

さいたま水上公園再整備に係る  
官民連携手法検討調査業務委託  
報 告 書

平成31年2月

埼玉県都市整備部公園スタジアム課  
パシフィックコンサルタンツ株式会社



## <目次>

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 事業発案に至った経緯・課題	2
①関連する計画等	2
②これまで実施している施策や調査等	3
③屋内 50m 水泳場等整備事業の動向	10
④さいたま水上公園が抱えている課題	11
2. 本調査・検討業務の内容	12
2-1 業務の実施方針	12
①整備モデルの設定及び概算事業費の算定	12
②事業者サウンディング	12
③樹林地維持管理費の圧縮方策、樹林地収益モデルの構築	12
④樹林地活用とレジャープール跡地活用との連携確認	12
⑤樹林地収益モデルを含めた公園再整備事業手法の設定	13
⑥有識者への意見聴取支援	13
2-2 業務の実施工程	13
2-3 検討体制の整備	14
①庁内の検討体制	14
②民間の関係者との協力体制	14
3. 対象地及び対象施設の概要	15
①対象地の状況	15
②対象施設の状況	17
4. 樹林地活用に関する公募型事業者サウンディング	22
4-1 サウンディング調査の進め方	22
4-2 事前調査 A ( Web アンケート調査)	23
①目的	23
②実施概要	23
③アンケートの内容	25
④アンケートの結果	28
⑤総括	58
4-3 事前調査 B ( 企業ヒアリング)	60
①目的	60
②ヒアリング先の選定	60
③ヒアリング内容	60

④ヒアリングの結果.....	61
⑤総括 .....	62
4-4 樹林地活用に関するサウンディング調査の実施.....	64
①目的 .....	64
②サウンディング調査の準備.....	64
③サウンディング調査の実施.....	65
④サウンディング調査の結果.....	67
⑤総括 .....	73
5. 樹林地維持管理の圧縮方策、樹林地収益モデルの構築.....	75
5-1 樹林地で実施可能な事業とその条件.....	75
①樹林地のエリア分け.....	75
②樹林地で実施可能な事業とその条件.....	75
5-2 樹林地収益モデルの構築.....	78
5-3 樹林地管理の圧縮費等の試算.....	79
①維持管理費の圧縮.....	79
② 使用料の徴収.....	79
③樹林地活用による県費削減分の算出.....	80
6. 樹林地整備モデルの設定及び概算事業費の算定.....	81
6-1 施設機能の検討及び整備モデル案設定の考え方.....	81
6-2 各案における導入施設及び規模の考え方.....	82
①導入施設 .....	83
6-3 整備モデル案の概要.....	85
6-4 概算事業費の算定.....	87
6-5 3案の比較 .....	88
7. 樹林地活用とレジャープール跡地活用との連携確認.....	89
7-1 事業者個別対話の実施.....	89
①目的 .....	89
②個別対話の準備.....	89
③個別対話の実施.....	90
④個別対話の結果.....	92
⑤総括 .....	93
7-2 平成30年度整備モデル案.....	96
①整備モデル案の作成.....	96
② 平成30年度整備モデル案の概算整備費.....	97
8. 樹林地収益モデルを含めた公園再整備手法の設定.....	99
8-1 事業手法・スキームの整理.....	99

①導入施設の位置づけの整理.....	99
②事業手法の検討.....	102
③官民役割分担の検討.....	107
④事業形態の検討.....	110
⑤事業期間の検討.....	113
⑥事業手法・スキームまとめ.....	116
8-2 県財政負担低減額の算出.....	117
①前提条件の設定.....	117
②施設整備費の比較.....	118
③施設整備に係る県財政負担低減額.....	119
④維持管理に係る県財政負担低減額.....	119
⑤県財政負担低減額の算出.....	120
8-3 公募等設置指針（案）.....	121
9. 有識者への意見聴取結果.....	122
①目的.....	122
②有識者の選定.....	122
③意見聴取の実施.....	122
④意見聴取結果.....	123
10. 今後の進め方.....	124
10-1 ロードマップ.....	124
①事業化に向けてのスケジュール.....	124
②今後の検討に係る留意点.....	124
10-2 想定される課題.....	125

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

さいたま水上公園は昭和46年に埼玉県営公園初のレジャープールとして開園したが、開設から47年が経過し、施設の老朽化が著しく、またレジャーニーズの多様化等により利用者数が大幅に減少している。このような状況から、レジャープールに替わる新たな賑わい施設を有する公園への再整備の検討が必要である。

そのため、過年度より新たな公園の方向性の検討や、民間事業者へのヒアリングを通じた市場性・ニーズの把握、県民へのアンケートを通じた県民の意見把握等を実施してきた。民間事業者からは公園全体を対象とした民設民営の提案があり、県民からも官民連携手法に対する賛同を概ね得られる結果となったが、さいたま水上公園の約半分を占める樹林地部分に関する利活用提案はあまり見られなかった。

本業務は、上尾運動公園のさいたま水上公園エリア約24haについて、樹林地の利活用を含めた公園再整備を公募設置管理制度等の官民連携手法により実施するため、以下の点を踏まえつつ、必要な調査検討を行う。

(1) 平成27年度 『さいたま水上公園のあり方検討委員会』において示された新たな公園に求められる方向性や主要機能

《方向性》

様々な世代が、緑豊かな風景の中で、集い・交流し、健康を育む公園

《4つの主要機能》

「健康づくり」「軽スポーツ・レクリエーション」「リラクゼーション・癒し」「子育て支援」

(2) 平成28、29年度に実施した民間事業者との対話結果や、県政サポーターアンケートの意見

(3) 平成29年度 『さいたま水上公園再整備基本構想策定業務委託（その2）』において策定した基本構想

(4) その他

- ・国土交通省が進めている「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」の視点
- ・県内初のレジャープールとして開設された経緯を踏まえた新たなにぎわい施設への転換及びレガシー（親水機能）の継承
- ・空間づくりに向けた配慮事項
- ・地域の「顔」となり周辺地域に恒常的な賑わいを創出できる体験、交流、学びの空間づくりと大樹のある自然環境と調和のとれた施設
- ・既存の武道館、アイスアリーナとの連携及び上尾運動公園西側地区の活用

## 1-2 事業発案に至った経緯・課題

### ①関連する計画等

#### (1) 公園緑地政策における国の動向

人口減少や少子高齢化、財政の逼迫等を背景として、都市全体が様々な課題に直面する中、新たな時代の都市公園には、そのポテンシャルを最大限発揮し、都市の課題解決や新たな魅力づくりに貢献するべく新たなステージへの移行が求められている。

「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会(平成28年5月)」によれば、新たなステージに向けた重点的な戦略として、「緑とオープンスペースによる都市のリノベーションの推進」、「より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化」、「民との効果的な連携のための仕組みの充実」が挙げられている。

そのうち、「より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化」においては、「(3) 都市公園の特性に応じた多様な主体による公園運営の推進」として、民間事業者との連携等による収益性の向上と、都市公園の管理の質の向上のためにその収益を充当することを促進する必要性が謳われている。

また、上記検討会の方向性を受けた都市公園制度の改正により、都市公園の再生・活性化に向けて、民間活力による新たな都市公園の整備手法(公募設置管理制度)が創設された。

当公園においても、当制度を含めた官民連携手法の導入を検討する。

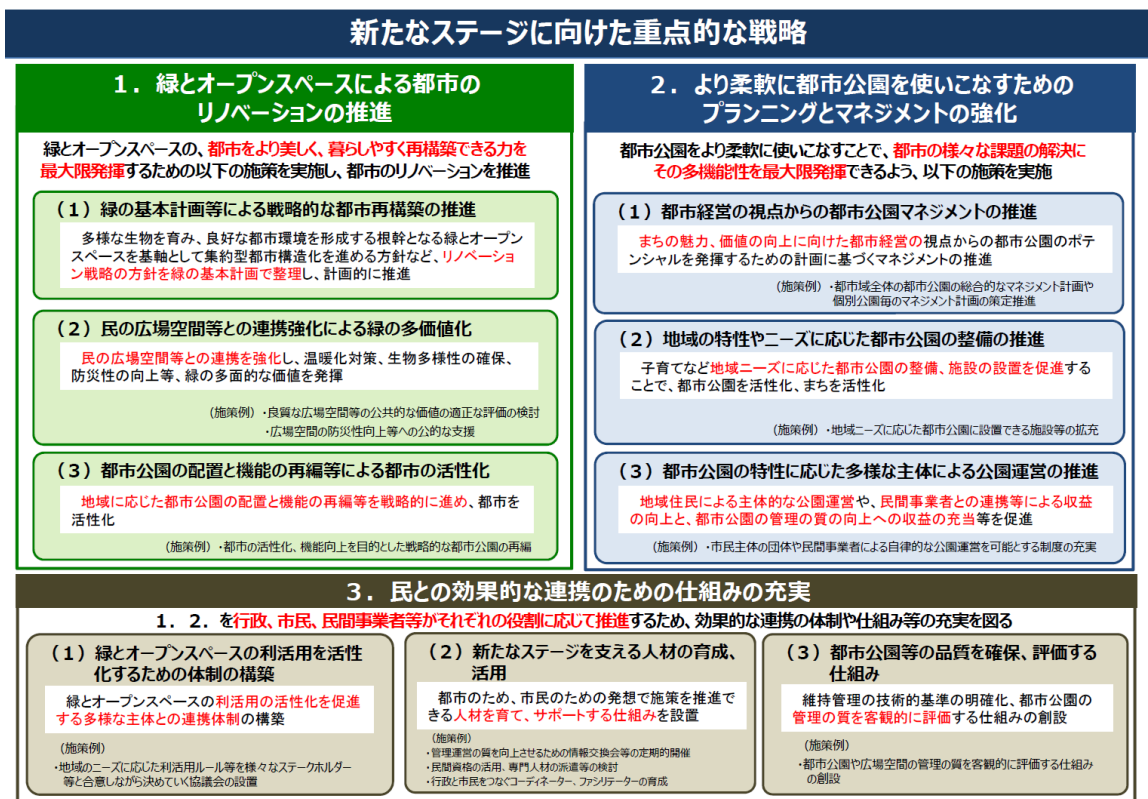


図 1-1 新たなステージに向けた重点的な戦略

(新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会概要版(平成28年5月)より抜粋)

## (2) 災害時の防災拠点としての位置づけ

上尾運動公園全体が埼玉県の防災活動拠点として指定されており、物資の備蓄及び集配機能、活動要員集結機能を有する施設として位置づけられている。

また、切迫した災害の危険から逃れるための避難スペース、又は地域住民の一時的な集合・待機場所として、地震、洪水、大規模な火事いずれかが起きた場合の上尾市の指定避難場所に指定されており、災害時の地域の防災活動の拠点として位置づけられている。

## ②これまで実施している施策や調査等

官民連携手法を用いた新たな公園再整備に向けて、平成 27 年度から現在まで、本事業に関して様々な調査・検討を実施した。以下に過年度からの調査・検討内容を整理する。

表 1-2 過年度の調査・検討内容

調査・検討名	概要
<b>【平成 27 年度】</b>	
■さいたま水上公園のあり方検討委員会	有識者による検討委員会を設置し、今後のあり方について検討
<b>【平成 28 年度】</b>	
■PFI 等官民連携の可能性調査	設置管理許可を前提としつつ、PFI 等による官民連携に係る可能性調査として民間企業へのヒアリングを実施
■関係者との意見交換	地元上尾市や本公園内での活動団体等に、本公園再整備における連携等について意見を聴取
■基本構想案の作成	これまでの調査・検討結果を踏まえながら、新たな県営公園として望ましい姿を基本構想案として整理
<b>【平成 29 年度】</b>	
■民間企業へのヒアリング	サウンディングに先立ち、平成 28 年度のヒアリングにおいて本事業への参画意欲を示した民間企業を中心に、本事業の実施方法や企業の意向等について意見交換を実施
■県政サポーターアンケートの実施	県政サポーター約 3,000 名を対象に、民間活力の導入についての考えや新たな公園の方向性についてアンケートを実施
■サウンディング型市場調査 (以下、サウンディング)	民間事業者からみた事業の市場性、実現可能性、施設整備に当たっての事業手法等について提案を得ること、及び、当該事業への民間企業の参入意欲の向上を目的として、サウンディング型市場調査を実施
■基本構想の作成	これまでの調査・検討結果を踏まえ、基本構想を作成



(1) さいたま水上公園のあり方検討委員会（平成 27 年度）

県では、平成 27 年度に有識者 4 名からなる「さいたま水上公園のあり方検討委員会」を立ち上げ、さいたま水上公園の今後の整備方針をとりまとめた。

本調査・検討にあたっては、当委員会で整理されたさいたま水上公園の再整備方針を踏まえた上で進めることとする。以下に、検討委員会にてまとめられた方針として、新たな公園に求められる核となる 4 つの機能を整理する。

表 1-3 「さいたま水上公園のあり方検討委員会」にて整理された 4 つの核となる機能

機能	方針	想定される施設例
健康づくり	自由に利用できるフレキシブルなフロアで、健康づくり機能を充実	クラブハウス
	芝生広場や樹林地で多世代が楽しめる健康づくり機能を充実	芝生広場、疎林広場、園路空間 等
軽スポーツ・レクリエーション	健康づくり・スポーツ機能を充実	人工芝広場、屋内水泳場
	親水機能を継承	にぎわい広場（噴水・イベント）
リラクゼーション・癒し	感性を豊かにする癒し空間を演出	エントランスガーデン、ピクニック広場
	食、リラックス空間を提供し、健康づくり機能を充実	カフェレストラン、キッチンカー
子育て支援	ファミリー層のニーズに応える魅力ある機能を導入	大型遊具
	快適な樹林環境を転換し、体験・学習の場、子育て支援の場として活用	体験の森、子ども冒険広場（プレイパーク）

また、『さいたま水上公園のあり方』において、「水上公園の記憶を留め、四季を通じて楽しめる親水機能を導入」とまとめられ、以下の点を整理した。

- ・ 水上公園のかつての賑わいを思い起こさせる、子どもたちが元気に遊ぶことのできる親水施設の導入
- ・ 親水施設は夏季限定の稼働に留まらず、四季を通じた景観効果やイベント広場としての転用等に対応できるよう、多機能型の施設として計画

さらに、さいたま水上公園の再生に向け、良好な空間形成を図るため、「さいたま水上公園のあり方」を補完するものとして、空間づくりに向けた配慮事項を整理した。

表 1-4 空間づくりに向けた配慮事項

1	自由度の高いスケルトンインフィルな施設計画（重層的利用）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の競技やプログラムを対象とする専用施設に偏ることなく、様々な利用形態（重層的利用）に対応が可能な自由度の高い施設を主体に構成する。</li> <li>・施設の骨格構造をしっかりと構築し、細部は時代の変化に応じて更新できるよう、スケルトンインフィルな施設計画に留意する。</li> </ul>
2	ユニバーサルデザインに対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や子ども、ハンディキャップのある人など、公園利用者全員が不自由なく公園・施設を利用できるようユニバーサルデザインに対応する。</li> <li>・様々な年代の利用者、特に小さな子ども達や車いす利用者のアイレベルを意識し、利用者それぞれが自分のスタイルで楽しめる空間作りに留意する。</li> </ul>
3	癒し効果の高い、絵になる景観演出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園路沿いや広場回り、樹木の足元にアイレベルを意識した様々な丈の草花（ルピナス、ラベンダー、クロッカス等）を効果的に配置するなど、「彩り」「香り」「触れる」などの五感にも配慮した、癒し効果のある感性の高い景観づくりに留意する。</li> <li>・SNSなどによる広報効果を積極的に活用できるよう、写真や絵にしたいと思わせるような景観スポットを創出する。</li> <li>・この公園で運動したい、お茶をしたいと思わせる景観やシチュエーションを意識した空間とする。</li> </ul>
4	質の高い芝生広場の多用途利用に対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芝生広場には起伏を持たせ、所々に樹木植栽を施すなど、人々が心地よく過ごせるスケール感や景観的な変化に留意し、単調で均質な空間としない。</li> <li>・静的な活動を対象とする芝地は質の高い維持管理を施し、利用頻度の高い活動的な場には人工芝を検討するなど、場に応じた設え、管理方法等を検討する。</li> <li>・公園という屋外空間を利用する上では、降雨時のイベント利用についても意識した施設計画とする。</li> </ul>
5	明るい樹林環境への転換	<ul style="list-style-type: none"> <li>・密度の高い樹林に対し間伐や下草刈りなどを施し、明るい樹林環境への転換を図る。</li> </ul>
6	メインアプローチ空間の演出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場へのアプローチ道路は、公園へのメインアクセスとして印象的な景観演出に留意するとともに、快適な歩行者・自転車空間を確保する。</li> </ul>
7	東西空間の連携の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 17 号沿いに明るいエントランス広場を設けるとともに、陸上競技場～計画対象地～武道館・アイスアリーナを結ぶホスピタリティーの高い快適な歩行者空間を確保する。</li> </ul>
8	防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 17 号から防災活動拠点に指定されている駐車場へアクセスする防災車両進入ルートを検討する。</li> <li>・駐車場との連携のほか、防災活動を展開しやすい広場を検討する。</li> <li>・川沿いの立地に留意し、洪水に対する防災性の向上についても検討する。</li> </ul>
9	駐車場・樹林地位置の見直し可能性の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥まった立地の駐車場の位置や既存樹林の位置を見直すことによる、アクセスや防災面における改善効果について検討を試みる必要がある。</li> </ul>

