事業対象施設は、サウンディング調査の結果を踏まえ、上記の事業対象エリア内に位置する既存5施設（旧脇村邸、旧郷土資料館、旧野外活動センター、第一休憩所、第二休憩所）とする。同調査においては、これらの施設を相互に連携させながら整備・運営していく必要性が確認された。

また、整備は段階的に進めることを想定し、全体を以下の2つのフェーズに区分する（図 4-4）。

- ・ 第1フェーズ（優先整備）：旧野外活動センター、第一休憩所、第二休憩所
- ・ 第2フェーズ（将来協議）：旧脇村邸、旧郷土資料館

第1フェーズは優先して必ず整備するものとし、第2フェーズは第1フェーズの実施結果や利用状況、市民意見等を踏まえ、本市と民間事業者の協議により、実施の要否及び内容を検討・決定する想定とする。

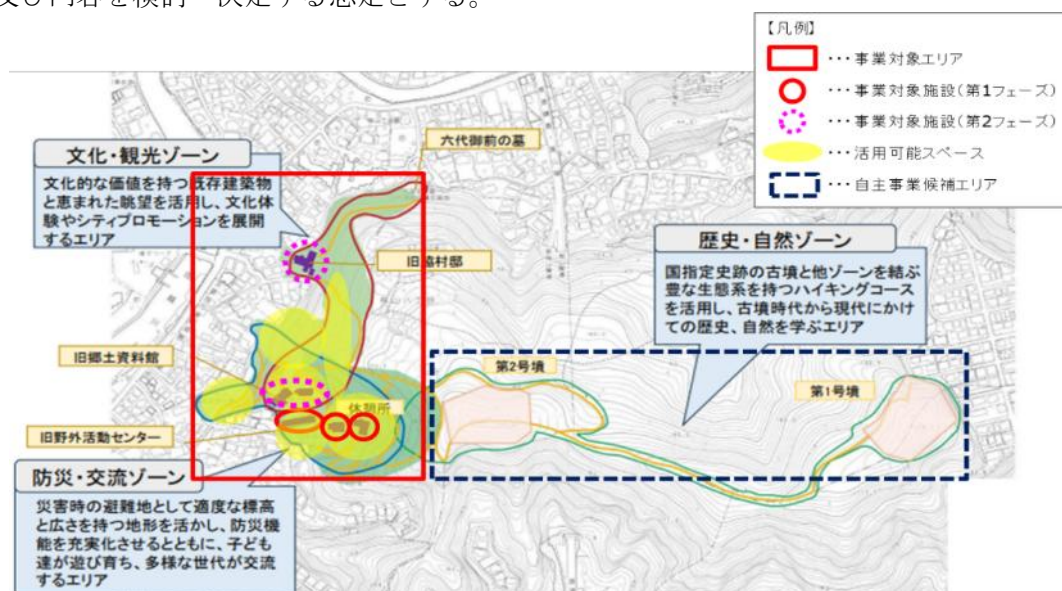


図 4-4 事業対象範囲のイメージ

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

### (3) その他

- ① 既存施設の利活用に加え、本公園の新たな活用提案の可能性にも配慮し、対象エリア内の未利用地については「活用可能スペース」として位置づける。事業目的の達成に資する場合には、民間事業者の創意工夫により、新たな施設や構造物の設置等を提案できるものとする。
- ② 「歴史・自然ゾーン」については本事業の整備対象には含めないものの、サウンディング調査において同ゾーンの活用可能性も確認されたことから、自主提案事業の候補エリアとして検討対象に位置づける。

## 4-4 導入機能及び用途の検討

### (1) 導入機能の基本構成

本事業における導入機能は、基本方針である「共創」と「防災」を踏まえ、本公園を多様に活用し、継続的に運営していくため、以下の4区分で整理する。

また、各機能は施設ごとに役割を分担しつつ、施設間で連携させることで、公園全体としての利便性や魅力の向上につなげていくことを想定する。

表 4-2 導入機能の区分と概要

機能区分	概要
① 交流・創造機能	市民や来訪者、民間事業者等がつながり、活動が生まれる場
② 滞在・体験機能	本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

### (2) 施設毎に想定される導入機能及び用途

各施設の立地や建物特性に加え、市内事業者等によるワークショップ及びサウンディング調査等で得られた意見を踏まえ、各施設が担うべき機能及び用途の方向性を表4-3 施設別の導入機能及び想定用途に示す。

なお本整理は、ランドデザインで示された考え方やこれまでの検討内容を前提としつつ、事業化検討の観点から整理・補足を行ったものであり、ランドデザインで示された利活用のアイデア等を否定するものではない。

表 4-3 施設別の導入機能及び想定用途

フェーズ	施設	主要機能	想定用途	運用の考え方	(参考) グランドデザイン	
					利活用のアイデア	留意事項・具体的な運用アイデア
第 1	旧野外活動センター	①交流・創造 ②滞在・体験 ③学び・発信 ④防災・共助	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の一時避難所</li> <li>備蓄庫</li> <li>宿泊施設（短期・体験型、企業研修・リトリート等）</li> <li>カフェ</li> <li>シェアキッチン、セントラルキッチン</li> <li>物販</li> <li>貸室・アトリエ・工房などのレンタル室（ものづくりラボ）</li> <li>シェアオフィス</li> <li>チャレンジショップ</li> <li>子ども向けスペース</li> <li>情報発信施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常利用と防災の中核拠点として位置付ける。</li> <li>交流・創造・発信が生まれる「活動の起点」として運用する。</li> <li>1 階からのスモールスタートなど、段階的な導入も視野に入れる。</li> <li>DIY 改修や運営への参加等、共創型の場づくりを促す。</li> <li>災害時は避難・炊出し・情報発信等に柔軟に転用できる体制を想定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の一時避難所</li> <li>備蓄庫</li> <li>宿泊施設</li> <li>キャンプ場</li> <li>古墳のビジターセンター</li> <li>レストラン・カフェ</li> <li>集会施設</li> <li>多目的ホール</li> <li>貸室・アトリエ・工房などのレンタル室</li> <li>コワーキングスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>野外活動、地域住民のコミュニティ、創作活動の場</li> <li>車の乗り入れは極力少なくし、ルールづくりが必要。六代御前のパーキングを活用する</li> <li>宿泊施設とキャンプ場は体験学習の一環として利用</li> <li>1 階を多目的に活用できるフリースペースとし、3 階を防災対策施設とする</li> <li>海外からの滞在者が文化発信できる拠点に</li> <li>未来世代（小中学生）が森に親しむきっかけになるよう安価で合宿や集会ができる施設に</li> </ul>
	第一休憩所	①交流・創造 ④防災・共助	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の一時避難所（旧野外活動センターの補完）</li> <li>備蓄庫（同上）</li> <li>集会施設（子どもの遊び・体験、市民活動、国際交流等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧野外活動センターを補完し、日常的な交流の場や災害時の補助的な受入れや支援拠点としての活用・運用する。</li> <li>小規模な集会や活動が行いやすい使い方を基本とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会施設</li> <li>宿泊施設</li> <li>貸室・アトリエ・工房などのレンタル室</li> <li>ワーケーション施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予約はデジタルで。今は 2 ヶ月前だがイベントを考えると 3 ヶ月前が良い</li> <li>市民活動に使える場。フリースクール、大広間的なスペースの有効活用</li> <li>名称を変えて価値を上げ利用料金をとる（上げる）</li> <li>10 時～15 時地元民の集会、休憩 15 時～翌朝宿泊ができるように</li> </ul>
	第二休憩所	②滞在・体験 ④防災・共助	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の一時避難所（旧野外活動センターの補完）</li> <li>備蓄庫（同上）</li> <li>休憩・滞在施設</li> <li>宿泊施設（簡易宿泊、グランピング、キャンプ場等）</li> <li>自然体験や野外ワークショップ等の場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧野外活動センターと連携し、平常時・災害時ともに補完し合う体制を想定する。</li> <li>災害時は高台避難拠点として機能させる。</li> <li>眺望・高台等の立地特性を活かし、滞在や自然体験の場として運用する。</li> <li>安全管理及び環境への配慮を前提に、体験要素の導入を検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会施設</li> <li>宿泊施設</li> <li>貸室・アトリエ・工房などのレンタル室</li> <li>ワーケーション施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予約はデジタルで。今は 2 ヶ月前だがイベントを考えると 3 ヶ月前が良い</li> <li>市民活動に使える場。フリースクール、大広間的なスペースの有効活用</li> <li>名称を変えて価値を上げ利用料金をとる（上げる）</li> <li>10 時～15 時地元民の集会、休憩 15 時～翌朝宿泊ができるように</li> </ul>
第 2	旧脇村邸	①交流・創造 ②滞在・体験	<ul style="list-style-type: none"> <li>レストラン</li> <li>文化的サロン</li> <li>企業や団体の研修施設</li> <li>撮影所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化財としての価値と落ち着いた環境を活かした活用を基本とし、魅力発信や来訪動機づくりに寄与させる。</li> <li>周辺環境への配慮を前提に、上質な食や文化的体験の提供を検討する。</li> <li>収益の一部を本公園の維持管理や防災機能等へ還元する考え方も想定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レストラン・カフェ</li> <li>体験学習施設</li> <li>定期的な一般公開</li> <li>文化的サロン</li> <li>企業や団体の研修施設</li> <li>撮影所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>閑静な住宅地内に位置しているため、静粛性や治安の維持に対する配慮が必要</li> <li>完全予約制にするなどの配慮が必要</li> <li>ふるさと納税の返礼品になるようなレストラン</li> <li>ウェディング、フィルムコミッション</li> <li>茶道、書道、生け花、コンサート</li> <li>歴史的価値、伝統構法などを維持するための管理計画が必要</li> </ul>
	旧郷土資料館	②滞在・体験 ③学び・発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>古墳や自然体験等のビジターセンター</li> <li>郷土資料の展示</li> <li>レストラン・カフェ</li> <li>宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>眺望等の立地特性を活かし、学び・情報発信の拠点として運用する。</li> <li>利用者ニーズや整備条件に応じて、休憩機能（カフェ等）や滞在機能（宿泊等）を検討する。</li> <li>文化・教育・地域発信を主な役割として位置付ける。</li> <li>必要に応じて、他施設との連携（運営・人材等）も視野に入れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>古墳のビジターセンター</li> <li>公衆トイレ</li> <li>郷土資料の展示</li> <li>レストラン・カフェ</li> <li>貸出スペース</li> <li>撮影所</li> <li>展望広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的価値、伝統構法維持のための管理計画が必要</li> <li>バーチャルやウェブでこれまでの歴史（蘆花、徳川 16 代当主家達、別荘文化）を公開 ・施設名を変更する</li> <li>別荘文化の証として本館を一部でも残し活用（減築）</li> <li>和風、眺望の良さを利用してカフェ、レストラン、郷土資料展示は必要</li> <li>外から入れるトイレ（有料でも可）</li> <li>レストランやカフェにする場合は、月替わりで出店募集</li> <li>自然農家カフェ。畑を運営しながら食育・環境教育を行う施設</li> <li>眺めのいい観光案内所（土日・祝日）</li> </ul>
要検討	その他	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>野外炊事場の再整備</li> <li>屋外の休憩・滞在スペース</li> <li>駐車・乗降スペースの確保（必要に応じた整備）</li> <li>災害時の補助スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用可能スペースは、公園全体の活用方針や各施設の機能と整合を図りながら、必要な用途を整理する。</li> <li>駐車・乗降機能については、安全性や周辺環境への配慮を踏まえ、規模や運用方法を含めて検討する。</li> <li>あわせて、平常時の利便性向上に加え、災害時にも活用できるよう計画する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハイキングコースの再整備</li> <li>野外炊事場の再整備</li> <li>バーベキュー場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>野外炊事場、バーベキュー、キャンプ、市内で火がつかえる唯一の場所なので大切</li> <li>様々な人も使いやすいユニバーサルデザイン</li> <li>タクシー会社とコラボして乗り合い、六代御前のパーキングを利用</li> <li>不特定の利用者（観光客）の駐車は避けたい。障がい者、施設運営者、予約利用者は台数を限定する</li> <li>整備は必要だが人工的な構造物は要らない</li> <li>ハイキングコースの途中にトイレを設置</li> </ul>

## 4-5 市場性の検討

本事業において導入を検討する機能のうち、特に収益確保の観点から重要となる「宿泊」及び「飲食」について、本市の観光動向や周辺施設の状況、サウンディング調査で得られた意見等を踏まえ、市場性の検討を行う。

### (1) 観光動向と宿泊・飲食消費の特徴

「令和6年神奈川県入込観光客調査報告書」によると、本市における延べ観光客数は84万人である一方、宿泊客数は1.6万人（全体の1.9%）にとどまっており、観光は日帰り利用が中心となっている（表4-4）。

一方で、観光客消費額の内訳を見ると、日帰り観光が中心であるにもかかわらず、観光客消費額総額のうち4割強を宿泊費が占めており、宿泊客1人あたりの宿泊費単価は約28.2千円と高い水準である（表4-5）。

これらの結果から、本市においては宿泊者数の規模は大きくないものの、宿泊を伴う利用においては一定の消費が見込まれる可能性がある。

飲食費については、近隣市町と比較して本市の飲食関連消費は活発とはいえず、観光客1人あたりの飲食費単価は約430円と低い水準にある。この背景としては、日帰り利用が中心で滞在時間が短くなりやすいことに加え、来訪者が近隣市町へ回遊して飲食を行う場合には、市町別の集計上、本市の飲食関連消費として表れにくい可能性があるなど、複数の要因が考えられる。

