

# 前橋市都市公園等利活用促進検討調査業務

## 報 告 書

平成 30 年 3 月

前橋市

パシフィックコンサルタンツ株式会社

## 目次（案）

<b>1. 本調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1-1 調査の目的 .....	1
1-2 調査の流れ .....	1
1-3 自治体の概要 .....	2
1-4 事業発案に至った経緯・課題 .....	2
①自治体が抱えている課題 .....	2
②上位計画との関連性 .....	2
③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等 .....	2
④当該事業の発案経緯 .....	3
1-5 検討体制の整備 .....	3
①庁内の検討体制 .....	3
②民間の関係者との協力体制 .....	3
<b>2. 当該事業の概要</b> .....	<b>4</b>
2-1 対象施設及び対象地の概要 .....	4
①対象施設の状況（既存施設がある場合） .....	4
②対象地の状況 .....	4
2-2 当該事業の必要性 .....	5
<b>3. 本調査の内容</b> .....	<b>6</b>
3-1 施設カルテの作成 .....	6
①実施目的 .....	6
②実施内容 .....	6
③調査結果 .....	7
3-2 更新計画（案）の作成 .....	19
①実施目的 .....	19
②実施内容 .....	19
③調査結果 .....	21

3-3 運営計画（案）の作成.....	22
①実施目的 .....	22
②実施内容 .....	22
③調査結果 .....	23
3-4 事業者への意向調査 .....	32
①実施目的 .....	32
②実施内容 .....	32
③調査結果 .....	33
<b>4. 事業化検討.....</b>	<b>35</b>
4-1 包括化（バンドリング）する管理運営業務範囲の検討 .....	35
①管理運営業務の現況整理.....	35
②基本的なバンドリング対象業務の検討.....	37
③バンドリングする施設・業務範囲の検討 .....	43
④大規模修繕・更新の取扱い .....	46
⑤新たな公園施設整備の取扱い.....	46
4-2 想定される事業手法の整理 .....	47
①施設の管理運営に係る事業手法 .....	47
②大規模改修・更新の実施に係る事業手法 .....	48
4-3 前橋公園・敷島公園バンドリングの事業スキーム.....	50
①事業スキームの検討 .....	50
②事業スキームのまとめ.....	51
4-4 ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリングの事業スキーム .....	52
①事業スキームの検討 .....	52
②事業スキームのまとめ.....	54
4-5 温泉施設を核とする3施設バンドリングの事業スキーム.....	55
①事業スキームの検討 .....	55
②事業スキームのまとめ.....	58
4-6 VFM の算定.....	59
①各種設定条件とその根拠.....	59
②手法別の公共負担額の整理 .....	60
③VFM 算出結果.....	61

4-7 新規公園施設整備の取扱い .....	63
①新規公園施設整備に係る法制度 .....	63
②バンドリング施設における新規公園施設整備に係る問題 .....	64
③バンドリング施設における新規公園施設整備の取扱い .....	64
4-8 検討結果・結論 .....	65
①本件調査の結果得られた示唆 .....	65
②調査結果及び示唆に基づく結論 .....	67
③本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項 .....	73
<b>5. 今後の進め方 .....</b>	<b>74</b>
5-1 ロードマップ .....	74
①事業化に向けてのスケジュール .....	74
②今後の検討事項等 .....	74
5-2 想定される課題等 .....	75

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

前橋市は、平成16年度、21年度の市町村合併を経て、赤城山（日本百名山）を中心とした観光資源を有する中核市となり、旧市町村が保有していた温泉や都市公園を併設する道の駅（全4ヵ所）は市の観光資源となったが、近年、老朽化に伴う維持管理費の増加と変化する利用者ニーズへの対応が課題となっている。また、前橋市中心エリアには、日本庭園やばら園を併設し、恒常的に集客力のある都市公園が2ヵ所あり、利用増進のため施設更新費用の確保が課題となっている。

今後、上記の道の駅や都市公園以外に、更新時期を迎える公共施設が急増する中、上記の課題に行政だけで対応するには限界があるため、官民連携による都市公園、既存道の駅等の維持管理適正化と更なる利活用促進及び施設の更新投資に必要な資金調達に関する事業手法検討を支援することを本調査の目的とする。

特に、今回の検討対象施設は、複数の施設が類似する機能を有していることから、複数の都市公園等を包括化（＝バンドリング）し、一体的に管理運営する事業手法を検討する。また、検討にあたっては、新たな制度であるPark-PFIを含む多様な民活事業手法の適用性を検証することに留意する。

### 1-2 調査の流れ

#### [施設情報の整理]

- 施設カルテの策定：対象施設の基礎情報整理
- 更新計画（案）の作成：大規模修繕費用の発生見込みの把握
- 運営計画（案）の作成：対象施設の運営コンセプトとゾーン構成の把握

#### [民間参入意向の確認]

- 事業者への意向調査：バンドリング後の事業者としての参画意向



#### [事業スキーム検討]

- 管理運営業務の現状把握
- バンドリングする業務範囲の検討
- バンドリング後の事業スキームの検討

#### [事業性の検証]

- VFMの算出



最適事業手法の検討

### 1-3 自治体の概要

- ・ 前橋市は、群馬県の中央部よりやや南に位置し、東京から北西約 100 キロメートル、関越自動車道経由で約 2 時間の地点にある。
- ・ 平成 16 年度、21 年度の市町村合併を経て、市域の北部は赤城山に至り、北から南に向かって緩やかな傾斜となっている。また、市の中央部から南部にかけては、海拔 100 メートル前後の関東平野の平坦地が広がり、本市を両分する形で南流する利根川の両岸に市街地が開けている。
- ・ 平成 30 年 1 月 31 日現在で、総人口は 338,038 人となっている。

### 1-4 事業発案に至った経緯・課題

#### ①自治体が抱えている課題

旧市町村が保有していた温泉や都市公園を併設する道の駅は、老朽化に伴う維持管理費の増加と変化する利用者ニーズへの対応が課題となっている。前橋市中心エリアには、日本庭園やばら園を併設し、恒常的に集客力のある都市公園が 2 か所あり、利用増進のため施設更新費用の確保が課題となっている。

#### 【対象施設の保有経緯】

- 市中心エリアに、恒常的に集客力のある都市公園として、「前橋公園（日本庭園等併設）」及び「敷島公園（ばら園等併設）」を保有。
- 「道の駅 赤城の恵（温泉、直売所）」が供用（H14 年度）
- 旧大胡町、旧粕川村との合併（H16.12）により、「ぐりーんふらわー牧場・大胡」と「粕川温泉元気ランド・粕川親水公園」が市の施設となる。
- 旧富士見村との合併（H21.5）により「道の駅 ふじみ（温泉、直売所等）」が市の施設となる。

#### ②上位計画との関連性

前橋市公共施設等総合管理計画に基づき、市の所有する施設全体の長寿命化・更新・統廃合などを計画的に進める中で、民間活力の活用など幅広い視点で検討を行うため、収益施設と都市公園などを併設する施設の包括的な官民連携事業の可能性調査を実施する。

#### ③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

これまで、上記課題への対策として、特段の施策や調査等は実施しておらず、今後、本調査を踏まえて取組の推進を図るものである。

#### ④当該事業の発案経緯

○今後の市の厳しい財政状況見込みと、公共施設等が一斉に更新時期を迎えることなどを勘案し、『前橋市公共施設等総合管理計画』に基づき公共施設等の維持管理等適正化を図る中で、集客・収益施設と都市公園などを併設する施設の更新・運営・維持管理について、民間活力導入の可能性を調査することとなった。

### 1-5 検討体制の整備

#### ①庁内の検討体制

前橋市 公園管理事務所

#### ②民間の関係者との協力体制

(なし)

## 2. 当該事業の概要

### 2-1 対象施設及び対象地の概要

#### ①対象施設の状況（既存施設がある場合）

検討対象とする6つの都市公園・道の駅等（下表参照）は、いずれも広域からの集客が見込まれる機能を有する施設であるほか、各施設には類似する集客機能もあることから、複数の施設や機能を包括的に管理運営する「バンドリング」の導入を想定した場合の官民連携による事業手法を検討する。

〔検討対象とする施設（都市公園、道の駅等）〕

	対象施設（都市公園、道の駅）	主な集客機能
①	前橋公園	るなばあく、日本庭園、臨江閣（文化財）、野外ステージ
②	敷島公園	ばら園、ポート池、つり堀池、キャンプ場、バーベキュー場
③	道の駅 ぐりーんふらわー牧場・大胡 （※都市公園）	農産物直売所、レストハウス、バンガロー等、牧場、風車、展望台、アスレチック・ローラ滑り台、広場
④	道の駅 赤城の恵・荻窪公園	温泉施設、農産物直売所、アジサイの丘、遊具、広場
⑤	道の駅 ふじみ（※都市公園外）	温泉施設、農産物直売所、遊具、広場
⑥	粕川温泉元気ランド・粕川親水公園	温泉施設、農産物直売所

#### ②対象地の状況

対象施設は、市城南側の市街地に位置する大規模都市公園2カ所（前橋公園、敷島公園）と、赤城山麓の道の駅及び温泉施設4カ所（道の駅 ぐりーんふらわー牧場・大胡、道の駅 赤城の恵・荻窪公園、道の駅 ふじみ、粕川温泉元気ランド・粕川親水公園）に大別される。



## 2-2 当該事業の必要性

対象施設における官民連携の現状をみると、施設や機能ごとに細分化した単位での業務委託または指定管理者制度の導入に留まっている。

一方、官民連携の推進を図るためには、民間事業者が創意工夫を発揮できる余地を拡大することが必要であることから、対象施設においては、民間事業者が複数の施設や機能を包括的に管理運営する「バンドリング」を導入を検討することが有効な方策となることが期待される。

### 3. 本調査の内容

#### 3-1 施設カルテの作成

##### ①実施目的

対象事業の基礎情報を一覧で把握するため、施設カルテを作成する。

##### ②実施内容

対象施設ごとに施設カルテを作成し、以下の情報を整理する。

項目	内容
基本的な情報	所在地、面積、整備年月、 補助金活用状況、配置人員
施設運営形態	市の直営、指定管理等
保有性能	公園特性（機能）
利用実態	利用者数、提供プログラム 等
経費内訳	運営費
主要な建築物	屋根・外壁の仕様
主要な設備	方式、容量・規模等

③調査結果

a. 前橋公園【都市公園】

項目		内容	出典
基本的な情報	所在地	前橋公園：大手町三丁目 16 番 1 中央児童遊園：大手町三丁目 16 番 3	カ
	面積		
	整備年月	前橋公園：明治 38 年 中央児童遊園：昭和 29 年	市 H
	開園時間	前橋公園： 日本庭園を除き、常時開放 (日本庭園 9:00~17:00 (和室は 9:00~16:30)) 中央児童遊園： ・ 3 月 1 日~10 月末日 9:30~17:00 (市内小学校が夏休み期間の土曜日、日曜日、休日及び 8 月 13 日~15 日は 18:00 まで) ・ 11 月 1 日~翌年 2 月末日 9:30~16:00	市 H
	休園日	前橋公園：日本庭園を除き、定めていない(日本庭園は年末年始) 中央児童遊園：火曜(火曜が休日の場合は、翌日)	市 H
	駐車台数	前橋公園：220 台(車椅子利用者用 8 台) 中央児童遊園：55 台(車椅子利用者用 0 台)	カ
	配置人員		
施設運営形態	前橋公園： 市の直営(業務委託) 公園愛護団体が管理協力 指定管理者が管理 その他 中央児童遊園： 市の直営(業務委託) 公園愛護団体が管理協力 指定管理者が管理 その他	カ	
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	○
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	○
		スポーツに親しむ施設がある	—
		花見や飲食などに利用される	○
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	○
		地域の人が集まる行事が開催される	
		公園愛護会の活動が盛んである	
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	○
公園内に優れた景観を形成している		○	
歴史資源・文化資源がある		○	
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	—	
	水辺や湿地がある	○	
	希少な生物が生育生息している	—	

項目		内容		出典
	防災機能	広域防災拠点に指定されている	○ (ハリ離発着場・中央緑地)	
		広域避難地に指定されている	—	
		一次避難地に指定されている	○ (洪水時は除く)	
利用実態	利用者数	前橋公園：554,000人(平成27年度) 中央児童遊園：1,309,838人(平成27年度)		
	提供プログラム	前橋公園まつり(おしごとくるま展、ピザづくり体験、移動動物園など)		
経費内訳	運営費	前橋公園：51,192(千円) 中央児童遊園：74,611(千円)		カ
主要な建築物	【前橋公園】 管理事務所	屋根の仕様		
		外壁の仕様		
	【中央児童遊園】 児童遊園	屋根の仕様		
		外壁の仕様		
主要な設備	時計塔	方式		
		容量		
		規模等		
	照明塔	方式		
		容量		
		規模等		

※出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市H：前橋市HP 観H：前橋観光コンベンション協会HP 施H：各施設のHP

b. 敷島公園【都市公園】

項目		内容	出典
基本的な情報	所在地	ばら園：敷島町 262 番	カ
	面積	前橋市管理 18.8ha（ばら園ゾーン：4.5ha、松林ゾーン 14.3ha） ※群馬県管理部分も含めた全体計画面積は 36.3ha	受領
	整備年月	大正 11 年（ばら園-昭和 46 年）	
	開園時間	ばら園：常時開放 ※正門（南門）及び北門は 9:00 開門、17:00 閉門 正門西の通用門は、常時開門している	市 H
	休園日	ばら園：定めていない	市 H
	駐車場台数	ばら園：305 台（車椅子利用者用 5 台）	カ
	配置人員		
施設運営形態	ばら園： 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理	公園愛護団体が管理協力 その他	カ
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	○
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	○
		スポーツに親しむ施設がある	—
		花見や飲食などに利用される	△
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	○
		地域の人が集まる行事が開催される	
		公園愛護会の活動が盛んである	
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	○
		公園内に優れた景観を形成している	○
		歴史資源・文化資源がある	○
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	—	
	水辺や湿地がある	—	
	希少な生物が生育生息している	○※1	
防災機能	広域防災拠点に指定されている	○ (ハリ離発着場・利根川敷島緑地)	
	広域避難地に指定されている	—	
	一次避難地に指定されている	○	

※1 前橋市自然環境調査調査地点 No16（利根川・敷島公園付近）の結果：イルカチドリ、オオタカ、アナグマ、トウキョウダルマガエルなどがみられる

項目		内容		出典
利用実態	利用者数	417,000 人（平成 27 年度）		カ
	提供プログラム	春のぼらまつり 秋のパラフェスタ 冬のイルミネーション		市 H
経費内訳	運営費	58,273（千円）（平成 27 年度）		カ
主要な建築物	管 理 事 務 所	屋根の 仕様		
		外壁の 仕様		
	〇〇	屋根の 仕様		
		外壁の 仕様		
主要な設備	照 明 灯	方式		
		容量		
		規模等		
	時 計 塔	方式		
		容量		
		規模等		

出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市 H：前橋市 HP 観 H：前橋観光コンベンション協会 HP 施 H：各施設の HP

c. 道の駅 ぐりんふらわー牧場・大胡（直売所、都市公園等）

項目	内容		出典
基本的な情報	所在地	滝窪町 852-1	受領
	面積	全体：15.4ha	受領
	整備年月	平成2年度から（平成7年に道の駅として登録）	市H
	開園時間	ぐりんふらわー牧場： 常時開放 レストハウスまきば： 3月～9月：10時30分～16時30分 10月～2月：10時30分～15時30分 花木農産物直売所さんば道： 3月～9月：9時30分～17時30分 10月～2月：9時30分～16時30分	観H
	休園日	ぐりんふらわー牧場： 年中無休 レストハウスまきば： 年始1月1日～1月7日 花木農産物直売所さんば道： 木曜日（祝祭日の場合は営業）	観H
	駐車場台数		
	配置人員		
施設運営形態	ぐりんふらわー牧場： 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理 レストハウスまきば： 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理 花木農産物直売所さんば道： 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理	公園愛護団体が管理協力 その他 公園愛護団体が管理協力 その他 公園愛護団体が管理協力 その他	観H
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	○
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	○
		スポーツに親しむ施設がある	—
		花見や飲食などに利用される	○
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	○
		地域の人が集まる行事が開催される	○
		公園愛護会の活動が盛んである	○
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	○
公園内に優れた景観を形成している		○	
歴史資源・文化資源がある		—	
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	○	
	水辺や湿地がある	○	
	希少な生物が生育生息している	—	

項目		内容		出典
	防災機能	広域防災拠点に指定されている	○ (防災物流拠点)	
		広域避難地に指定されている	—	
		一次避難地に指定されている	—	
利用実態	利用者数			
	提供プログラム	大胡グリーンフラワー牧場くらまつり 風車のライトアップ		観 H 市 H
経費内訳	運営費			
主要な建築物	管理棟 (レスト ハウスま きば)	屋根の 仕様		
		外壁の 仕様		
	風車	屋根の 仕様		
		外壁の 仕様		
主要な設備	照明灯	方式		
		容量		
		規模等		
	〇〇	方式		
		容量		
		規模等		