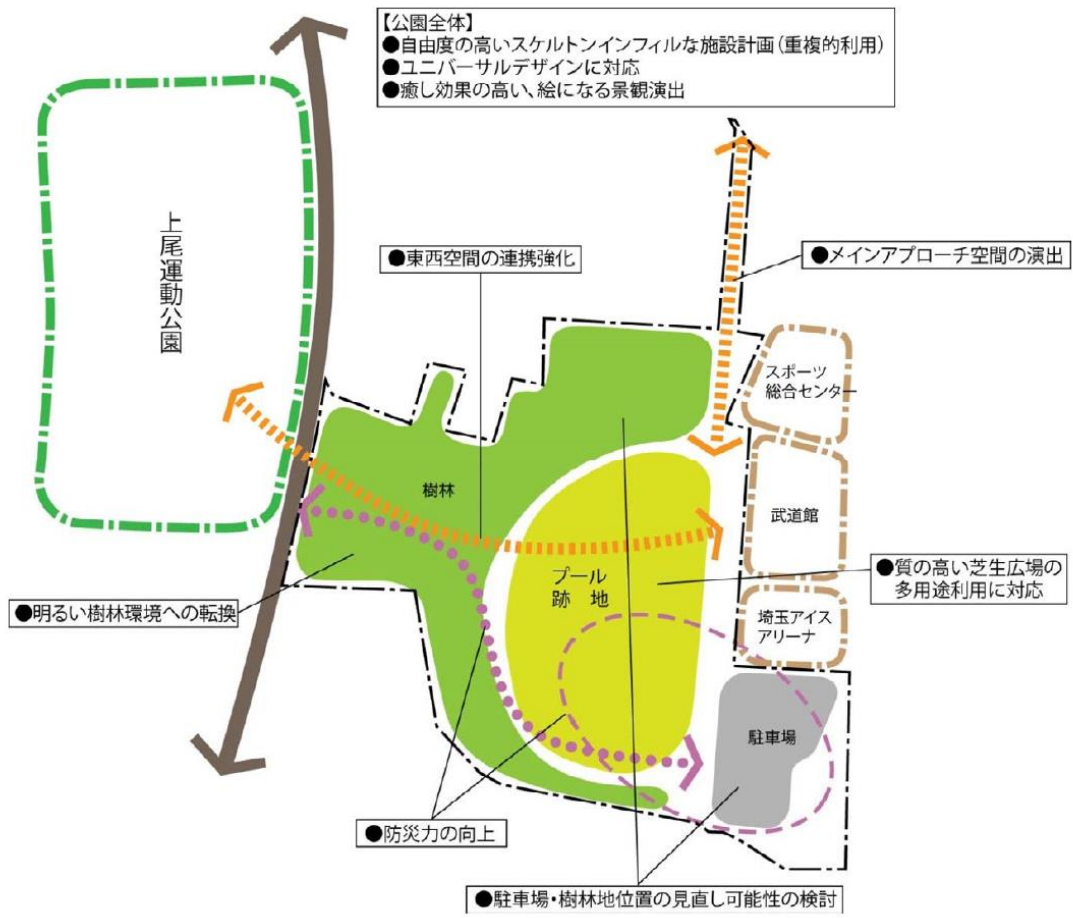


図 1-5 空間づくりに向けた配慮事項

## (2) 基本構想案の作成（平成 28 年度）

平成 28 年度は、P F I 事業など官民連携事業の実績がある企業や、新たな事業展開として参画の可能性がある企業及び団体を対象に、事業化に向けた民間企業の意向、事業参画の可能性及び運営上の課題を抽出することを目的としてヒアリングを実施した。併せて、地元である上尾市や本公園内での活動団体等と意見交換を実施した上で、基本構想案をとりまとめた。

基本構想案の作成にあたっては、表 1-3 の 4 つの核となる機能のうち、どの機能に重点を置くかという考え方の違いにより以下の 3 つのパターン（プラン A～プラン C）に整理した。

表 1-6 3 つの基本構想案（平成 28 年度）

	内容	特徴
【プラン A】 スポーツ特化型の ヘルシーパーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツを通し、県民の健康づくりとその活動を広くサポートする。</li> <li>・健康増進に資する運動施設を重点的に配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運動公園の特殊性が強化</li> <li>・スポーツ主体の利用者が中心</li> <li>・有料施設が比較的多数</li> </ul>
【プラン B】 癒しとふれあいの ウエルネスパーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「人と人」、「人と生き物（動植物）」のふれあいを通して、世代を超えて幸福感が得られる共生空間を創出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料施設が比較的多数</li> <li>・一般利用者の利便性が向上</li> <li>・公園全体の収益力が脆弱</li> </ul>
【プラン C】 年間を通し、体験と 発見の賑わいパー ク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種アクティビティ（体験・発見）を展開し、“知育”“食育”“体育”の連携をエンターテインメント化することで、恒常的な賑わいを創出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平日の日中利用が拡大</li> <li>・地域の諸団体の活動支援、交流機会が増大</li> <li>・土地利用効率が最大</li> </ul>

### (3) 基本構想図の作成（平成 29 年度）

平成 29 年度は、基本構想作成の前提となるサウンディングに先立ち、平成 28 年度のヒアリングにおいて本事業への参画意欲を示した民間企業を中心に、本事業の実施方法や企業の意向等について意見交換を実施し、事業化への課題や導入機能等について様々な回答を得た。

また、県政サポーター※約 3,000 名を対象に、民間活力の導入についての考えや新たな公園の方向性についてアンケートを実施した結果、民間事業者による施設の設置・運営の導入については、「賛成」又は「どちらかといえば賛成」の合計が 9 割弱（89.7%）となり、さいたま水上公園の再整備に対する県民の関心や意識は高く、今後の再整備に対する期待が大きいことが伺えた。

以上を踏まえ、民間事業者からみた事業の市場性、実現可能性、施設整備に当たっての事業手法等について提案を得ること、及び、当該事業への民間企業の参入意欲の向上を目的として、サウンディング型市場調査を実施した。本事業への参画に対する前向きな意見を多数得られた一方、樹林地に関しては、保全管理の負担への懸念、利活用方法に関する意見の少なさが目立った。

上記ヒアリング、アンケート及びサウンディングの結果を踏まえ、基本構想にて以下の事項を検討した。

- ・事業方針の策定
- ・事業規模、事業手法及び事業スケジュールの設定
- ・基本構想図、鳥観図の作成
- ・概算事業費の算出
- ・事業者募集要項素案の作成

このうち、本調査・検討業務において整備モデル案を作成する際の参考とするため、基本構想図の概要を整理する。

基本構想図の作成にあたっては、県民から利用の要望が高かった施設や、民間企業から投資・管理運営可能と提案のあった施設を中心に、導入候補施設を整理した。

また、基本構想導入候補施設の選定結果を踏まえ、これらの施設が持つ機能特性を勘案し、それぞれが有機的に連携するためにどのように配置すべきかを検討した。上記施設配置方針に基づき、導入候補施設を事業区域内に配置し、基本構想図を作成した。

※県政サポーター：埼玉県では、県政の課題などについて意見を聴取し、県政に反映させるため、「県政サポーター」を募集している。登録後、県からサポーターナンバーを指定のアドレスに送付し、県政に関するアンケートに回答（年間 20 回程度）する。（県民生活部広

聴広報課)

### ③屋内 50m 水泳場等整備事業の動向

埼玉県では、アスリートの育成、県民の健康増進の観点から、屋内 50m 水泳場の整備が検討されており、埼玉県スポーツ推進計画（平成 30 年 4 月）に水泳場整備の推進について言及されている。

また、埼玉県議会報告によると、本公園は埼玉県のスポーツ・医科学拠点施設及び屋内 50m 水泳場の候補地となっており、当該施設が公園内に整備されることになれば、その他の導入施設の配置計画や動線計画だけではなく、公園の賑わいづくりの方向性や集客力に大きな影響を与えることになると考えられる。

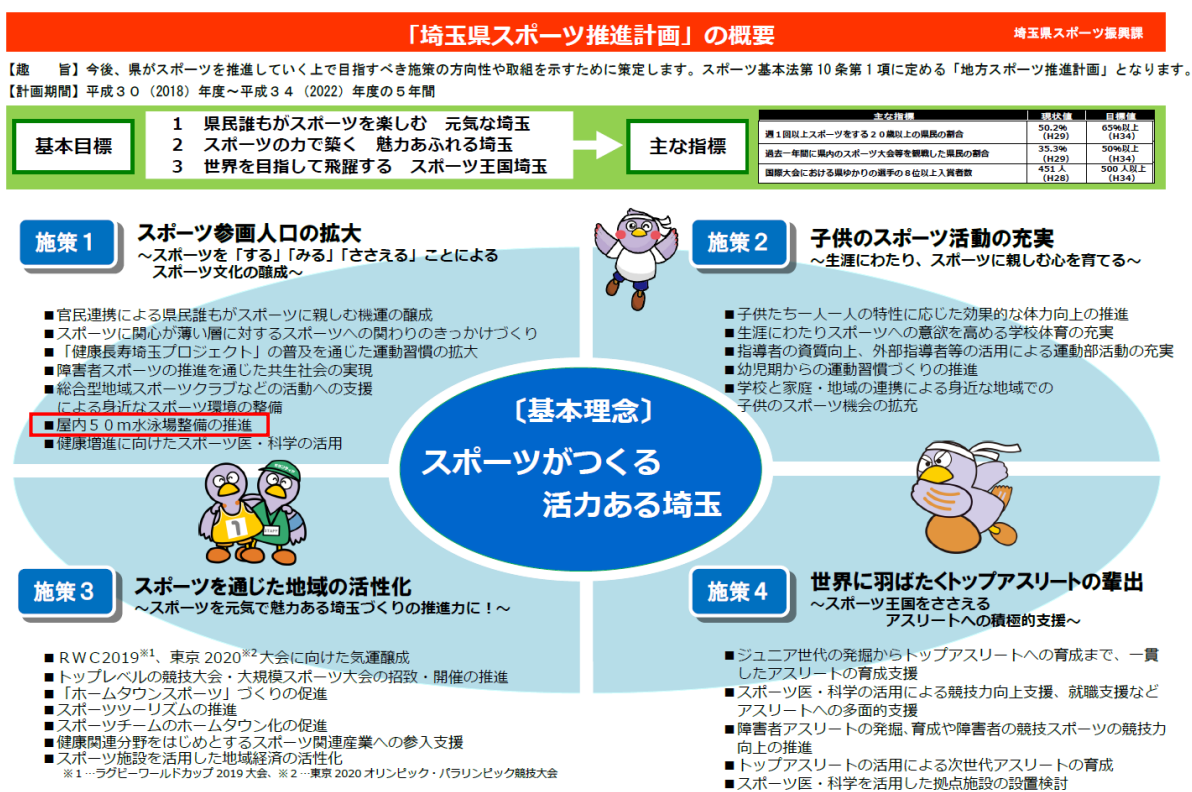


図 1-7 埼玉県スポーツ推進計画（平成 30 年）

<埼玉県スポーツ推進計画（平成 30 年 4 月）より抜粋>

**施策 1 スポーツ参画人口の拡大**

(5) 身近でスポーツに親しめる場の充実

○屋内 50m 水泳場整備の推進

- ・ アスリートの育成、県民の健康増進の観点から、県内屋内 50m 水泳場の整備を推進します。

○スポーツ医・科学を活用した拠点施設の設置検討

- ・ 県内におけるスポーツ医・科学の活用を図るための健康・スポーツ分野の拠点施設の整備に向け、機能や整備手法、運営方法等の検討を進めます。

#### ④さいたま水上公園が抱えている課題

以上の過年度からの調査・検討業務及び屋内 50m 水泳場整備の動向を踏まえ、本検討業務において検討すべき課題は以下の 3 つと考える。

##### (1) 課題 1 : 樹林地収益モデルの構築

独立採算収益モデルによる樹林地の整備費用の圧縮は、本公園の再整備にあたっての重要なテーマであるが、平成 29 年度に実施されたサウンディングにおいては、民間企業からの樹林地活用に関する活用提案が少なく、維持管理に関しても費用負担について懸念が挙げられた。その要因として、以下の 3 点が考えられる。

- 要因① : 広大な樹林地の活用を負担と考えている事業者が多い。
- 要因② : カフェ等の収益施設の外構として樹林地を活用する視点が欠如している。
- 要因③ : 森林レクリエーション需要が分かりづらいので、積極的な検討ができない。

上記仮説を踏まえ、樹林地活用に対する利用者ニーズの把握や独立採算事業が可能な範囲の見極めをした上で、民間企業の樹林地活用に対する意見を引き出す必要がある。

また、独立採算不可部分についても一部収益還元による可能な限りの財政負担削減を目指し、実現可能な樹林地収益モデルを構築する必要がある。

##### (2) 課題 2 : 屋内 50m 水泳場の動向を踏まえた公園全体の再整備手法検討

同施設が本公園内に整備された場合、前述のように様々な面で大きな影響が想定されることから、同施設が公園内に整備される場合、されない場合両ケースの整備モデルを検討しておく必要がある。

また、民間企業を対象にサウンディング等を実施することで、同施設が本公園内に整備された場合に想定される公園施設との相乗効果や、問題点等についても把握しておく必要がある。

##### (3) 課題 3 : 樹林地活用とレジャープール跡地活用の両方を踏まえた、公園全体の魅力向上と財政負担低減の両面に資する事業手法の設定

樹林地収益モデルを構築した結果を踏まえ、レジャープール跡地活用から生み出される収益とも連動した公園全体として魅力を発揮できるような整備モデル及び事業手法を検討する必要がある。そのため、民間事業者が費用負担可能な範囲や条件について把握しておく必要がある。



## 2. 本調査・検討業務の内容

### 2-1 業務の実施方針

1章にて整理した課題を踏まえ、本調査・検討業務の実施方針および作業内容を以下のよう  
に整理する。

#### ①整備モデルの設定及び概算事業費の算定

- 樹林地の利用ニーズを把握するため、整備モデル設定に際して Web アンケートを実施する。なお、Web アンケートの調査項目、調査対象（年齢層、エリア等）及びサンプル数については、発注者と協議の上決定する。
- 平成 29 年度に策定した基本構想、民間事業者のサウンディングによる意見等から再整備の整備モデルを設定する。
- 樹林地の利活用及び維持管理事業者を選定し、ヒアリングにより樹林地利活用の方向性と整備モデルを設定する。
- 上記の整備モデルを組み合わせ、公園全体の再整備モデルを設定し、県が事業を実施した場合の概算事業費を算出する。

#### ②事業者サウンディング

○サウンディングは事業化にあたって県財政負担低減と民間事業者参画の確保を図るべく、以下の項目についての意見を聴取することを目的に公募により実施するものとし、調査実施における資料作成等の準備、意見集計等の支援を行う。

- ・樹林地内の収益事業、維持管理費への収益の充当可能性及び充当範囲
- ・事業者の事業参画要件
- ・未利用樹林地の基盤整備、維持管理手法
- ・公募設置指針案、募集図書等の性能仕様
- ・応募提案書作成に必要な公募時付随図書、関係資料