表 4-4 市町別の入込観光客数（令和6年推計）

市町名	入込観光客数（単位：千人）					
	a：日帰り客数		b：宿泊客数		c：延べ観光客数	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
逗子市	824	98.1%	16	1.9%	840	100%
葉山町	565	94.0%	36	6.0%	601	100%
鎌倉市	15,438	96.8%	504	3.2%	15,943	100%
横須賀市	9,932	96.2%	387	3.8%	10,320	100%
横浜市	52,022	84.1%	9,804	15.9%	61,826	100%

出所）神奈川県「令和6年神奈川県入込観光客調査報告書」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

表 4-5 市町別の観光客消費額（令和6年推計）

市町名	観光客消費額（単位：千円）									
	d：観光客宿泊費		d/b (宿泊費 /人・泊)	e：飲食費		e/c (飲食費 /延観光 客数)	f：その他消費額		g：観光客消費額計	
	実数	構成比		実数	構成比		実数	構成比	実数	構成比
逗子市	450,831	44.7%	28.2	359,966	35.7%	0.43	196,883	19.5%	1,007,680	100%
葉山町	535,001	11.3%	14.9	2,404,288	50.7%	4.00	1,803,216	38.0%	4,742,505	100%
鎌倉市	11,711,726	12.0%	23.2	56,874,672	58.3%	3.57	29,003,184	29.7%	97,589,582	100%
横須賀市	5,497,850	9.9%	14.2	20,830,359	37.4%	2.02	29,427,531	52.8%	55,755,740	100%

出所）神奈川県「令和6年神奈川県入込観光客調査報告書」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

## (2) 宿泊機能の市場性

### ① 市内及び近隣における宿泊施設の状況

本市及び葉山町に立地する宿泊施設について、公開されている情報から確認できた範囲において、表 4-6 及び表 4-7 のとおり整理した。両市町ともに、客室数が少ない小規模な施設や 1 棟貸しの宿泊形態が多く見られ、家族利用を想定した施設が中心となっている傾向がうかがえる。

本市では、確認できた合計 18 施設のうち、客室数が 1 室～数室の施設が大半を占めており、客室数が 10 室以上の施設は 2 施設にとどまる。また、食事提供のない素泊まり型の宿泊施設が多く、価格帯も比較的抑えられた施設が多い。一方で、客室数が 4～11 室程度で食事提供を行う高価格帯の施設も 4 施設程度確認されており、こうした施設が本市の宿泊費単価を押し上げている可能性がある。

葉山町では、本市より多い 28 施設を確認した。本市と同様に 1 棟貸しの宿泊施設が多く、確認した施設のうち半数以上を占めている。また、海沿いを中心に高価格帯の宿泊施設も見られる点が特徴である。加えて、客室数が 10 室以上の宿泊施設が 6 施設確認され、いずれも食事提供を含む比較的リーズナブルな施設となっており、価格帯や宿泊形態の幅が本市より広い傾向がうかがえる。このエリアで宿泊先を検討する際に、本市ではなく葉山町が選択されている可能性も考えられる。

表 4-6 本市における主な宿泊施設の概要

No.	所在地	施設タイプ ※1	客室数	食事	価格帯 ※2
1	逗子市山の根 1 丁目	多人数向け	3	無し	低
2	逗子市逗子 1 丁目	多人数向け	1	無し	低
3	逗子市新宿 3 丁目	小人数・多人数向け	10	朝・夕	低
4	逗子市新宿 2 丁目	多人数向け	1	無し	低
5	逗子市新宿 2 丁目	多人数向け	1	無し	高
6	逗子市新宿 3 丁目	小人数向け	3	無し	低
7	逗子市新宿 2 丁目	多人数向け	1	無し	低
8	逗子市小坪 4 丁目	多人数向け	1	無し	低
9	逗子市小坪 5 丁目	多人数向け	4	朝・夕	高
10	逗子市小坪 5 丁目	多人数向け	1	朝	低
11	逗子市小坪 6 丁目	多人数向け	1	無し	高
12	逗子市小坪 5 丁目	多人数向け	8	朝・夕	高
13	逗子市小坪 5 丁目	多人数向け	11	朝・夕	高
14	逗子市小坪 5 丁目	多人数向け	4	夕	高
15	逗子市小坪 1 丁目	多人数向け	1	無し	低
16	逗子市桜山 9 丁目	多人数向け	1	無し	低
17	逗子市桜山 9 丁目	多人数向け	1	無し	高
18	逗子市桜山 6 丁目	多人数向け	1	無し	低

※1：施設タイプは、主に 2 人用の客室を有する施設を「小人数向け」、主に 3 人以上の客室を有する施設を「多人数向け」、両方を有する施設を「小人数・多人数向け」として区分

※2：価格帯は、繁忙期ではない休日における宿泊費／人・泊が、2 万円程度未満を「低」、2 万円程度以上を「高」として区分

出所) 各種公開情報を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

表 4-7 葉山町における主な宿泊施設の概要

No.	所在地	施設タイプ ※1	客室数	食事	価格帯 ※2
1	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	高
2	三浦郡葉山町堀内	小人数・多人数向け	20	朝・夕	低
3	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	低
4	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	朝・夕	高
5	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	高
6	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	朝	高
7	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	高
8	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	低
9	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	低～高
10	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	朝	高
11	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	4	朝・夕	高
12	三浦郡葉山町堀内	小人数・多人数向け	12	朝・夕	低
13	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	11	朝・夕	低
14	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	高
15	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	高
16	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	低
17	三浦郡葉山町堀内	多人数向け	1	無し	低
18	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	無し	高
19	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	無し	高
20	三浦郡葉山町一色	多人数向け	12	朝・夕	低
21	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	無し	低
22	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	無し	低
23	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	朝	高
24	三浦郡葉山町一色	多人数向け	1	無し	高
25	三浦郡葉山町下山口	多人数向け	4	朝・夕	低
26	三浦郡葉山町下山口	多人数向け	3	朝・夕	高
27	三浦郡葉山町下山口	多人数向け	10	朝・夕	低
28	三浦郡葉山町下山口	多人数向け	13	朝・夕	低

※1：施設タイプは、主に2人用の客室を有する施設を「小人数向け」、主に3人以上の客室を有する施設を「多人数向け」、両方を有する施設を「小人数・多人数向け」として区分

※2：価格帯は、繁忙期ではない休日における宿泊費/人・泊が、2万円程度未満を「低」、2万円程度以上を「高」として区分

出所) 各種公開情報を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

## ② 宿泊機能の市場性

前述の統計結果からは、本市における宿泊者数は少ないものの、宿泊費単価が高い傾向が読み取れることから、提供する体験価値やサービス内容を適切に設計することで、宿泊機能は一定の市場性を有する可能性がある。

また、サウンディング調査では、本公園の立地や周辺環境を踏まえ、宿泊需要が見込めるポテンシャルがあるとの意見が複数挙げられており、宿泊機能の導入に関心を示す民間事業者が一定数存在することも確認できている。

一方で、前項で整理したとおり、本市及び葉山町エリアには、海沿いを中心に低価格帯から高価格帯まで多様な宿泊施設が立地しており、宿泊先の選択肢が比較的多い状況にある。このため、本事業において収益性を確保するためには、既存施設との差別化が課題となる。

こうした状況を踏まえると、本事業では、園内という立地特性を活かし、自然環境や文化的資源と連動した体験の提供、飲食機能等との組合せにより、「滞在時間」及び「滞在の質」を高める工夫が重要となる。あわせて、図 4-5 に示すとおり、他施設にはないサービスや付加価値を備えた比較的高単価型の宿泊機能を検討することも、差別化の方向性として有効と考えられる。

以上より、本事業における宿泊機能は、ア. 宿泊利用に一定の消費が見込まれる可能性、イ. 導入に関心を示す民間事業者の存在、ウ. 園内立地を活かした付加価値（差別化）の設計余地、という観点から、一定の市場性が見込めると考えられる。

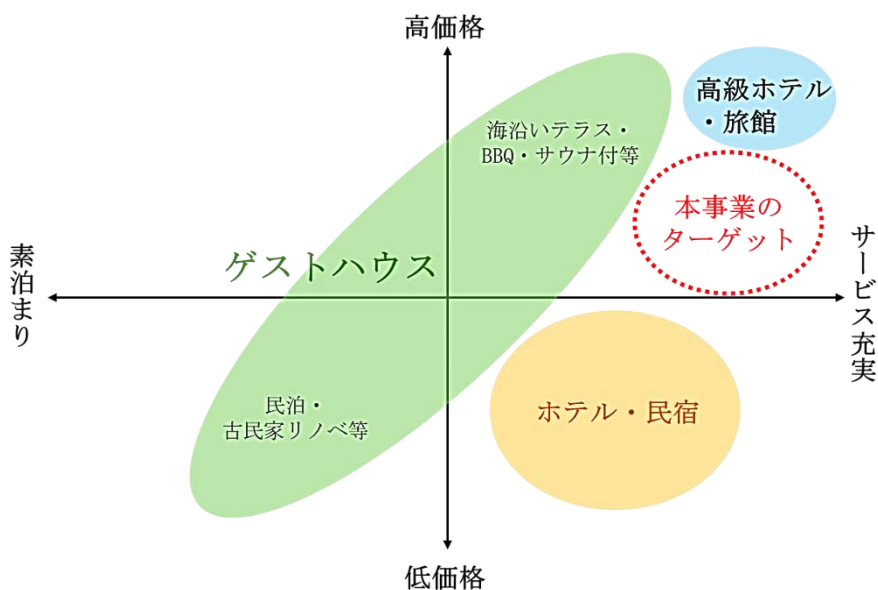


図 4-5 本市及び葉山町エリアにおける宿泊施設のポジショニング

出所) 逗子市「蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む）グランドデザイン」を  
基に三井住友トラスト基礎研究所作成

### (3) 飲食機能の市場性

#### ① 市内及び近隣における飲食店の状況

本市には、公開統計等で把握できた範囲において、飲食店（事業所）が 200 軒弱立地していると推計される。また、葉山町については、同様に約 100 軒程度と推計される。

このうち、本事業における飲食機能の検討に資する情報として、収益確保の観点から「1 万円以上のコース料理を提供する飲食店」（以下「高価格帯飲食店」という。）を対象に、公開されている情報から確認できた範囲で整理した（表 4-8、表 4-9）。その結果、観光客利用や特別な日の利用を想定した高価格帯飲食店が確認され、本市では約 5 軒、葉山町では約 11 軒程度であった。葉山町と比較すると、本市では高価格帯飲食店が相対的に少ない可能性が示唆される。

立地の傾向として、本市では高価格帯飲食店が逗子地区及び小坪地区に偏在する傾向が見られる一方、席数や料理ジャンルは幅広く、一定の棲み分けが形成されていると

考えられる。葉山町では、海沿いを中心とした立地が多く、席数 30 席程度の店舗を中心に、小規模店舗から大規模店舗まで確認された。

以上より、本市において高価格帯飲食店は一定数確認できるものの、施設数や立地に偏りが見られることから、市民や観光客が選択できる飲食機会が限られやすい可能性がある。

表 4-8 本市における主な高価格帯飲食店

No.	所在地	ジャンル	席数(席)	価格帯
1	逗子市小坪 5 丁目	フレンチ	28	～2 万円
2	逗子市小坪 5 丁目	イタリアン	18	～3 万円
3	逗子市小坪 5 丁目	カリフォルニア料理、洋食	130	～2 万円
4	逗子市逗子 7 丁目	日本料理、ふぐ	50	～2 万円
5	逗子市逗子 7 丁目	寿司	6	～3 万円

出所) 各種公開情報を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

表 4-9 葉山町における主な高価格帯飲食店

No.	所在地	ジャンル	席数(席)	価格帯
1	三浦郡葉山町堀内	フレンチ	30	～2 万円
2	三浦郡葉山町堀内	イタリアン	8	～3 万円
3	三浦郡葉山町堀内	フレンチ	28	～4 万円
4	三浦郡葉山町堀内	イタリアン	24	～2 万円
5	三浦郡葉山町堀内	寿司	10	～2 万円
6	三浦郡葉山町堀内	蕎麦、日本料理	10	～3 万円
7	三浦郡葉山町堀内	日本料理	52	～3 万円
8	三浦郡葉山町堀内	フレンチ	130	～3 万円
9	三浦郡葉山町一色	ステーキ	16	～4 万円
10	三浦郡葉山町一色	イタリアン	33	～2 万円
11	三浦郡葉山町上山口	ステーキ	30	～3 万円

出所) 各種公開情報を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

## ② 飲食機能の市場性

前述のとおり、本市における観光客 1 人あたりの飲食費単価は低い水準にあり、観光消費として飲食が十分に取り込めていない可能性がある。一方で、観光客数自体は一定規模があることから、滞在時間を延ばす工夫や利用のきっかけづくりにより、飲食需要を掘り起こす余地があると考えられる。

また、本市は日帰り利用が中心であるため、観光客向けの需要だけでは時期や天候等の影響を受けやすい。持続的な運営を見据えると、市民や地域住民にも日常的に利用される飲食機能として成立させていく視点が重要である。

周辺の高価格帯飲食店は海沿いに立地する傾向がある一方、本事業では、園内の自然環境や古民家等の特性を活かした飲食の展開を検討できる点が特徴となる。こうした環境を活かすことで、既存施設との差別化や滞在の魅力向上につなげていくことが期