出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市 H：前橋市 HP 観 H：前橋観光コンベンション協会 HP 施 H：各施設の HP

d. 道の駅 赤城の恵（直売所、日帰り温泉、情報発信施設、公園等）【全体が都市公園】

項目		内容	出典
基本的な情報	所在地	狹窪町 530 番 1	カ
	面積	全体計画面積：30.1ha（整備中） 平成 28 年度末供用面積：15.5ha	受領
	整備年月	平成 22 年	市 H
	開園時間	狹窪公園：常時開放 あいのやま湯：10 時～21 時 農畜産物直売所味菜：9 時 30 分～18 時 00 分	観 H
	休園日	狹窪公園：年中無休 あいのやま湯：第 1・第 3 火曜日 農畜産物直売所味菜：第 1・第 3 火曜日、年末年始	観 H
	駐車場台数	狹窪公園：413 台（車椅子利用者用 17 台） あいのやま湯：396 台（車椅子利用者用 17 台）	カ
	配置人員		
施設運営形態	狹窪公園： 市の直営（業務委託） 公園愛護団体が管理協力 指定管理者が管理 その他 あいのやま湯： 市の直営（業務委託） 公園愛護団体が管理協力 指定管理者が管理 その他 農畜産物直売所味菜： 市の直営（業務委託） 公園愛護団体が管理協力 指定管理者が管理 その他	カ 市 H	
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	○
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	○
		スポーツに親しむ施設がある	○
		花見や飲食などに利用される	○
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	○
		地域の人が集まる行事が開催される	
		公園愛護会の活動が盛んである	
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	○
		公園内に優れた景観を形成している	○
		歴史資源・文化資源がある	—
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	—	
	水辺や湿地がある	○	
	希少な生物が生育生息している	○(ホタル)	
防災機能	広域防災拠点に指定されている	○ (防災物 流拠点)	
	広域避難地に指定されている	—	
	一次避難地に指定されている	—	

項目		内容		出典
利用実態	利用者数	605,000 人（平成 27 年度）		カ
	稼働率			
	提供プログラム	狹窪公園アジサイまつり あいのやま湯施設内でのイベント（ボート大会・わなげ大会など）		市 H 施 H
経費内訳	運営費	17,135（千円）（平成 27 年度）		カ
主要な建築物	【狹窪公園】 管理事務所	屋根の 仕様		カ
		外壁の 仕様		
	【あいのやま 湯】 保養施設	屋根の 仕様		カ
		外壁の 仕様		
主要な設備	照明灯	方式		
		容量		
		規模等		
	〇〇	方式		
		容量		
		規模等		

出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市 H：前橋市 HP 観 H：前橋観光コンベンション協会 HP 施 H：各施設の HP

e. 道の駅 ふじみ（直売所、日帰り温泉等）

項目		内容	出典
基本的な情報	所在地	富士見町石井 1569 番 1	カ
	面積	全体：約 30,000 m <sup>2</sup>	市 H
	整備年月	平成 23 年	市 H
	開園時間	富士見温泉ふれあい館 10 時～21 時 風ラインふじみ 3 月～9 月：9 時～18 時 10 月～2 月：9 時 17 時 ふれあい公園	観 H
	休園日	富士見温泉ふれあい館 毎月第 1・3 木曜日（祝祭日の場合は営業） 風ラインふじみ 木曜日（祝祭日の場合は営業） ふれあい公園	観 H
	駐車場台数	204 台（車椅子利用者用 5 台）	
配置人員			
施設運営形態	富士見温泉ふれあい館 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理 風ラインふじみ 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理 ふれあい公園 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理	公園愛護団体が管理協力 その他 公園愛護団体が管理協力 その他 公園愛護団体が管理協力 その他	市 H
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	—
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	—
		スポーツに親しむ施設がある	—
		花見や飲食などに利用される	○
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	—
		地域の人が集まる行事が開催される	—
		公園愛護会の活動が盛んである	—
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	—
公園内に優れた景観を形成している		○（夜景）	
歴史資源・文化資源がある		—	
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	—	
	水辺や湿地がある	—	
	希少な生物が生息している	—	
防災機能	広域防災拠点に指定されている	○（防災物流拠点）	

項目		内容		出典
		広域避難地に指定されている	—	
		一次避難地に指定されている	—	
利用実態	利用者数	126,168 人（平成 27 年度）		カ
	提供プログラム	ふじみ温泉ふれあい館内でのイベント（歌謡ショー、舞蹈ショーなど）		
経費内訳	運営費	95,392（千円）平成 27 年度		カ
主要な建築物	【ふれあい館】 保養施設	屋根の仕様		
		外壁の仕様		
	〇〇	屋根の仕様		
		外壁の仕様		
主要な設備	〇〇	方式		
		容量		
		規模等		
	〇〇	方式		
		容量		
		規模等		

出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市 H：前橋市 HP 観 H：前橋観光コンベンション協会 HP 施 H：各施設の HP

f. 粕川温泉元気ランド（日帰り温泉）、粕川親水公園【都市公園】

項目		内容	出典
基本的な情報	所在地	粕川町月田 372 番 1	カ
	面積		
	整備年月		
	開園時間	粕川温泉元気ランド：10 時～21 時 ※プールは 4 月～9 月：10 時～20 時 30 分 10 月～3 月は 11 時～17 時 粕川親水公園	施 H
	休園日	第 2 木曜日	施 H
	駐車台数	180 台（車椅子利用者用 4 台）	カ
	配置人員		
施設運営形態	粕川温泉元気ランド： 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理 粕川親水公園 市の直営（業務委託） 指定管理者が管理	公園愛護団体が管理協力 その他  公園愛護団体が管理協力 その他	
保有性能	観光機能	市外から人々が訪れる観光資源がある	○
		国外から人々が訪れる観光資源がある	○
		大規模なイベントが開催される	—
	健康・レクリエーション機能	特殊な遊具や児童遊園のような施設がある	—
		スポーツに親しむ施設がある	○（プール）
		花見や飲食などに利用される	○
	コミュニティ形成機能	市民が交流するイベントが開催される	—
		地域の人が集まる行事が開催される	
		公園愛護会の活動が盛んである	
	景観・歴史・文化機能	地域の景観のシンボルとなっている	—
		公園内に優れた景観を形成している	○（粕川）
		歴史資源・文化資源がある	—
自然環境機能	まとまりのある樹林がある	—	
	水辺や湿地がある	○	
	希少な生物が生育生息している	—	
防災機能	広域防災拠点に指定されている	—	
	広域避難地に指定されている	—	
	一次避難地に指定されている	—	

項目		内容		出典
利用実態	利用者数	200,008 人 (平成 27 年度)		カ
	提供プログラム	粕川温泉元気ランド内でのイベント		施 H
経費内訳	運営費	102,412 (千円) (平成 27 年度)		カ
主要な建築物	【元気ランド】 保養施設	屋根の仕様		カ
		外壁の仕様		
	〇〇	屋根の仕様		
		外壁の仕様		
主要な設備	【公園】 照明灯	方式		
		容量		
		規模等		
	〇〇	方式		
		容量		
		規模等		

出典) 台…公園台帳、ア…アンケート調査、既…既存データ

カ：前橋市作成施設カルテ 市 H：前橋市 HP 観 H：前橋観光コンベンション協会 HP 施 H：各施設の HP

## 3-2 更新計画（案）の作成

### ①実施目的

対象施設において将来的に発生が見込まれる大規模修繕・更新費用を把握するため、今後20年間の長期修繕費用（案）を作成する。

### ②実施内容

#### a. 対象施設

##### ア 公園内の施設

公園内の施設としては、市で策定済みの公園長寿命化計画から抽出した以下の施設を対象施設とした。

	対象施設名
公園施設	照明・水飲み・遊具・四阿など下記以外の施設
公園建築物	建築物で10㎡以上のもの

##### イ 道の駅等の公園以外の施設

公園長寿命化計画に記載されていない、以下の施設における建築物及び設備を対象とした。

対象施設	対象建築物（設備含む）
道の駅ぐりーんふらわー 牧場・大胡	花木農産物直売所「さんぽ道」
道の駅赤城の恵み	温泉施設「あいやまの湯」、産直市場「味菜」
道の駅ふじみ	富士見温泉見晴らしの湯「ふれあい館」、農産物直売所「風ラインふじみ」
粕川温泉元気ランド	粕川温泉元気ランド、粕川特産物直売所

#### b. 調査方法

##### ア 公園内の施設

- 公園長寿命化計画のシートに記載されている対策内容をもとに算出した。
- 対策内容の「維持保全」「健全度」「安全対策」「補修」を修繕、「更新」を更新に分類し集計した。
- 2018年度（H30）を初年度とし、2023年度（H35）まではシートから転記し、2024年度～2037年度までは、公園長寿命化シートの2014年度（H26）以降の修繕・更新費用を転記し、集計した。

## イ 道の駅等の公園以外の施設

### <粕川温泉健康ランド：粕川温泉元気ランド、粕川特産物直売所>

- 図面から各数量を拾い、修繕費用を算出。（「内装」以外）
- 内装に関しては過去の他物件（温浴施設・旅館・プール）の修繕費を参考にし、平米単価を算出した。尚、内装の平米単価は、「一般部、浴室部、プール」を其々算出。
- 主だった修繕履歴は無かった為、過去の修繕実績は加味していない。

### <道の駅・ぐりーんふらわー牧場・大胡：花木農産物直売所「さんぼ道」>

- 粕川特産物直売所の修繕計画内で用いている各項目の「施工費（バックデータ）」を延面積比率で計算した値をベースに、修繕計画を作成。

### <道の駅赤城の恵：温泉施設「あいやまの湯」、産直市場「味菜」>

- 粕川温泉健康ランドの修繕計画内で用いている各項目の「施工費（バックデータ）」を延面積比率で計算した値をベースに、修繕計画を作成。（直売所の仕様が温泉施設とほぼ同一のグレードであるとの判断から、直売所を合算した延面積を採用。）
- 粕川温泉健康ランドとの内装仕様の違いを反映。（主に床材の違いなど）
- 受変電設備（電気設備）、非常用発電設備（電気設備）は公園管理の為、修繕計画から除外。（現地ヒアリングによる）
- 比較的価格が大きい直流電源装置（電気設備）を本件のみ個別に算入。
- 各機械設備の有無について粕川温泉健康ランドとの違いを反映。
- その他、全体にわたって担当者の経験則による微調整を実施。
- 主だった修繕履歴は無かった為、過去の修繕実績は加味していない。
- 直売所の竣工年が不明の為、温泉施設と同じ2003年とした。
- 直売所の延床面積が不明の為、図面上で計測した値「336㎡」を採用。

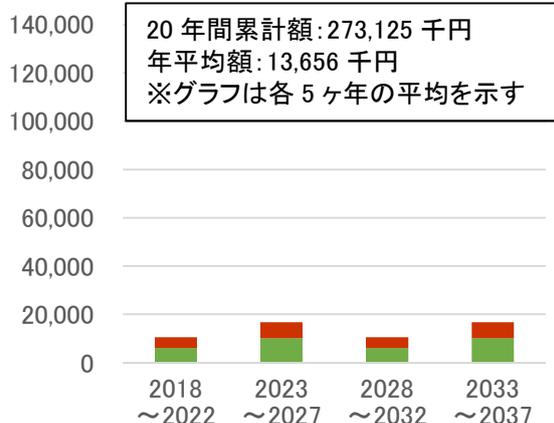
### <道の駅富士見：粕川温泉元気ランド、粕川特産物直売所>

- 赤城の恵と同様に粕川温泉健康ランドの修繕計画内で用いている各項目の「施工費（バックデータ）」を延面積比率で計算した値をベースに、修繕計画を作成。（直売所の建築仕様が温泉施設とほぼ同一のグレードであるとの判断から、直売所を合算した延面積を採用。）
- プールが無い為、プール分の修繕計画を除外。
- 粕川温泉健康ランドとの内装仕様の違いを反映。（主に床材の違いなど）
- その他、全体にわたって担当者の経験則による微調整を実施。
- H26～H27年に行われた修繕を2014年に実施したものとして反映。

### ③調査結果

#### ■前橋公園

(千円)



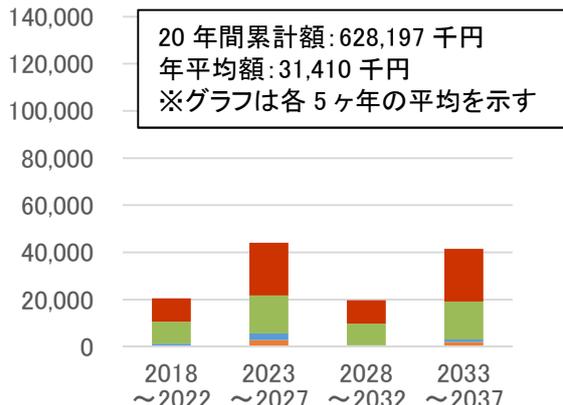
#### ■敷島公園

(千円)



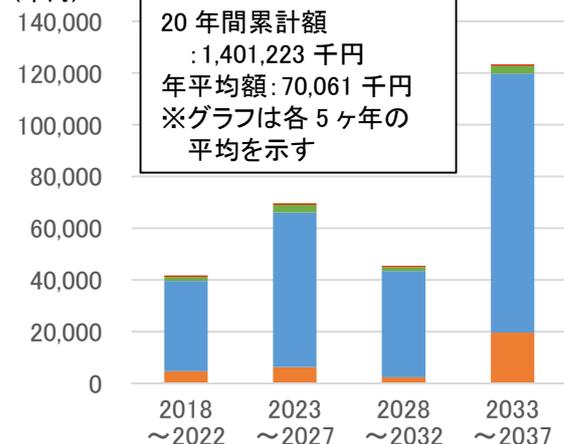
#### ■道の駅ぐりーんふらわー大胡

(千円)



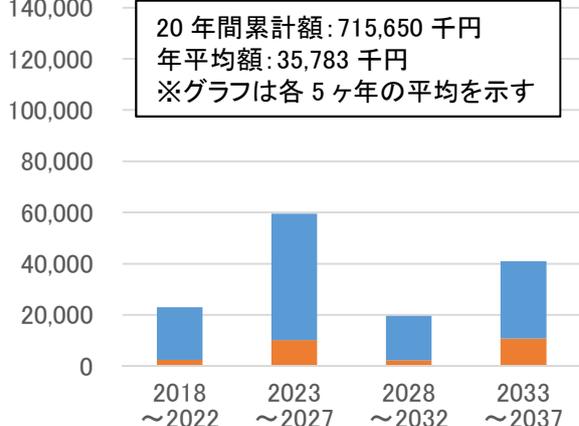
#### ■道の駅赤城

(千円)



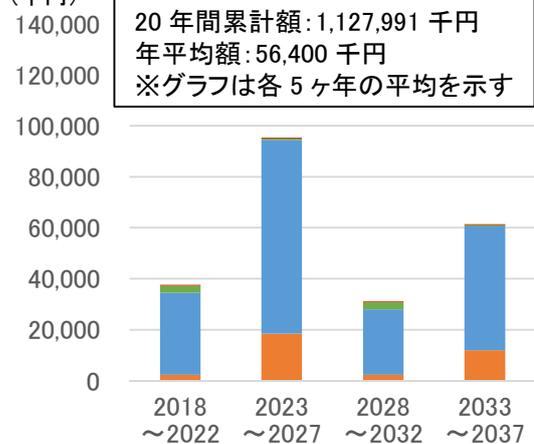
#### ■道の駅ふじみ

(千円)



#### ■粕川温泉元気ランド

(千円)



■ 建築 ■ 設備 ■ 公園施設 ■ 公園建築物

### 3-3 運営計画（案）の作成

#### ①実施目的

将来を見据えた公園のあり方及び管理運営の方針を示す、運営計画（案）を作成する。

#### ②実施内容

対象施設毎に以下の項目で運営計画（案）を策定する。

項目	内容
施設運営の コンセプト	対象施設の整備計画の基本理念及び社会状況の変化等を踏まえた、 向こう 10 年を見据えた運営における当該施設のコンセプト
運営業務の 内容、範囲	施設内の土地利用別（ゾーン別）の利用方針、 維持管理の取組み方針、運営管理の取組み方針、 災害対応の方針、改修・再整備の方針
運営主体	運営及び維持管理に係る官民の役割分担

### ③調査結果

運営計画から、施設運営のコンセプト及び土地利用状況（ゾーン区分）を抽出して示す。なお、詳細については資料編を参照のこと。

#### a. 施設運営のコンセプト

分類	前橋公園	敷島公園	道の駅ぐりーん ふらわー牧場・大胡	道の駅 赤城の恵	道の駅 ふじみ	粕川温泉 元気ランド
緑の拠点 ・コミュニ ティ 拠点	前橋を代表する 緑の拠点として 多様な楽しみを 提供する公園	緑の拠点として 園芸文化を市民に 広める公園	緑の拠点として 酪農をテーマに 市民の憩いと 観光振興に 寄与する公園	前橋の総合公園として 自然とのふれあい、 健康づくり、 コミュニティづくり に資する公園	道の駅利用者に 子どもの遊び場と 憩いを提供する 公園	粕川に隣接した 緑として水辺の 自然とふれあう 公園
観光・ 地域振興			緑の拠点として 酪農をテーマに 市民の憩いと 観光振興に 寄与する公園 [再]	赤城南麓の豊かな ロケーションの もと観光振興に 資する公園	農産物直売と 温泉で市内外から 観光客を惹き つける施設	温泉と農産物 直売所で、市民の 保養と地域振興に 資する施設
特徴的 テーマ		緑の拠点として 園芸文化を市民に 広める公園 [再]	緑の拠点として 酪農をテーマに 市民の憩いと 観光振興に 寄与する公園 [再]	前橋の総合公園として 自然とのふれあい、 健康づくり、 コミュニティづくり に資する公園 [再]		温水プールで 市民の健康づくり を支える施設
防災機能	中心市街地の 大規模公園として 防災機能を強化・ 充実した公園	中心市街地の 大規模公園として 防災機能を強化・ 充実した公園	ヘリコプター離着 陸場、防災物流拠点 として防災機能を 強化・充実した公園	防災物流拠点として 防災機能を強化・ 充実した公園	防災物流拠点として 防災機能を強化・ 充実した公園	
生物の 生育空間	利根川に隣接した 緑として多様な 生物の貴重な生息 ・生育空間となる 公園		赤城山麓の田園の 多様な生物の貴重 な生息・生育空間 となる公園	赤城南麓の環境を 生かし生物の 貴重な生息・生育 空間となる公園		
官民連携	民との連携により 魅力を高める公園	民との連携により 魅力を高める公園				