#### ③樹林地維持管理費の圧縮方策、樹林地収益モデルの構築

- 上記①、②を踏まえて、樹林地維持管理費の圧縮方策を検討し、維持管理の事業スキームを設定するとともに、樹林地内の独立採算型整備・運営事業モデルを構築する。
  - ・樹林地利活用範囲の設定
  - ・樹林地基盤整備、維持管理水準の設定
  - ・導入可能な官民連携手法の比較、選定
  - ・使用料等の民間費用負担の設定

#### ④樹林地活用とレジャープール跡地活用との連携確認

○上記①～③を実施する上で、レジャープール跡地活用との連携（協働）について確認す

るため、レジャープール跡地活用を検討している事業者に対して意見聴取を行う。その際の資料作成等の準備、意見集計等の支援を行う。

- ・樹林地利活用と維持管理を含めた公園全体の事業構成提案
- ・事業者の事業参画要件など

○上記の意見聴取に活用するため、公園全体の事業構成提案の参考として複数の整備モデル案を作成する。公園内にスポーツ医・科学拠点及び屋内50m水泳場が導入される場合とされない場合を想定し、樹林地収益モデルを踏まえた導入施設や事業範囲、官民役割分担を示した整備モデル案を複数案作成する。

### ⑤ 樹林地収益モデルを含めた公園再整備事業手法の設定

○上記までの調査、検討結果を踏まえて、公園再整備の事業スキームを確定し、県財政負担低減額を算出する。また、事業公募時に必要な公募図書、付随図書、資料等の案を作成し、事業者公募にあたっての課題を整理する。

### ⑥ 有識者への意見聴取支援

○樹林地利活用や維持管理モデル、及び官民連携手法の選定等について、有識者から検討手法の妥当性について聴取する際の資料作成、議事録作成等の支援を行う。

## 2-2 業務の実施工程

本業務の実施工程は下記に示す工程で実施した。

業務内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
(0) 計画準備		→						
(1) 整備モデルの設定及び概算事業費の設定		→	→			→	→	
(2) 事業者サウンディング			準備	→	→			
(3) 樹林地維持管理費の圧縮方策、樹林地収益モデルの構築					→	→		
(4) 樹林地活用とレジャープール跡地活用との連携確認						→	→	→
(5) 樹林地収益モデルを含めた公園再整備手法の設定							→	→
(6) 有識者への意見聴取支援							→	→
(7) 報告書の作成							→	→
(8) 照査			○		○		○	○
(9) 打合せ	○	○	○	○	○	○	○	○

## 2-3 検討体制の整備

### ①庁内の検討体制

庁内の検討体制は、企画財政部改革推進課、都市整備部公園スタジアム課及び大宮公園事務所、県民生活部スポーツ振興課が一体となって実施する。本調査・検討業務においては、都市整備部公園スタジアム課が窓口となる。

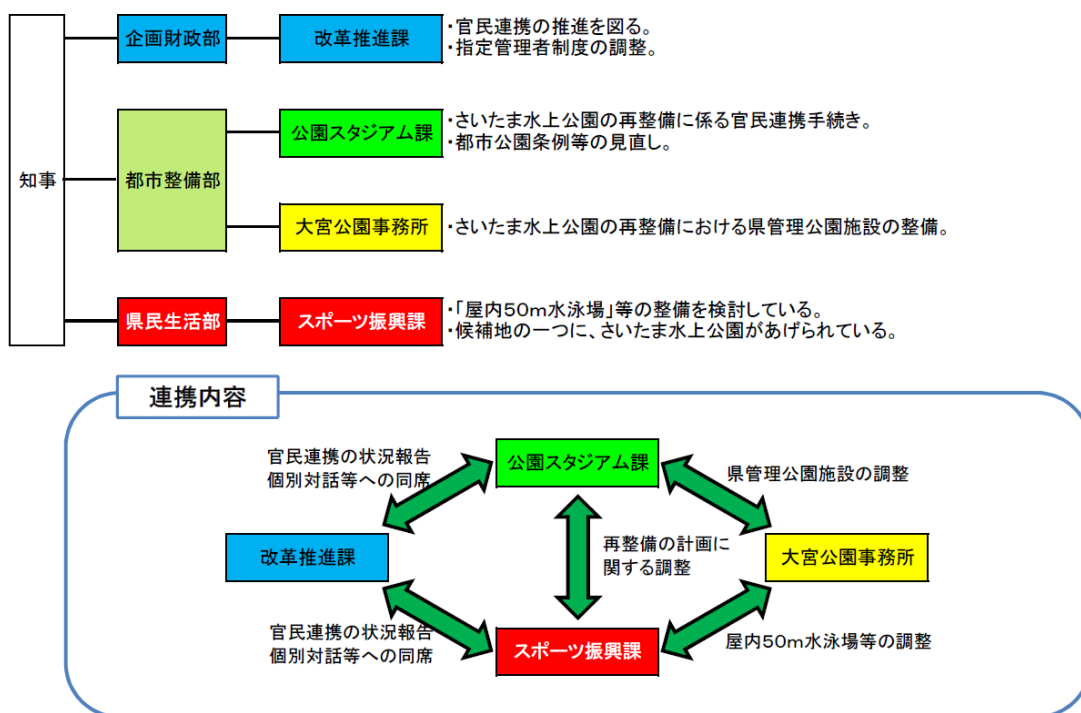


図 2-1 庁内の検討体制

### ②民間の関係者との協力体制

本検討業務の実施にあたっては、埼玉県都市整備部公園スタジアム課がパシフィックコンサルタンツ株式会社に委託して実施する。また、本検討業務で作成した整備モデル案やスキームに対して外部有識者に意見聴取を行い、適宜検討内容に反映する。

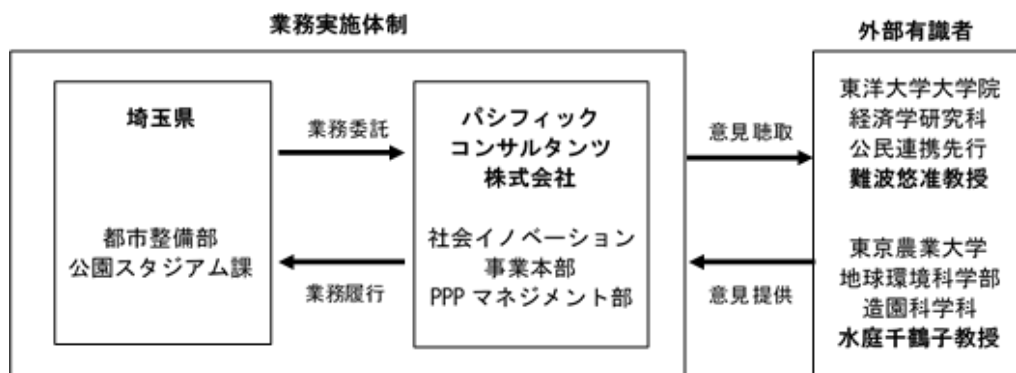


図 2-2 民間の関係者との協力体制

### 3. 対象地及び対象施設の概要

#### ①対象地の状況

##### (1) 建設経緯

上尾運動公園は、昭和42年の第22回国民体育大会を埼玉県で開催するための主会場（陸上競技場・体育館）として建設された。その後、国道17号東側に区域を拡大し、埼玉県誕生百年記念事業の一つとして、昭和46年7月に上尾運動公園内にさいたま水上公園が建設された。

表 3-1 上尾運動公園調書

公園名	所属都市名	種別	都市計画決定		開設	
			年月日	面積 (ha)	年月日	面積 (ha)
上尾運動公園	上尾市	運動	昭 40. 3. 17	13. 12	昭 42. 10. 1	13. 2
			44. 3. 27	38. 8	46. 6. 29	32. 9
			45. 9. 18	39. 2	52. 3. 22	35. 0
			48. 7. 31	39. 2	62. 4. 1	35. 1
					平 15. 8. 1	37. 1

表 3-2 建設当初のさいたま水上公園コンセプト

時代背景	産業開発の発展により自然環境の悪化で県内河川はもとより、近隣海浜の汚濁が進み、海のない埼玉県民の水に親しむ機会が一層狭められてきた。
機 運	昭和42年に行われた「第22回国民体育大会・埼玉国体」の主会場として完備された上尾運動公園の陸上競技場施設に対応する水の施設建設を望む声が高まってきた。
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●昭和46年の埼玉県誕生100年記念事業の一つとして、県民が子供ともども手軽に楽しめるレクリエーション施設として、プールを主体とした公園建設を計画。</li> <li>●川のように絶えず水の流れる流水プール（川）、湖のように広々とした大型変形プール（湖）、海岸のように波の打ち寄せる造波プール（海）、滝のある小型変形プール（滝）、子供の夢を満足させる子供プール、急流を滑り降りるようなスライダープール、四季を通じて利用できる室内プールの7つの特色あるプールを配置。</li> <li>●夏季プール全期間の利用者数を87万人～108万人と想定。</li> </ul>

##### (2) さいたま水上公園の位置

さいたま水上公園は、埼玉県の県央地域に位置し、上尾市南部、さいたま市北区にほど近い立地である。国道17号に隣接し、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）にも近接しており、高い交通利便性を有している。

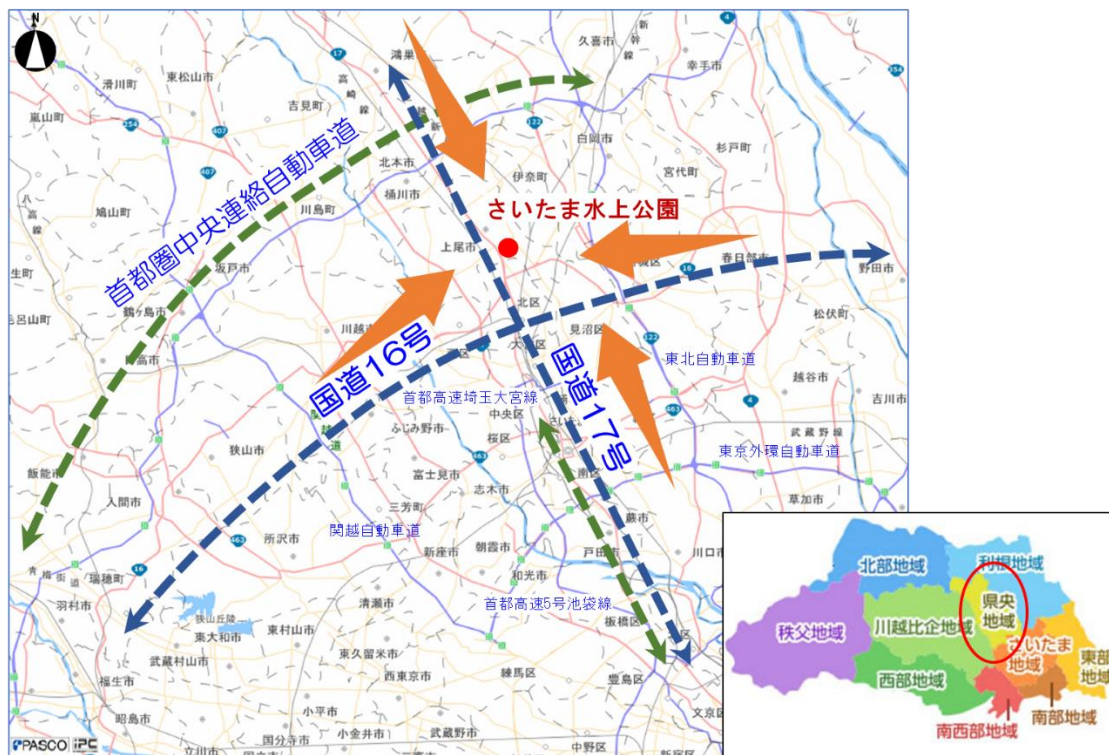


図 3-3 さいたま水上公園の位置図①

また、最寄駅は JR 高崎線の上尾駅となっており、駅からの距離は 2 km である。駅からの交通手段は徒歩またはシャトルバスを利用する。



図 3-4 さいたま水上公園の位置図②

## ②対象施設の状況

### (1) 事業対象区域と面積

検討対象区域は、上尾運動公園全体（37.1ha）のうち、武道館及びアイスアリーナを除いた国道17号より東側の区域（21.5ha）である。また、検討対象区域のうち樹林地の範囲は10.4haとなっており、対象区域の約半分を占めている。

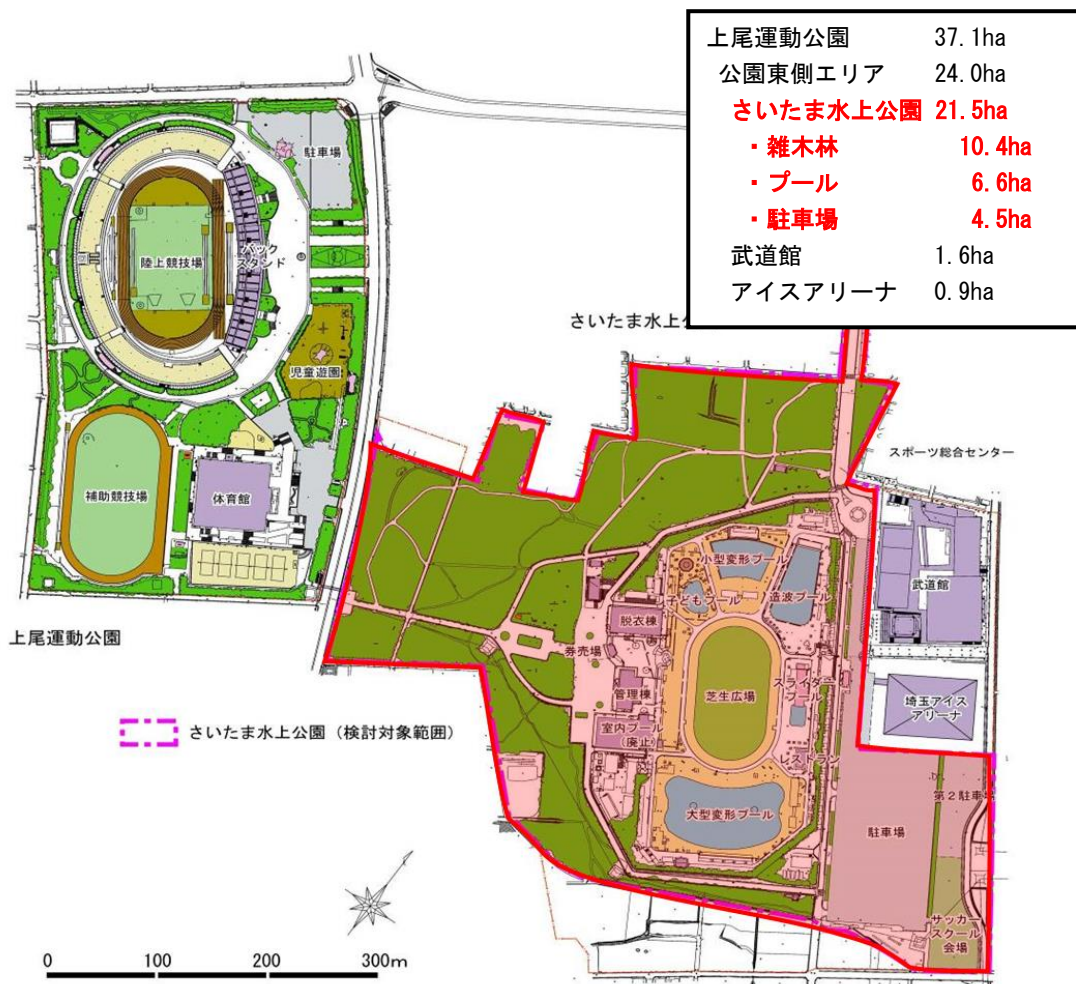


図 3-5 事業対象区域と面積

対象区域の土地利用情報を以下に示す。

表 3-6 土地利用情報

項目	内容
所在地	埼玉県上尾市日の出地内
都市施設	都市計画公園（埼玉県営）
区域区分	市街化区域、一部市街化調整区域
地域地区	指定なし
用途地域	指定なし
建ぺい率・容積率	12%（都市公園法による規定）/100%