待される。

サウンディング調査においても飲食機能の導入に関心を示す意見が確認されており、一定の事業可能性がうかがえる。収益性を確保するためには、飲食単体で完結させるのではなく、宿泊・体験等と組み合わせ、利用の広がりを生み出す工夫が重要である。

以上より、本事業における飲食機能は、ア．飲食需要を取り込む余地、イ．観光利用と日常利用を両立する運営設計、ウ．園内立地を活かした差別化、という観点から、市場性は一定程度見込めると考えられる。

## 4-6 事業手法等の検討

### (1) 事業手法検討に向けた視点の整理

これまでに整理した前提条件及び事業内容等を踏まえ、本事業の事業化にあたり重要となる視点として、以下の5点が挙げられる。これらの視点に基づき、各事業手法が本事業の特性及び条件に適合するかの評価を行う。

#### ① 公園全体の一体的な整備・運営

本事業においては、事業対象エリア及び施設を単体で捉えるのではなく、公園全体を見据えたコンセプトのもとで、一体的に整備・運営していくことが重要である。5施設を相互に関連付けながら、公共性と収益性の両面に配慮した運営を行うとともに、交流、滞在、学び、創造等の機能を公園全体として連動させることで、一体的な利用体験の形成を図ることが求められる。そのため、公園全体を統括し、長期に亘って継続的なマネジメントを担う運営体制の構築が重要となる。

#### ② 段階的な事業実施に対応可能な柔軟性

本事業においては、公園全体の将来像を見据えつつ、整備コストや事業性に加え、関係法令への適合確認、地域住民との合意形成に要するプロセスなども考慮しながら、対象エリア及び施設を段階的に整備・運営していくことが重要である。そのため、事業の進捗や外部条件の整理状況等に応じて、事業内容を柔軟に調整可能な事業手法を採用することが求められる。

#### ③ 公共性の確保と持続的な運営の両立

本公園は、閑静な住宅地に囲まれた立地にあり、歴史的・文化的価値を有するとともに、日常的な憩いの場として地域に利用されてきた公園である。また、指定緊急避難場所としての役割も担っていることから、防災機能の確保や地域住民への配慮、合意形成への丁寧な対応が求められる。一方で、本公園を持続的に運営していくためには、公共負担やボランティアに依存した現在の維持管理・運営体制には限界があり、収益施設や機能等の導入を通じて、自立的な運営を可能とする仕組みを構築する必要がある。このため、本公園が有する公共的役割を踏まえつつ、持続的な運営との両立を図る視点が重要となる。

#### ④ 本市の財政負担の軽減及び平準化

本市の財政は現時点では一定の安定性を維持しているものの、中長期的には限られた財政余力を前提とした運営が求められている。老朽化が進み、再整備が必要な公共施設が複数見込まれる中、事業の選択と集中や既存ストックの有効活用、官民連携の活用等を通じた持続可能な財政運営が重要な課題となっている。こうした状況を踏まえ、本事業においては、初期投資及び運営に係る公共負担を可能な限り抑制することを前提とし、民間事業者の投資意欲や創意工夫を引き出すことで、公共負担の軽減及び平準化につながる事業スキームを検討することが求められる。

#### ⑤ 多様な民間事業者の参画可能性

本事業は大規模な開発事業ではなく、本公園の立地特性等を踏まえると、短期的に高い収益性を見込むことが難しい側面もある。一方で、市内事業者等向けワークショップやサウンディング調査を通じて、市内外の多様な民間事業者の関心が確認されている。これらの中には、収益性のみならず、本公園や地域の価値向上への貢献を重視する姿勢を示す事業者も見られる。こうした状況を踏まえ、事業化にあたっては、官民連携事業に参画した実績の有無にかかわらず、地元の小規模な事業者を含む多様な民間事業者が参画しやすい環境を整えることが重要である。

## (2) 事業方式の検討

公共が施設の設計、建設、維持管理、運営の各業務を個別に民間事業者へ発注する従来方式に対し、これらを一体的に実施する官民連携手法として、DBO (Design Build Operate) 方式や PFI-BTO (Build Transfer Operate) 方式、PFI-BOT (Build Operate Transfer) 方式などがある。ただし、本事業は既存施設の改修及び運営が中心となることから、PFI-RO (Rehabilitate Operate) 方式を検討対象とする。

また、都市公園において民間収益施設の整備と公園機能の向上を一体的に進める Park-PFI (公募設置管理制度) 及び遊休施設等の公的不動産の利活用にも有効な LABV (Local Asset Backed Vehicle) 方式についても、本事業との親和性が高いと考えられることから、検討対象に加える。

以下に各事業方式の概要を整理し、比較検討する。

### ① 従来方式

公共が起債や一般財源等により自ら資金を調達し、設計、建設（改修）、維持管理、運営の各業務について、詳細な要件等の仕様を定めて民間事業者に単年度業務として分離（個別）発注する方式である。

なお、事業対象となる施設が地方自治法第 244 条に定める「公の施設」に該当する場合には、維持管理業務及び運営業務を複数年にわたって指定管理者に委ねることができる。

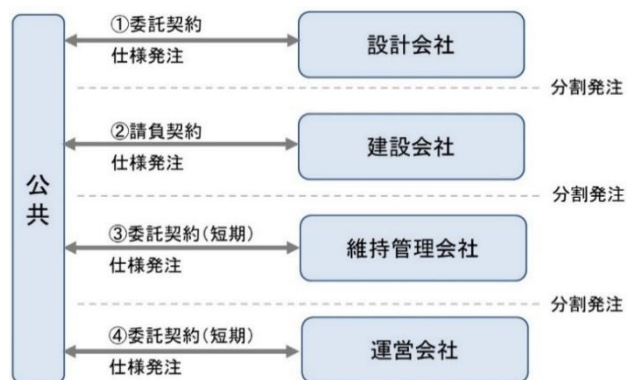


図 4-6 従来方式の事業スキーム図

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

## ② PFI-R0 方式

PFI 法<sup>3</sup>に基づき、公共が性能発注を行い、民間事業者が資金調達を担ったうえで、設計、改修、維持管理及び運営を一体的に実施する方式である。維持管理業務及び運營業務は複数年にわたる長期契約となる。

PFI は業務内容や施設の所有形態等によって事業方式が異なる（下記参照）が、本事業は既存施設の改修及び運営が中心となることから、R0 方式を前提とする。

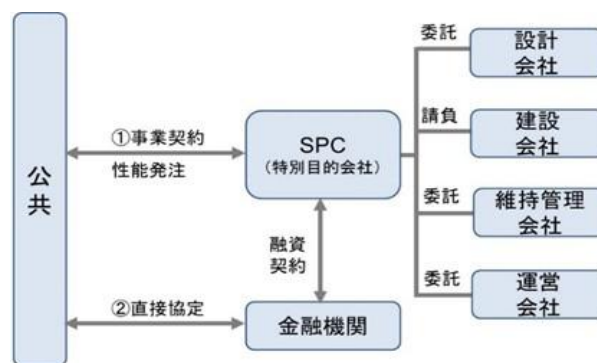


図 4-7 PFI の事業スキーム図  
出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

### 【参考】PFI におけるその他の事業方式

#### ▶ BTO 方式

民間事業者が資金調達、設計業務及び建設業務を行い、建設した直後に施設の所有権を公共に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理業務及び運營業務を行う方式

#### ▶ BOT 方式

民間事業者が資金調達、設計業務、建設業務、維持管理業務及び運營業務を行い、契約期間終了後に施設の所有権を公共に移転する方式

#### ▶ B00 (Build Own Operate) 方式

民間事業者が資金調達、設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務を行い、契約期間終了後は民間事業者が施設を解体・撤去し更地返還するか、若しくは契約終了後も民間事業者が施設を所有し続ける方式

#### ▶ コンセッション方式

利用料金の徴収を伴う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式で、複数年にわたる契約（長期契約）となる。民間事業者は公共に対して運営権の対価を支払う。施設改修と組み合わせる場合には、改修 (Rehabilitate) と運営権設定を一体化した R+ コンセッション方式として整理することが考えられる。

## ③ Park-PFI

都市公園法に基づき、都市公園において民間事業者の資金やノウハウを活用しながら、公園施設の整備・運営を進める制度である。公園管理者が、公募により選定した民間事業者に対し、公募対象公園施設（飲食・物販等の収益施設等）の設置及び管理を認めるとともに、その収益を活用し特定公園施設（園路、広場等）の整備等を一体的に実施するものである。従前からある設置管理許可制度と比較して、事業期間の長期化が可能となるほか、建ぺい率の特例が適用されるなど、民間事業者の参画を促す制度設計となっている点が特徴である。

<sup>3</sup> 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）

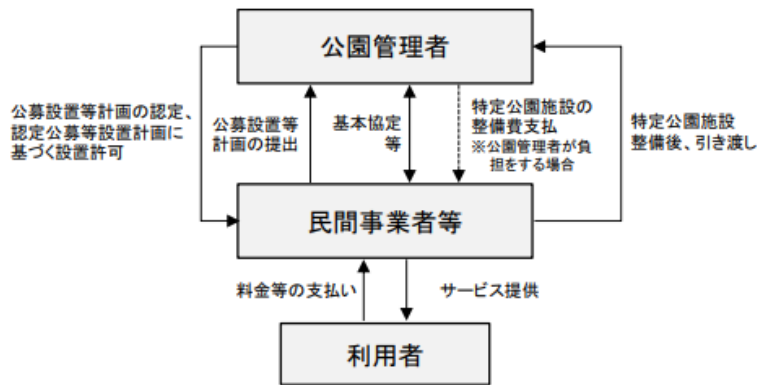


図 4-8 Park-PFI の事業スキーム図

出所) 国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



図 4-9 Park-PFI の概要

出所) 国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

④ LABV 方式

公共が土地や未利用施設などの公的不動産を現物出資し、民間事業者が資金やノウハウを提供して官民共同事業体 (LABV) を設立し、その事業体が主体となって複数の事業を一体的・段階的に進めていく官民連携手法である。官民共同事業体が事業主体となり、設計、整備、維持管理、運営等を包括的に実施又は発注することで、公的不動産の有効活用と持続的なまちづくりの推進を図ることを目的としている。

本方式は、個別施設単位で事業を実施するのではなく、複数の施設や事業をまとめて取り扱える点に特徴があり、収益性の高い事業と公共性の高い事業を組み合わせることで、事業全体としての採算性や継続性の向上が期待される。

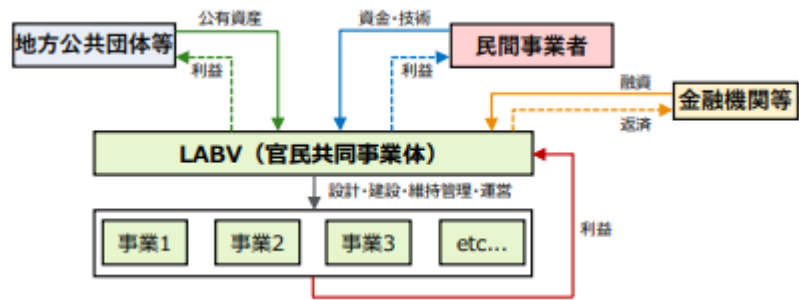


図 4-10 LABV の事業スキーム図

出所) 内閣府、「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」

以上の事業方式を、前項で整理した 5 つの視点から評価したものが表 4-10 である。

表 4-10 各事業方式の比較表

区分	従来方式 (+指定管理者)	PFI-RO 方式	Park-PFI	LABV 方式	
設計	公共	民間	民間	官民共同事業体	
建設・改修	公共	民間	民間	官民共同事業体	
資金調達	公共	民間	民間 (+公共)	官民共同事業体	
維持管理	民間 (指定管理者)	民間	民間	官民共同事業体	
運営	民間 (指定管理者)	民間	民間	官民共同事業体	
施設所有者	公共	公共	公共 (収益施設: 民間)	官民共同事業体	
事業手法 検討に向けた視点	公園全体の一体的な整備・運営	× 業務ごとの分離 (個別) 発注のため、公園全体の一体的な整備・運営は難しい	○ 一括発注により、公園全体の一体的な整備・運営が可能	○ 一括発注により、公園全体の一体的な整備・運営が可能	○ 官民共同事業体による一体的な整備・運営が可能
	段階的な事業実施に対応可能な柔軟性	△ 公共主導で段階的な事業実施は可能だが、都度発注となり、事務手続き等の負担が大きい	× 発注時に事業範囲を明確に定め、それに基づく提案内容の履行が原則となるため、柔軟性は低い	× 発注時に事業範囲を明確に定め、それに基づく提案内容の履行が原則となるため、柔軟性は低い	○ 事業開始時に事業範囲を定める必要がなく、段階的な事業展開が可能のため、柔軟性が高い
	公共性の確保と持続的な運営の両立	△ 仕様発注のため公共の意向を反映しやすいが、短期契約のため安定的な運営が難しい	○ 性能発注のため公共の意向を反映しやすく、また長期契約による安定的な運営が期待できる	△ 長期契約や収益施設の建ぺい率上乘せにより安定的な運営が期待できるが、収益施設については公共の意向を反映しにくい	○ 官民共同事業体が事業主体となるため、公共性と収益性の双方に配慮した事業運営が期待できる
	本市の財政負担の軽減及び平準化	× 分離発注・仕様発注のため財政負担の軽減は期待できず、平準化もできない	○ 一括発注・性能発注のため財政負担の軽減が期待でき、また平準化も可能	△ 収益施設から還元される収益により財政負担の軽減が期待できるが、平準化はできない	△ 公的不動産の現物出資により公共の初期投資を抑制 (財政負担の軽減) できるが、事業進捗等に応じた投資判断が必要で、平準化できるとは限らない
	多様な民間事業者の参画可能性	○ 分離発注・仕様発注のため、多くの事業者が参画しやすい	△ 応募グループの組成・資金調達・提案書作成等の負担があり、参画可能な事業者は限られる	△ 応募グループの組成・資金調達・提案書作成等の負担があり、参画可能な事業者は限られる	○ 個別業務単位での参画が可能で、出資条件を含む参画要件も柔軟に設定できるため、多様な事業者が参画しやすい
総合評価	×	○	△	◎	
公園整備における 主な事例 (実施主体)	・七沢森林公園 (神奈川県) ・辻村植物公園 (神奈川県小田原市) ・笠間芸術の森公園 (茨城県笠間市)	・等々力緑地 (神奈川県川崎市) ・芹ヶ谷公園 (東京都町田市) ・芦ヶ池農業公園 (愛知県田原市)	・観音崎公園 たたら浜園地 (神奈川県) ・鶴沼海浜公園 (神奈川県藤沢市) ・橘公園 (神奈川県川崎市)	・事例なし	