## b. 各施設の土地利用状況（ゾーン区分）

今回運営計画を作成する対象の6施設について、共通のゾーン区分を下表のように定めた。各施設において該当するゾーンがない場合は記載していない。

### ■ ゾーン区分

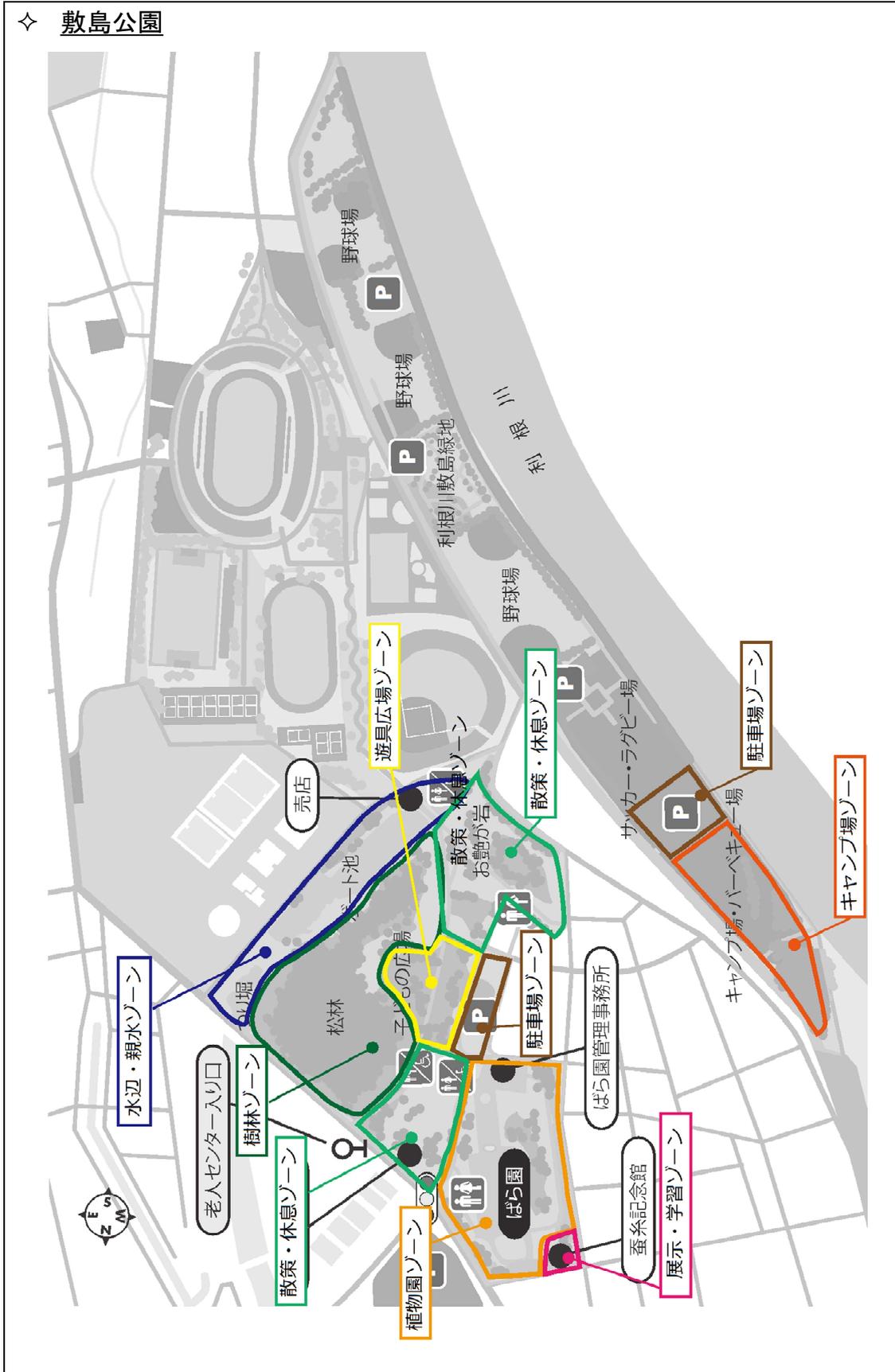
区分	主な特性・機能
多目的広場ゾーン	多目的広場、芝生広場など、散策や運動、イベントなど多目的な利用ができるゾーン
遊具広場ゾーン	児童遊具、健康遊具など、各種の遊具を中心としたゾーン
エントランスゾーン	シンボリックな入口広場として集散の場となるゾーン
散策・休息ゾーン	散歩道、遊歩道など、散策や休息の場となるゾーン
展示・学習ゾーン	資料館、城址など、各種の教養の場となるゾーン
修景ゾーン	修景池などの修景施設、または、草花、花壇、桜並木などの修景機能があるゾーン
樹林ゾーン	樹林で、緑陰機能があり散策ができるゾーン
水辺・親水ゾーン	流れ、池、じゃぶじゃぶ池など、水に親しむことができるゾーン
駐車場ゾーン	駐車場があるゾーン
収益施設ゾーン	道の駅や温浴施設など収益施設があるゾーン
植物園ゾーン	ばら園など、植物園として運営しているゾーン
歴史的建築物・庭園ゾーン	歴史的な建築物や日本庭園などがあるゾーン
キャンプ場ゾーン	キャンプやバーベキューが楽しめるゾーン
動物ふれあいゾーン	牛や羊など、動物と触れ合うことができるゾーン
農とのふれあいゾーン	水田などで農体験をできるゾーン

■ 各施設ゾーン該当箇所

	前橋公園	敷島公園	道の駅ぐりーんふ らわー牧場大胡	道の駅 赤城の恵	道の駅 ふじみ	粕川温泉 元気ランド
多目的広場ゾーン	芝生広場、みどりの 散策エリア南側	—	風車、展望台周辺	芝生広場	ふれあい公園	—
遊具広場ゾーン	るなぱーく	子どもの広場	東側の遊具が多い箇 所	遊具広場	—	—
エントランス ゾーン	ビジターセンター 周辺	—	—	—	—	—
散策・休息ゾーン	みどりの散策エリア 北側、芝生広場西側	ばら園東側付近	モニュメント周辺	荻窪公園内3箇所	—	—
展示・学習ゾーン	—	蚕糸記念館	—	—	—	—
修景ゾーン	さちの池、 放水路周辺	—	桜並木周辺	大入沼周辺、 アジサイの丘周辺	—	—
樹林ゾーン	—	松林	—	—	—	樹林
水辺・親水ゾーン	親水・水上ステージ ゾーン	つり堀・ボート池	—	親水テラス周辺	—	粕川親水公園
駐車場ゾーン	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
収益施設ゾーン	—	—	レストハウス 農産物直売所	温泉施設 農産物直売所	温泉施設 農産物直売所	温泉施設 農産物直売所
植物園ゾーン	—	ばら園	—	—	—	—
歴史的建築物・ 庭園ゾーン	臨江閣・日本庭園	—	—	—	—	—
キャンプ場ゾーン	—	キャンプ場・ バーベキュー場	キャンプ場	—	—	—
動物ふれあい ゾーン	—	—	畜舎周辺	—	—	—
農とのふれあい ゾーン	—	—	水田周辺	—	—	—



◇ 敷島公園



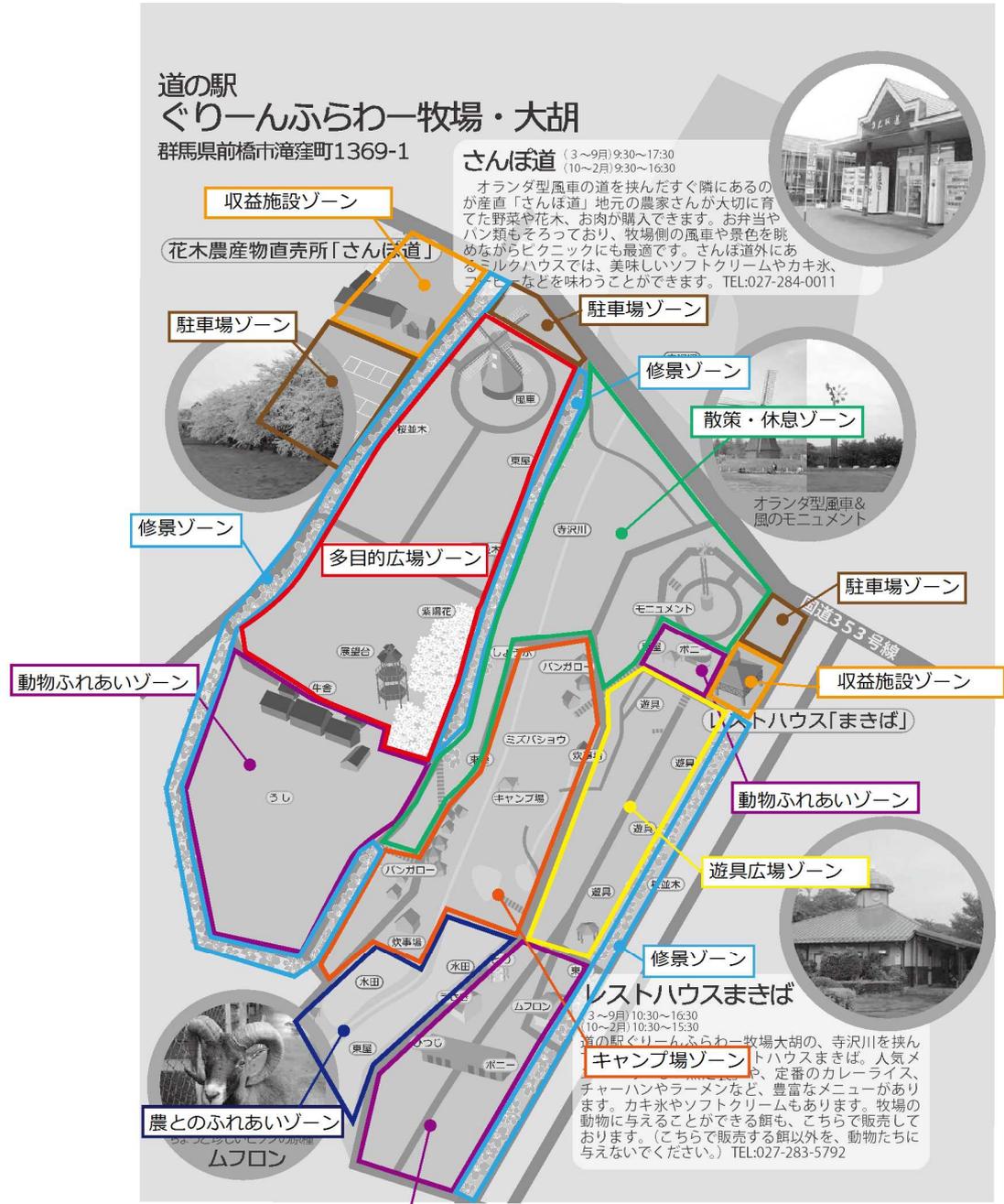
◇ 道の駅ぐりーんふらわー牧場大胡

道の駅  
ぐりーんふらわー牧場・大胡

群馬県前橋市滝窪町1369-1

**さんぼ道** (3~9月)9:30~17:30  
(10~2月)9:30~16:30

オランダ型風車の道を挟んだすぐ隣にあるのが産直「さんぼ道」地元の農家さんが大切に育てた野菜や花木、お肉が購入できます。お弁当やパン類もそろっており、牧場側の風車や景色を眺めながらピクニックにも最適です。さんぼ道外にあるミルクハウスでは、美味しいソフトクリームやカキ氷、コーヒーなどを味わうことができます。TEL:027-284-0011

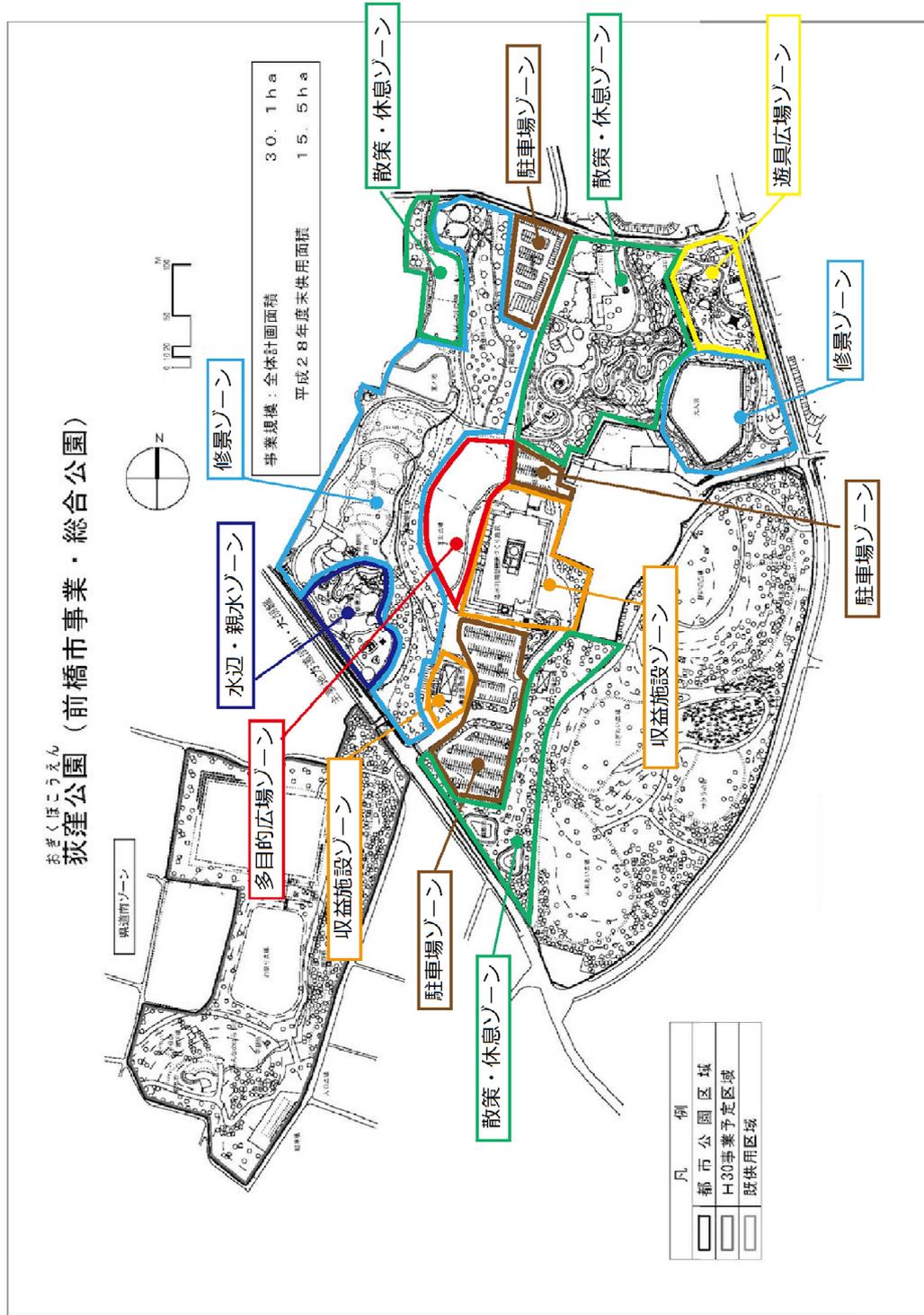


**レストハウスまきば**

(3~9月)10:30~16:30  
(10~2月)10:30~15:30

道の駅ぐりーんふらわー牧場大胡の、寺沢川を挟んだレストハウスまきば。人気メニュー、定番のカレーライス、チャーハンやラーメンなど、豊富なメニューがあります。カキ氷やソフトクリームもあります。牧場の動物に与えることができる餌も、こちらで販売しております。(こちらで販売する餌以外を、動物たちに与えないでください。) TEL:027-283-5792