(2) 主な公園施設

表 3-7 主な公園施設

施設区分	施設名	有料	無料
①修景施設	雑木林、植栽、花壇		●
	カスケード（滝のプール）	●	
②休養施設	休憩所（雑木林内）、木製テーブル、ベンチ		●
③遊戯施設	運動場児童遊園地（面積：4,873㎡） すべり台、ブランコ、健康器具、バッテリーカー	●	●
	運動場ふれあい広場 1か所		●
	屋内水泳場及び運動場バッテリーカー広場 各1か所	●	
④運動施設	陸上競技場（第2種公認陸上競技場） トラック：一周400m、8コース全天候型 フィールド：内面芝生張 メインスタンド：鉄筋コンクリート3階建て 収容人員：40,200人（メインスタンド8,200人） 集会室、放送施設、シャワー、電光掲示板	●	
	補助競技場 トラック：一周400m、6コース（100m直線は8コース）	●	
	体育館（延床面積：7,905㎡） アリーナ：2,106㎡（体操一式、卓球32面、バスケットボール3面、バレーボール3面、バドミントン12面、屋内テニス3面） 収容人員：2,500人 集会室、放送施設、シャワー、電光掲示板	●	
	テニスコート（クレーコート5面）	●	
	ジョギングコース（陸上競技場周囲）1周800m		●
	屋外プール 芝生広場：3,000㎡ 造波プール：2,170㎡（波高0.6m） スライダープール：292㎡（20m 2レーン・30m 4レーン） 小型変形プール：1,714㎡ 大型変形プール：5,932㎡ 子どもプール：523㎡	●	
	プールサイド売店 6か所		●
⑤便益施設	駐車場 陸上競技場：223台、体育館：127台 屋内50m水泳場：1,000台（夏季のみ有料）	●	●
	便所 14か所（多目的：1か所）		●
	屋内50m水泳場レストハウス（面積：273.1㎡）	●	
	屋内50m水泳場脱衣棟（面積：2,221.1㎡）		●
⑥管理施設	テニスコート更衣室（面積：19.8㎡）		●
	体育館選手控え室（面積：176.7㎡）		●
	屋内50m水泳場管理棟（面積：1,085.8㎡）		●
	屋内50m水泳場券売場（面積：53㎡）		●
	屋内50m水泳場機械室 4か所		●
	車庫（運動場1か所、屋内50m水泳場1か所）		●
	プロパン小屋（運動場1か所、屋内50m水泳場1か所）		●
	屋内50m水泳場危険物貯蔵庫 1か所		●
	倉庫（運動場2か所、屋内50m水泳場2か所）		●
	屋内50m水泳場従業員控え室 2か所		●
	入園施錠門 運動場2か所		●
⑦防災施設	耐震性貯水水槽、井戸		
	浄化装置（運動場、屋内50m水泳場 各1か所） 井戸用発電機、防災用発電機		●

### (3) 有料施設の利用状況

さいたま水上公園を含む上尾運動公園内有料施設の、直近4カ年の施設別利用者数を以下に示す。陸上競技場や体育館を除き、核施設の利用数が減少傾向にあることが分かる。

表 3-8 有料施設の利用状況

年度	平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		備 考
	利用件数	利用者数	利用件数	利用者数	利用件数	利用者数	利用件数	利用者数	
夏季プール	—	85,715人	—	81,936人	—	72,505人	—	63,001人	平成24年度から流水プール 平成30年度から大型変形プール 営業中止
駐車場	21,760台	—	21,892台	—	19,640台	—	17,289台	—	
室内プール	—	17,802人	—	—	—	—	—	—	平成27年度から営業中止
陸上競技場	437件	144,221人	477件	148,958人	509件	148,424人	1,845件	145,349人	補助競技場含む
体育館	1,079面	102,661人	1,235面	113,272人	1,152面	111,811人	1,041面	110,960人	
テニス場	2,790面	17,680人	2,954面	17,744人	2,766面	15,060人	2,358面	13,294人	
計		368,079人		361,910人		347,800人		332,604人	



#### (4) 樹林地の状況

さいたま水上公園の面積約 21.5ha のうち、約 10ha が樹林地となっている。建設から 47 年が経過し、武蔵野の面影を残す緑濃い樹林が形成されており、市街地における貴重な自然空間となっている。植生の状況は以下のとおりである。

表 3-9 さいたま水上公園の植生状況

全 体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コナラ、イヌシデ、アカマツ、ヤマザクラ等、武蔵野の雑木類高木層が主体。</li> <li>・樹林高 15~20m 程の幾分密度が高い樹林であり、樹幹が天空を覆うやや暗い林相。</li> <li>・下刈り等が行われ比較の見通しの良いエリアと、低木・中木・高木の階層構成（アオキ、ヒサカキ、シュロ等）をとるエリアに二分される。</li> <li>・一部エリアでは、広場的な空間が確保され、休憩等の場となっている。</li> </ul>
国道 17 号 沿い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マテバシイ、スダジイ、トウネズミモチ、クスノキ等の常緑樹を主体とした緩衝緑地が形成されている。</li> </ul>
園路沿い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ソメイヨシノやトウカエデ、イロハモミジ等が列植され、季節感を演出。</li> </ul>
プール外周	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マテバシイ、サンゴジュ等の常緑樹による囲い感の強い植栽。</li> </ul>

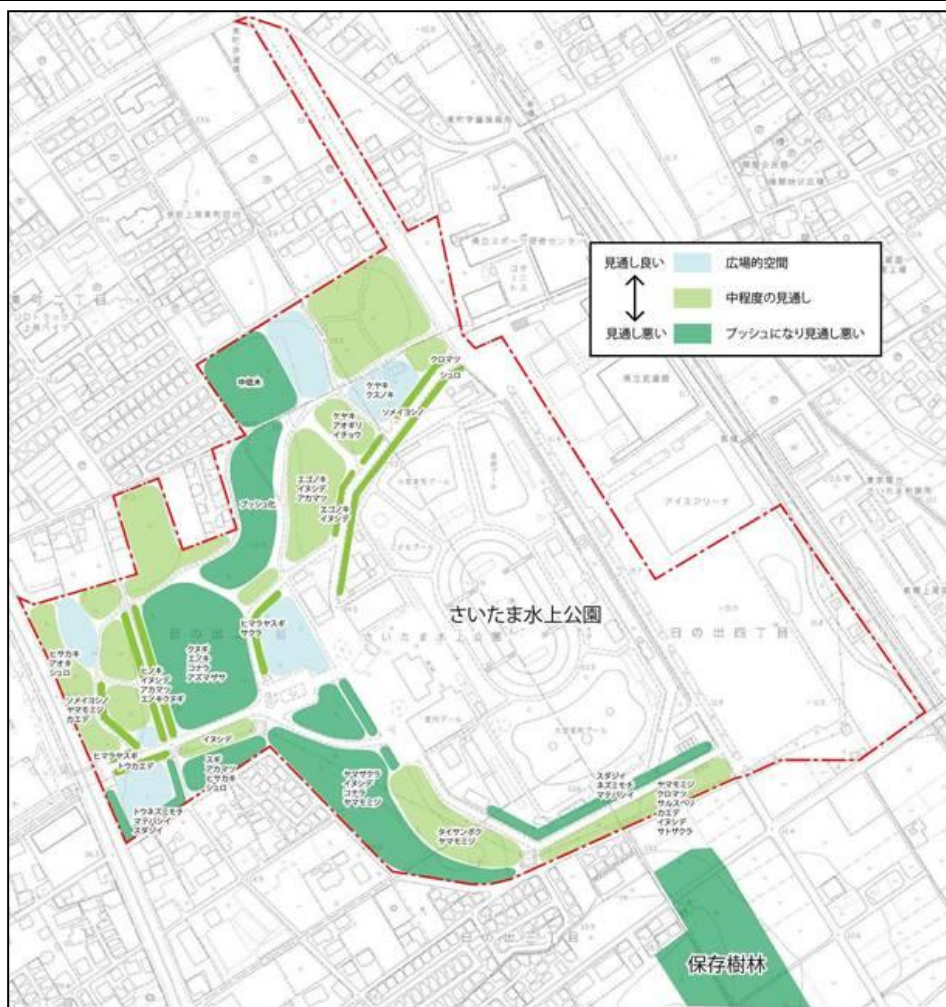


図 3-10 さいたま水上公園の植生分布状況

「さいたま水上公園再整備基本構想策定業務委託（平成 29 年 3 月）」では、樹林の構成樹種について、「公園樹木台帳」から集計を行った。

それによれば、樹林を形成する高中木の本数は、当時全体で約 5,300 本を数え、落葉樹が約半数の 2,854 本、常緑樹と針葉樹が約 4 分の 1 ずつを占め、それぞれ 1,332 本、1,192 本となっている。

落葉樹が比較的多いことで、新緑・開花・紅葉・落葉といった四季の変化を樹林内で演出している。

高中木の代表樹種は落葉樹では、こなら(773 本)、えごのき(490 本)、さくら(332 本)、常緑樹では、まてばしい(269 本)、しらかし(239 本)、とうねずみもち(191 本)、針葉樹では、あかまつ(409 本)、ひのき(146 本)、ひまらやすぎ(147 本)である。この結果、落葉樹の“こなら”、針葉樹の“あかまつ”が本樹林地の景観を特徴付けているといえる。

表 3-11 樹林を形成する樹木量

種別	高木		中木		生垣		寄植	
	本数(本)	比率(%)	本数(本)	比率(%)	本数(m)	比率(%)	本数(m <sup>2</sup> )	比率(%)
落葉樹	2,853	53.2%	1	5.0%	439	18.5%	16	0.3%
常緑樹	1,323	24.7%	9	45.0%	1,617	68.3%	4,095	75.8%
針葉樹	1,182	22.1%	10	50.0%	302	12.8%	481	8.9%
半落葉樹	-	-	-	-	10	0.4%	809	15.0%
計	5,358	100%	20	100%	2,368	100%	5,401	100%

表 3-12 樹林を構成する代表樹種

種別	高木	中木	生垣	寄植
落葉樹	こなら、えごのき、さくら	ひゅうがみずき	どうだんつつじ、しゃくなげ	どうだんつつじ
常緑樹	まてばしい、しらかし、とうねずみもち	ひさかき	おおむらさきつつじ、さつきつつじ	おおむらさきつつじ、さつきつつじ
針葉樹	あかまつ、ひのき、ひまらやすぎ	わじゆる	しのぶひば	しのぶひば
半落葉樹	-	-	あべりあ	あべりあ



図 3-13 樹林内の景観

## 4. 樹林地活用に関する公募型事業者サウンディング

### 4-1 サウンディング調査の進め方

より具体的で実現可能性の高い提案をサウンディング調査で得るために、2つの事前調査を実施した。

まず、サウンディング事前調査Aとして、Web アンケート調査を実施した。本調査の目的は、年齢層、性別、調査エリアごとのサンプル数設定が可能なWeb アンケートを活用し、樹林地の利用ニーズに特化した広域調査を行い、潜在需要を効果的に掘り起こすことである。

次に、サウンディング事前調査Bとして、アウトドア系企業へのヒアリング調査を実施した。本調査の目的は、過年度業務で提案の少なかったアウトドア事業に関して、先進的な実績を有する企業へのヒアリングを実施することで、樹林地で独立採算可能な施設内容、規模、想定ターゲット等を直接把握し、エリア分けの可能性を検討することである。

上記調査A、Bを踏まえ、サウンディング型市場調査をホームページ等での公募により実施した。調査Aを踏まえた利用ニーズ及び調査Bを踏まえたエリア設定（活用方法の違いによるエリア分け）を提示した上で、各エリアの活用可能性、独立採算で事業が成立可能な規模・内容、公園への収益還元に関する意見等を把握することを目的とする。

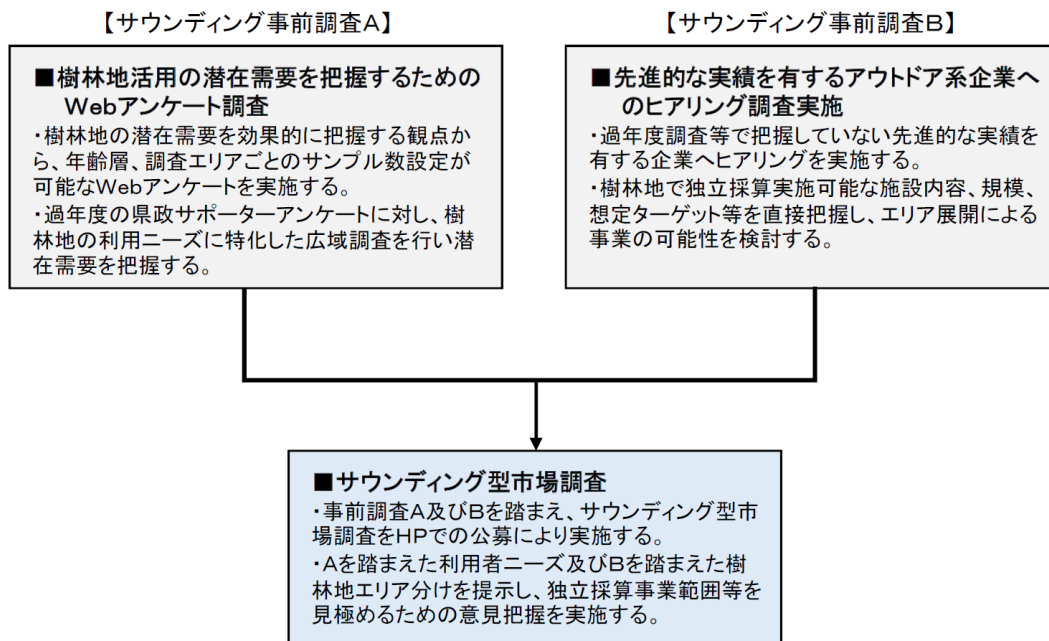


図 4-1 サウンディング調査の進め方

## 4-2 事前調査 A (Web アンケート調査)

### ①目的

本公園を利用したことがない方を対象に、本公園の認知度を調べるとともに、公園内の樹林地に整備する施設の潜在利用ニーズを把握することを目的とし、アンケート調査を実施した。

### ②実施概要

日 時：平成 30 年 8 月 31 日～9 月 5 日

方 法：楽天インサイト株式会社を利用

圏 域：埼玉県内

性 別：5：5

年 代：10・20 代、30 代、40 代、50 代、60 代以上

サンプル数：595 人

対象：さいたま水上公園に行ったことがない方

表 4-2 アンケート対象の設定

	県南ゾーン		圏央道 ゾーン		県北ゾーン		
	男	女	男	女	男	女	
10・20 代	24	24	24	24	7	12	115
30 代	24	24	24	24	12	12	120
40 代	24	24	24	24	12	12	120
50 代	24	24	24	24	12	12	120
60 代以上	24	24	24	24	12	12	120
計	120	120	120	120	60	60	595
	240		240		115		
比率	約 40%		約 40%		約 20%		

※ゾーンの市町村区分は次ページ

表 4-3 ゾーン区分

県南ゾーン	川口市、蕨市、戸田市 朝霞市、志木市、和光市、新座市、 富士見市、ふじみ野市、三芳町 春日部市、草加市、越谷市、八潮市、 三郷市、吉川市、松伏町 さいたま市	18 市町
圏央道ゾーン	鴻巣市、上尾市、桶川市、北本市、伊奈町 川越市、東松山市、坂戸市、鶴ヶ島市、 毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、 小川町、川島町、吉見町、鳩山町、 ときがわ町、東秩父村 所沢市、飯能市、狭山市、入間市、日高市 行田市、加須市、羽生市、久喜市、蓮田市、 幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町	33 市町村
県北ゾーン	熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、 上里町、寄居町 秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町	12 市町

表 4-4 アンケートの項目と目的

	内容	目的	
	問 1	さいたま水上公園の認知度	認知度を把握し、民間事業者が PR 手法を検討する際の参考とする。
潜在利用ニーズの把握	問 2	どういう施設が望まれているか	望まれている施設の傾向を把握し、整備する施設およびその内容を検討する際の参考とする。
	問 3	望んでいる施設があったらどれくらいの頻度で利用するか	問 2 で答えた施設の利用頻度（問 3）、またおおよその人数（問 4）を聞き、潜在的な利用ニーズを把握する。
	問 4	望んでいる施設があったら誰と来るか	
	問 5	望んでいる施設があったら有料でも利用するか	問 2 で答えた施設が有料でもニーズがあるかどうかを把握し、整備する施設およびその内容を検討する際の参考とする。
	問 6	施設の利用料金	
	問 7	さいたま水上公園に来る場合の交通手段	利用したい交通手段の傾向を把握することで、駐車場等の規模の参考とする。