以上の結果、定性的評価においては LABV 方式が相対的に優位であり、PFI-R0 方式がこれに次ぐ位置づけとなった。一方、Park-PFI は、公共の意向反映や財政負担の平準化への対応可能性の点から劣後する結果となった。

### (3) 事業費の算出と VFM の確認

本項では、官民連携手法導入の効果について定量的な評価を行う。ただし、LABV 方式は事業を段階的に展開させていく手法であり、現時点で事業の全体像を具体的に想定することは難しい。そのため、次点となった PFI-R0 方式を前提として、概算事業費の算出及び VFM の確認を行う。

#### ① 事業費算出にあたっての条件設定

概算事業費の算出は下表の条件を基に行う。

表 4-11 事業費算出にあたっての条件

対象施設	構造	延床面積	主な用途
1 旧脇村邸	木造・2階	409 m <sup>2</sup>	レストラン、研修施設
2 旧郷土資料館	木造・1階	197.27 m <sup>2</sup>	ビジターセンター
3 旧郷土資料館（離れ）	木造・1階	75.33 m <sup>2</sup>	倉庫など
4 旧野外活動センター	RC・3階	835 m <sup>2</sup>	宿泊施設、チャレンジショップ
5 第一休憩所	木造・1階	145.19 m <sup>2</sup>	集会施設（子どもの遊び・体験、市民活動、国際交流等）
6 第二休憩所	木造・1階	99.17 m <sup>2</sup>	自然体験や野外ワークショップ等の場

#### ② 事業費の算出結果

上記条件を基に、下表のとおり事業費を算出した。なお、当該事業費は現時点での試算であり、今後変動する可能性がある。

表 4-12 事業費

費目	金額（税抜）	備考
設計費	千円	—
基本設計	千円	他案件を参考に、改修費に一定の数値を乗じて設定
実施設計	千円	同上
改修費	千円	—
旧脇村邸	千円	他案件を参考に設定
旧郷土資料館	千円	同上
旧郷土資料館（離れ）	千円	同上
旧野外活動センター	千円	同上
第一休憩所	千円	同上
第二休憩所	千円	同上

費目	金額 (税抜)	備考
工事監理費	千円	他案件を基に、改修費に一定の数値を乗じて設定
維持管理・運営費	千円/年	—
維持管理費 (公園・施設)	千円/年	「逗子市公共施設等総合管理計画」及び 国交省「R8 年度庁舎維持管理費要求単価」を参考に設定
運営費 (公園・施設)	千円/年	厚生労働省「令和6年賃金構造基本統計調査」を参考に設定

③ VFM について

VFM (Value For Money) は、PFI などの官民連携事業における最も重要な概念の一つで、「支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する」という考え方のことであり、「従来の方式と比べて PFI 事業を導入した方が総事業費をどれだけ削減できるか」を示す指標である。

PFI などの官民連携事業で実施した場合の財政負担が、地方公共団体が直接実施した場合の財政負担を下回った場合、「VFM がある」と見なされる。言い換えると、財政負担の削減率が 0% を上回る場合は「VFM がある」と評価される。なお、仮に財政負担の削減率が 0% であっても、定性的な効果が認められる場合は、事業化が有効と判断されることもある。

地方公共団体が直接実施した場合の事業期間を通じた財政負担見込額の現在価値を「PSC (Public Sector Comparator)」といい、PFI などの官民連携事業として実施する場合の事業期間を通じた財政負担見込額の現在価値を「PFI などの官民連携事業の LCC (Life Cycle Cost)」という。同一の公共サービス水準のもと、VFM の評価は PSC と PFI などの LCC との比較により行い、当該 LCC が PSC を下回れば「VFM がある」と判断される。

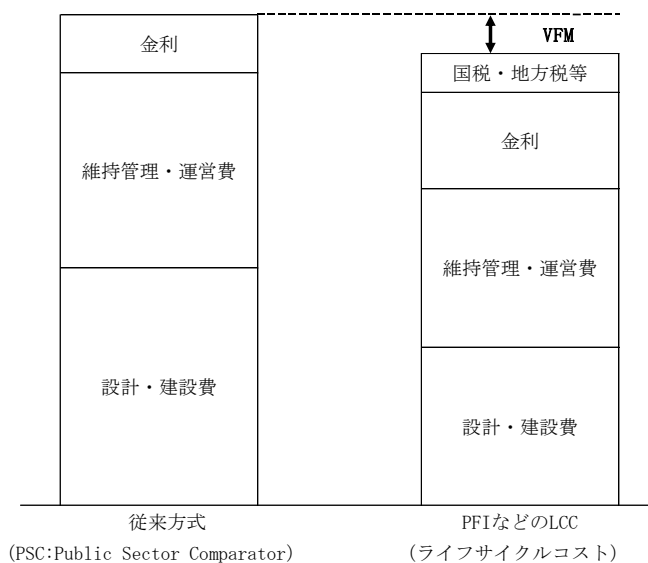


図 4-11 VFM のイメージ図

出所) 内閣府 HP 等を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

④ VFM 算定にあたっての条件設定

本事業における VFM の算定は、下表の条件を基に行う。なお、当該条件は本調査結果を基に設定したものである。

表 4-13 VFM 算定のための条件

項目		設定根拠
従来方式と比較する官民連携手法	PFI-R0 方式	—
事業期間	設計・建設期間：3 年 維持管理・運営期間：15 年間	・設計・建設期間は施設規模を基に設定。 ・維持管理・運営期間は他事例を参考に設定。
官民連携手法の導入によるコスト削減率	従来方式×7.36%	・野外活動センター、キャンプ場、都市公園の特定事業選定時の VFM の平均を参考に設定。
割引率	0%	・直近 15 年間の国債流通利回り及び GDP デフレーターを参考に設定。
財務評価	EIRR <sup>4</sup> 5%以上	—
算定対象となる費用	(a) 基本設計費、実施設計費 (b) 改修費 (c) 工事監理費 (d) 什器・備品調達費 (e) 維持管理費（光熱水費含む。） (f) 運営費 (g) SPC 関連費（経費等） (h) アドバイザリー費	(a)：改修費の一定の割合を計上。 (b)：他の地方公共団体の事例を基に設定 (c)：改修費の一定の割合を計上。 (d)：改修費の一定の割合を計上。 (e)：他の地方公共団体の事例を基に設定 (f)：本市の公共施設をもとに設定。 (g)：PFI-R0 方式の場合に発生。弊社見積より設定。 (h)： PFI-R0 方式の場合に発生。弊社見積より設定。
利用料金収入	宿泊施設、チャレンジショップ等の利用料金収入	・他の地方公共団体の事例などをもとに設定。
補助金・交付金	VFM 算定においては想定しない	—
起債条件	金利：1.8% 償還期間：10 年間 据置期間：3 年間 起債充当率：75% 交付税措置：なし	・「一般単独事業」の活用を検討
民間資金調達条件	短期借入	金利：1.875% 返済期間：1 年 返済方法：一括返済
	長期借入	想定しない

<sup>4</sup> Equity Internal Rate of Return の略。出資者にとっての投資利回りを見る指標であり、資本金総額と各期元利償還後配当フリーキャッシュフローの現在価値の総和が等しくなる数値を算出したもの。

⑤ VFM の算定結果

VFM の算定結果は下表のとおりである。

本事業を PFI-RO 方式で実施した場合、VFM がマイナスとなり、従来方式と比較して本市の財政負担額が増加する結果となった。主な要因としては、事業費が小さく、官民連携手法導入によるコスト軽減効果が働かなかったことが挙げられる。

表 4-14 VFM の算定結果

項目	従来方式	PFI-RO 方式
本市の財政負担額（実額）	千円	千円
VFM（差）	—	千円
VFM（%）	—	▲3.51%
本市の財政負担額（現在価値化後）	千円	千円
VFM（差）	—	千円
VFM（%）	—	▲3.51%

官民連携手法導入による定量的効果をもつて高める方策の一つとして、当該導入に伴い発生する費用（例 SPC 関連費）の軽減が考えられる。そこで、参考として、SPC を設立しない条件で VFM を再度算定したところ、表 4-15 のとおり VFM はプラスとなり、本市の財政負担額の軽減が見込まれる結果となった。ただ、SPC の設立には、事業リスクの分離、官民の責任及び役割分担の明確化、財務統制及びモニタリングの実効性確保といった重要な意義があり、多くの PFI 事業において SPC の設立が求められている。したがって、事業実施にあたって SPC の設立を求めない場合は、これらの機能をどのように代替的に確保するかについて十分に検討し、適切な体制設計を行うことが重要である。

表 4-15 VFM の再算定結果（SPC 無）

項目	従来方式	PFI-RO 方式
本市の財政負担額（実額）	千円	千円
VFM（差）	—	千円
VFM（%）	—	6.41%
本市の財政負担額（現在価値化後）	千円	千円
VFM（差）	—	千円
VFM（%）	—	6.41%

⑥ 収益向上に向けた事業スキームの検討

官民連携手法導入による定量的効果を高める方策として前項の他に、事業者の運営の自由度を高めて収益の増加を図るということも考えられる。そこで、PFI-R0方式にコンセッション方式やPark-PFIを組み合わせた事業スキームを検討する。

当該事業スキームにおける各方式の想定事業範囲は、下図に示すとおりである。

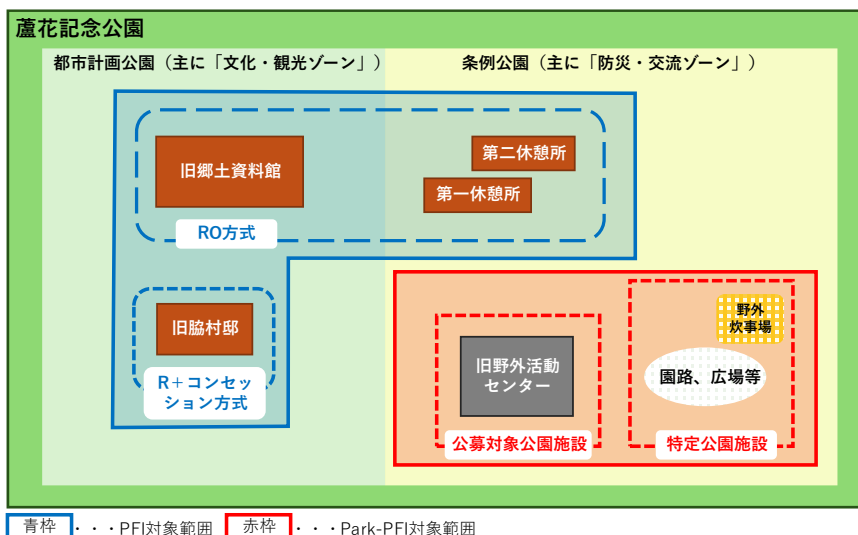


図 4-12 各事業方式の想定事業範囲

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

第一休憩所、第二休憩所及び旧郷土資料館はPFI-R0方式、収益性が比較的に見込まれる旧脇村邸はコンセッション方式を導入する。民間事業者の運営の自由度を高めて収益性の向上を図るとともに、運営権対価の収受により本市の財政負担の軽減を図るものである。ただ、改修費用を全て民間資金で賄うのは難しいことから、本市が一部財政負担するR+コンセッション方式とすることを想定している。

また、本事業にPark-PFIを導入することで、収益施設から還元される収益を活用した公園整備を図ることが考えられる。具体的には、改修を条件に旧野外活動センターを公募対象公園施設として位置付け、収益施設を整備することが想定される。同施設は本公園の核となる拠点であり、多様な機能や用途の導入が見込まれることに加え、普通財産として利活用の自由度が高いことから、公募対象公園施設として設定する合理性が一定程度認められる。

一方で、公共が保有する施設を公募対象公園施設とする場合には、事業実施に際しての所有権の移転有無、事業期間中の利用条件、事業終了後の原状回復や引渡しの方法などについて、あらかじめ十分な整理が必要である。また、旧野外活動センターは災害時の一時避難所としての機能を有していることから、当該機能を確保するため