◇ 道の駅 赤城の恵

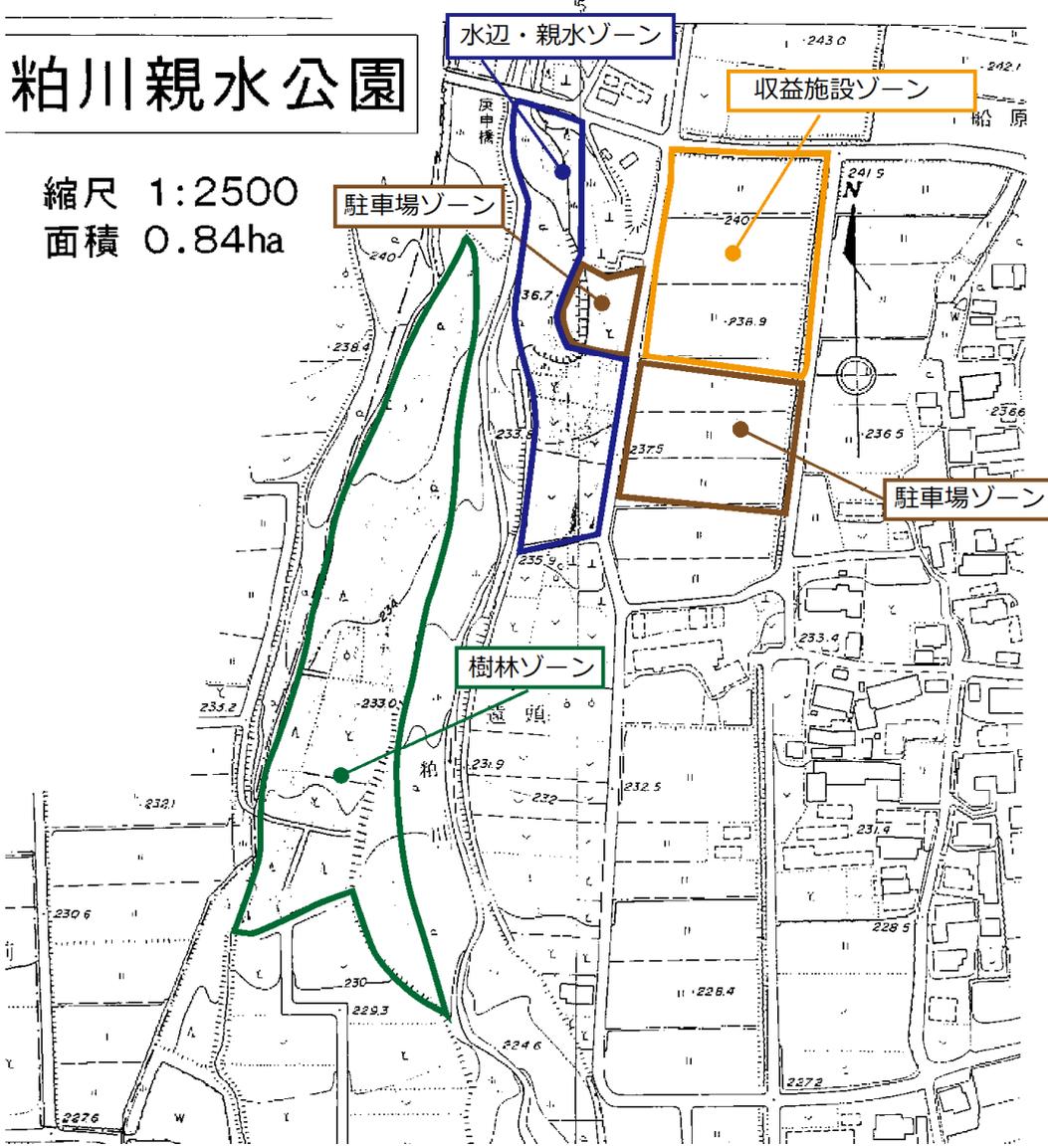


◇ 道の駅 ふじみ



# 粕川親水公園

縮尺 1:2500  
面積 0.84ha



### 3-4 事業者への意向調査

#### ①実施目的

対象施設及び同様の機能を持った施設の運営等実績のある事業者を対象として、バンドリングによる事業実施や官民連携推進等への関心や事業参画の意向等を把握することを目的とする。

#### ②実施内容

##### a. アンケート調査の実施

〔調査方法の概要〕

- ・現在、各対象施設の管理運営に関わる事業者に加え、対象施設と同様の機能を持った施設の運営等実績のある事業者を対象者として抽出した。
- ・調査票の配布・回収は FAX 又はメールにて実施した。

〔基本的な調査事項〕

- ・基本的な調査事項を以下に示す。

調査事項	主な調査内容
バンドリングへの関心	・他機能との連携について ・施設全体の包括的な管理運営について ・複数施設の包括的な管理運営について
官民役割分担の見直し	・事業者の裁量や自由度の拡大について ・改修や改築に対する事業者関与の拡大について
新たな集客施設の設置	・再生・活性化につながる新たな集客施設について

〔調査票の回収状況〕

- ・20社を対象に調査を依頼し、全11社から回答を得た。

対象者の業種	配付数	回収数
公園施設の管理運営	7社	4社
温浴施設の管理運営	6社	3社
物販施設の管理運営	5社	2社
その他施設の管理運営	2社	2社
合計	20社	11社

##### b. ヒアリング調査の実施

バンドリングによる事業実施に前向きな回答が得られた事業者（2社）を対象として、ヒアリング調査を実施した。

### ③調査結果

#### a. バンドリングへの関心

##### ■他機能との連携への関心（回答 6 社）

- ・温泉施設、農産物直売所、バンガロー等、児童遊園の各機能と連携を図っていくことについて各事業者とも関心が高い。（⇒相互の利用者増加、周遊性の向上、地元食材の提供、共通イベント、共同広報などを期待）

連携相手⇒	温泉施設	農産物直売所	バンガロー等	児童遊園
関心があると回答した社数	4 社	6 社	4 社	2 社

- ・児童遊園との連携に関心のある事業者が少なく、道の駅等と距離が離れているだけではなく、周遊する観光客等の動きとして「赤城山麓（道の駅等）⇒前橋市街」の方向は期待できるものの、逆方向は期待しにくい状況にあることが伺える。

##### ■施設全体の包括的な管理運営への関心（回答 4 社）

- ・公園包括管理の経験がある事業者に質問し、3 社が関心がある／非常に関心があるとの回答であり、一つの公園で、全ての管理運営業務をバンドリングすることについて実現性が高い考えられる。

##### ■複数施設の包括的な管理運営への関心（回答 7 社）

- ・公園包括管理の事業者（4 社）、温泉施設の管理運営事業者（3 社）に質問し、7 社とも関心がある／非常に関心があるとの回答であり、複数公園のバンドリングと複数温泉施設のバンドリングのいずれも実現性が高いと考えられる。

#### b. 官民役割分担の見直し

##### ■管理・運営に係る事業者の裁量や自由度の拡大について（回答 5 社）

- ・回答した 5 社とも肯定的な意見であり、理由としては、事業者が集客増や収益増加につながる創意工夫を発揮しやすくなることを挙げている。

##### ■改修や改築に対する事業者関与の拡大について（回答 9 社）

- ・回答 9 社中 7 社は肯定的な意見であり、利用者のニーズを理解している事業者の意見を反映することでサービス向上につながることを挙げている。
- ・一方、懸念事項としては、大規模修繕の財源を事業者が負担することのむずかしさや、新たな収益施設の導入等も考えられる中で、民間事業者が独立採算で投資を回収することが難しいことを挙げている。

### c. 新たな集客施設の設置

- ・アイデアレベルでの提案を求めた結果、以下の回答が寄せられた。

対象施設	新たな集客施設のアイデア
前橋公園	カフェ・レストラン、コンビニ、小学生以上を対象とする遊戯施設、若者向けイベントの会場
敷島公園	宿泊施設、カフェ・レストラン、コンビニ、
道の駅 ぐりーん ふらわー牧場・大胡	温浴施設、飲食施設、農業体験・食育拠点、 イルミネーション
道の駅 赤城の恵	アスレチック、健康増進の拠点化、足湯、 オートキャンプ場
道の駅 ふじみ	キャンプ／バーベキュー場、宿泊施設、レストラン、 夜景スポット、イルミネーション
粕川元気ランド・ 粕川親水公園	アスレチック、水遊び場、手ぶら BBQ スポット

### d. ヒアリングで把握した意見

- ・以下のような意見を得た。

	概要
包括公園管理の効果	・包括管理の効果として、作業員人件費によるコスト縮減には限界があり、監督する社員の業務兼任や、光熱水費削減の効果が大きいと考えられる。
収益施設の導入時の留意点	・イベント時の会場や出店場所を奪うことになる可能性があるため、実施にあたってはステークホルダーの意見把握が重要である。
収益施設を活用した改修の実施	・改修工事等を民活で実施する場合、新たな収益施設を導入することで行政の負担減が期待される。
収益施設整備の課題	・指定管理者の立場からは、別の事業者が新たな収益施設を設置することは、調整事項が増えるだけで何のメリットもない。
施設利用の実態	・道の駅は観光施設としてイメージが強いが、温泉施設は地元住民による利用が 8 割を占める。 ・合併の経緯もあり、周辺住民からみれば自分たちの施設との意識が強いため、地域のステークホルダーとの調整に十分配慮する必要がある。
地域製品の供給力の限界	・地元製品の生産量には限界があり、現在の事業者が新たな店舗を開設することは考えにくい。
宿泊施設の不足	・赤城山麓には宿泊施設がないため、遊びに来たお客さんが素通りしてしまう。

## 4. 事業化検討

### 4-1 包括化（バンドリング）する管理運営業務範囲の検討

官民連携の対象とする事業単位を設定するために、対象6施設における管理運営業務の現況を整理し、実現性の高いバンドリングを検討する。

#### ①管理運営業務の現況整理

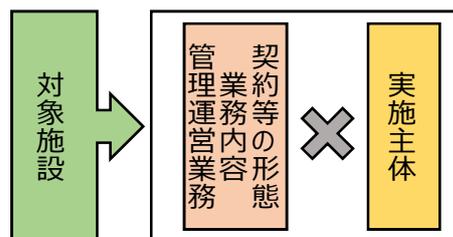
まず、対象6施設の構成サービス・業務内容・契約等の形態ならびに実施主体を整理し、施設及び業務ごとにみた共通点及び相違点を把握する。

施設別にみると、基本的に、管理運営業務ごとに実施主体は異なっているが、

主な業務内容をみると、必ずしも専門性が必要とされないものも複数あり、実施主体を分けずに対応出来るものもあると考えられる。実際、ぐりーんふらわー牧場・大胡については、農産物直売所の貸付を受けている農事組合法人が、施設における管理運営業務のほぼ全てを包括的に受託している。

同様に、赤色の囲み線等で示すように、同一の事業者が複数の業務や施設の管理運営を行っており、一部バンドリングに近い形が実現している。

一方、業務別にみると、以下の5業務については複数の施設で共通に実施されており、施設を跨いだバンドリングの対象となる可能性がある。



#### 〔複数施設で実施されている業務〕

- 都市公園等の管理（清掃・除草、植栽管理）
- 都市公園等の管理（中高木の剪定）
- 温泉施設の管理運営
- キャンプ場、バーベキュー場の管理
- 情報発信施設の管理

また、契約等の形態をみると、基本的に業務委託であるが、有料の集客施設である児童遊園（るなぱあく）と温泉施設（3カ所）の管理運営には指定管理者制度が適用されている。なお、農産物直売所は、地元の農事組合法人等が市で整備した建物の貸付を受け、民間事業として実施しており、市が実施する事業とは区別して考える必要がある。

【管理運営業務の現況】

管理運営業務の概況			対象施設（実施主体）					
管理運営業務	主な業務内容	契約等の形態	1) 前橋公園	2) 敷島公園	3) 道の駅 ぐりんふらわー牧場・大胡	4) 道の駅 赤城の恵（狹窪公園）	5) 道の駅 ふじみ	6) 粕川元気ランド （粕川親水公園）
都市公園等の管理  ※施設の用地は基本的に都市公園だが「道の駅ふじみ」全体と「粕川元気ランド」部分は都市公園外となる。	・清掃・除草 ・植栽管理	業務委託 ※市職員が監督	群馬県 高齢者雇用福祉事業団	群馬県 高齢者雇用福祉事業団	群馬県 高齢者雇用福祉事業団	群馬県 高齢者雇用福祉事業団	—	—
		業務委託	—	—	前橋市 シバ-人材センター 農事組合法人 さんぼ道	—	—	前橋市 シバ-人材センター
		直営	—	—	—	—	直営	—
	・中高木剪定等	業務委託	（必要時に発注）	（必要時に発注）	（必要時に発注）	（必要時に発注）	（必要時に発注）	（必要時に発注）
	・ばら園管理	業務委託 ※市職員が監督	—	ばら園年間管理業務JV	—	—	—	—
	・ボート場管理	業務委託	—	前橋市 シバ-人材センター	—	—	—	—
児童遊園の管理運営 （るなばあく）	・遊戯施設の運行管理 ・遊器具の保守、点検整備 ・清掃・除草 ・植栽管理 ・売店の営業 等	指定管理者制度	（株）オリエンタル群馬	—	—	—	—	—
温泉施設の管理運営 （温浴、物販、飲食）	・温泉施設管理運営 ・清掃・除草（施設周辺） ・植栽管理（施設周辺）	指定管理者制度	—	—	—	セントラルスポーツ（株）	前橋地域振興 連携機構JV	セントラルスポーツ（株）
レストハウスの管理運営 （飲食、売店）	・レストハウス・売店管理運営	業務委託	—	—	農事組合法人 さんぼ道	—	—	—
キャンプ場、バーベキュー場の管理	・キャンプ場の管理 ・バーベキュー場の管理	業務委託	—	直営	農事組合法人 さんぼ道	—	—	—
バンガローの管理	・バンガロー管理	業務委託	—	—	農事組合法人 さんぼ道	—	—	—
牧場、動物舎の管理	・牧場管理 ・動物飼育	業務委託	—	—	農事組合法人 さんぼ道	—	—	—
情報発信施設の管理	・開錠・施錠、チラシの補充等 ・清掃	業務委託	—	—	※レストハウスが兼ねる	農事組合法人 味菜	前橋地域振興 連携機構JV	—
農産物直売所の管理運営	・農産物、花木等の販売	施設貸付 ※民間事業	—	—	農事組合法人 さんぼ道	農事組合法人 味菜	農事組合法人 風ラインふじみ	粕川農産物 直売組合

## ②基本的なバンドリング対象業務の検討

ここでは、前項①で整理した管理運営業務の現況を踏まえ、以下の考え方にに基づき、基本的なバンドリングの対象業務を検討する。

### 【基本的なバンドリング対象業務の検討の考え方】

ア：同一施設における複数業務のバンドリング

イ：複数施設で実施されている同種業務のバンドリング

#### ア 同一施設における複数業務のバンドリング

現在、各施設で行われている管理運営業務の契約等の形態は、直営、業務委託、指定管理者制度、施設貸付の4つに分かれていることを踏まえ、以下の観点から検討を行った。

**観点1**：現在、直営又は委託で行われており、関連性がある又は高い専門性が必要とされない業務をバンドリングする。

**観点2**：指定管理者が都市公園等の管理と同様の業務（清掃・除草、植栽管理等）を実施している場合、当該施設全体の管理運営業務と指定管理者の業務をバンドリングする。

**観点3**：施設貸付で行われている農産物直売所は、民間の事業として実施されていることからバンドリングの対象外とする。

同一施設内でのバンドリングを考えると、下図に示すように、いずれの施設についても、施設全体（農産物直売所を除く）の管理運営業務をバンドリングすることが可能と考えられる。

図 同一施設内のバンドリング案

管理運営業務	対象施設					
	前橋	敷島	大胡	赤城	ふじみ	粕川
都市公園等	委託	委託	委託	委託	直営	委託
児童遊園（るなばあく）	指定	—	—	—	—	—
温泉施設	—	—	—	指定	指定	指定
レストハウス	—	—	委託	—	—	—
キャンプ場、バーベキュー場	—	直営	委託	—	—	—
バンガロー	—	—	委託	—	—	—
牧場、動物舎	—	—	委託	—	—	—
情報発信施設	—	—	委託	委託	委託	—
農産物直売所	—	—	貸付	貸付	貸付	貸付

表 同一施設内のバンドリングが考えられる理由

施設名	理由
前橋公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童遊園（るなぱあく）の指定管理者が、管理エリア内の清掃・除草、植栽管理等、一般的な公園管理業務と同様の業務を実施している。</li> </ul> ⇒ [観点2]
敷島公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約形態が委託又は直営であり、業務の大半が樹木や緑地の管理で関連性がある。</li> <li>・ボート場及びバーベキュー場の管理は、専門的な技術等が必要な業務ではない。</li> </ul> ⇒ [観点1]
道の駅 ぐりーん ふらわー牧場・大胡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約形態が委託であり、現状においても、ほぼ全ての業務を一つの主体が包括的に受託している。</li> </ul> ⇒ [観点1]
道の駅 赤城の恵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温泉施設の指定管理者が、施設周辺や駐車場の清掃・除草、植栽管理等、一般的な公園管理業務と同様の業務を実施している。</li> </ul> ⇒ [観点2]
道の駅 ふじみ	(同上)
粕川温泉元気ランド ・粕川親水公園	(同上)

なお、現状においては、管理運営業務によって実施する主体が異なる場合が多いが、指定管理者制度による公園全体の包括的な管理運営の先行事例をみると、参画する事業者が「共同企業体（ジョイントベンチャー、JV）」や「特別目的会社（SPC）」等の組織を結成することにより、多様な管理運営業務に対応することが可能と考えられる。

## イ 複数施設で実施されている同種業務のバンドリング

対象施設において、複数施設で実施されている業務として、以下に示す5つがある。

〔複数施設で実施されている業務〕

- 都市公園等の管理（清掃・除草、植栽管理）
- 都市公園等の管理（中高木の剪定）
- 温泉施設の管理運営
- キャンプ場、バーベキュー場の管理
- 情報発信施設の管理

次ページ以降に記載している、各業務をバンドリングすることによる「期待効果等」及び「留意事項等」の検討結果を踏まえると、複数施設で実施されている業務の中でも、特に「都市公園等の管理」及び「温泉施設の管理運営」のバンドリングが有効と考えられる。

図 同種業務のバンドリング案

管理運営業務		対象施設					
		前橋	敷島	大胡	赤城	ふじみ	粕川
都市公園等	・清掃・除草 ・植栽管理	委託	委託	委託	委託	直営	委託
	・中高木剪定	必要時	必要時	必要時	必要時	必要時	必要時
児童遊園（るなばあく）		指定					
温泉施設					指定	指定	指定
レストハウス				委託			
キャンプ場、バーベキュー場			直営	委託			
バンガロー				委託			
牧場、動物舎				委託			
情報発信施設				委託	委託	委託	
農産物直売所				貸付	貸付	貸付	貸付