### ③アンケートの内容

さいたま水上公園は上尾市に位置し、上尾運動公園内に併設された公園です。昭和46年に開園し、レジャープール、芝生広場などが整備され、多くの方々に親しまれてきました。しかし現在は老朽化が進み、埼玉県ではリニューアルする計画を進めています。

また、さいたま水上公園内には散歩や森林浴が楽しめる広い雑木林があり、その活用方法も併せて検討しています。そこで、今回のアンケートではその雑木林でどのようなサービスや施設があるとよいかなどについてお聞きします。



アクセス	
・	JR高崎線上尾駅から約2km (上尾駅からバス10分+徒歩5分)
・	埼玉新都市交通ニューシャトル丸山駅から約2km (丸山駅から徒歩30分)

問1 あなたは「さいたま水上公園」を知っていましたか

- ①：名前も場所も知っていた
- ②：名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった
- ③：知らなかった

問2. さいたま水上公園には広大な雑木林があります。その緑を活かして公園を整備するとしたら、どのようなサービス（施設）があったら利用したいと思いますか。（3つまで○）

- ①：ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）
- ②：樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる（樹林広場）
- ③：子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）
- ④：子どもが遊べる（キッズランド・複合遊具など）
- ⑤：森の中で飲食を楽しめる（カフェ・レストラン）
- ⑥：ペットとのふれあいができる（ドッグラン）
- ⑦：森の中でバーベキューができる（バーベキュー場）
- ⑧：日帰り自然とふれあうことができる（デイキャンプ場）
- ⑨：宿泊して自然とふれあうことができる（宿泊できるキャンプ場）
- ⑩：買い物を楽しめる（ショッピング施設）
- ⑪：その他（自由回答）
- ⑫：どのような施設があっても行こうとは思わない

問3. 問2で⑫以外に○をつけた方にお聞きます。選んだ施設があったら、誰と行きたいですか。あてはまるもの全てに○をしてください。

（※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定）

- ①1人
- ②配偶者
- ③子ども
- ④親
- ⑤友達・恋人

問4. 問2で②以外に○をつけた方にお問きます。選んだ施設があったら、どれくらいの頻度で利用したいと思いますか。

(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

- ①：1年に1回
- ②：半年に1回
- ③：月1回
- ④：月2回以上

問5. 問2で②以外に○をつけた方にお問きます。選んだ施設が有料でも利用したいと思いますか。(ただし問2の「②買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)

(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

- ①：有料でも利用したい
- ②：有料なら利用したくない
- ③：わからない

問6. 問5で①に○をつけた方にお問きます。問2で選んだ施設を利用するにあたり、いくらまでなら料金を支払ってもよいと思いますか。(ただし問2の「②買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)

(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

1人あたり  円

問7. 問2で②以外に○をつけた方にお問きます。もしあなたがさいたま水上公園に訪れるとしたら、交通手段は何を利用したいと思いますか。ただし駅・バス停から歩く場合は①としてください。

- ①：公共交通(電車・バス)
- ②：自家用車
- ③：バイク・自転車
- ④：徒歩



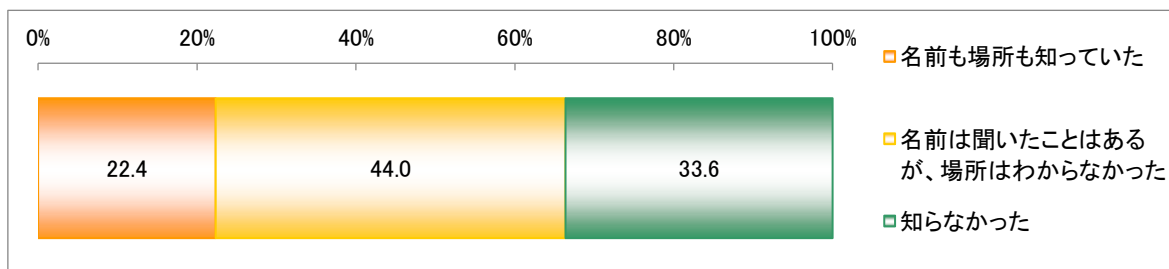
#### ④アンケートの結果

##### (1) 全体

##### 問1. あなたは「さいたま水上公園」を知っていましたか

・ 全体では、「名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった」が44.0%で最も高い。

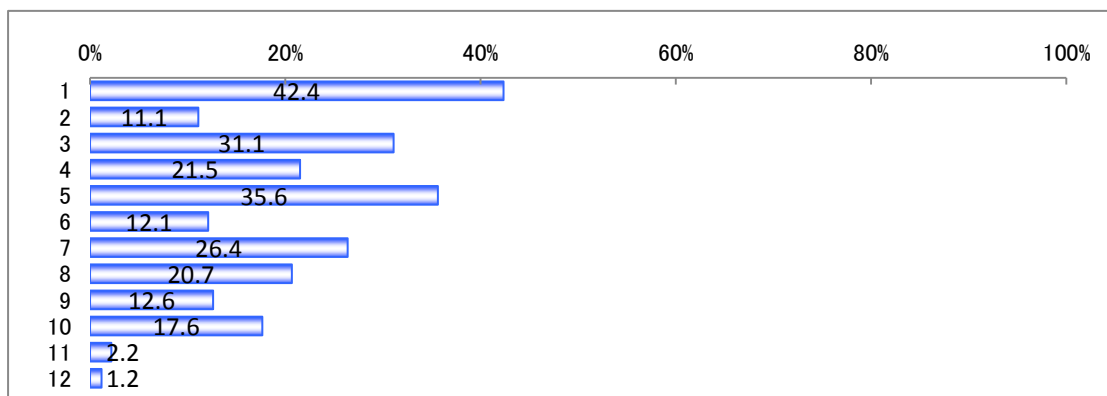
	n	%
全体	595	100.0
1 名前も場所も知っていた	133	22.4
2 名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった	262	44.0
3 知らなかった	200	33.6



問 2. さいたま水上公園には広大な雑木林があります。その緑を活かして公園を整備するとしたら、どのようなサービス（施設）があったら利用したいと思いますか。（3つまで）

・ 全体では、「ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）」が 42.4%で最も高く、次いで「森の中で飲食を楽しめる（カフェ・レストラン）」（35.6%）「子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）」（31.1%）である。

	n	%	
全体	595	100.0	
① ジョギングやウォーキングができる(周遊コース)	252	42.4	1位
② 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる(樹林広場)	66	11.1	
③ 子どもが冒険できる(森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)	185	31.1	3位
④ 子どもが遊べる(キッズランド・複合遊具など)	128	21.5	
⑤ 森の中で飲食を楽しめる(カフェ・レストラン)	212	35.6	2位
⑥ ペットとのふれあいができる(ドッグラン)	72	12.1	
⑦ 森の中でバーベキューができる(バーベキュー場)	157	26.4	
⑧ 日帰りで自然とふれあうことができる(デイキャンプ場)	123	20.7	
⑨ 宿泊して自然とふれあうことができる(宿泊できるキャンプ場)	75	12.6	
⑩ 買い物を楽しめる(ショッピング施設)	105	17.6	
⑪ その他:	13	2.2	
⑫ どのような施設があっても行こうとは思わない	7	1.2	



その他（自由回答）

- ・ ミニ鉄道
- ・ アイススケートリンク
- ・ サイクリングコースがある
- ・ 自然をそのままにした散策路
- ・ 植物園、野鳥観察施設
- ・ 森林で自然を身近に感じて学べる自然学習コーナー
- ・ ベンチや、芝生、ウォーキングコース（ホームレスや爆走する自転車が侵入したり、芝生がボーボーで管理されていないというようにはならないでほしい）
- ・ フリーマーケット
- ・ 虫取り大会
- ・ 手付かずの自然そのまま
- ・ そのまま残す
- ・ 雑木林が減ってきている今、あまり手を加えず家族や一人でも自然とふれ合える公園があれば。なかなか行けませんが！
- ・ 不便

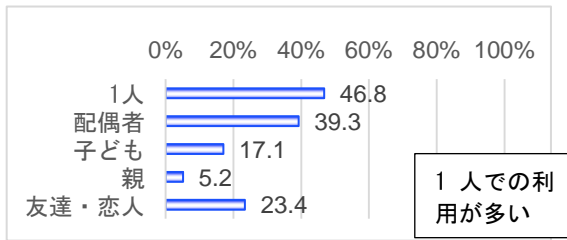
問3. 問2で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設があったら、誰と行きたいですか。あてはまるもの全てに○をしてください。

(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

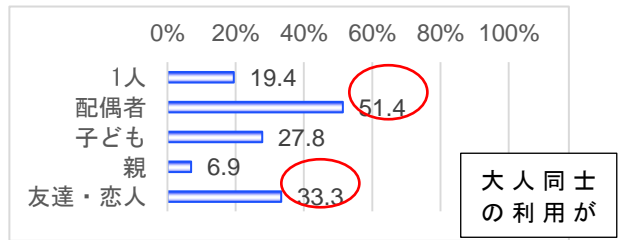
- ・ 「1.周遊コース」は「1人」が46.8%、「配偶者」が39.3%と続く。
- ・ 「2.樹林広場」は「友達・恋人」が40.9%、「配偶者」が37.9%と続く。
- ・ 「3.森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど」は「子ども」が77.8%、「配偶者」が55.7%と続く。
- ・ 「4.キッズランド・複合遊具など」は「子ども」が87.5%、「配偶者」が62.5%と続く。
- ・ 「5.カフェ・レストラン」は「配偶者」が54.2%、「友達・恋人」が42.9%と続く。
- ・ 「6.ドッグラン」は、「配偶者」が51.4%、「友達・恋人」が33.3%と続く。
- ・ 「7.バーベキュー場」は、「友達・恋人」が62.4%、「配偶者」が58.6%と続く。
- ・ 「8.デイキャンプ場」は「配偶者」が56.9%、「子ども」「友達・恋人」が43.9%と続く。
- ・ 「9.宿泊できるキャンプ場」では、「配偶者」が53.3%「友達・恋人」が52.0%で続く。
- ・ 「10.ショッピング施設」は「配偶者」が53.3%、「友達・恋人」が37.1%と続く。

	n	一人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
1.ジョギングやウォーキングができる (周遊コース)	252 100.0	118 46.8	99 39.3	43 17.1	13 5.2	59 23.4
2.樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる (樹林広場)	66 100.0	24 36.4	25 37.9	11 16.7	4 6.1	27 40.9
3.子どもが冒険できる (森林アドベンチャー施設・ターザンロープ など)	185 100.0	8 4.3	103 55.7	144 77.8	6 3.2	33 17.8
4.子どもが遊べる (キッズランド・複合遊具など)	128 100.0	2 1.6	80 62.5	112 87.5	4 3.1	14 10.9
5.森の中で飲食を楽しめる (カフェ・レストラン)	212 100.0	42 19.8	115 54.2	67 31.6	27 12.7	91 42.9
6.ペットとのふれあいができる (ドッグラン)	72 100.0	14 19.4	37 51.4	20 27.8	5 6.9	24 33.3
7.森の中でバーベキューができる (バーベキュー場)	157 100.0	5 3.2	92 58.6	72 45.9	17 10.8	98 62.4
8.日帰りで自然とふれあうことができる (デイキャンプ場)	123 100.0	9 7.3	70 56.9	54 43.9	7 5.7	54 43.9
9.宿泊して自然とふれあうことができる (宿泊できるキャンプ場)	75 100.0	8 10.7	40 53.3	35 46.7	2 2.7	39 52.0
10.買い物を楽しめる (ショッピング施設)	105 100.0	28 26.7	56 53.3	28 26.7	10 9.5	39 37.1
11.その他:[FA]	13 100.0	6 46.2	3 23.1	2 15.4	1 7.7	6 46.2

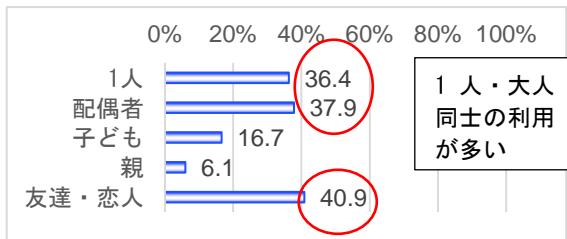
1. ジョギングやウォーキングができる(周遊コース)



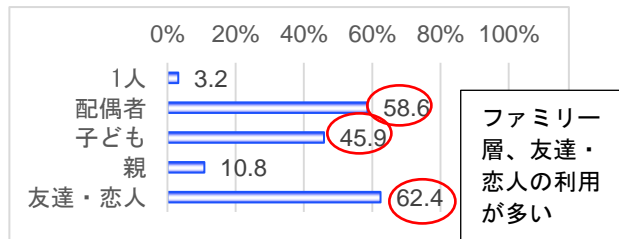
6. ペットとのふれあいができる(ドッグラン)



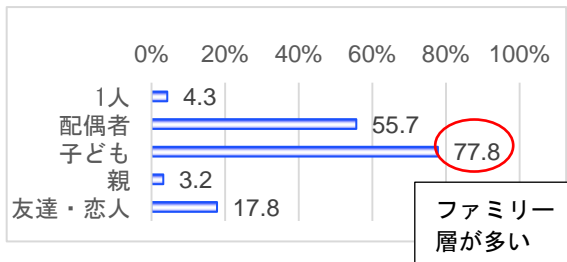
2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる(樹林広場)



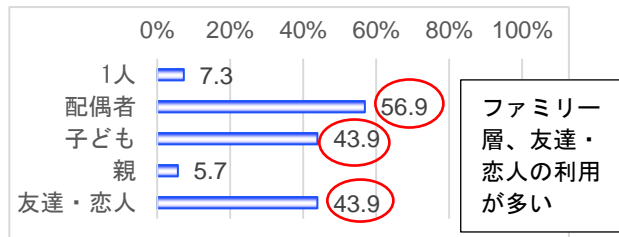
7. 森の中でバーベキューができる(バーベキュー場)



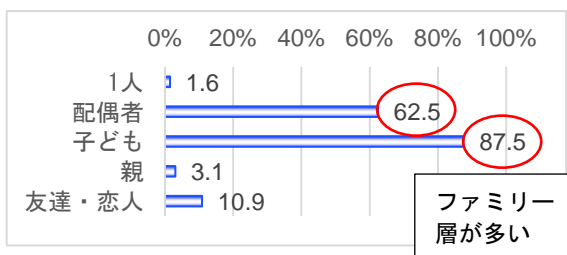
3. 子どもが冒険できる  
(森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)



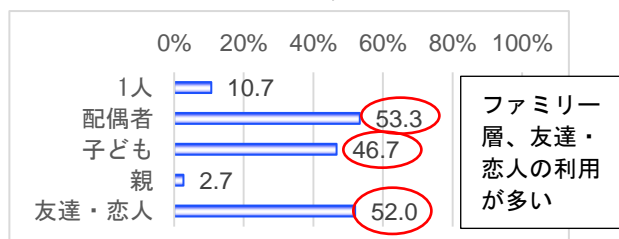
8. 日帰りで自然とふれあうことができる(デイキャンプ場)



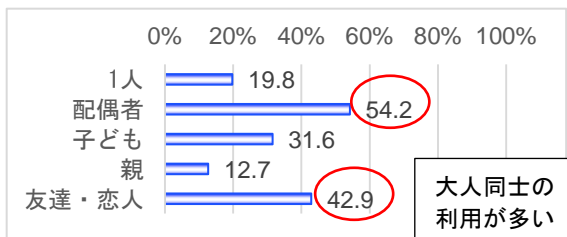
4. 子どもが遊べる(キッズランド・複合遊具など)



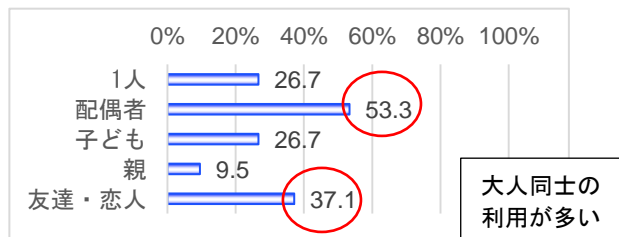
9. 宿泊して自然とふれあうことができる  
(宿泊できるキャンプ場)