の条件や優先使用の取扱いを公募段階で明示するなど、公共性と収益性のバランスに十分留意する必要がある。

以上の考え方を基にした事業スキームのイメージを図 4-13 に示す。複数の事業方式を組み合わせる場合には、全体的な調整及び手続きの負担が増加する可能性があるため、期待される効果と運営上の課題等を総合的に踏まえて検討することが重要である。

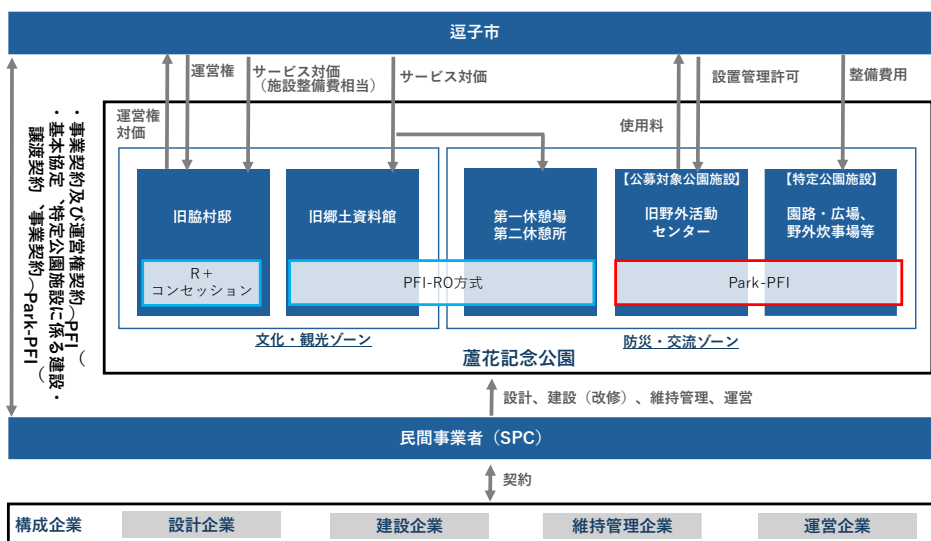


図 4-13 想定事業スキーム図

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

#### (4) 検討結果・結論

「4-6 (2) 事業方式の検討」では、各事業方式を定性的な視点から評価した結果、段階的な事業展開への対応、本市の財政負担軽減の可能性や多様な民間事業者の参画等から、LABV方式が相対的に優位であることを確認した。

また、「4-6 (3) 概算事業費の算出及びVFMの確認」では、LABV方式による定量的評価は困難であるため、LABV方式の次に優位性があったPFI-RO方式にて検証を行った。その結果、従来方式と比較して本市の財政負担の軽減効果は確認できなかった。

以上を踏まえると、本事業についてはPFI-RO方式ではなくLABV方式の方が事業特性への適合性が高いと判断し、LABV方式による事業化を目指し、具体的な検討を進めていくことが適当である。

今後の事業化検討の参考として、本事業にLABV方式を導入した場合の事業スキームの一例を下図に示す。まず、プロジェクト1として、普通財産である旧野外活動センターを本市が官民共同事業体に現物出資し、交流拠点施設等の整備・運営に着手する。その後、第一休憩所及び第二休憩所については、旧野外活動センターの事業進捗や運営状況を踏まえ、プロジェクト2として段階的な展開を図ることが考えられる。さらに、旧脇村邸及び旧郷土資料館については、これらのプロジェクトの実施状況や事業性の見通しを踏まえ、官民共同事業体において事業化の可否及び手法を検討していく。

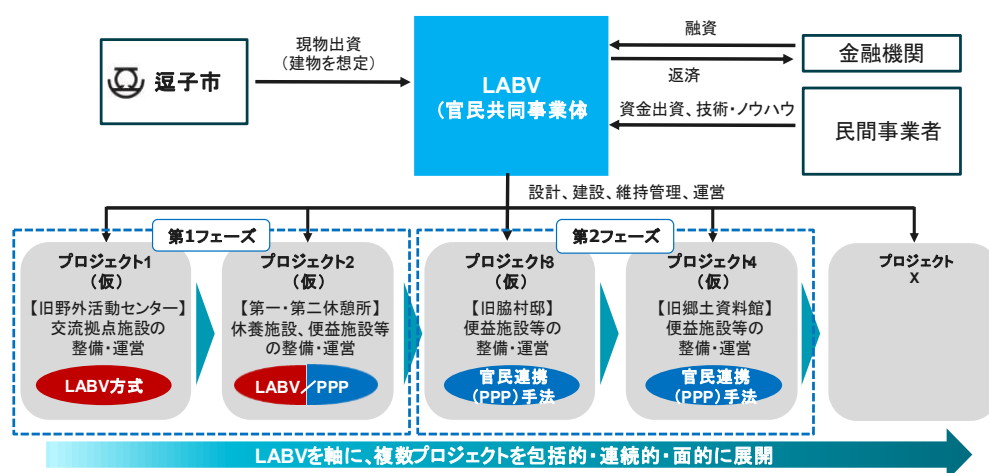


図 4-14 LABV方式による想定事業スキーム図

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

#### 4-7 リスク分担の検討

本事業を官民連携により推進するにあたっては、事業期間中に発生し得る事故、需要の変動、自然災害、物価や金利の変動など、不確実性を伴う事象への対応をあらかじめ整理しておくことが重要である。本項では、LABV 方式を導入した場合のリスク分担の考え方について、標準的な PFI との比較を通じて整理する。

PFI では、PPP/PFI 導入可能性調査等を通じて地方公共団体が一定の仕様や事業範囲を定め、それに基づき民間事業者が詳細な事業計画を作成する。このため、事業の対象範囲や想定されるリスクは契約締結時点で一定程度明確化され、リスク分担表により公共側と民間側の役割が事前に整理されることが一般的である。一方で、事業期間中の環境変化に対しては、契約変更等の手続きが必要となる場合があり、対応の柔軟性には一定の制約が生じることもある。

これに対し、LABV 方式では、官民が共同で設立した事業体が主体となり、事業計画の策定及び見直しを継続的に行いながら事業を推進する。そのため、事業内容や事業範囲は段階的に具体化され、それに応じてリスクの内容も変化していく。このような特性から、リスクを事前に固定的に配分するのではなく、官民がリスクを共有しながら、事業体が継続的にリスク評価を行い、状況に応じて柔軟にマネジメントしていくことが求められる。

また、LABV 方式においては、官民共同事業体の意思決定権限を官民 50:50 とするなど、双方がガバナンスを効かせながら意思決定を行う仕組みを構築することが可能であり、特定の主体に過度なリスクが偏在することを抑制しつつ、合意形成を通じた事業運営が期待される。

以上の特徴を整理すると、表 4-16 のとおりとなる。

表 4-16 PFI と LABV 方式のリスクの考え方の比較

区分	PFI 方式	LABV 方式
リスク分担の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 事業開始前（公募時）に可能な限りリスクを明確化し、官民でリスクを分担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 事業展開に応じてリスクを検討・整理し、官民でリスクを共有</li> </ul>
リスク分担の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 公共（発注者）が示すリスク分担案を前提に、民間事業者が事業計画を策定し、事業契約にてリスク分担を確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 官民が共同でリスク分担及び事業計画を整理・策定し、定款で定める意思決定方法に基づき管理</li> </ul>
事業環境等の変化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 柔軟性に欠ける</li> <li>➤ 当初の事業契約を基本とし、必要に応じて契約変更により対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 柔軟</li> <li>➤ 官民共同事業体における官民の協議を通じて機動的に対応</li> </ul>

#### 4-8 補助金等の整理

本事業の推進にあたっては、本市の財政負担を可能な限り抑制しつつ、事業を段階的に展開していくことが重要である。このため、事業スキームの検討に際しては、国の交付金や補助制度、金融支援制度等の活用可能性について、あらかじめ整理しておくことが有効である。

本項では、こうした観点から、本事業において活用の可能性が考えられる主な交付金及び支援制度について整理する。なお、各制度の内容は、関係省庁の公式資料や概算要求等をもとに整理したものであり、制度内容や実施状況は今後変更される可能性がある点に留意が必要である。

表 4-17 活用が見込まれる補助金等の一覧

補助金等の名称	所管省庁・法人名	本事業における活用想定業務 (活用主体)
① 国の支援制度等		
ア. 新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）	内閣府	施設整備全般（本市）
イ. 社会資本整備総合交付金	国土交通省	施設整備全般（本市）
ウ. 観光振興事業費補助金	経済産業省	施設整備全般（本市、官民共同事業体、民間事業者）
エ. 地域未来投資促進法に基づく支援措置等	経済産業省	施設整備全般（官民共同事業体）
オ. 地域経済循環創造事業交付金（ローカル10,000プロジェクト）	総務省	新規事業の立ち上げ（官民共同事業体、民間事業者）
② 一般財団法人の支援制度等		
ア. 地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）	一般財団法人 地域総合整備財団	施設整備全般 （官民共同事業体、民間事業者）
イ. マネジメント型まちづくりファンド支援業務	一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO機構）	施設整備全般 （官民共同事業体、民間事業者）

① 国の支援制度等

ア. 新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 従来の「デジタル田園都市国家構想交付金」に代わる新たな交付金制度として、2024年12月に閣議決定。</li> <li>▶ 地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、大規模な地方創生策を推進することが狙い。地方公共団体の自主性及び創意工夫に基づき、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生の取組について、計画策定から実施までを一体的に支援するもの。</li> </ul>
所管省庁	内閣府
主な対象 施設・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ソフト+ハードや分野間連携の事業を一体的に支援</li> <li>▶ ソフト事業               <ul style="list-style-type: none"> <li>①結婚、出産または育児についての希望を持つことができる社会環境の整備に資する事業</li> <li>②移住及び定住の促進に資する事業</li> <li>③地域社会を担う人材の育成及び確保に資する事業</li> <li>④観光の振興、農林水産業の振興その他の産業の振興に資する事業</li> </ul> </li> <li>▶ ⑤①から④までに掲げるもののほか、地方公共団体が地域再生を図るために取り組むことが必要な政策課題の解決に資する事業</li> <li>▶ 拠点整備事業               <ul style="list-style-type: none"> <li>ソフト事業として掲げられた事業を実施するにあたって、必要となる施設の整備を行う事業</li> </ul> </li> </ul>
補助率	補助率：1/2等
事例	▶ 長野県安曇野市：本陣等々力家再生・活用事業（歴史的文化財の改修）
本事業における 活用想定業務 (活用主体)	▶ 施設整備全般（本市）

イ. 社会資本整備総合交付金

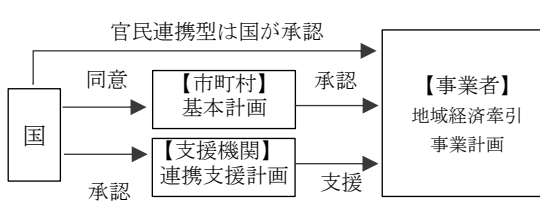
概要	▶ 国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設。
所管省庁	国土交通省
主な対象 施設・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 基幹事業（道路、港湾、河川、砂防、地すべり対策、急傾斜地崩壊対策、水道・下水道、その他総合的な治水、海岸、都市再生整備計画、広域活性化、都市公園・緑地等、市街地整備、都市水環境整備、地域住宅計画に基づく事業、住環境整備、地域公共交通再構築事業）、防災・安全交付金事業）</li> <li>▶ 関連社会資本整備事業（基幹事業と一体的に実施することが必要な社会資本整備重点計画法に掲げる事業、公的賃貸住宅の整備時に関する事業）</li> <li>▶ 効果促進事業（基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要なソフト事業。観光情報の発信、社会実験等）</li> <li>▶ 社会資本整備円滑化地籍整備事業（基幹事業に先行し、または併せて実施する地籍調査）</li> </ul> <p>※ 上記のうち社会資本総合整備計画に記載された事業が対象</p>
補助率	1/2（施設整備） 1/3（用地取得）※いずれも都市公園・緑地等事業の場合

事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 名城公園 [愛知県名古屋] 子どもの広場、芝生、野球場、テニスコート等</li> <li>▶ 松阪市総合運動公園 [三重県松阪市] 芝生広場、多目的グラウンド、避難所・救援拠点機能</li> </ul>
本事業における活用想定業務 (活用主体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 施設整備全般 (本市)</li> </ul>

ウ. 観光振興事業費補助金 (歴史的資源を活用した観光まちづくり推進事業)

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 歴史的資源を中核に地域資源の潜在価値を一体的に活用する観光地経営の実現を目指すため、歴史的建造物等の改修及び周辺環境整備等の面的な取組に関わる経費の一部を国が補助する事業 (間接補助)。</li> </ul>
所管省庁	国土交通省
主な対象施設・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 歴史的資源を活用した観光まちづくりの更なる推進を目的として、地域の魅力を向上させ、面的な高付加価値化を実施する地域における以下に掲げる経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>①歴史的建造物の大規模な改修等にかかる費用</li> <li>②歴史的建造物の周辺環境の整備等にかかる費用</li> </ul> </li> </ul>
補助率	補助率：1/2 (上限2億円)
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 岡山県津山市：津山城下町・城西寺町宿泊プロジェクト</li> <li>▶ 長野県小布施町：六斎市等の文化を継承する小布施分散型ホテル事業</li> </ul>
本事業における活用想定業務 (活用主体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 施設改修 (本市、観光地域づくり法人 (DMO)、地域協議会、民間事業者)</li> <li>※地域協議会は、地方公共団体、観光地域づくり法人または民間事業者を中心に構成されるもの。</li> </ul>