距離が近く  
監督員を兼任

小規模施設を合せ  
業務量を確保

スケールメリットの発揮と  
効果的な連携・差別化

**【都市公園等の管理（清掃・除草、植栽管理）】**

「期待効果等」及び「留意事項等」の分析を踏まえると、本業務については、以下に示す2つのバンドリングが有効と考えられる。

表 都市公園等の管理（清掃・除草、植栽管理）のバンドリングが考えられる理由

バンドリングする施設	理由
○前橋公園 ○敷島公園	・それぞれ施設規模が大きく、単体でも十分な業務量があるため作業員の効率配置にはつながりにくい、距離が近いことから、監督員の兼任等、マネジメント業務の効率化が期待される。
○粕川親水公園 （粕川温泉元気ランド） ○道の駅 ふじみ	・それぞれ施設規模が小さく、業務量も少ないことから、バンドリングで業務量を確保することで作業員の効率配置が可能。

表 都市公園等の管理（清掃・除草、植栽管理）バンドリングの分析

期待効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の委託契約は施設ごとに締結されているが、同じ事業者が複数公園の業務を受託している。（群馬県高齢者雇用福祉事業団が3施設、前橋市シルバー人材センターが2施設）</li> <li>・不確定要素が少なく安定的な業務量が見込まれることから、全体の業務量が増えることでスケールメリットが発揮され、人員配置の効率化や資機材調達に係るコスト縮減につながることを期待される。</li> </ul>
留意事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の業務量をみると、前橋公園、敷島公園、荻窪公園（道の駅 赤城の恵）の3施設では、ほぼ通年（365日）で複数人を業務に従事させることが求められている。</li> <li>・また、ぐりんふらわー牧場・大胡においても、当該業務の専任で2名の担当者を配置するとともに、年数回、人員を集めて一斉清掃・除草を行っている。</li> <li>・従って、これら4施設については、清掃・除草等の業務量が多く、他の施設とバンドリングする場合、人員配置の効率化に関する効果は限られたものになると考えられる。</li> <li>・逆に、粕川親水公園（粕川温泉元気ランド）及び、直営で管理されている道の駅 ふじみについては、上記4施設と比べ求められる業務量が少なく、他施設の業務と兼任することによる効率化の余地が大きいと考えられる。</li> <li>・前橋公園と敷島公園は距離が近いことから、監督員を兼任することが考えられる。</li> </ul>

### 【都市公園等の管理運営（中高木剪定）】

「都市公園等の管理（中高木剪定）」単体でみた場合、複数施設をバンドリングすることで、安定的な業務量の確保につながると考えられる。

また、「清掃・除草等」には、植込み等の低木剪定も含まれることから、バンドリングにあたっては、緑地管理に関連する類似業務として、2つの業務を一体的に発注することが考えられる。

表 都市公園等の管理（中高木剪定）バンドリングの分析

期待効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高木剪定は樹木の育成状況によって、実施すべき場所や業務量が変化し、現状をみると、施設ごとに100～200万円程度の予算を確保し、樹木の生育状況等に応じて必要時に業務が発注されており、造園業者が受託している。</li> <li>・バンドリングにより安定的な業務の発生が見込まれ、必要時の発注ではなく通年の業務として発注することが可能になると考えられる。</li> </ul>
留意事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は別業務として発注されている「清掃・除草等」には植込み等の低木剪定が含まれており、類似業務として一体的に発注することも考えられる。</li> </ul>

### 【温泉施設の管理運営（温浴、物販、飲食）】

現在、「道の駅・赤城の恵（あいのやまの湯）」と「粕川温泉元気ランド」は同一の企業が指定管理者となっており、単一の事業者が複数の施設を運営することに制度的な支障はない。

但し、温泉施設は料金収入を得られる施設であるが、市が指定管理料を支出している施設もある。また、先に更新計画で示したように、今後、大規模改修や更新に多くの費用が必要になると見込まれることから、バンドリングに際しては事業性を踏まえた検証が求められる。

表 温泉施設の管理運営（温浴、物販、飲食）バンドリングの分析

期待効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設で提供するサービスは基本的に同様であることから、バンドリングで単一の事業者が管理運営することにより、管理的な事務に係るコストの縮減やスケールメリットによる購買価格の低減等の効果が期待される。</li> <li>・サービス提供に際し各施設の連携や戦略的な差別化や行いやすく、集客及び収益の増加につながることが期待される。</li> <li>・現在、契約は施設ごとに締結されているが、セントラルスポーツ（株）が2施設の指定管理者となっている。</li> </ul>
留意事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、2つの施設は独立採算で運営されているが、1つの施設は市が指定管理料を支出している。</li> <li>・今後、サービス提供に不可欠な温浴設備の取替えなどの大規模改修や更新に多くの費用が必要になると見込まれる。</li> </ul>

### 【キャンプ場、バーベキュー場の管理】

燃料等の資機材の購入や広告宣伝を一体的に実施することにより、コスト削減につながる可能性があるものの、業務内容が現地での利用者対応が中心になることから、必ずしもバンドリングを行う必要性はないと考えられる。

表 キャンプ場、バーベキュー場バンドリングの分析

期待効果等	・燃料等の資機材の購入や広告宣伝を一体的に実施することにより、コスト削減につながる可能性がある。
留意事項等	・業務内容が基本的に現地での利用者対応になることから、場所が異なる複数の施設を同じ事業者が管理するメリットが考えにくい。

### 【情報発信施設の管理】

現在、各施設の管理は受託者に委ねられており、情報発信の内容や方法について、施設全体としての統一が図られていないことから、赤城エリア及び周辺地域について、各施設で共通の内容や方法で情報発信を行うことにより、利用者サービスの向上につながることを期待される。

但し、日常的な管理業務（開錠・施錠、チラシ補充等）については、同じ事業者が実施するメリットが考えにくいため、別途、情報発信の内容や方法の共通化に向けたプラットフォーム等が整備されれば、必ずしもバンドリングを行う必要性はないと考えられる。

表 情報発信施設バンドリングの分析

期待効果等	・統一的な内容や方法で情報発信を行うことにより、利用者サービスの向上につながることを期待される。
留意事項等	・温泉施設や農産物直売所のように集客を目的とする施設ではなく、日常的な管理（開錠・施錠、チラシ補充等）については業務としての負荷も小さく、場所が異なる複数の施設を同じ事業者が管理するメリットが考えにくい。

### ③バンドリングする施設・業務範囲の検討

前項②における検討結果を踏まえると、同一施設内でみた場合、いずれの対象施設も、業務全体（農産物直売所の管理運営除く）のバンドリングが考えられることから、複数施設で実施されている同種業務のバンドリング、先に運営計画で整理した各施設のコンセプトの共通点・相違点を考慮すると、以下に示す3つのバンドリングが考えられる。

- 1) 市街地にある「前橋公園」と「敷島公園」のバンドリング
- 2) 「道の駅 ぐりーんふらわー牧場・大胡」の業務全体のバンドリング
- 3) 温泉施設を核とする、「道の駅 赤城の恵」、「道の駅 ふじみ」、「粕川温泉元気ランド（粕川親水公園）」のバンドリング

図 バンドリングする施設・業務範囲の検討

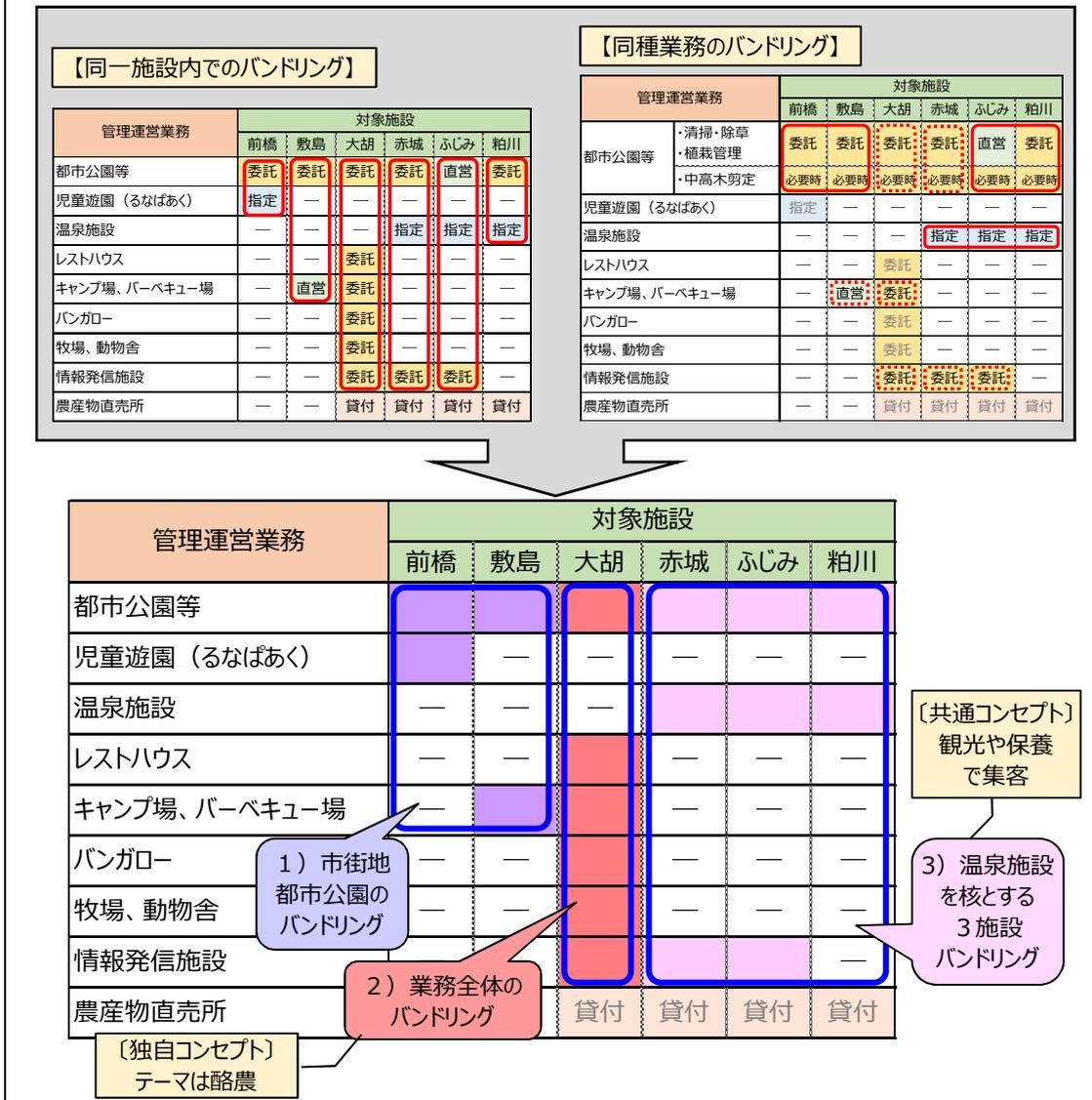


表 バンドリングする施設・業務範囲

バンドリングする施設	バンドリングする事業範囲
前橋公園 敷島公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設全体の公園管理</li> <li>○ 児童遊園（るなばあく）の管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> </ul>
道の駅 ぐりーん ふらわー牧場・大胡	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設全体の公園管理</li> <li>○ レストハウスの管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> <li>○ バンガローの管理</li> <li>○ 牧場、動物舎の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul> <p>※農産物直売所は対象外とするが連携を強化</p> <p>※情報発信施設のコンテンツは、別途プラットフォーム等を設置して共通化を図る</p>
道の駅 赤城の恵 道の駅 ふじみ 粕川健康元気ランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 温泉施設（3カ所）の管理運営</li> <li>○ 3施設の敷地全体（都市公園等）の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul> <p>※農産物直売所は対象外とするが連携を強化</p> <p>※情報発信施設のコンテンツは、別途プラットフォーム等を設置して共通化を図る</p>

なお、関連事業者の意向調査において、複数施設を包括的に管理運営することについては肯定的な意見が寄せられている。

また、業務内容が多岐にわたる温泉施設を核とするバンドリングであっても、温泉施設管理運営の事業者と都市公園等管理の事業者が中心となって、「共同企業体（ジョイントベンチャー、JV）」や「特別目的会社（SPC）」等の組織を結成することにより対応可能と見込まれる。

次ページに、バンドリングによって期待される効果を、従来のまま個別に管理運営する場合との比較により整理する。

表 バンドリングによる効果の分析

評価の視点	バンドリング	個別の管理運営
<b>■行政の視点</b>		
事務手続	○契約が一本化され、事務手続きの負担が軽減	×契約等の事務手続きが、施設ごとに発生
財政負担	○事業者が創意工夫する余地が広がり、行政の財政負担軽減につながる可能性が高い	×事業者が創意工夫する余地が少なく、行政の財政負担軽減が期待しにくい
サービス水準	○事業者が創意工夫する余地が広がり、サービス水準の向上につながる可能性が高い	×事業者が創意工夫する余地が限られ、サービス水準の向上が期待しにくい
事業者の信頼性	○事業規模に比例して、応募企業の規模も大きくなり、財務状況や人員体制に関する信頼性が向上	○事業規模が小さいため、地元企業が参画する機会が増加
競争環境	×参加事業者が限られ、競争性が低下する可能性	○参加可能な事業者が多く、競争性が高い
<b>■民間事業者の視点</b>		
コスト縮減	○創意工夫の余地が大きい（兼任による人員配置の適正化、購買等に際しスケールメリットの発揮、管理的なコスト圧縮 等） ○施設間でノウハウを共有	×創意工夫する余地が限られる（人員体制に見合った業務量の確保が困難、小規模で割高な購買、施設ごとに管理的なコストが発生 等）
集客力の向上	○施設間の連携が容易（ターゲットや経営方針の差別化、共通サービス、共同キャンペーン 等）	×各施設が競争関係にあるため、動向が読みにくい
その他	○複数の農産物直売所との連携が期待される	—

以降、4-2 で想定される事業手法を整理した上で、4-3～4-5 において、これら3つのバンドリングの事業スキームを検討する。

#### ④大規模修繕・更新の取扱い

##### 【更新計画の概要】

先に検討した各施設の更新計画をみると、今後は、日常的な維持保全だけではなく、老朽化に対応した大規模修繕・更新を計画的に実施することが必要になることから、多額の費用発生が見込まれている。

特に、一般的な都市公園である前橋公園・敷島公園と比べ、温泉施設や直売所を有する道の駅等において費用が大きくなると想定されている。

表 各施設の大規模修繕・更新費（20年間の年平均額）[単位：百万円]

		前橋	敷島	大胡	赤城	ふじみ	粕川
公園	施設	8.1	9.8	1.3	2.2	—	1.7
施設	建築物	5.6	8.7	1.3	0.6	—	0.3
温泉・直売所	建築	—	—	12.7	8.2	6.4	8.7
	設備	—	—	16.1	59.0	29.3	45.7
合計		13.7	18.5	31.4	70.1	35.8	56.4

##### 【大規模修繕・更新の取扱い】

前項③で検討したバンドリングは、業務委託や指定管理者制度によって実施されている日常的な管理運営業務の現状を基に検討したものである。

しかし、更新計画で明らかになったように、今後、大規模修繕・更新にかかる費用の増大が見込まれることから、以降で実施する事業手法及び事業スキームの検討にあたっては、大規模修繕・更新の実施も含めて検討することとする。

#### ⑤新たな公園施設整備の取扱い

今後、対象施設の魅力向上のため、カフェ等の集客施設等を新たな公園施設として設置することが考えられるが、現時点では対象施設における新規公園施設の整備については具体的な方針や事業が示されていないことから、各バンドリングにおける事業手法及び事業スキームの検討に際しては新規公園施設の整備を考慮しないこととする。

但し、バンドリングと切り離す形で、具体的な方針や事業が示された場合の取扱いについて基本的な考え方を整理することとする。

## 4-2 想定される事業手法の整理

### ①施設の管理運営に係る事業手法

#### 【指定管理者制度】

現在、対象施設の管理運営に適用されている事業手法には「業務委託」のほかに「指定管理者制度」がある。

指定管理者制度とは、公の施設に係る管理主体の範囲を民間事業者等まで拡大することにより、民間経営の発想やノウハウの活用により、住民サービスの向上、行政コストの縮減等を図ることを目的として、平成15年9月の地方自治法の改正により創設された制度である。

制度の主な特徴として、以下のような事項がある。

表 指定管理者制度の特徴

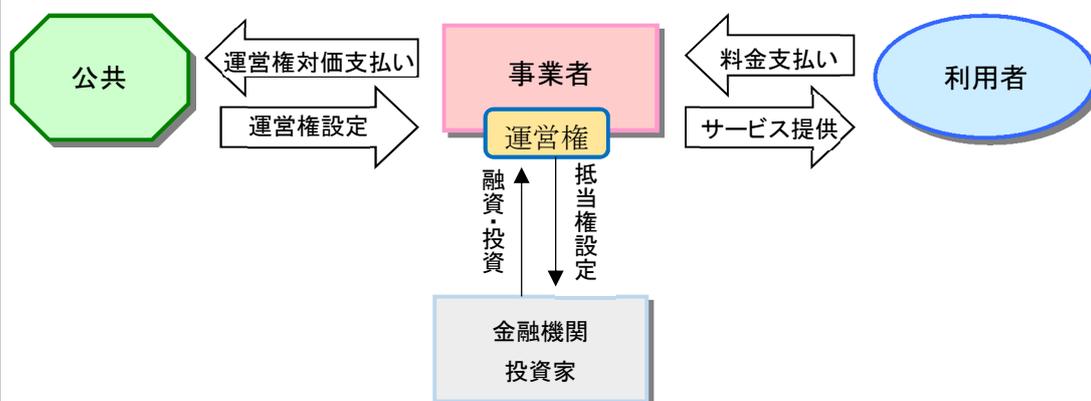
特徴	概要
承認料金制	・条例に定める範囲で、指定管理者が料金設定を行うことができる。
利用料金制	・市は、利用料金を指定管理者の収入として収受させることができる。
施設の利用に係る処分権限	・条例の定めにより、「使用の許可」など処分性のある行為を指定管理者に実施させることができる。