5. 森の中で飲食を楽しめる(カフェ・レストラン)



10. 買い物を楽しめる(ショッピング施設)



問 4. 問 2 で⑩以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設があったら、どれくらいの頻度で利用したいと思いますか。

(※問 2 で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

- 「1.周遊コース」は「1年に1回」が33.7%、「半年に1回」が29.4%と続く。
- 「2.樹林広場」は「半年に1回」が34.8%、「月1回」が28.8%と続く。
- 「3.森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど」は「半年に1回」が41.6%、「1年に1回」が40.0%と続く。
- 「4.キッズランド・複合遊具など」は、「半年に1回」が50.0%、「1年に1回」が28.1%と続く。
- 「5.カフェ・レストラン」は「半年に1回」が45.8%、「1年に1回」が25.9%と続く。
- 「6.ドッグラン」は「半年に1回」が34.7%、「月1回」が30.6%と続く。
- 「7.バーベキュー場」は、「半年に1回」が49.7%、「1年に1回」が45.9%と続く。
- 「8.デイキャンプ場」は「半年に1回」が47.2%、「1年に1回」が43.9%で続く。
- 「9.宿泊できるキャンプ場」は「1年に1回」が64.0%、「半年に1回」が26.7%と続く。
- 「10.ショッピング施設」は、「半年に1回」が39.0%、「1年に1回」が32.4%と続く。

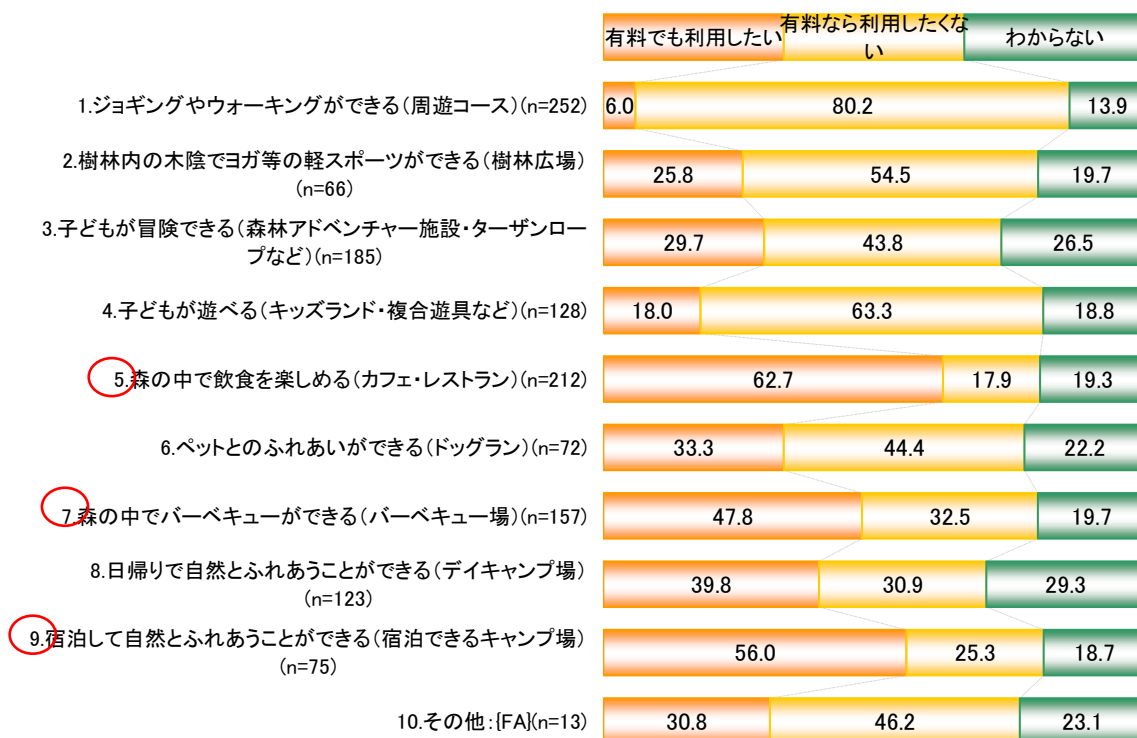
	n	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
1.ジョギングやウォーキングができる (周遊コース)	252 100.0	85 33.7	74 29.4	61 24.2	32 12.7
2.樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる (樹林広場)	66 100.0	18 27.3	23 34.8	19 28.8	6 9.1
3.子どもが冒険できる (森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)	185 100.0	74 40.0	77 41.6	26 14.1	8 4.3
4.子どもが遊べる (キッズランド・複合遊具など)	128 100.0	36 28.1	64 50.0	21 16.4	7 5.5
5.森の中で飲食を楽しめる (カフェ・レストラン)	212 100.0	55 25.9	97 45.8	51 24.1	9 4.2
6.ペットとのふれあいができる (ドッグラン)	72 100.0	19 26.4	25 34.7	22 30.6	6 8.3
7.森の中でバーベキューができる (バーベキュー場)	157 100.0	72 45.9	78 49.7	7 4.5	0 0.0
8.日帰りで自然とふれあうことができる (デイキャンプ場)	123 100.0	54 43.9	58 47.2	11 8.9	0 0.0
9.宿泊して自然とふれあうことができる (宿泊できるキャンプ場)	75 100.0	48 64.0	20 26.7	6 8.0	1 1.3
10.買い物を楽しめる (ショッピング施設)	105 100.0	34 32.4	41 39.0	21 20.0	9 8.6
11.その他:[FA]	13 100.0	5 38.5	3 23.1	5 38.5	0 0.0

	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
1.ジョギングやウォーキングができる(周遊コース)(n=252)	33.7	29.4	24.2	12.7
2.樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる(樹林広場)(n=66)	27.3	34.8	28.8	9.1
3.子どもが冒険できる(森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)(n=185)	40.0	41.6	14.1	4.3
4.子どもが遊べる(キッズランド・複合遊具など)(n=128)	28.1	50.0	16.4	5.5
5.森の中で飲食を楽しめる(カフェ・レストラン)(n=212)	25.9	45.8	24.1	4.2
6.ペットとのふれあいができる(ドッグラン)(n=72)	26.4	34.7	30.6	8.3
7.森の中でバーベキューができる(バーベキュー場)(n=157)	45.9	49.7		4.5
8.日帰りで自然とふれあうことができる(デイキャンプ場)(n=123)	43.9	47.2		8.9
9.宿泊して自然とふれあうことができる(宿泊できるキャンプ場)(n=75)	64.0	26.7		8.0
10.買い物を楽しめる(ショッピング施設)(n=105)	32.4	39.0	20.0	8.6
11.その他:{FA}(n=13)	38.5	23.1	38.5	

問 5. 問 2 で⑩以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設が有料でも利用したいと思いませんか。(ただし問 2 の「⑩買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)  
(※問 2 で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

- 「1. 周遊コース」は「有料なら利用したくない」が 80.2%で最も高い。
- 「2. 樹林広場」は「有料なら利用したくない」が 54.5%で最も高い。
- 「3. 森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど」は「有料なら利用したくない」が 43.8%で最も高い。
- 4. キッズランド・複合遊具など」は「有料なら利用したくない」が 63.3%で最も高い。
- 「5. カフェ・レストラン」は「有料でも利用したい」が 62.7%で最も高い。
- 「6. ドッグラン」は「有料なら利用したくない」が 44.4%で最も高い。
- 「7. バーベキュー場」は「有料でも利用したい」が 47.8%で最も高い。
- 「8. デイキャンプ場」は「有料でも利用したい」が 39.8%で最も高い。
- 「9. 宿泊できるキャンプ場」は「有料でも利用したい」が 56.0%で最も高い。

	n	有料でも 利用したい	有料なら 利用したく ない	わからない
1. ジョギングやウォーキングができる (周遊コース)	252 100.0	15 6.0	202 80.2	35 13.9
2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる (樹林広場)	66 100.0	17 25.8	36 54.5	13 19.7
3. 子どもが冒険できる (森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)	185 100.0	55 29.7	81 43.8	49 26.5
4. 子どもが遊べる (キッズランド・複合遊具など)	128 100.0	23 18.0	81 63.3	24 18.8
5. 森の中で飲食を楽しめる (カフェ・レストラン)	212 100.0	133 62.7	38 17.9	41 19.3
6. ペットとのふれあいができる (ドッグラン)	72 100.0	24 33.3	32 44.4	16 22.2
7. 森の中でバーベキューができる (バーベキュー場)	157 100.0	75 47.8	51 32.5	31 19.7
8. 日帰りで自然とふれあうことができる (デイキャンプ場)	123 100.0	49 39.8	38 30.9	36 29.3
9. 宿泊して自然とふれあうことができる (宿泊できるキャンプ場)	75 100.0	42 56.0	19 25.3	14 18.7
10. その他:[FA]	13 100.0	4 30.8	6 46.2	3 23.1



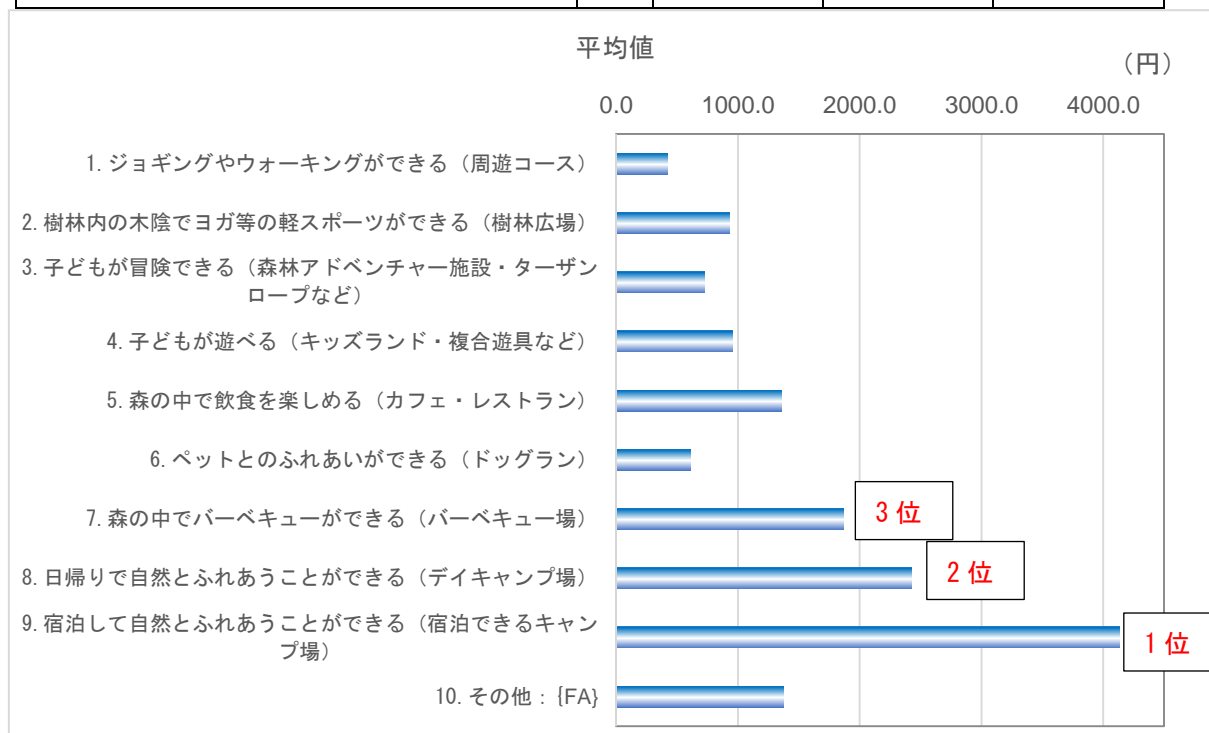


問6. 問5で①に○をつけた方にお聞きします。問2で選んだ施設を利用するにあたり、いくらまでなら料金を支払ってもよいと思いますか。(ただし問2の「⑩買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)

(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

- 平均値で見ると、「9. 宿泊できるキャンプ場」(4135.71円)が最も高く、次いで「8. デイキャンプ場」(2424.49円)、「7. バーベキュー場」(1870.67円)と続く。

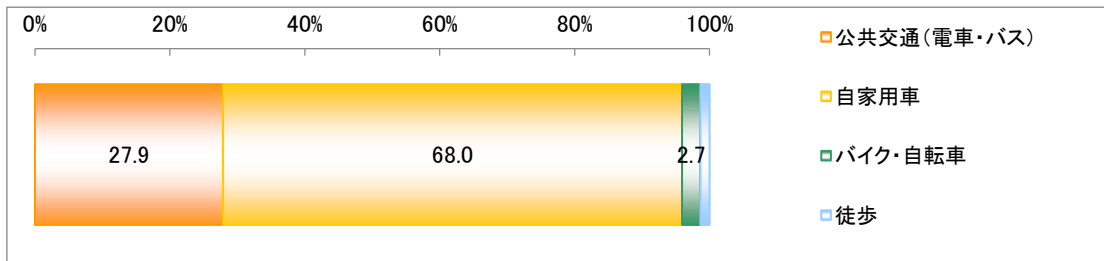
	n	平均値	最小値	最大値
1. ジョギングやウォーキングができる (周遊コース)	15	423.33	200	1000
2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる (樹林広場)	17	929.41	200	3000
3. 子どもが冒険できる (森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど)	55	728.73	80	3000
4. 子どもが遊べる (キッズランド・複合遊具など)	23	956.52	100	10000
5. 森の中で飲食を楽しめる (カフェ・レストラン)	133	1361.88	200	5000
6. ペットとのふれあいができる (ドッグラン)	24	614.58	50	1000
7. 森の中でバーベキューができる (バーベキュー場)	75	1870.67	200	10000
8. 日帰りで自然とふれあうことができる (デイキャンプ場)	49	2424.49	200	10000
9. 宿泊して自然とふれあうことができる (宿泊できるキャンプ場)	42	4135.71	500	10000
10. その他:{FA}	4	1375.00	500	3000



問 7. 問 2 で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。もしあなたがさいたま水上公園に訪れるとしたら、交通手段は何を利用したいと思いますか。ただし駅・バス停から歩く場合は①としてください。

- 全体では、「自家用車」が 68.0%で最も高く、次いで「公共交通（電車・バス）」が 27.9%で続く。

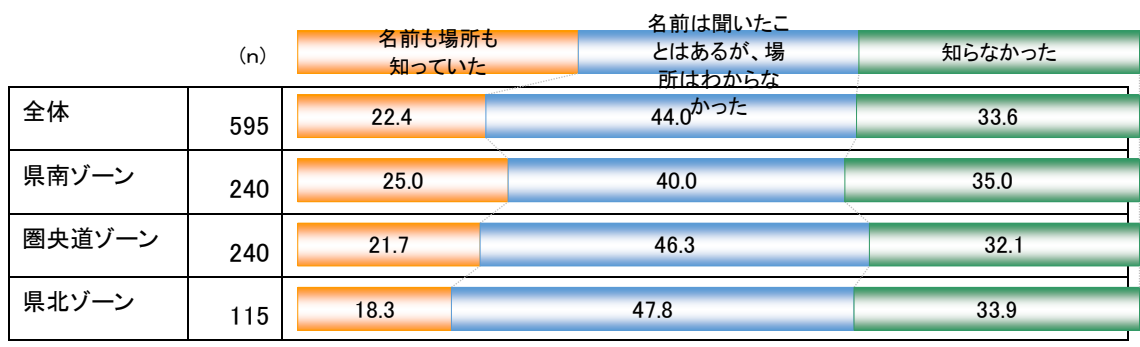
	n	%
全体	588	100.0
1 公共交通(電車・バス)	164	27.9
2 自家用車	400	68.0
3 バイク・自転車	16	2.7
4 徒歩	8	1.4