エ. 地域未来投資促進法に基づく支援措置等

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 企業立地促進法の一部改正により、2017年6月2日に「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(地域未来投資促進法)が公布され、2017年7月31日に施行。</li> <li>▶ 地域未来投資促進法は、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律。</li> </ul>
所管省庁	経済産業省
主な対象施設・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 複数ある支援措置の中から、事業に当てはまる支援措置を適用する。</li> <li>▶ 税制、金融、規制、予算の観点から支援 (特例) 措置等が設けられている。</li> </ul>
適用条件・留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市が基本計画を策定し国の同意を得る必要がある。</li> <li>▶ 事業者は地域経済牽引事業計画を策定し、国の承認を得る (官民連携型のため)。</li> </ul> 

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 第三セクターなど地方公共団体が一定の影響力を有する団体が参加している場合であって、当該団体への地方公共団体の出資比率が50%以上である事業が対象。</li> </ul>
補助等 (一部抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地域経済牽引事業計画に従い建物・機械等の設備投資を行う場合に、法人税等の特別償却(最大50%)または税額控除(最大6%)を受けることが可能</li> <li>▶ 日本政策金融公庫から固定金利での貸付け 他</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 新潟県三条市：スノーピーク</li> <li>▶ 長野県下高井郡山ノ内町：WAKUWAKU やまのうち</li> </ul>
本事業における 活用想定業務 (活用主体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 施設整備全般(官民共同事業体)</li> </ul>

オ. 地域経済循環創造事業交付金(ローカル10,000プロジェクト)

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 産学官の連携により、地域の人材・資源・資金を活用した新たなビジネスを立ち上げようとする民間事業者などの初期投資費用を支援。</li> <li>▶ 地域資源を活かした先進的で持続可能な事業化の取組を促進し、地域での経済循環を創造することを目的とする。</li> </ul>
所管省庁	総務省
主な対象 施設・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 以下すべての項目に該当する場合は、支援対象となる可能性がある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域資源を活用する事業であること</li> <li>・ 地域の新たな雇用創出に期待できる事業であること</li> <li>・ 地域金融機関から融資を検討していること</li> <li>・ 地域課題の解決につながる事業であること</li> <li>・ 新規事業の立ち上げであること</li> <li>・ 新規性・モデル性が感じられる事業であること</li> </ul> </li> <li>▶ 対象経費は、施設整備費(用地取得費を除く)、機械装置費、備品費、調査研究費</li> <li>▶ 支援を受けようとする民間事業者は、地方公共団体を通して国へ交付申請を行う。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> </div> <p>出所) 総務省「地域経済循環創造事業交付金について」</p>
適用条件・ 留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 原則として国の補助金との重複は認められない。ただし、事業として対象経費や収支を完全に切り分けることのできる場合は可能。</li> </ul>
補助率	<p>【民間事業者への交付額※2026年度改正予定の交付額】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 上限額：3,000万円</li> <li>※融資額(または出資額)が公費による交付額の1.5倍以上2倍未満の場合は、上限4,000万円</li> <li>※融資額(または出資額)が公費による交付額の2倍以上の場合は、上限5,500万円</li> </ul> <p>【国費(交付額のうち国の負担分)と地方費(交付額のうち地方公共団体の負担分)の割合について】</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 原則 1/2</li> <li>▶ 条件不利地域かつ財政力の弱い市町村の事業：2/3、3/4</li> <li>▶ 国の重点施策と連動した事業：3/4（2026年度改正予定） ※令和8年度制度改正。2026年4月1日以降の交付申請から適用</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 山梨県都留市：織物業再興×ふるさと納税活用プロジェクト（古民家改修・コワーキングスペース整備、織物製造・販売、人材育成）</li> <li>▶ 鹿児島県長島町：ぶりと茶どころ鹿児島活性化事業（加工場整備、加工品販売）</li> </ul>
本事業における活用想定業務（活用主体）	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 新規事業の立ち上げ（官民共同事業体、民間事業者）</li> </ul>

② 一般財団法人の支援制度等

ア. 地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）

法人名	一般財団法人 地域総合整備財団（ふるさと財団）
法人概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地域における民間能力の活用、民間部門の支援策として1988年、自治大臣（現：総務大臣）及び大蔵大臣（現：財務大臣）の許可を得て、都道府県、政令指定都市の出捐による財団法人として発足。</li> </ul>
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地域振興に資する民間投資を支援するために都道府県または市町村が長期の無利子資金を融資する制度。</li> </ul> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD     A[ふるさと融資] -- 無利子 --&gt; C[法人格を有する民間事業者]     B[民間金融機関等] -- 借入 --&gt; C </pre> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地方公共団体は資金調達のために地方債を発行し、その利子負担分の一部が地方交付税措置される。</li> <li>▶ 事業の総合的な調査・検討や貸付実行から最終償還に至るまでの事務をふるさと財団にて行う。</li> <li>▶ 対象は法人格を有する民間事業者（第三セクターも対象）。</li> </ul> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD     A[民間金融機関等] -- ①原資 借入(起債) --&gt; B[地方公共団体]     A -- 借入 --&gt; C[民間事業者]     C -- ③償還 --&gt; D[ふるさと財団]     D -- ③地方債 償還 --&gt; B     B -- 事務委託 --&gt; D </pre> </div>
適用条件・留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 民間事業者は地方公共団体へ申込を行い、地方公共団体は総合的な調査や検討をふるさと財団へ依頼する。</li> <li>▶ 以下の要件を全て満たすことが必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益性、事業採算性等の観点から実施されること。</li> <li>・地域振興につながるあらゆる分野の民間事業で、新たな雇用が見込まれる事業（市町村から融資を受ける場合1人以上）であること。</li> <li>・用地取得等の契約後5年以内に営業が開始されること。</li> <li>・民間金融機関や政府系金融機関等からの借入があること。</li> </ul> </li> </ul>

	<p style="text-align: center;">貸付対象費用</p> <p style="text-align: right;">50%以上</p> <p style="text-align: center;">貸付対象費用から補助金を控除した額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">ふるさと融資</td> <td style="width: 33%;">民間金融機関等 借入金</td> <td style="width: 33%;">自己資金</td> <td style="width: 15%;">補助金</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">内 (過疎地域等 60%以内)</p>	ふるさと融資	民間金融機関等 借入金	自己資金	補助金
ふるさと融資	民間金融機関等 借入金	自己資金	補助金		
貸付利率他	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 貸付利率：無利子</li> <li>▶ 融資比率：50%（過疎地域等に該当しない通常地域）</li> <li>▶ 対象費用：設備の取得等に係る費用</li> <li>▶ 融資期間：5年以上20年間（うち据置期間5年以内）</li> <li>▶ 限度額：24億円（市町村から融資を受ける場合）</li> </ul>				
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 鹿児島県鹿児島市：再開発ビル保留床取得によるまちなか活性化事業</li> <li>▶ 北海道七飯町：道の駅併設 食と文化の交流拠点整備事業</li> </ul>				
本事業における活用想定業務（活用主体）	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 施設整備全般（官民共同事業体）</li> </ul>				

イ. マネジメント型まちづくりファンド支援業務

法人名	一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO 機構）
法人概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 民間事業者が行う都市開発事業に対し資金面・情報面等から多様な支援業務を行い、市街地の形成や都市機能の維持及び増進、地域社会の発展に寄与することを目的として1987年に設立。</li> </ul>
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成する。</li> <li>▶ 当該ファンドからの出資・社債取得を通じ、リノベーション等による民間まちづくり事業を進めることで、当該エリアの価値向上を図り、地域の課題解決に貢献する。</li> </ul>
支援対象事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 建物リノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含めることが可能。</li> </ul>
適用条件・留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ MINTO機構と共同で地域金融機関が出資を行うファンドであること（MINTO機構の出資限度額はファンド総額の1/2）</li> <li>▶ ファンド形態は、LLP（有限責任事業組合）、LPS（投資事業有限責任組合）等</li> <li>▶ ファンド存続期間は最長20年</li> </ul>
限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 出資限度額は、出資を受けた後の事業者の資本額の2/3または総事業費の2/3のいずれか少ない額</li> <li>▶ 社債取得限度額は、総事業費の2/3</li> <li>▶ 出資・社債取得の回収期間は最長10年を目途とすること</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 福岡県久留米市ほか：ちくごの未来まちづくりファンド</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 茨城県結城市：結城まちづくりファンド</li> </ul>
本事業における 活用想定業務 (活用主体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 施設整備全般（官民共同事業体）</li> </ul>

## 5. 事業化の実現及び成果創出に向けた検討

### 5-1 運営面での課題と対応

本事業の事業化を実現し、本公園のにぎわい創出及び新たな魅力形成につなげるためには、施設整備とあわせて運営面の取組を事前に検討しておくことが重要である。

本節では、これまでの調査結果を踏まえ、特に重要と考えられる運営上の取組を2点整理する。

#### (1) 市民との共創の仕組みづくり

本公園は、地域住民の憩いの場や市民団体の活動拠点として親しまれてきた経緯があり、ランドデザインにおいても、本事業に対する市民の期待と懸念の双方が確認されている。そのため、本事業では、公園整備によるにぎわい創出と市民が大切にしてきた自然環境及び住環境への配慮を両立することが不可欠である。また、民間事業者からも、市民への配慮を前提とした事業推進が必須であるとの意見が多く示されている。

このような状況を踏まえ、本事業の事業化においては、市民の期待や懸念を継続的に把握し、対話を通じて理解と協力を得ながら進めていくプロセスが重要となる。また、単なる意見聴取にとどめず、実践や共創を重ねながら、市民・民間事業者・行政が共に事業をつくりあげていくことが、円滑な事業実施及び持続的な運営につながると考えられる。そのため、わかりやすい情報共有や安心して意見を表明できる環境づくりに加え、社会実験や運営組織の設置などを通じて、市民が主体的に関与できる仕組みを構築していくことも重要である。

以上を踏まえ、本事業では、次のような取組を段階的に進めることが望ましい。

- ・ 構想段階から市民との対話の機会を継続的に設ける
- ・ 事業の進捗及び方針を共有する定期的な意見交換の場を設ける
- ・ 社会実験等を通じて利用ルールや運営方法を検証・改善する
- ・ 市民主体の活動及びコミュニティ形成を支援する

以下に、市民参画の仕組みづくりに関する先行事例を示す。

① 南池袋公園 [東京都豊島区]

リニューアル前の南池袋公園は、一部エリアでの長期滞留や防犯上の懸念に加え、公園管理費の増大、池袋駅東口周辺の路上駐輪の増加など、複合的な課題を抱えていた。これらの地域課題の解決と公園再生を目的として、大規模なリニューアルが実施された。

豊島区では、形式にとらわれず住民の声を反映する仕組みの必要性を認識するとともに、将来的な公園運営を行政単独で担うことには限界があるとの考えから、地域住民の参加による持続可能な運営体制の構築を目指し、運営組織（任意団体）として「南池袋公園をよくする会」を設置した。

同団体は、地域住民、学識経験者、カフェ事業者等で構成され、地域活性化を目的に活動している。公園の整備及び管理に係る費用は豊島区が負担する一方、公園内のカフェからの寄附（売上額の0.5%）も運営財源の一部として活用している。会議は概ね2か月に1回開催され、公園の運営状況の共有や利用ルール等について協議・検討が行われている。



図 5-1 南池袋公園 風景  
出所) 豊島区 HP

所在地	東京都豊島区南池袋 2-21-1
敷地面積	約 7,818 m <sup>2</sup>
事業方式	従来方式（管理委託）、設置管理許可制度
施設概要	民間施設：カフェ・レストラン その他施設：芝生広場、多目的広場、サクラテラス、キッズテラス、管理施設等

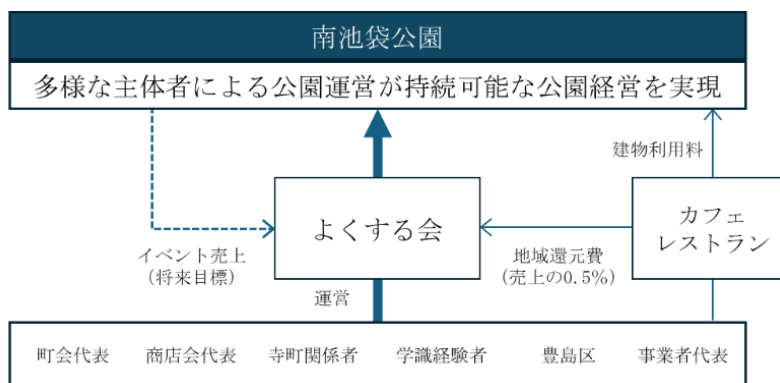


図 5-2 「南池袋公園をよくする会」の仕組み

出所) 豊島区資料等を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

② 茨木市文化・子育て複合施設「おにクル」[大阪府茨木市]

2015年に閉館した茨木市市民会館の跡地を中心に、隣接する福祉文化会館及び中央公園を含むエリアの活用について、市民との協働による検討が進められた。基本構想では「育てる広場」等をキーコンセプトとして掲げ、ワークショップや社会実験を通じて施設のあり方を段階的に検討してきた。その後、2021年に整備工事を開始するとともに管理・運営方針を策定し、2023年に開館している。



図 5-3 おにクル 外観

おにクルでは、基本構想から竣工までの期間を活用し、約4年間にわたり社会実験を実施した。利用車自身が広場のルールを検討する「ルールづくり会議」や、利用者同士の交流を促進する「広場会議」、コーディネーター育成講座等を通じて、「やってみる」、「気づき生まれる」、「次につながる」という循環を形成し、市民主体の意識醸成と参加者の拡大を図った。