#### 【公共施設等運営権制度（コンセッション）】

PFI法の平成23年6月1日改正において、「公共施設等運営制度（コンセッション）」が創設された。

コンセッションは、利用料金を徴収する公共施設等のみを対象として、公共施設等の管理者が所有権を有したまま、「運営権」を民間事業者に移転することにより、民間事業者が利用料金を徴収し、自らの収入として収受することが可能になった。

図 コンセッションによる事業スキームのイメージ



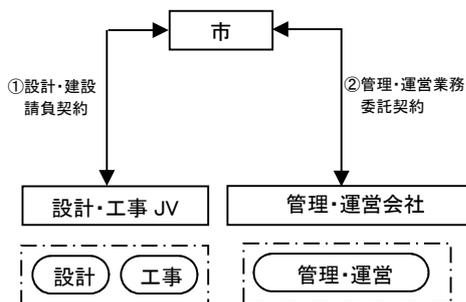
## ②大規模改修・更新の実施に係る事業手法

### 【想定される事業手法】

民間事業者が大規模修繕・更新と管理運営を一体的に実施する場合、事業方式としては以下のものが想定される。

#### 1) DB+O 方式 (Design Build+Operate)

- ・ 施設改修の設計と工事を一体的に性能発注 (DB 発注) し、運営・維持管理については別途発注する分離発注方式。
- ・ 施設改修に係る資金は、公共が起債や補助金等により調達する。

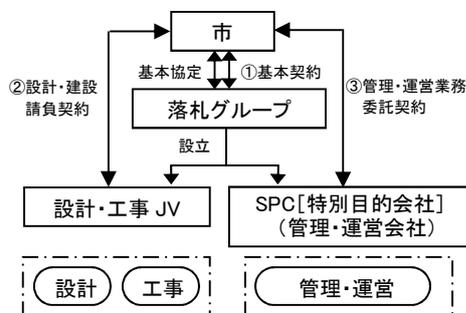


× 設計・建設と管理・運営が別主体となり、十分な連携が図られない。

△ 設計・工事の支払いは竣工時に一括で従来方式と同様

#### 2) DBO 方式 (Design Build Operate)

- ・ 施設改修の設計と工事、運営・維持管理を包括的に委託する方式。
- ・ 施設改修に係る資金は、公共が起債や補助金等により調達する。

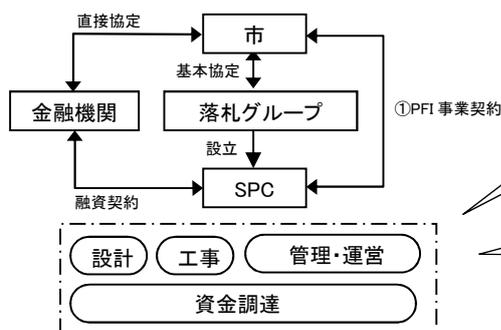


○ 設計・建設と管理・運営が同一主体となり、十分な連携が期待される。

△ 設計・工事の支払いは竣工時に一括で従来方式と同様

#### 3) PFI (RO) 方式 (Rehabilitate—Operate)

- ・ 施設改修の設計と工事、運営・維持管理を包括的に実施する方式。
- ・ 施設改修に係る資金調達も民間が実施する。



○ 設計・建設と管理・運営が同一主体となり、十分な連携が期待される。

○ 民間が資金を調達するため市の初期投資が抑えられ財政支出の平準化が図られる

## 【事業形態（投資回収の仕組み）の検討】

民活手法における事業形態は、投資回収の仕組みにより「サービス購入型」、「独立採算型」、及び、サービス購入型と独立採算型を組み合わせた「混合型」の3つに区分できる。

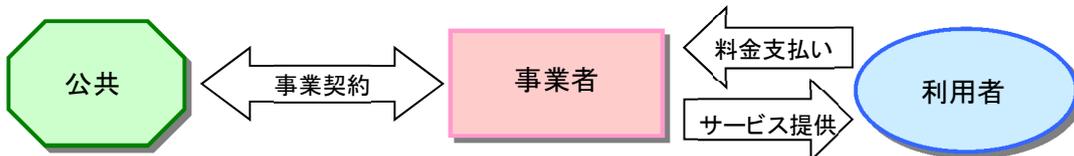
### 1) サービス購入型

事業者は、対象施設の設計・建設（改修）・運営・維持管理を行い、公共は事業者が施設利用者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス対価）を支払う。事業者のコストが公共から支払われるサービス対価により全額回収される類型である。



### 2) 独立採算型

事業者は、施設の設計・建設（改修）・運営・維持管理を行い、そのコストが利用料金収入等の施設利用者からの支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共からのサービス対価の支払いは生じない。



### 3) 混合型

事業者の事業に係るコストが、公共から支払われるサービス対価と、利用料金収入等の施設利用者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である。



## 4-3 前橋公園・敷島公園バンドリングの事業スキーム

### ①事業スキームの検討

#### 【管理運營業務の実施手法】

管理運營業務の事業範囲は以下に示すものである。

[バンドリングによる事業範囲]

- 施設全体の公園管理
- 児童遊園（るなばあく）の管理運営
- キャンプ場、バーベキュー場の管理

対象となる事業範囲のうち、現在、児童遊園（るなばあく）の管理運営については指定管理者制度が適用されているが、入園料が無く、公園の一部として出入りが自由であるほか、利用者からの収入が遊具の利用料金や軽食販売等に限られていることから、市が指定管理料を支出する形で運営されている。また、公園全体は無料で利用できるほか、その他の公園管理業務は委託、キャンプ場等の管理は直営で行われている。

これらの状況や、指定管理者制度に基づいて実施されている県内都市公園の包括管理の事例（県営敷島公園、庚申山総合公園、金山総合公園など）も踏まえると、コンセッションの適用は考えにくく、指定管理者制度による事業とすることが適切と考えられる。

なお、事業者収入増のインセンティブを与えるため、現在と同様に、児童遊園の料金を事業者の収入とする「利用料金制」としたうえで「指定管理料を併用」することが適切と考えられる。

#### 【大規模修繕・更新の実施手法】

対象施設のうち、児童遊園（るなばあく）部分には利用料金を徴収する遊具が設置されているが、「日本一なつかしい遊園地」をキャッチコピーに、国の登録有形文化財となっている電動木馬を始め歴史のある遊具が特長であるため、新しい遊具に更新するのではなく、既存の遊具を適切に維持管理して使用し続けることが基本的な方向性になると考えられる。

また、その他の公園施設・公園建築物については、噴水やベンチ、休憩所など、集客に直接的に寄与するものではなく、安全・快適に利用できる状態を維持することが求められる施設である。

以上を踏まえると、公園施設等の大規模修繕・更新については、民間事業者の提案に委ねる部分が限られるため、現状と同様に市の業務として実施することが適切と考えられる。

### 【事業期間等の検討】

本事業は、一般的な指定管理者制度の事業スキームとなることから、事業期間は一般的な事例と同様に5年程度を想定する。

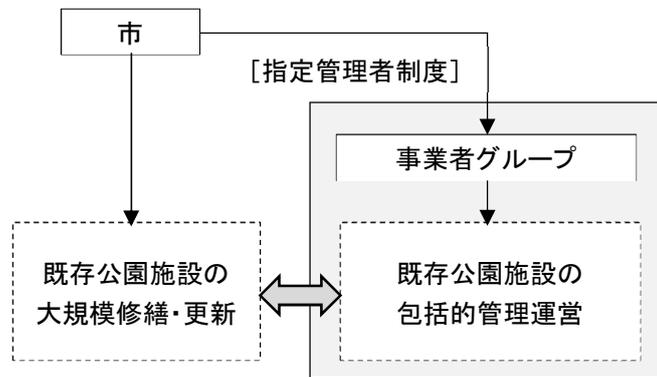
## ②事業スキームのまとめ

「前橋公園・敷島公園バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「前橋公園・敷島公園バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運営業務	○ 施設全体の公園管理 ○ 児童遊園（るなばあく）の管理運営 ○ キャンプ場、バーベキュー場の管理	
更新等	事業者	—
	前橋市	○ 各種公園施設（有料遊具含む）の大規模修繕・更新
事業手法等	指定管理者制度 (利用料金制・指定管理料の併用)	
事業期間	5年程度	

表 「前橋公園・敷島公園バンドリング」の事業スキームイメージ



## 4-4 グリーンふらわー牧場・大胡の業務バンドリングの事業スキーム

### ①事業スキームの検討

#### 【管理運營業務の実施手法】

管理運營業務の事業範囲は以下に示すものである。

[バンドリングによる事業範囲]

- 対象施設全体の公園管理
- レストハウスの管理運営
- キャンプ場、バーベキュー場の管理
- バンガローの管理
- 牧場、動物舎の管理
- 情報発信施設の管理

現在、対象となる事業範囲は全て、公園管理（除草・清掃）の一部を除き、全て同一の事業者への業務委託により実施されている。

今後、官民連携をさらに進めて、指定管理者制度による包括的管理運営に移行することにより、民間事業者が管理運営に際し創意工夫を発揮したり、自主事業を積極的に実施したりすることにより、当該施設の魅力及び集客力の向上につながることが期待される。

#### 【大規模修繕・更新の実施手法】

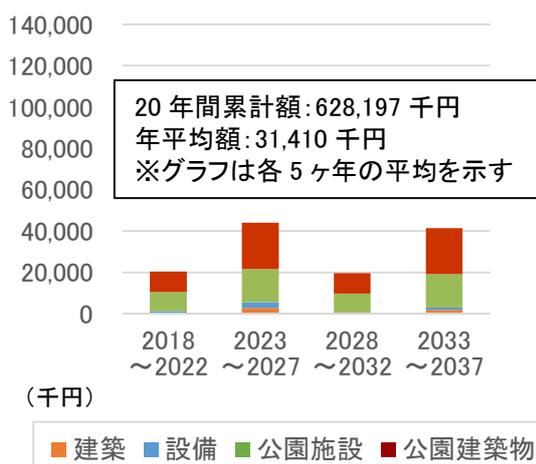
##### ○対象公園施設の検討

グリーンふらわー牧場・大胡においては、今後、大規模修繕・更新の支出が増大することが見込まれている。

対象となる公園施設・公園建築物の中には、レストハウスや動物舎、大型遊具、バンガローなど、当該施設のコネクトとの関連性が高く、集客に寄与すると考えられる施設が複数あること

から、それらの施設については、管理運営事業者のノウハウを生かして、計画的かつ質の高い大規模修繕・更新を行うために、民間事業者の業務に含めて実施することが考えられる。

■道の駅グリーンふらわー大胡



### ○適用事業手法の検討

前項で検討したように、管理運営業務については指定管理者制度により包括的に実施することが想定され、大規模修繕・更新の実施に際しても、設計・工事と管理運営の主体が同一となることが望ましい。

従って、設計・工事と管理運営を包括的に実施する「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」を適用することが適切と考えられる。

また、指定管理者制度を併用し、事業者を対象施設全体の指定管理者に指定することにより、大規模修繕・更新の対象とする公園施設以外についても、一つの主体が包括的に管理運営することが可能になる。

なお、現時点では大規模修繕・更新の対象とする公園施設が特定されていないため、事業内容が確定した段階で、改めて「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」を比較検討する必要がある。

一般的には、両手法をコスト面で比較すると、市が資金調達を行うDBO方式が優位と評価されることが多い。一方、PFI（RO）方式は、整備費を事業期間にわたる割賦払いとすることが可能であるため、財政負担の平準化を重視する場合は優位と評価される。

### ○事業形態（投資回収の仕組み）の検討

ここでは、当該施設の集客装置として機能する公園施設等を、事業者による大規模修繕・更新の対象とすることを想定している。

集客装置として機能する公園施設のうち、レストハウス、バンガローなど一部施設については、販売や利用料等の収入が得られるが、現在の契約は業務委託であり、管理運営に係る支出が収入を上回っている。

従って、事業者による大規模修繕・更新にかかる投資回収を可能にするためには、料金等の収入を民間事業者に帰属させた上で、市からサービス対価の支払いも行う「混合型」とすることが適切と考えられる。

### 【事業期間等の検討】

事業者が大規模修繕を実施する場合、投資回収の観点から事業期間を10年以上の長期とすることが一般的である。一方、事業期間を長期（例えば20年）とすると、次のサイクルの大規模修繕の発生が増加し、契約時点で適切な事業費を想定することが難しくなるという問題があるため、次のサイクルの大規模修繕の発生が本格化する前に事業を終了できるよう、事業期間の上限は15年程度とすることが考えられる。

上記の考察を踏まえ、大規模修繕・更新を実施する場合の事業期間については10～15年の期間で設定することが適切と考えられる。

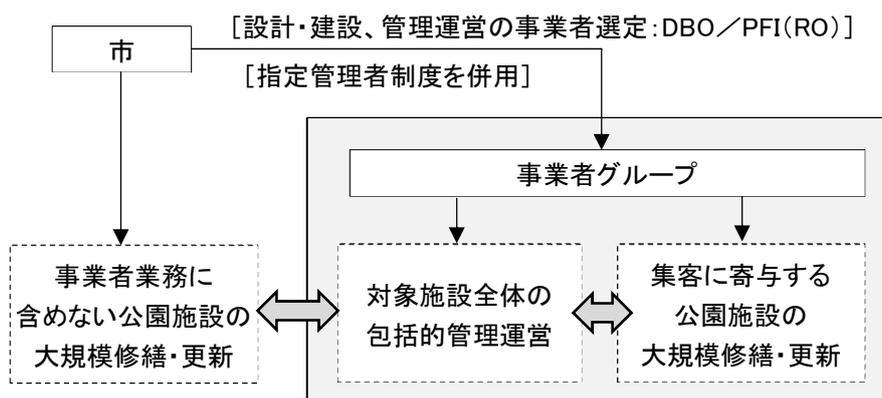
## ②事業スキームのまとめ

「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運営業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設全体の公園管理</li> <li>○ レストハウスの管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> <li>○ バンガローの管理</li> <li>○ 牧場、動物舎の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul>
更新等	事業者	○ 集客に寄与する公園施設の大規模修繕・更新 (レストハウス、動物舎、大型遊具、バンガロー 等)
	前橋市	○ 事業者業務に含めない公園施設の大規模修繕・更新
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「DBO 方式」又は「PFI (RO) 方式」</li> <li>・指定管理者制度を併用</li> </ul>
事業形態		・いずれの場合も、利用料等の収入を事業者に帰属させた上で、市がサービス対価を支払う「混合型」を想定
事業期間		10年～15年程度

表 「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」の事業スキームイメージ



### ○留意点：対象施設の点検・診断等の必要性

事業者が公募に際し大規模修繕・更新の計画を策定できるよう、市において対象となる公園施設・公園建築物の状態について点検・診断を行い、老朽化対策の必要性を把握し、事業者に情報提供することが必要である。

## 4-5 温泉施設を核とする3施設バンドリングの事業スキーム

### ①事業スキームの検討

#### 【管理運営業務の実施手法】

管理運営業務の事業範囲は以下に示すものである。

[バンドリングによる事業範囲]

- 温泉施設（3ヵ所）の管理運営
- 3施設の敷地全体（都市公園等）の管理
- 情報発信施設の管理

#### ○温泉施設の管理運営業務

現在、温泉施設の管理運営は「指定管理者制度」によって実施されているが、料金収入が得られることから、「公共施設等運営権制度（コンセッション）」の適用も考えられる。

現在、2つの温泉施設で独立採算の利用料金制度を適用し、指定管理者から協定に基づく施設使用料の支払いを受けているが、施設の収支がマイナスとなっている年もある。また、残る施設についても利用料金を事業者の収入としているが、市から指定管理料の支払いも行われており、いずれも十分な収益性のある施設ではない。

従って、事業者が温泉施設の収入を原資として運営権対価を支払うコンセッションが成立することは考えにくく、今後も、指定管理者制度に基づいて管理運営を行うことが適切と考えられる。

#### ○対象施設全体の管理運営業務

現在、温泉施設及び農産物直売所の管理運営以外の業務は、全て委託又は直営で実施されている。

今後、官民連携をさらに進めて、指定管理者制度による包括的管理運営に移行することにより、民間事業者が管理運営に際し創意工夫を発揮したり、自主事業を積極的に実施したりすることにより、当該施設の魅力及び集客力の向上につながることを期待される。