(2) ゾーン別

問1. あなたは「さいたま水上公園」を知っていましたか。

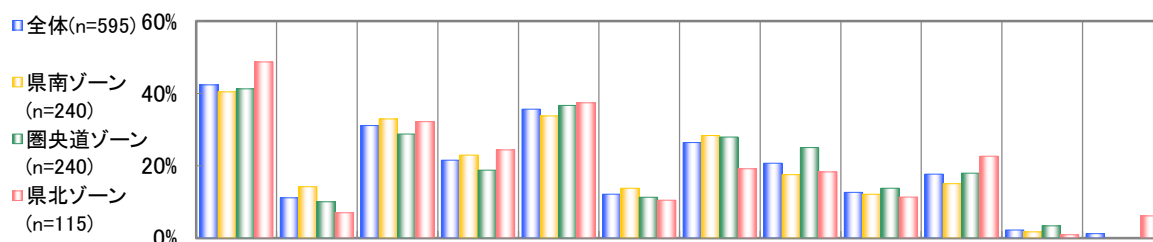
・ 全体では、「名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった」が44.0%で最も高い。



	n	名前も場所も知っていた	名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった	知らなかった
全体	595	133	262	200
	100.0	22.4%	44.0%	33.6%
県南ゾーン	240	60	96	84
	100.0	25.0%	40.0%	35.0%
圏央道ゾーン	240	52	111	77
	100.0	21.7%	46.3%	32.1%
県北ゾーン	115	21	55	39
	100.0	18.3%	47.8%	33.9%

問 2. さいたま水上公園には広大な雑木林があります。その緑を活かして公園を整備するとしたら、どのようなサービス（施設）があったら利用したいと思いますか。（3つまで）

- ・ 全体では、「ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）」が42.4%で最も高く、次いで「森の中で飲食を楽しめる（カフェ・レストラン）（35.6%）」「子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）（31.1%）」である。
- ・ 属性別では、「県北ゾーン」で「ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）」が全体と比較して高い。



	n	ジョギングやウォーキング ができる(周遊コース)	樹林内の木陰でヨガ等の軽 スポーツができる(樹林広 場)	子どもが冒険できる(森林 アドベンチャー施設・ターザ ンロープなど)	子どもが遊べる(キッズラン ド・複合遊具など)	森の中で飲食を楽しめる (カフェ・レストラン)	ペットとのふれあいができ る(ドッグラン)	森の中でバーベキューがで きる(バーベキュー場)	日帰りで自然とふれあうこ とができる(デイキャンプ 場)	宿泊して自然とふれあうこ とができる(宿泊できるキ ャンプ場)	買い物を楽しめる(ショッピ ング施設)	その他	どのような施設があっても 行くとは思わない
全体	595 100.0	252 42.4%	66 11.1%	185 31.1%	128 21.5%	212 35.6%	72 12.1%	157 26.4%	123 20.7%	75 12.6%	105 17.6%	13 2.2%	7 1.2%
県南	240 100.0	97 40.4%	34 14.2%	79 32.9%	55 22.9%	81 33.8%	33 13.8%	68 28.3%	42 17.5%	29 12.1%	36 15.0%	4 1.7%	0 0.0%
圏央 道	240 100.0	99 41.3%	24 10.0%	69 28.8%	45 18.8%	88 36.7%	27 11.3%	67 27.9%	60 25.0%	33 13.8%	43 17.9%	8 3.3%	0 0.0%
県北	115 100.0	56 48.7%	8 7.0%	37 32.2%	28 24.3%	43 37.4%	12 10.4%	22 19.1%	21 18.3%	13 11.3%	26 22.6%	1 0.9%	7 6.1%

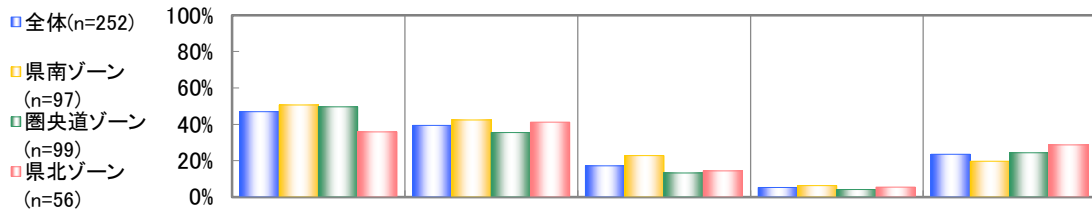
\* ■ は全体+10ポイント以上、■ は+5ポイント以上、■ は-10ポイント以下、■ は-5ポイント以下

問3. 問2で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設があったら、誰と行きたいですか。あてはまるもの全てに○をしてください。

(※問2で答えた選択肢ごとに回答)

1. ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）

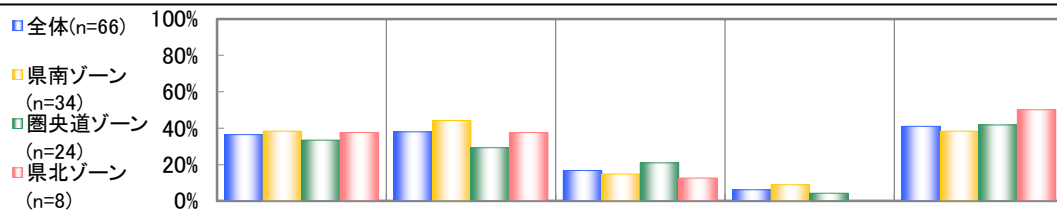
- ・ 全体では、「1人」が46.8%で最も高く、次いで「配偶者」が39.3%で続く。
- ・ 属性別では、「県南ゾーン」で「子ども」、「県北ゾーン」で「友達・恋人」が全体と比較して高い。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	252	118 46.8%	99 39.3%	43 17.1%	13 5.2%	59 23.4%
県南ゾーン	97	49 50.5%	41 42.3%	22 22.7%	6 6.2%	19 19.6%
圏央道ゾーン	99	49 49.5%	35 35.4%	13 13.1%	4 4.0%	24 24.2%
県北ゾーン	56	20 35.7%	23 41.1%	8 14.3%	3 5.4%	16 28.6%

2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる（樹林広場）

- ・ 全体では、「友達・恋人」が40.9%で最も高く、次いで「配偶者」が37.9%で続く。
- ・ 属性別では、「県南ゾーン」で「配偶者」が全体と比較して高い。



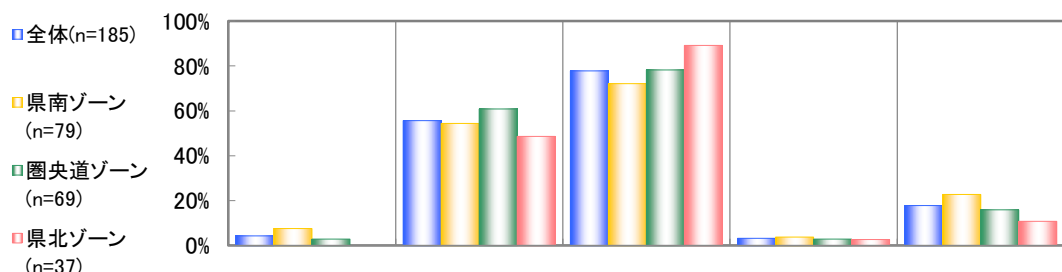
	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	66	24 36.4%	25 37.9%	11 16.7%	4 6.1%	27 40.9%
県南ゾーン	34	13 38.2%	15 44.1%	5 14.7%	3 8.8%	13 38.2%
圏央道ゾーン	24	8 33.3%	7 29.2%	5 20.8%	1 4.2%	10 41.7%
県北ゾーン	8	3 37.5%	3 37.5%	1 12.5%	0 0.0%	4 50.0%

\* 青字はベースがn=29以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

### 3. 子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）

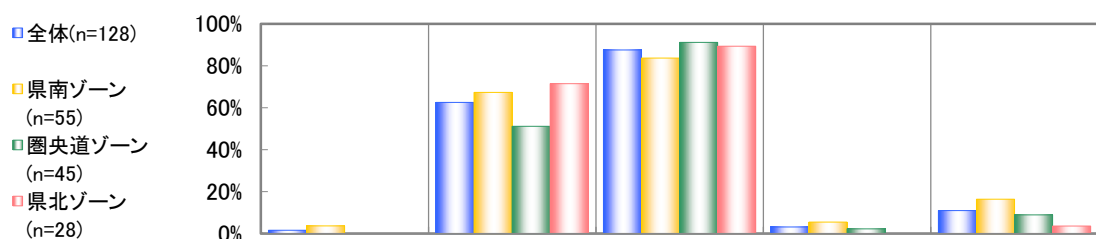
- 全体では、「子ども」が77.8%で最も高く、次いで「配偶者」が55.7%で続く。
- 属性別では、「圏央道ゾーン」で「配偶者」、「県北ゾーン」で「子ども」が全体と比較して高い。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	185	8 4.3%	103 55.7%	144 77.8%	6 3.2%	33 17.8%
県南ゾーン	79	6 7.6%	43 54.4%	57 72.2%	3 3.8%	18 22.8%
圏央道ゾーン	69	2 2.9%	42 60.9%	54 78.3%	2 2.9%	11 15.9%
県北ゾーン	37	0 0.0%	18 48.6%	33 89.2%	1 2.7%	4 10.8%

### 4. 子どもが遊べる（キッズランド・複合遊具など）

- 全体では、「子ども」が87.5%で最も高く、次いで「配偶者」が62.5%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「友達・恋人」が全体と比較して高い。

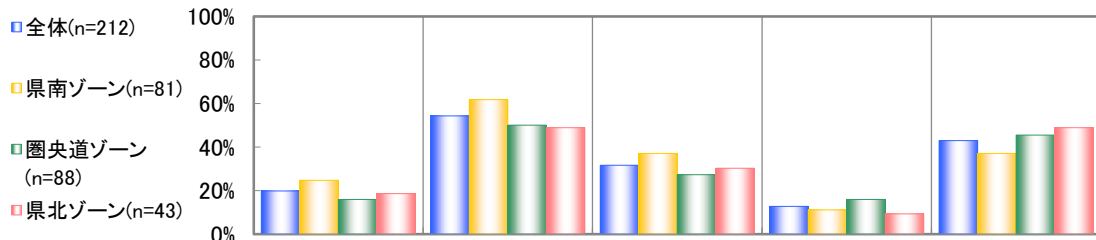


	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	128	2 1.6%	80 62.5%	112 87.5%	4 3.1%	14 10.9%
県南ゾーン	55	2 3.6%	37 67.3%	46 83.6%	3 5.5%	9 16.4%
圏央道ゾーン	45	0 0.0%	23 51.1%	41 91.1%	1 2.2%	4 8.9%
県北ゾーン	28	0 0.0%	20 71.4%	25 89.3%	0 0.0%	1 3.6%

\* 青字はベースがn=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

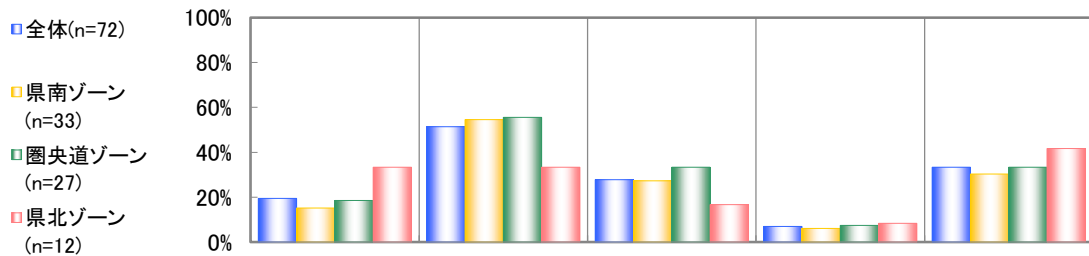
- 全体では、「配偶者」が 54.2%で最も高く、次いで「友達・恋人」が 42.9%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「配偶者」「子ども」、「県北ゾーン」で「友達・恋人」が全体と比較して高い。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	212	42	115	67	27	91
	100.0	19.8%	54.2%	31.6%	12.7%	42.9%
県南ゾーン	81	20	50	30	9	30
	100.0	24.7%	61.7%	37.0%	11.1%	37.0%
圏央道ゾーン	88	14	44	24	14	40
	100.0	15.9%	50.0%	27.3%	15.9%	45.5%
県北ゾーン	43	8	21	13	4	21
	100.0	18.6%	48.8%	30.2%	9.3%	48.8%

## 6. ペットとのふれあいができる（ドッグラン）

- 全体では、「配偶者」が 51.4%で最も高く、次いで「友達・恋人」が 33.3%で続く。



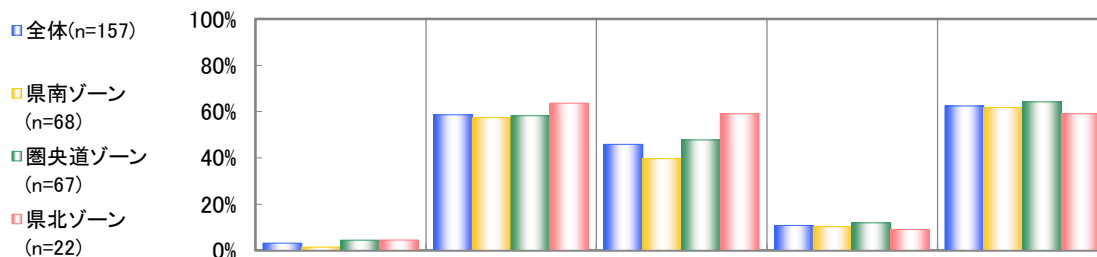
	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	72	14	37	20	5	24
	100.0	19.4%	51.4%	27.8%	6.9%	33.3%
県南ゾーン	33	5	18	9	2	10
	100.0	15.2%	54.5%	27.3%	6.1%	30.3%
圏央道ゾーン	27	5	15	9	2	9
	100.0	18.5%	55.6%	33.3%	7.4%	33.3%
県北ゾーン	12	4	4	2	1	5
	100.0	33.3%	33.3%	16.7%	8.3%	41.7%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 7. 森の中でバーベキューができる（バーベキュー場）

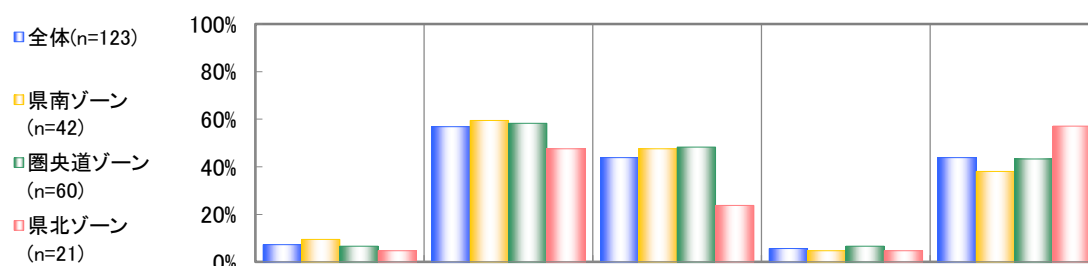
- 全体では、「友達・恋人」が62.4%で最も高く、次いで「配偶者」が58.6%で続く。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	157	5	92	72	17	98
	100.0	3.2%	58.6%	45.9%	10.8%	62.4%
県南ゾーン	68	1	39	27	7	42
	100.0	1.5%	57.4%	39.7%	10.3%	61.8%
圏央道ゾーン	67	3	39	32	8	43
	100.0	4.5%	58.2%	47.8%	11.9%	64.2%
県北ゾーン	22	1	14	13	2	13
	100.0	4.5%	63.6%	59.1%	9.1%	59.1%

## 8. 日帰りで自然とふれあうことができる（デイキャンプ場）

- 全体では、「配偶者」が56.9%で最も高く、次いで「子ども」「友達・恋人」が43.9%で続く。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	123	9	70	54	7	54
	100.0	7.3%	56.9%	43.9%	5.7%	43.9%
県南ゾーン	42	4	25	20	2	16
	100.0	9.5%	59.5%	47.6%	4.8%	38.1%
圏央道ゾーン	60	4	35	29	4	26
	100.0	6.7%	58.3%	48.3%	6.7%	43.3%
県北ゾーン	21	1	10	5	1	12
	100.0	4.8%	47.6%	23.8%	4.8%	57.1%