出所) おにクル HP

開館後は、人々が集い、活動が生まれる居心地の良い場づくりを推進するため、全施設が参画する会議体「おにクル会議」を設置し、定期的な協議及び運営調整を行っている。

所在地	大阪府茨木市駅前 3-9-45
建築面積	約 4,328 m <sup>2</sup>
事業方式	指定管理者制度
施設概要	大ホール、多目的ホール、図書館、こども支援センター、市民活動センター、屋内こども広場、プラネタリウム等

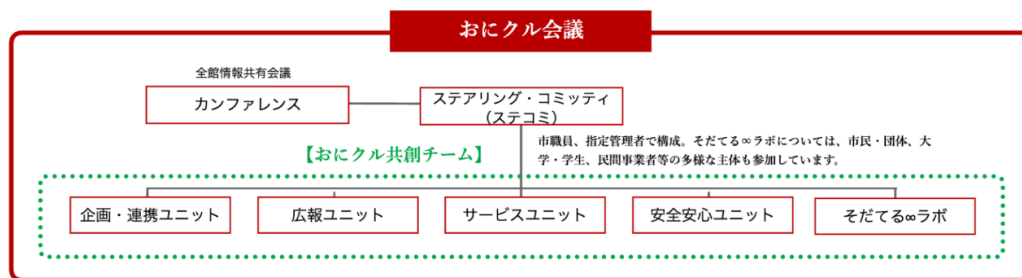


図 5-4 おにクル会議 スキーム図

出所) おにクル HP

③ SHEEPATH PARK (シーパスパーク) [大阪府泉大津市]

2017年3月末に閉館した市民会館等の跡地を活用し、泉大津市が掲げるアビリティタウン構想の実現に向けた新たな拠点整備として、「泉大津市民会館等跡地活用基本計画」が策定された。本計画に基づき整備が進められ、2023年6月に開園している。2.06haの都市公園「シーパスパーク」と、1.45haの民間活用用地「シーパスパーク広場」が一体的に管理・運営され、緑とにぎわいが共存する空間として整備されている。

シーパスパークでは、「官民連携・市民共創」を整備コンセプトに掲げ、設計を担った民間事業者が泉大津市からの委託を受け、市民意見の収集及び反映も含むプロセスを実施した。構想段階から完成まで、市と民間事業者が連携してワークショップ等を開催し、市民参加を継続的に促進している。

こうした取組の中から、公園での活動を企画・運営する市民団体「シーパスパーク・クラブ」が誕生した。同クラブは現在、公園でのイベント企画や市民活動の支援を担い、「音楽」、「スポーツ」、「マルシェ」、「子ども」などの部会を中心に、約150～160名のメンバーが活動している。市は同クラブを公認し、活動支援を行っている。



図 5-5 シーパスパーク 外観

出所) 泉大津市 HP

所在地	大阪府泉大津市小松町 1-55
敷地面積	約 35,000 m <sup>2</sup>
事業方式	指定管理者制度
施設概要	都市公園、広場、レストラン等

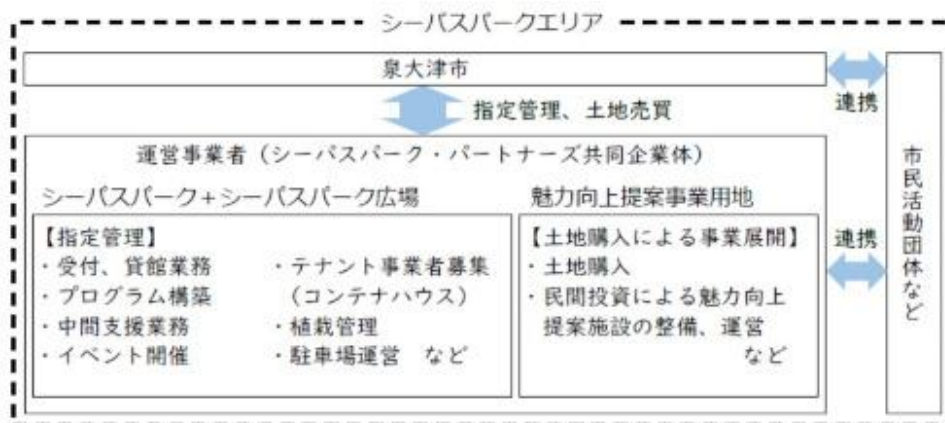


図 5-6 市と指定管理者、市民活動団体の役割分担

出所) 泉大津市 HP

## (2) 周辺エリアとの連携及び回遊性の向上

本公園は、主要道路からやや奥まった住宅地内に位置する風致公園であり、現状では日常的に多くの来訪者が立ち寄る場所とはなっていない。このため、公園単体での集客には一定の制約がある。一方で、JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅から徒歩圏内にあり、逗子海岸にも近接する立地条件は本公園の大きな強みである。

こうした地理的特性を踏まえると、公園単体で利用を完結させるのではなく、周辺拠点と連携しながら本公園への来訪を促していく視点が重要となる。具体的には、下図のとおり、JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅から本公園を経て逗子海岸に至る一連のエリアを一体的に捉え、当該エリアの回遊性を高めていく方向性が考えられる。現状では、本市を訪れる多くの来訪者は、駅周辺から逗子海岸を直接結ぶ「シンボルロード」を利用する傾向にあり、拠点間の往復にとどまっているケースも多いと考えられる。ここに本公園を新たな立ち寄り先として位置付けることができれば、駅周辺から逗子海岸までの新たな人の流れが生まれ、回遊性の向上が期待される。

このことは、本公園への来訪機会の増加に加え、本市への来訪者の滞在時間の増加や利用の多様化につながり、本市の観光課題への対応にも資するものと考えられる。



図 5-7 新たな人流・回遊性のイメージ

出所) 逗子市「逗子市都市計画マスタープラン (2024年3月)」を基に  
三井住友トラスト基礎研究所加筆

以上を実現するため、本事業においては、以下の2つの取組を検討することが有効と考えられる。

#### ① 周辺拠点と連携したソフト施策の検討

回遊性を高めるためには、周辺拠点と連携したソフト施策により「立ち寄る理由」を創出することが重要である。例えば、駅周辺の商店街や逗子海岸の海の家など既存の集客拠点と連動したイベントや企画を展開することで、来訪者の移動を拠点間の往復にとどめず、エリア全体を巡る回遊型の利用へと広げていくことが期待される。

本市では過去に、市内店舗と海の家が連携した「ずし呑み うみ呑み」という周遊型イベント<sup>5</sup>が開催されており、複数の拠点を巡る仕組みは地域内の回遊を促進する有効な取組の一例である。また、京急電鉄が展開する「葉山女子旅きっぷ」のような既存の周遊型サービスとの連携可能性も考えられる。本公園は、同サービスの起点となる京急逗子・葉山駅から葉山方面へ向かう動線上に位置していることから、情報発信の連携や立ち寄り特典の設定等により、域外からの来訪者が本公園にも足を延ばすきっかけとなることが期待される。

#### ② 回遊性を支える移動手段の検討

市民による公園の日常利用については、徒歩や自転車での来園を中心に概ね対応できている一方で、域外からの来訪者にとっては、徒歩や路線バス以外の移動手段が限られており、アクセス性の向上は課題である。

例えば、市内ではシェアサイクルや電動キックボードなどのシェアモビリティが導入されているものの、現時点では本公園周辺にその拠点は設けられていない（図5-8、図5-9）。こうした状況を踏まえ、本事業の事業化にあたっては、徒歩や路線バスによるアクセスを基本としつつ、これらを補完する移動手段の導入可能性について検討する必要がある。あわせて、周辺道路条件や安全性、住環境への影響に十分配慮したうえで、導入の是非や運用方法を慎重に検討していくことが重要である。



図 5-8 シェアサイクルのポート設置状況（2025年10月時点）

出所）HELLO CYCLING HP（三井住友トラスト基礎研究所にて一部加筆）

<sup>5</sup> チケットを購入することで、参加店舗の中から任意の3店舗を巡ることができ、各店舗においてドリンク1杯とつまみが提供される「はしご酒」形式のイベント。



図 5-9 電動キックボードの設置状況 (2025 年 10 月時点)

出所) SEA-Board HP (三井住友トラスト基礎研究所にて一部加筆)

## 5-2 ソーシャル・インパクト・ボンドの活用検討

本事業の実現性を高めるとともに、その成果創出を後押しする仕組みとして、ソーシャル・インパクト・ボンド（以下「SIB」という。）の活用可能性について検討する。

### (1) 検討の背景・課題

本調査では、「4-6 事業手法等の検討」において、LABV 方式を基本とした事業化の方向性を確認した。一方で、同方式による事業化にあたっては、官民共同事業体の資金調達の確実性が重要な検討課題となる。民間事業者による出資及び金融機関からの融資を基本とする資金調達を想定するものの、事業の収益見通しによっては、必要な資金を十分に確保できない可能性もある。また、収益性が不透明な場合には、民間事業者が負担するリスクが相対的に大きくなり、参画判断そのものに影響を及ぼすことも考えられる。特に、旧野外活動センターを含む先行プロジェクトについては、現時点で収益の見通しが明確とはいえず、資金面での工夫が必要となる。

加えて、本事業は市民との共創を基軸とし、公園全体の魅力向上や地域のにぎわい創出といった社会的成果の実現を目指すものである。そのため、期待される成果を着実に生み出すとともに、その達成状況を適切に評価していく視点も必要となる。

こうした課題に対応する方策として、成果連動型委託契約である SIB を LABV 方式に組み込む事業スキームについて検討する。

### (2) SIB の概要及び有用性

#### ① 概要

SIB とは、社会課題・地域課題の解決を目的として、民間事業者（以下「SIB 事業者」という。）が投資家から調達した資金を活用して事業実施やサービス提供を行い、それらの成果に応じて公共が支払いを行う仕組みである。

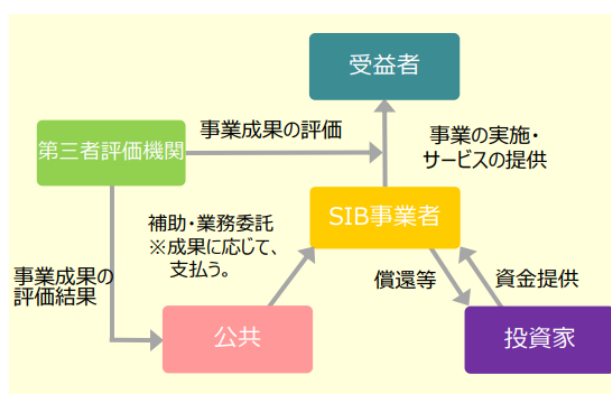


図 5-10 SIB のスキーム

出所) 国土交通省、「まちづくり分野における SIB の活用」(令和 3 年 2 月 25 日)

この仕組みを LABV 方式に組み合わせた場合、下図のような事業スキームが想定される。

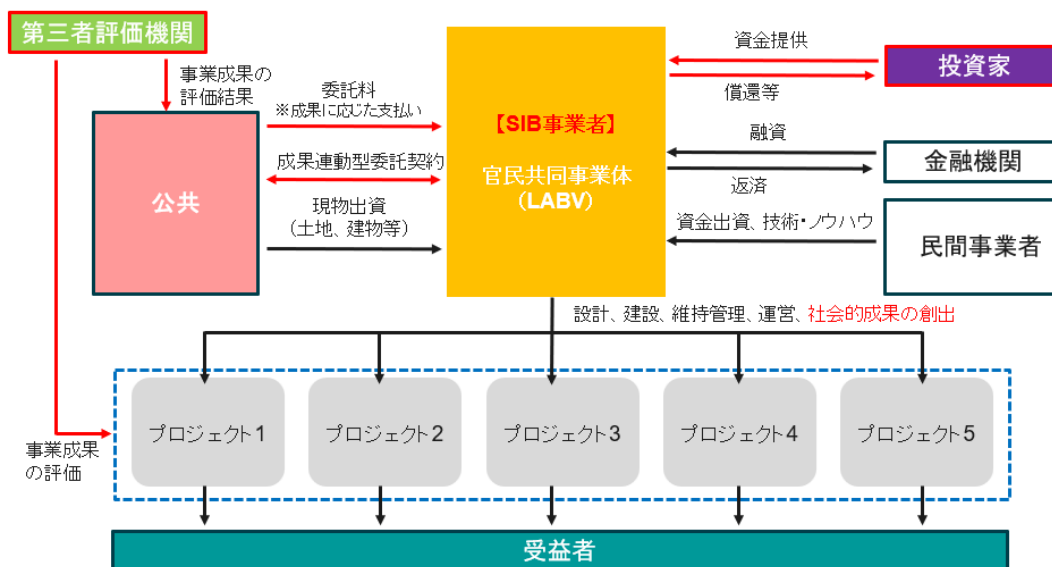


図 5-11 LABV 方式に SIB を組み合わせた事業スキームイメージ

※赤字及び赤線が、SIB 導入による主な追加要素

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

本スキームでは、公共と官民共同事業体との間で成果連動型委託契約を締結し、官民共同事業体自らが SIB 事業者として事業を実施することを想定する。具体的には、官民共同事業体が投資家から資金提供を受けて事業を推進し、その成果の達成状況に応じて公共から支払われる委託料等を原資として、投資家への償還を行うこととなる。また、これにより、官民共同事業体の事業活動の中に「社会的成果の創出」が明確に位置づけられることにもなる。