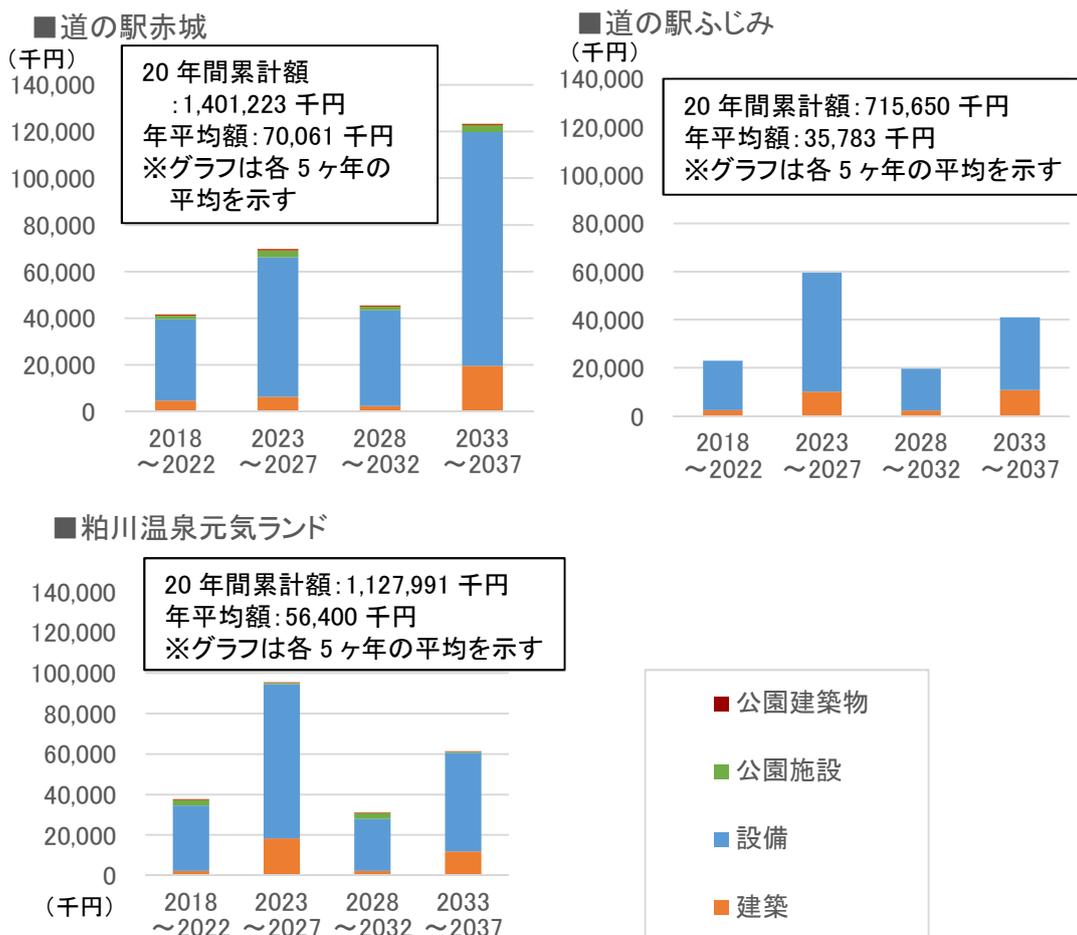
#### 【大規模修繕・更新の実施手法】

#### ○温泉施設の大規模修繕・更新の取扱い

3つの温泉施設は、あいのやまの湯（道の駅 赤城の恵）が築14年、見晴らしの湯（道の駅 ふじみ）が築21年、粕川温泉元気ランドが築20年経過しており、今後、10年から15年で本格的な大規模修繕の時期を迎え、特に、設備更新に多額の費用が必要と見込まれている。

温泉施設は、各施設における集客の柱となる施設であることから、管理運営事業者の経営戦略に合わせて、計画的かつ質の高い大規模修繕・更新を行うことができるよう、民間事業者の業務に含めて実施することが適切と考えられる。

表 温泉施設（3カ所）の更新計画



○その他公園施設の大規模修繕・更新の取扱い

その他の公園施設・公園建築物については、ベンチ、休憩所など、集客に直接的に寄与するものではなく、安全・快適に利用できる状態を維持することが求められる施設であり、民間事業者の提案に委ねる部分が限られるため、現状と同様に市の業務として実施することが適切と考えられる。

## ○適用事業手法の検討

前項で検討したように、温泉施設を含む、対象施設全体の管理運営業務については指定管理者制度により包括的に実施することが想定され、大規模修繕・更新の実施に際しても、設計・工事と管理運営の主体が同一となることが望ましい。

従って、設計・工事と管理運営を包括的に実施する「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」を適用することが適切と考えられる。

また、指定管理者制度を併用し、事業者を対象施設全体の指定管理者に指定することにより、大規模修繕・更新の対象とする公園施設以外についても、一つの主体が包括的に管理運営することが可能になる。

なお、現時点では大規模修繕・更新の対象とする公園施設が特定されていないため、事業内容が確定した段階で、改めて「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」を比較検討する必要がある。

一般的には、両手法をコスト面で比較すると、市が資金調達を行うDBO方式が優位と評価されることが多い。一方、PFI（RO）方式は、整備費を事業期間にわたる割賦払いとすることが可能であるため、財政負担の平準化を重視する場合は優位と評価される。

## ○事業形態（投資回収の仕組み）の検討

前述の通り、温泉施設は料金収入が得られるものの、1施設は指定管理料を支払っているほか、独立採算型の施設であっても収支がマイナスとなる年度もあり、必ずしも収益性の高い施設とは言えない。

従って、事業者による大規模修繕・更新にかかる投資回収を可能にするためには、料金等の収入を民間事業者に帰属させた上で、市からサービス対価の支払いも行う「混合型」とすることが適切と考えられる。

## 【事業期間等の検討】

### ○事業期間の検討

事業者が大規模修繕を実施する場合、投資回収の観点から事業期間を10年以上の長期とすることが一般的である。一方、事業期間を長期（例えば20年）とすると、次のサイクルの大規模修繕の発生が増加し、契約時点で適切な事業費を想定することが難しくなるという問題があるため、次のサイクルの大規模修繕の発生が本格化する前に事業を終了できるよう、事業期間の上限は15年程度とすることが考えられる。

上記の考察を踏まえ、大規模修繕・更新を実施する場合の事業期間については10～15年の期間で設定することが適切と考えられる。

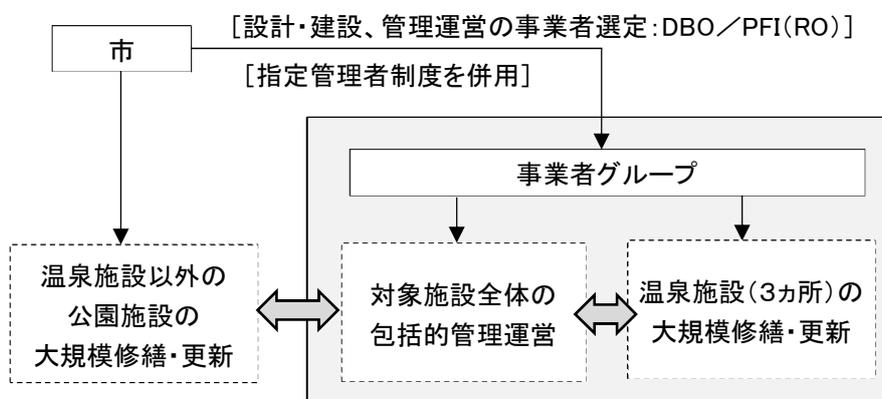
## ②事業スキームのまとめ

「温泉施設を核とする3施設バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「温泉施設を核とする3施設バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運營業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 温泉施設（3カ所）の管理運営</li> <li>○ 3施設の敷地全体（都市公園等）の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul>
更新等	事業者	○ 温泉施設（3カ所）の大規模修繕・更新
	前橋市	○ 温泉施設以外の公園施設の大規模修繕・更新
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」</li> <li>・指定管理者制度を併用</li> </ul>
事業形態		・いずれの場合も、利用料等の収入を事業者に帰属させた上で、市がサービス対価を支払う「混合型」を想定
事業期間		10年～15年程度

表 「温泉施設を核とする3施設バンドリング」の事業スキームイメージ



### ○留意点：対象施設の点検・診断等の必要性

事業者が公募に際し大規模修繕・更新の計画を策定できるよう、市において対象となる温泉施設の状態について点検・診断を行い、老朽化対策の必要性を把握し、事業者に情報提供することが必要である。

#### 4-6 VFMの算定

##### ①各種設定条件とその根拠

ここでは、大規模修繕・更新の対象とすることが明確である3つの温泉施設を対象としてVFMを算定する。なお、算定にあたっては、『PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引』（平成28年3月、内閣府 民間資金等活用事業推進室）の「V 簡易な検討」に示された手法に対応したエクセルソフトを活用し、設定条件は以下の通りである。

表 VFM試算の条件

項目		設定	考え方
採用手法		DBO 又は PFI (RO)	事業スキームの検討において選定
収支影響	民活による整備費縮減	5.0%	新設より制約が多いことから、簡易な検討における設定値（10%）の半分
	民活による管理運営費縮減	1.0%	大口購入等で5%削減を仮定し、該当費目の構成割合（約20%）を反映
	民活の収入増	0%	全体のキャパシティは変わらないため
事業概要	整備期間	1年	ソフトの設定（※変更不可）
	管理・運営期間	15年	大規模修繕・更新が集中するサイクル
	整備費	1,303,249千円	更新計画において大規模修繕・更新が集中する年度2回分の合計
	管理・運営費	547,290千円	H26～H28の実績合計の平均
	利用料収入	544,705千円	H26～H28の実績合計の平均
資金調達	起債割合	整備費の75%	一般的な条件
	一般財源割合	整備費の25%	一般的な条件
	起債金利	0.5%	円金利スワップレート0.479%を切上げ（対LIBOR、15年、2018/3/2）
	起債償還期間	15年	管理・運営期間と同じ
	起債償還方法	元金均等	一般的な条件
	SPC資本金	10,000千円	整備費が1億円を超えるため
	民間借入金利	2.0%	起債金利+1.5%
費用	法人税等	33.58%	平成30年度の見込み
	調査等費用	25,000千円	一般的なアドバイザー業務の費用
その他	割引率	1.21%	直近10年の国債表面利率とGDPデフレーターを基に算定
	事業者EIRR	5.0%	VFM評価で一般的に使われる基準

## ②手法別の公共負担額の整理

前項①の条件設定の場合、設定した 2 種類の民活手法のうち、DBO 方式では従来手法より公共負担額の軽減（公共の収支改善）が見込まれるが、PFI（RO）方式については公共負担額が従来手法を上回る（公共の収支悪化）が見込まれる。

両手法の大きな違いは、DBO 方式は整備費を市が調達し、PFI（RO）方式は事業者が調達する点にあり、民間の資金調達コスト（＝借入金利）が市よりも高くなる（+1.5%）ことが影響して、PFI（RO）方式の収支が悪化していると考えられる。

### ■従来型手法での公共の収支[単位:千円]

		従来手法
整備費	補助金・交付金分支払	0
	一般財源	325,812
	起債元金・償還元金	977,437
資金調達費	起債金利	39,097
運営費		8,209,350
調査等費用		0
支出合計(A)		9,551,696
補助金・交付金分収入		0
	利用料金収入	8,170,575
収入合計(B)		8,170,575
純支出(C) = (A)-(B)		1,381,121
現在価値での収支		1,286,605

### ■民活手法での公共の収支[単位:千円]

		DBO方式	PFI(RO)方式
整備費	補助金・交付金分支払	0	0
	一般財源	309,522	0
	起債元金・償還元金	928,565	0
資金調達費	起債金利	37,143	0
整備費の対価	割賦元金	0	1,238,087
	割賦金利	0	207,234
運営費の対価		8,127,257	8,127,257
採用手法における対価の調整		-8,148,817	-8,165,457
調査等費用		25,000	25,000
支出合計(A)		1,278,668	1,432,119
補助金・交付金分収入		0	0
収入合計(B)		0	0
純支出(C) = (A)-(B)		1,278,668	1,432,119
現在価値での収支		1,194,163	1,304,764

### ③VFM 算出結果

#### 【前項①の条件設定に基づく結果】

前項①の条件設定の場合、前項②に整理した手法別の公共負担額の違いを反映し、DBO 方式は VFM が得られるが、PFI (RO) 方式については VFM が得られないという結果を得た。

[DBO 方式の VFM 算出結果]

##### ■簡易VFMの結果

		従来型手法	DBO方式	VFM
	金額(千円)	1,286,605	1,194,163	92,442
	%			7.2%
※現在価値のVFM				

[PFI (RO) 方式の VFM 算出結果]

##### ■簡易VFMの結果

		従来型手法	PFI(RO)方式	VFM
	金額(千円)	1,286,605	1,304,764	-18,159
	%			-1.4%
※現在価値のVFM				

### 【収入増による効果の検討】

前項①の条件設定の場合、バンドリングを行っても施設全体の規模は変化しないことから、収入増を「0%」と設定している。

仮に、収入増を「1%」と設定した場合、PFI (RO) 方式においても VFM が得られるとの結果が得られ、バンドリングによって集客増につながる事業者の創意工夫が発揮できれば、民活事業としての成立可能性が高まることが示唆された。

#### 〔DBO 方式の VFM 算出結果〕

##### ■簡易VFMの結果

		従来型手法	DBO方式	VFM
	金額(千円)	1,286,605	1,119,852	166,753
	%			13.0%
※現在価値のVFM				

#### 〔PFI (RO) 方式の VFM 算出結果〕

##### ■簡易VFMの結果

		従来型手法	PFI(RO)方式	VFM
	金額(千円)	1,286,605	1,230,453	56,152
	%			4.4%
※現在価値のVFM				

## 4-7 新規公園施設整備の取扱い

### ①新規公園施設整備に係る法制度

#### 【設置管理許可制度】

都市公園法において、市が設置した都市公園について、以下のいずれかに該当する場合に限り、市以外の者に公園施設の設置又は管理を許可することができる」と規定されている。

〔設置管理許可の条件〕

- 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難である場合（営利行為を伴うもの、専門的な経営・運営ノウハウを必要とするものなど）
- 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資する場合（地域の状況に即したきめ細かな管理等が期待される場合、専門的なノウハウや企画力、資金力等により、当該公園施設の機能向上や、管理コストの節減が期待される場合など）

#### 【公募施設管理制度（Park-PFI）】

公募施設管理制度（Park-PFI）は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置・管理運営と、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う事業者を公募により選定する制度である。

本制度は、公募対象施設の運営から生じる収益を特定公園施設の整備・改修に充当することにより公園管理者の財政負担を軽減するとともに、公募対象公園施設と特定公園施設を一体的に整備することにより、両施設の魅力や利便性の向上を図ることを狙いとしている。

なお、本制度は平成 29 年度の都市公園法の改正により、前項の「設置管理許可制度」を拡充する形で創設された制度であり、いわゆる PFI 法に基づく PFI 事業とは異なる制度である点に留意が必要である。

〔Park-PFI のイメージ・基本的な事業スキーム〕



出典「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」  
(平成 29 年 8 月 10 日  
国土交通省 都市局  
公園緑地・景観課)

## ②バンドリング施設における新規公園施設整備に係る問題

### 【新規公園施設の設置がバンドリング事業者のリスクとなる可能性がある】

バンドリング事業者と新規公園施設の設置許可を受ける事業者が異なる場合、バンドリング事業者の経営戦略と合致しない公園施設が設置される、利用者増により清掃等の負担が増すなどの問題が生じる可能性がある。

### 【Park-PFI で整備された特定公園施設の管理方法】

また、Park-PFI を適用する場合、新規公園施設（＝公募対象公園施設）だけではなく、特定公園施設の整備・改修も一体的に行われるため、その維持管理をいずれの事業者が実施するかについても問題となる。

〔Park-PFI で整備された特定公園施設の想定される管理方法〕

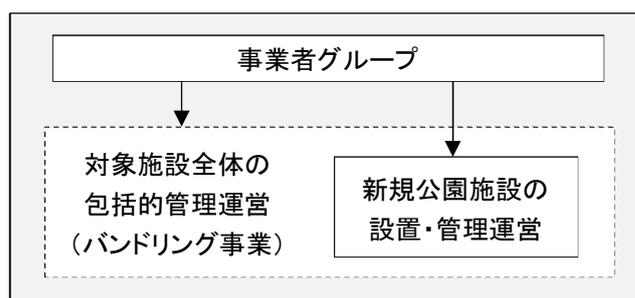
新規公園施設の設置許可を受けた事業者による管理		バンドリング事業者 による管理
管理業務委託	管理許可による管理	
当該特定公園施設の 管理業務を委託	当該特定公園施設に係る 管理許可を与えて管理	指定管理の対象施設に 含めて管理

## ③バンドリング施設における新規公園施設整備の取扱い

### 【新規公園施設の整備事業とバンドリング事業の包括化】

上記の問題は、バンドリング事業者と新規公園施設の設置許可を受ける事業者が異なることが原因であるため、それぞれの事業を包括化し、一体的に実施できる事業者グループを公募・選定することが考えられる。

〔事業包括化のイメージ〕



### 【官民対話による新規公園施設整備事業の発案】

包括化した事業の実現性を高めるため、事業発案の段階からマーケットサウンディングなどの官民対話を実施し、様々なアイデアや事業スキームに対する意見等の収集を行うことが有効と考えられる。

#### 4-8 検討結果・結論

##### ①本件調査の結果得られた示唆

ここでは、調査項目ごとに主な結果と得られた示唆を整理する。

##### a. 施設カルテの作成

調査結果	各施設は多様な機能を保有し、多くの利用者を集めている。
(概要)	○ いずれの対象施設も、観光、健康・レクリエーション、コミュニティ形成など多様な機能を保有している。 ○ 年間利用者数は少ない施設でも12万人を超えている。
得られた示唆	➔ 対象施設が市内外からの集客に果たす役割は大きい。

##### b. 更新計画（案）の作成

調査結果	公園施設等の大規模修繕・更新の必要性が高まっている。
(概要)	○ 個々の公園施設等には小規模なものも多いが、必要金額を対象施設全体で集計すると非常に大きな費用が必要と見込まれる。 ○ 今後の費用発生傾向は各施設で共通しており、これから20年を5年ごと・4期に区切ってみると、第2期及び第4期に必要な金額が大きくなることを見込まれる。
得られた示唆	➔ 財政的な制約から、全ての公園施設に十分な老朽化対策を行うことは困難であるため、戦略的に優先度やメリハリをつけた大規模修繕・更新を実施することが必要。 ➔ 5年～10年後の大規模修繕・更新費用の急増に備えた、資金確保や事業スキームの検討等に着手することが必要。