なお、公共と官民共同事業体との間で締結する成果連動型委託契約については、透明性及び公平性の確保の観点から、その導入プロセスや選定方法については十分な検討が必要となる。また、成果の評価についての客観性を担保するため、中立性のある第三者評価機関を設置することが求められる。加えて、本スキームを導入する場合には、成果連動型委託契約に基づく委託料の支払いが発生するため、本市においても一定の財政負担が生じる点には留意が必要である。

## ② 有効性

本スキームを導入することによる効果としては、主に次の 3 点が想定される。

### ア. 資金調達手法の多様化及び民間事業者の参入促進

出資や融資に加え、新たな投資家層からの資金提供が期待できるため、官民共同事業体の資金調達手法の多様化が図れる。また、これにより民間事業者に求められ

る出資規模を抑制できる場合には、資金力の面で参入が難しかった地域事業者や中小規模の事業者を含め、多様な民間事業者の参画を促すことが期待される。

#### イ. 成果志向の事業運営の促進

事業の成果に応じて支払われる委託料が変動する仕組みとなるため、事業の企画段階から成果目標を明確に設定し、その達成状況を踏まえて事業を運営していくことが求められる。これにより、単なる施設の整備や運営にとどまらず、市民活動の促進や地域価値の向上など、社会的成果の創出を意識した事業展開が期待される。

#### ウ. 地域との連携による持続的な事業運営

成果目標の設定や事業運営の過程において、SIB 事業者、公共、地域住民等の関係主体の間で対話や協働が促されることにより、地域の実情に即した事業展開につながることを期待される。これにより、事業の地域への定着を図るとともに、持続的な運営につながる可能性がある。

### (3) 本事業における成果指標

一般に、事業の実施回数や参加者数などの活動量を示す指標は「アウトプット」と呼ばれ、それによって生じる利用者の増加や行動の変化などの成果は「アウトカム」と整理される。SIB では、こうしたアウトカムを成果指標として設定し、その達成状況を踏まえて事業の成果を評価することが基本的な考え方となる。

本事業は、民間事業者や市民、観光客など多様な関係者が関わり合いながら、本公園を起点とした交流や活動を生み出し、地域の魅力向上やにぎわいの創出につなげていくことを目的としている。特に、市民の主体的な参画を通じて公園の価値を高めていく「共創」の取組を重視している点が特徴である。そのため、本事業における成果指標としては、本公園の利活用の広がりや、市民や来訪者の行動の変化、地域活動の活性化といった社会的成果を把握できる指標を設定することが重要となる。

また、本市は首都圏に近接した立地や豊かな自然環境、良好な住環境などの魅力を有しており、一定のブランド認知を有しているものの、それが必ずしも来訪行動や滞在消費につながっていないという課題も指摘されている。こうした状況を踏まえると、本事業を通じて市民利用の拡大を図るとともに、域外からの来訪者の増加や滞在機会の創出につなげていくことも重要な成果の一つと考えられる。

以上を踏まえ、本事業において想定される主な成果指標の考え方を整理すると、一例として表 5-1 のような内容が想定される。なお、これらの指標はあくまで例示であり、実際に SIB を導入する場合には、関係主体間で十分な協議を行い、事業の目的や特性に応じて適切に設定していくことが重要である。

表 5-1 本事業における成果指標の例

事業アウトプット（事業活動の量）	事業アウトカム（社会的成果）
市民向けワークショップ・イベント開催回数	本公園の市民利用者数の増加
ワークショップ・イベント参加者数	市民の公園利用頻度の向上
民間事業者による出店・事業数	市内事業者の参画数の増加
公園内で実施される交流・体験プログラム数	市民活動・地域活動への参加の拡大
域外向けイベント・情報発信の実施回数	市外からの来訪者数の増加
公園利用を契機とした周遊プログラム数	宿泊客数・滞在時間の増加

## 6. 今後の進め方

### (1) 事業化に向けた基本的な考え方

本調査では、本事業に導入する事業手法として LABV 方式が有力な選択肢であることを確認した。一方で、LABV 方式は国内での導入事例が限られており、その背景には、当該方式に対する官民双方の理解不足、実施体制の構築や事業内容・役割分担等に関する合意形成の難しさなどがあると考えられる。そのため、直ちに LABV 方式による事業化を目指すのではなく、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ことが重要である。

本事業の強みとして、市内外の多様な業種の民間事業者から、現段階で既に関心が示されている点が挙げられる。その中には、収益性のみならず、本公園及び地域の価値向上への貢献を重視する民間事業者も数多くいた。本事業の規模及び対象施設に係る制約条件等を踏まえると、こうした関心が形成されている状況は、事業推進に向けた重要な基盤である。

### (2) 具体的な取組（案）

事業化に向けた具体的な取組として、以下が想定される。

#### ① 民間事業者との関係構築及び共創機会の創出

LABV 方式による事業化を見据えるにあたり、初期段階から多様な業種の民間事業者との関係構築を進め、共創に向けた基盤を整えていくことが重要である。本事業では、既に市内外の事業者から一定の関心が示されていることから、この状況を活かし、関係性を深化させるための場づくりを早期に進めることが望ましい。

具体的には、本事業の最新状況や方向性を共有する説明機会に加え、本市及び民間事業者が参加するオープンな意見交換の場を設けることが考えられる。これにより、個別の関係構築にとどまらず、民間事業者間のネットワーク形成を促し、将来的な協働体制の形成につなげることが期待される。

また、本調査結果を踏まえた LABV 方式の考え方についても共有し、事業者とともに事業の方向性や可能性を探っていくことが有効である。その際には、事業者の知見や検討コストへの配慮を前提とし、対等な立場での双方向の対話を重視することが求められる。

#### ② 市民との共創に向けた対話と関係構築

本事業ではこれまでも市民との対話が重ねられてきており、今後は本調査結果を踏まえた情報共有を行いながら、より具体的な事業内容や運営の方向性に関する意見交換へと発展させていくことが重要である。

具体的には、本調査の結果や今後のロードマップ等を適切なタイミングで共有するとともに、意見交換の機会を継続的に設けることが望ましい。市民との共創を初期段階から明確に位置づけることで、本事業への理解はもちろん、自発的な活動や新た

なアイデアの創出を促し、市民と民間事業者、本市が協働する基盤の形成につながる  
ことが期待される。

### ③ 協働を進めるための検討体制（協議の場）の構築

民間事業者と市民双方の機運が高まった段階では、両者が情報共有や意見交換を  
行い、共通の方向性を形成するための協議の場を設けることが有効である。具体的  
には、市内団体、地域事業者、関心を持つ民間事業者及び本市などが参加する協議  
会的な枠組みを構築し、本事業に関する情報共有や意見交換、事業アイデアの検討等  
を行うことが考えられる。

近年のまちづくりでは、多様な主体が参画する「エリアプラットフォーム」の取組  
が広がっている（図 6-1）。本事業においても、こうした事例を参考としながら、実  
効性のある協働体制を構築することが望ましい。なお、初期段階から大規模な組織と  
するのではなく、実際に関与可能な主体を中心に小規模に開始し、活動を通じて発展  
させていくことが現実的である。このような枠組みは、将来的な LABV 方式による官  
民共同事業体設立に向けた基盤ともなり得る。



図 6-1 エリアプラットフォームの概要

出所) 国土交通省「まちづくりの可能性を広げるエリアプラットフォーム」

### ④ 試行的取組を通じた検証と知見の蓄積

本事業の対象地は、住環境や交通条件への配慮が求められるほか、対象施設にも一定の制約があることから、事業開始時から大規模な投資を伴う事業展開には慎重になる必要がある。そのため、まずは事業規模を抑えてリスクを低くした取組を通じて

実践的な検証を行い、市場ニーズや収益性などのデータを蓄積していくことが重要である。

具体的には、③で述べた協議の場等を活用し、暫定的な利活用やイベント実施、運営方法の試行などを行い、来園者動向、滞在状況、運営負荷、収益性等に関する情報を整理していくことが考えられる。また、本市が主体となり、関心を有する民間事業者の参加を募るトライアルサウンディング等を実施し、実現可能な事業内容や運営条件の検討を進めていくことも有効である（図 6-2）。

こうした取組は、将来的な事業化に向けた検討の精度向上に加え、関係者間の連携強化や新たなアイデアの創出、市民等の機運醸成にも寄与することが期待される。

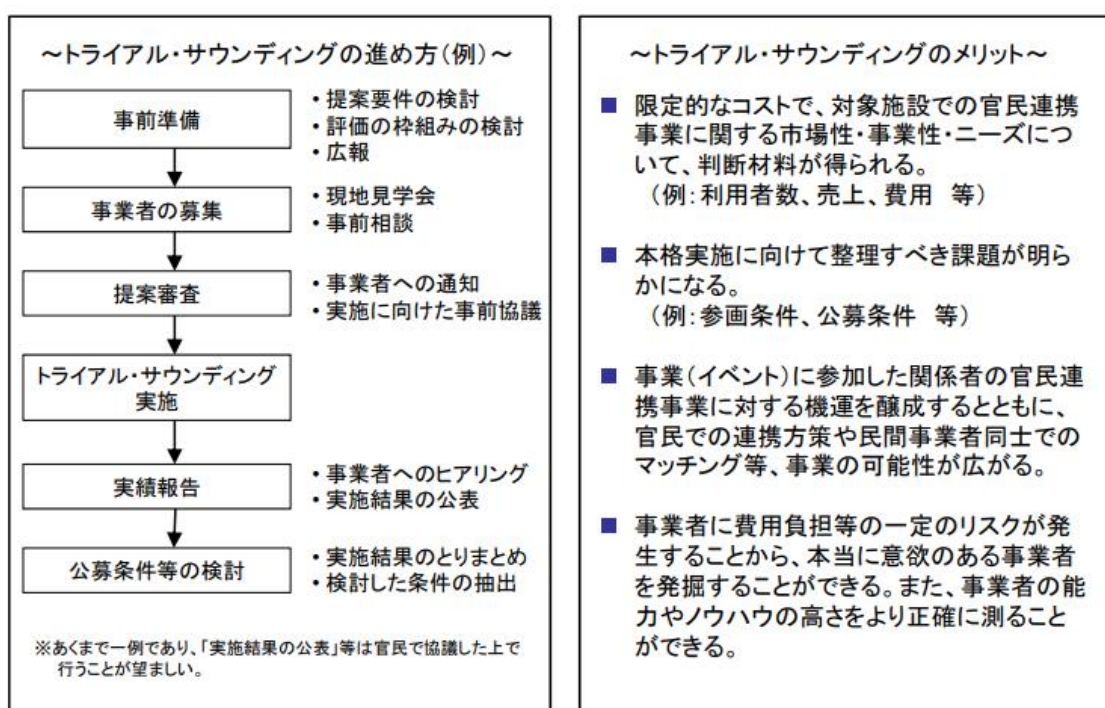


図 6-2 トライアルサウンディングの進め方

出所) 国土交通省「官民対話のすすめ」

### ⑤ 庁内及び議会を含む推進体制の整備

本事業は、官民連携による新たな事業手法の導入を視野に入れるものであり、都市計画、公園管理、財政、産業振興、地域連携など複数分野に関わる検討が求められる。このため、①～④の取組と並行して、本市が主体となり、庁内の関係部署が横断的に連携できる推進体制を整備していくことが重要である。

また、LABV 方式の検討を進めるにあたっては、公的不動産の取扱いを含む重要な意思決定が想定されることから、庁内職員及び議会を含む関係者間で、官民連携の考え方や事業の方向性について共通理解を形成していくことが求められる。そのため、

先行事例の共有や意見交換の機会、官民連携に関する勉強会等を通じて理解を深めていくことが有効と考えられる。

さらに、首長を含めた本市全体で事業の方向性を共有し、役割分担や意思決定プロセスを整理するとともに、民間事業者を始めとする外部の関係者との協働に柔軟に対応できる体制を構築していくことが、本事業を円滑に推進するための基盤となる。

### (3) ロードマップ

以上を踏まえ、本事業の事業化に向けたロードマップを下図に示す。

本ロードマップは現時点における想定であり、今後の検討状況等により適宜見直しを行うものとする。

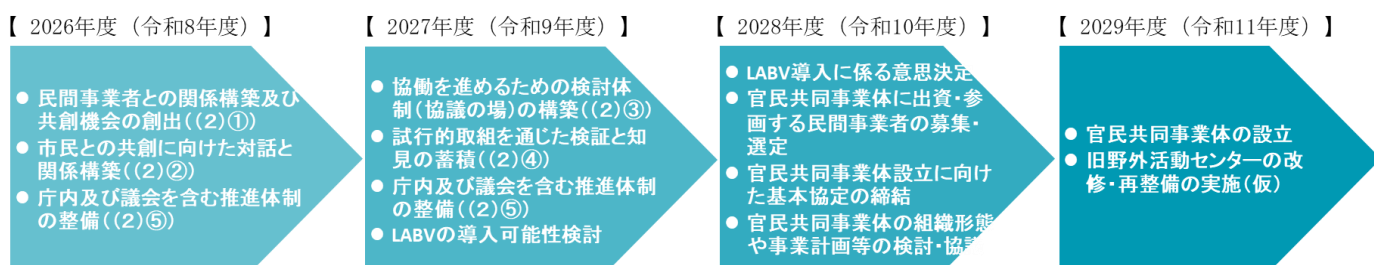


図 6-3 ロードマップ

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

以上