調査結果	対象施設によって大規模修繕・更新に必要な額の違いが大きい。
(概要)	○ 特に、温泉施設を有する3つの施設や、ぐりんふらわー牧場の大規模修繕・更新費用が大きくなっている。
得られた示唆	➔ 集客力のある公園施設等の大規模修繕・更新にかかる費用は大きいですが、的確に対策することで集客力の維持・向上につながることを期待される。

### c. 運営計画（案）の作成

調査結果	対象施設のコンセプトには共通点・相違点がある。
（概要）	○ 緑の拠点はいずれも共通。 ○ 園芸文化、酪農、自然とのふれあい、地域振興など、施設ごとに特徴的なコンセプトを掲げている。
得られた示唆	➔ コンセプトの共通点・相違点をバンドリング検討に反映。

調査結果	各施設のゾーン区分は多様だが、管理業務は一体的に実施。
（概要）	○ 温泉等の収益施設ゾーンは個別に管理運営が行われている。 ○ 収益施設以外のゾーン区分は、大きくとらえれば緑地管理業務（清掃、除草、剪定等）として一体的に管理されている。
得られた示唆	➔ バンドリング検討に際し、収益施設ゾーンの取扱いに留意が必要だが、他のゾーン区分は影響が少ない。

### d. 事業者への意向調査

調査結果	業務や施設のバンドリングへの関心は高い。
（概要）	○ ある施設における業務全体の包括的な管理や、複数の施設（公園、温泉等）の一体的な管理の実施への関心が高い。
得られた示唆	➔ 行政側で包括的管理の仕組みを構築すれば、意識の高い事業者の積極的な参画が期待される。

調査結果	施設の管理運営等の際し、事業者が創意工夫を発揮していくことについて肯定的だが、事業収支について懸念を有している。
（概要）	○ 施設の管理運営や大規模修繕・更新の実施の際し、事業者の判断や裁量の余地を拡大することについては肯定的な意見。 ○ 大規模修繕や新たな施設整備の資金や財源の全てを、事業者が負担することは難しいとの意見。
得られた示唆	➔ 行政が資金や財源確保のリスクを取ることで、事業者が創意工夫を発揮できる仕組みの構築が期待される。

## ②調査結果及び示唆に基づく結論

### 【バンドリングする施設・業務範囲の検討】

バンドリングする施設・業務範囲を検討する観点として以下を整理した。

[バンドリング検討の観点]

- 現状における管理運営業務の内容、契約形態、実施主体
- 同一施設における複数業務のバンドリング
- 複数施設で実施されている同種業務のバンドリング
- 対象施設のコンセプトの特徴（共通点／相違点）

上記の観点を踏まえ、以下に示す3つのバンドリングを設定した。

- 1) 市街地にある「前橋公園」と「敷島公園」のバンドリング
- 2) 「道の駅 ぐりーんふらわー牧場・大胡」の業務全体のバンドリング
- 3) 温泉施設を核とする、「道の駅 赤城の恵」、「道の駅 ふじみ」、「粕川温泉元気ランド（粕川親水公園）」のバンドリング

図 設定した3つのバンドリング

管理運営業務	対象施設					
	前橋	敷島	大胡	赤城	ふじみ	粕川
都市公園等	■	■	■	■	■	■
児童遊園（るなばあく）	■	—	—	—	—	—
温泉施設	—	—	—	■	■	■
レストハウス	—	—	■	—	—	—
キャンプ場、バーベキュー場	■	■	■	—	—	—
バンガロー	—	—	■	—	—	—
牧場、動物舎	—	—	■	—	—	—
情報発信施設	—	—	■	■	■	—
農産物直売所	—	—	貸付	貸付	貸付	貸付

1) 市街地  
都市公園の  
バンドリング

2) 業務全体の  
バンドリング

3) 温泉施設  
を核とする  
3施設  
バンドリング

[共通コンセプト]  
観光や保養  
で集客

[独自コンセプト]  
テーマは酪農

表 バンドリングする施設・業務範囲

バンドリングする施設	バンドリングする事業範囲
前橋公園 敷島公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設全体の公園管理</li> <li>○ 児童遊園（るなばあく）の管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> </ul>
道の駅 ぐりーん ふらわー牧場・大胡	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設全体の公園管理</li> <li>○ レストハウスの管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> <li>○ バンガローの管理</li> <li>○ 牧場、動物舎の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul> <p>※農産物直売所は対象外とするが連携を強化</p> <p>※情報発信施設のコンテンツは、別途プラットフォーム等を設置して共通化を図る</p>
道の駅 赤城の恵 道の駅 ふじみ 粕川健康元気ランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 温泉施設（3カ所）の管理運営</li> <li>○ 3施設の敷地全体（都市公園等）の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul> <p>※農産物直売所は対象外とするが連携を強化</p> <p>※情報発信施設のコンテンツは、別途プラットフォーム等を設置して共通化を図る</p>

なお、関連事業者の意向調査において、複数施設を包括的に管理運営することについては肯定的な意見が寄せられている。

また、業務内容が多岐にわたる温泉施設を核とするバンドリングであっても、温泉施設管理運営の事業者と都市公園等管理の事業者が中心となって、「共同企業体（ジョイントベンチャー、JV）」や「特別目的会社（SPC）」等の組織を結成することにより対応可能と見込まれる。

## 【バンドリングの事業スキーム】

設定した3つのバンドリングについては、それぞれ以下に示す事業スキームが想定される。

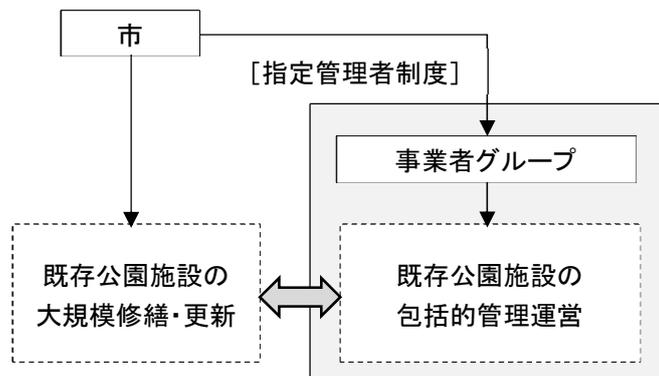
### ○前橋公園・敷島公園バンドリング

「前橋公園・敷島公園バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「前橋公園・敷島公園バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運営業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設全体の公園管理</li> <li>○ 児童遊園（るなばあく）の管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> </ul>
更新等	事業者	—
	前橋市	○ 各種公園施設（有料遊具含む）の大規模修繕・更新
事業手法等		指定管理者制度 （利用料金制・指定管理料の併用）
事業期間		5年程度

表 「前橋公園・敷島公園バンドリング」の事業スキームイメージ



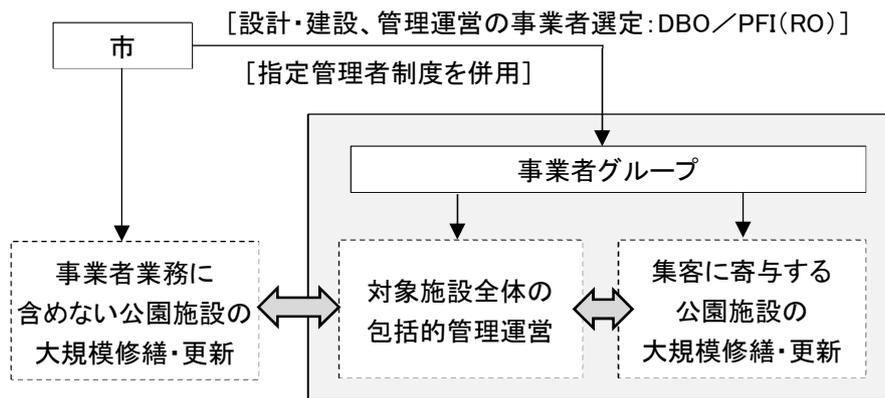
○「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」

「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運営業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設全体の公園管理</li> <li>○ レストハウスの管理運営</li> <li>○ キャンプ場、バーベキュー場の管理</li> <li>○ バンガローの管理</li> <li>○ 牧場、動物舎の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul>
更新等	事業者	○ 集客に寄与する公園施設の大規模修繕・更新 (レストハウス、動物舎、大型遊具、バンガロー 等)
	前橋市	○ 事業者業務に含めない公園施設の大規模修繕・更新
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「DBO 方式」又は「PFI (RO) 方式」</li> <li>・指定管理者制度を併用</li> </ul>
事業形態		・いずれの場合も、利用料等の収入を事業者に帰属させた上で、市がサービス対価を支払う「混合型」を想定
事業期間		10年～15年程度

表 「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務バンドリング」の事業スキームイメージ



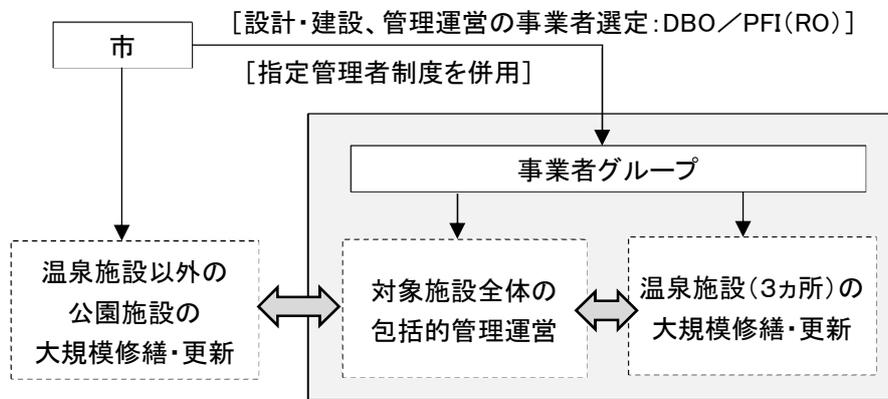
## ○温泉施設を核とする3施設バンドリング

「温泉施設を核とする3施設バンドリング」については、以下の事業スキームが想定される。

表 「温泉施設を核とする3施設バンドリング」の事業スキームまとめ

管理運営業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 温泉施設（3カ所）の管理運営</li> <li>○ 3施設の敷地全体（都市公園等）の管理</li> <li>○ 情報発信施設の管理</li> </ul>
更新等	事業者	○ 温泉施設（3カ所）の大規模修繕・更新
	前橋市	○ 温泉施設以外の公園施設の大規模修繕・更新
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「DBO方式」又は「PFI（RO）方式」</li> <li>・指定管理者制度を併用</li> </ul>
事業形態		・いずれの場合も、利用料等の収入を事業者へ帰属させた上で、市がサービス対価を支払う「混合型」を想定
事業期間		10年～15年程度

表 「温泉施設を核とする3施設バンドリング」の事業スキームイメージ

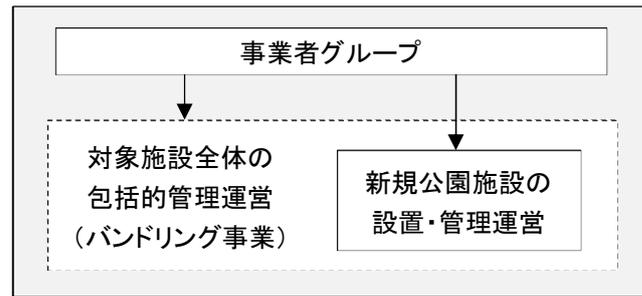


## 【バンドリング施設における新規公園施設整備の取扱い】

### ○新規公園施設の整備事業とバンドリング事業の包括化

バンドリングの実施を前提とする場合、新規公園施設の設置・管理運営事業についても包括化し、一体的に実施できる事業者グループを公募・選定することが考えられる。

〔事業包括化のイメージ〕



### ○官民対話による新規公園施設整備事業の発案

包括化した事業の実現性を高めるため、事業発案の段階からマーケットサウンディングなどの官民対話を実施し、様々なアイデアや事業スキームに対する意見等の収集を行うことが有効と考えられる。

### ③本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項

以下の事項については、他の公園施設でバンドリングを検討する際にも参考になると考える。

#### ○バンドリングに関心を持つ民間事業者との連携

事業者への意向調査結果を踏まえると、民間のアイデアやノウハウを活かすことで、管理運営の効率化や対象施設の魅力向上に貢献できるとの意識を持つ事業者も複数あり、スケールメリットの発揮につながる複数の業務や施設のバンドリングにも高い関心を示している。

従って、この様な事業者と、バンドリング事業の具体化に向けた検討の段階から連携を図ることで、効果的な事業の発案やスキーム構築につながると考えられる。

#### ○施設価値の向上に着目した事業スキームの検討

民間事業者はバンドリング事業に高い関心を示す一方、都市公園等で料金収入が得られる施設は限られていることから、収益性の確保や投資資金の回収について懸念や不安を示している。

民活事業として実施する場合、VFMが得られることが必要であるが、VFM確保に向け、効率化や収入増による公共負担の軽減（コスト削減）だけではなく、サービスの改善や新たなサービス提供による施設価値の向上に着目することで、実現性の高い事業スキームの検討につながると考えられる。

## 5. 今後の進め方

### 5-1 ロードマップ

#### ①事業化に向けてのスケジュール

##### 【大規模修繕・更新を含むバンドリングの事業化スケジュール】

本業務で検討した 3 つのバンドリングのうち、「ぐりーんふらわー牧場・大胡の業務全体バンドリング」及び「温泉施設を核とする 3 施設バンドリング」については大規模修繕・更新も含めた事業化がポイントとなることから、それらの増加が見込まれる 5 年～10 年後（H35 年～H39 年）の期間に事業化を図ることが目標となる。

##### 【大規模修繕・更新を含まないバンドリングの事業化スケジュール】

大規模修繕・更新を含まない「前橋公園・敷島公園バンドリング」については、県営敷島公園を始め、同様の先行事例が複数あることから、できるだけ早期にバンドリングの実施に向けた関係者の合意形成を図り、5 年以内に実施に向けた手続きの具体化を図ることが目標となる。

#### ②今後の検討事項等

事業化に向けた検討事項として、以下に示す事項が想定される。

時期	ぐりーんふらわー牧場・大胡 温泉施設を核とする 3 施設	前橋公園・敷島公園
H30	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業化スケジュール（案）の検討</li> <li>○事業化推進について合意形成</li> <li>☆温泉施設の指定管理者選定 （※現行期間満了に伴う再公募）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業化推進について合意形成</li> <li>○先行事例の研究</li> </ul>
H31～ H34	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業者による大規模修繕・更新対象施設の検討</li> <li>○基本的な事業スキームの検討</li> <li>○基本的な事業スキームに関するマーケットサウンディング</li> <li>○事業化について合意形成</li> <li>○新規公園施設整備に関するマーケットサウンディング</li> <li>○事業スキームの詳細検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業化について合意形成</li> <li>○基本的な事業スキームの検討</li> <li>○新規公園施設整備に関するマーケットサウンディング</li> <li>○事業スキームの詳細検討</li> <li>○公募資料作成・手続き具体化</li> <li>○事業者公募・選定</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">《バンドリング事業化》</p>
H35～ H39	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公募資料作成・手続き具体化</li> <li>○事業者公募・選定</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">《バンドリング事業化》</p>	

## 5-2 想定される課題等

ここでは、今後想定される課題・懸念点等と、解決のために検討すべき事項等を整理する。

課題・懸念点等	温泉施設の指定管理者選定の公募等条件の設定
(概要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3つの温泉施設について、現在の指定管理者の指定期間が平成30年度末で満了することから、平成30年度中に次期指定管理者の公募・選定を行う必要がある。</li> <li>○ 公募にあたり、将来的なバンドリング事業への移行を前提とした指定管理期間の設定、提案事項・評価項目等の募集・選定条件の設定が必要となる</li> </ul>
解決のために検討すべき事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ バンドリング事業化に向けたスケジュール（案）の早期決定</li> <li>➔ バンドリング事業化の時期を見込んだ指定管理期間の設定（例：5年+延長オプション、時期に合わせた年数）</li> <li>➔ 他施設との連携推進に関する提案事項・評価項目の設定</li> <li>➔ 複数施設への応募を可能とする公募・選定要綱の設定</li> </ul>

課題・懸念点等	事業者による大規模修繕・更新の対象とする公園施設の検討
(概要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ バンドリング事業において、大規模修繕・更新の実施を事業者の業務範囲とする公園施設を選定する必要がある。</li> <li>○ 選定した公園施設の状態を踏まえて、大規模修繕等の具体的な対策実施時期を把握する必要がある。</li> </ul>
解決のために検討すべき事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ マーケットサウンディング等の官民対話手法を活用した、事業者からみて創意工夫の発揮や、提供サービスの価値向上につながる可能性の高い公園施設の抽出、事業スキームの検討</li> <li>➔ 点検結果や公園施設長寿命化計画の精査、追加調査等による公園施設の的確な状態把握と具体的な対策実施時期の把握</li> </ul>

課題・懸念点等	バンドリングに合わせた新規公園施設整備の事業化
(概要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ バンドリングの事業化と包括化できるタイミングで、新規公園施設整備事業の案件形成を進める。</li> </ul>
解決のために検討すべき事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ マーケットサウンディング等の官民対話手法を活用した、アイデアや事業案の募集</li> <li>➔ 公募時の評点加算など提案者にインセンティブを与える事業者選定の仕組みの構築</li> </ul>