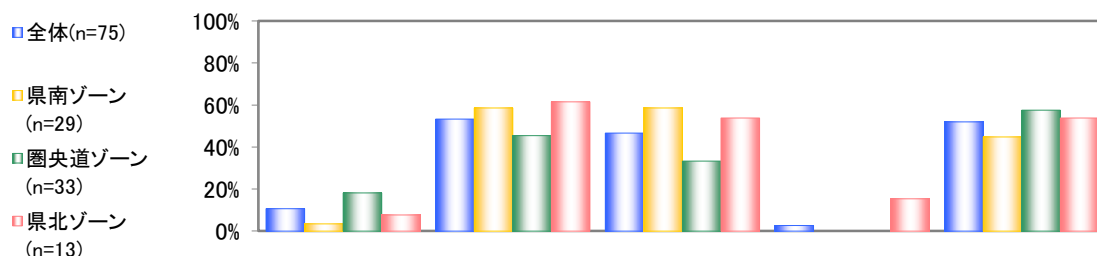
\* 青字はベースがn=29以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下



## 9. 宿泊して自然とふれあうことができる（宿泊できるキャンプ場）

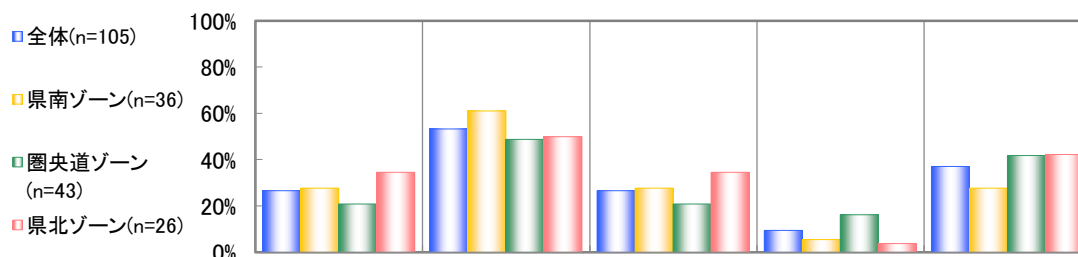
- 全体では、「配偶者」が 53.3%で最も高く、次いで「友達・恋人」が 52.0%で続く。
- 属性別では、「圏央道ゾーン」で「1人」「友達・恋人」が全体と比較して高い。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	75	8 10.7%	40 53.3%	35 46.7%	2 2.7%	39 52.0%
県南ゾーン	29	1 3.4%	17 58.6%	17 58.6%	0 0.0%	13 44.8%
圏央道ゾーン	33	6 18.2%	15 45.5%	11 33.3%	0 0.0%	19 57.6%
県北ゾーン	13	1 7.7%	8 61.5%	7 53.8%	2 15.4%	7 53.8%

## 10. 買い物を楽しめる（ショッピング施設）

- 全体では、「配偶者」が 53.3%で最も高く、次いで「友達・恋人」が 37.1%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「配偶者」、「圏央道ゾーン」で「親」が全体と比較して高い。



	n	1人	配偶者	子ども	親	友達・恋人
全体	105	28 26.7%	56 53.3%	28 26.7%	10 9.5%	39 37.1%
県南ゾーン	36	10 27.8%	22 61.1%	10 27.8%	2 5.6%	10 27.8%
圏央道ゾーン	43	9 20.9%	21 48.8%	9 20.9%	7 16.3%	18 41.9%
県北ゾーン	26	9 34.6%	13 50.0%	9 34.6%	1 3.8%	11 42.3%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■ は全体+10ポイント以上、■ は+5ポイント以上、■ は-10ポイント以下、■ は-5ポイント以下

問 4. 問 2 で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設があったら、どれくらいの頻度で利用したいと思いますか。(※問 2 で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

### 1. ジョギングやウォーキングができる（周遊コース）

- 全体では、「1年に1回」が33.7%で最も高く、次いで「半年に1回」が29.4%で続く。
- 属性別では、「県北ゾーン」で「1年に1回」が全体と比較して高い。

		1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	252	33.7	29.4	24.2	12.7
県南ゾーン	97	33.0	29.9	27.8	9.3
圏央道ゾーン	99	31.3	29.3	22.2	17.2
県北ゾーン	56	39.3	28.6	21.4	10.7

	n	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	252	85	74	61	32
	100.0	33.7%	29.4%	24.2%	12.7%
県南ゾーン	97	32	29	27	9
	100.0	33.0%	29.9%	27.8%	9.3%
圏央道ゾーン	99	31	29	22	17
	100.0	31.3%	29.3%	22.2%	17.2%
県北ゾーン	56	22	16	12	6
	100.0	39.3%	28.6%	21.4%	10.7%

### 2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる（樹林広場）

- 全体では、「半年に1回」が34.8%で最も高く、次いで「月1回」が28.8%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「1年に1回」が全体と比較して高い。

		1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	66	27.3	34.8	28.8	9.1
県南ゾーン	34	35.3	29.4	26.5	8.8
圏央道ゾーン	24	20.8	37.5	33.3	8.3
県北ゾーン	8	12.5	50.0	25.0	12.5

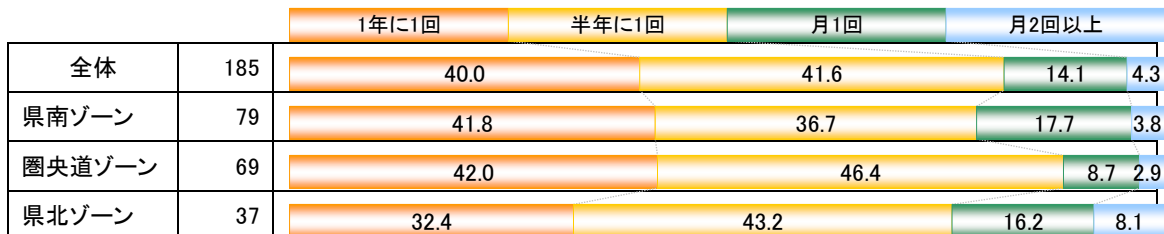
	n	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	66	18	23	19	6
	100.0	27.3%	34.8%	28.8%	9.1%
県南ゾーン	34	12	10	9	3
	100.0	35.3%	29.4%	26.5%	8.8%
圏央道ゾーン	24	5	9	8	2
	100.0	20.8%	37.5%	33.3%	8.3%
県北ゾーン	8	1	4	2	1
	100.0	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%

\* 青字はベースがn=29 以下のため参考値

- \* ■ は全体+10ポイント以上、■ は+5ポイント以上、■ は-10ポイント以下、■ は-5ポイント以下

### 3. 子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）

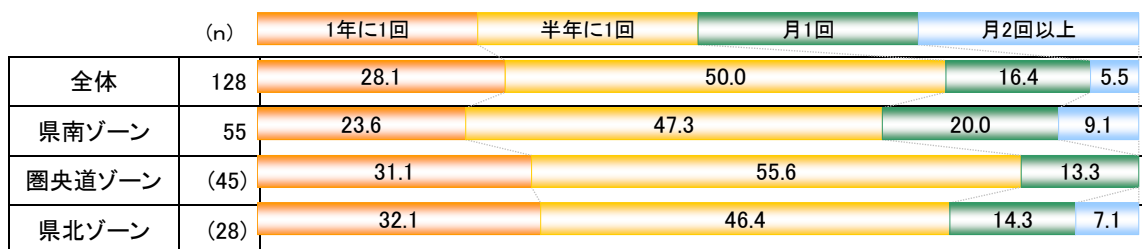
- 全体では、「半年に1回」が41.6%で最も高く、次いで「1年に1回」が40.0%で続く。



	n	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	185	74	77	26	8
	100.0	40.0%	41.6%	14.1%	4.3%
県南ゾーン	79	33	29	14	3
	100.0	41.8%	36.7%	17.7%	3.8%
圏央道ゾーン	69	29	32	6	2
	100.0	42.0%	46.4%	8.7%	2.9%
県北ゾーン	37	12	16	6	3
	100.0	32.4%	43.2%	16.2%	8.1%

### 4. 子どもが遊べる（キッズランド・複合遊具など）

- 全体では、「半年に1回」が50.0%で最も高く、次いで「1年に1回」が28.1%で続く。
- 属性別では、「圏央道ゾーン」で「半年に1回」が全体と比較して高い。



	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	128	36	64	21	7
	100.0	28.1%	50.0%	16.4%	5.5%
県南ゾーン	55	13	26	11	5
	100.0	23.6%	47.3%	20.0%	9.1%
圏央道ゾーン	45	14	25	6	0
	100.0	31.1%	55.6%	13.3%	0.0%
県北ゾーン	28	9	13	4	2
	100.0	32.1%	46.4%	14.3%	7.1%

\* 青字はベースがn=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 5. 森の中で飲食を楽しめる（カフェ・レストラン）

- 全体では、「半年に1回」が45.8%で最も高く、次いで「1年に1回」が25.9%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「月1回」、「県北ゾーン」で「半年に1回」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(212)	25.9	45.8	24.1	4.2
県南ゾーン	(81)	28.4	38.3	30.9	2.5
圏央道ゾーン	(88)	26.1	47.7	19.3	6.8
県北ゾーン	(43)	20.9	55.8	20.9	2.3

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	212 100.0	55 25.9%	97 45.8%	51 24.1%	9 4.2%
県南ゾーン	81 100.0	23 28.4%	31 38.3%	25 30.9%	2 2.5%
圏央道ゾーン	88 100.0	23 26.1%	42 47.7%	17 19.3%	6 6.8%
県北ゾーン	43 100.0	9 20.9%	24 55.8%	9 20.9%	1 2.3%

## 6. ペットとのふれあいができる（ドッグラン）

- 全体では、「半年に1回」が34.7%で最も高く、次いで「月1回」が30.6%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「月1回」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(72)	26.4	34.7	30.6	8.3
県南ゾーン	(33)	24.2	27.3	36.4	12.1
圏央道ゾーン	(27)	25.9	44.4	22.2	7.4
県北ゾーン	(12)	33.3	33.3	33.3	0.0

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	72 100.0	19 26.4%	25 34.7%	22 30.6%	6 8.3%
県南ゾーン	33 100.0	8 24.2%	9 27.3%	12 36.4%	4 12.1%
圏央道ゾーン	27 100.0	7 25.9%	12 44.4%	6 22.2%	2 7.4%
県北ゾーン	12 100.0	4 33.3%	4 33.3%	4 33.3%	0 0.0%

\* 青字はベースがn=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 7. 森の中でバーベキューができる（バーベキュー場）

- 全体では、「半年に1回」が49.7%で最も高く、次いで「1年に1回」が45.9%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「1年に1回」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(157)	45.9	49.7	4.5	4.5
県南ゾーン	(68)	51.5	44.1	4.4	4.4
圏央道ゾーン	(67)	43.3	52.2	4.5	4.5
県北ゾーン	(22)	36.4	59.1	4.5	4.5

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	157	72	78	7	0
	100.0	45.9%	49.7%	4.5%	0.0%
県南ゾーン	68	35	30	3	0
	100.0	51.5%	44.1%	4.4%	0.0%
圏央道ゾーン	67	29	35	3	0
	100.0	43.3%	52.2%	4.5%	0.0%
県北ゾーン	22	8	13	1	0
	100.0	36.4%	59.1%	4.5%	0.0%

## 8. 日帰りで自然とふれあうことができる（デイキャンプ場）

- 全体では、「半年に1回」が47.2%で最も高く、次いで「1年に1回」が43.9%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「月1回」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(123)	43.9	47.2	8.9	8.9
県南ゾーン	(42)	38.1	47.6	14.3	14.3
圏央道ゾーン	(60)	48.3	46.7	5.0	5.0
県北ゾーン	(21)	42.9	47.6	9.5	9.5

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	123	54	58	11	0
	100.0	43.9%	47.2%	8.9%	0.0%
県南ゾーン	42	16	20	6	0
	100.0	38.1%	47.6%	14.3%	0.0%
圏央道ゾーン	60	29	28	3	0
	100.0	48.3%	46.7%	5.0%	0.0%
県北ゾーン	21	9	10	2	0
	100.0	42.9%	47.6%	9.5%	0.0%

\* 青字はベースがn=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 9. 宿泊して自然とふれあうことができる（宿泊できるキャンプ場）

- 全体では、「1年に1回」が64.0%で最も高く、次いで「半年に1回」が26.7%で続く。
- 属性別では、「圏央道ゾーン」で「半年に1回」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(75)	64.0	26.7	8.0	
県南ゾーン	(29)	72.4	13.8	13.8	
圏央道ゾーン	(33)	57.6	33.3	6.1	3.0
県北ゾーン	(13)	61.5	38.5		

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	75	48 64.0%	20 26.7%	6 8.0%	1 1.3%
県南ゾーン	29	21 72.4%	4 13.8%	4 13.8%	0 0.0%
圏央道ゾーン	33	19 57.6%	11 33.3%	2 6.1%	1 3.0%
県北ゾーン	13	8 61.5%	5 38.5%	0 0.0%	0 0.0%

## 10. 買い物を楽しめる（ショッピング施設）

- 全体では、「半年に1回」が39.0%で最も高く、次いで「1年に1回」が32.4%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「1年に1回」「月1回」、「圏央道ゾーン」で「月2回以上」が全体と比較して高い。

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	(105)	32.4	39.0	20.0	8.6
県南ゾーン	(36)	38.9	33.3	25.0	2.8
圏央道ゾーン	(43)	27.9	41.9	16.3	14.0
県北ゾーン	(26)	30.8	42.3	19.2	7.7

	(n)	1年に1回	半年に1回	月1回	月2回以上
全体	105	34 32.4%	41 39.0%	21 20.0%	9 8.6%
県南ゾーン	36	14 38.9%	12 33.3%	9 25.0%	1 2.8%
圏央道ゾーン	43	12 27.9%	18 41.9%	7 16.3%	6 14.0%
県北ゾーン	26	8 30.8%	11 42.3%	5 19.2%	2 7.7%

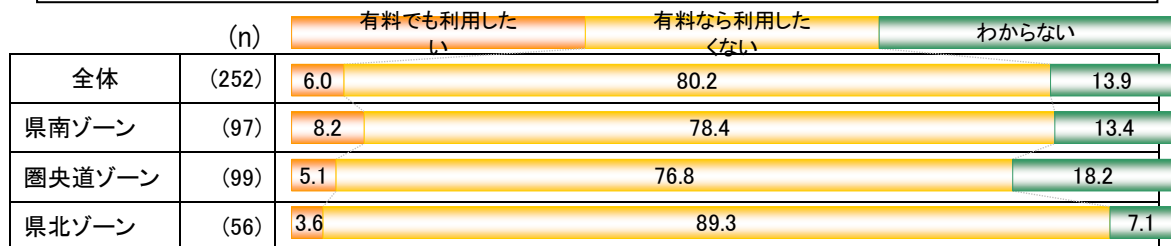
\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

問5. 問2で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。選んだ施設が有料でも利用したいと思えますか。(ただし問2の「⑩買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)  
(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

### 1. ジョギングやウォーキングができる(周遊コース)

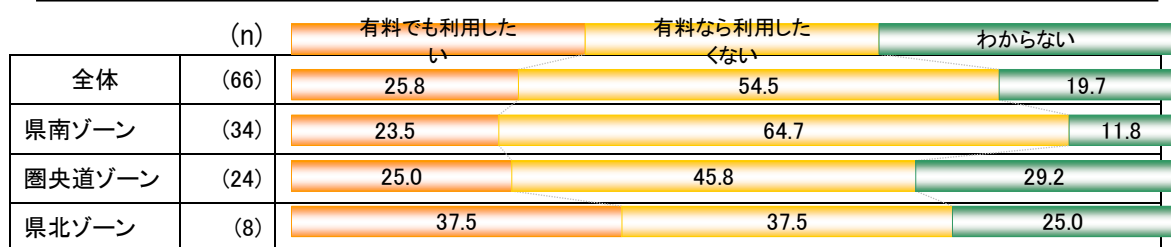
- 全体では、「有料なら利用したくない」が80.2%で最も高い。
- 属性別には、「有料なら利用したくない」は「県北ゾーン」で全体と比較して高い。



	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	252 100.0	15 6.0%	202 80.2%	35 13.9%
県南ゾーン	97 100.0	8 8.2%	76 78.4%	13 13.4%
圏央道ゾーン	99 100.0	5 5.1%	76 76.8%	18 18.2%
県北ゾーン	56 100.0	2 3.6%	50 89.3%	4 7.1%

### 2. 樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる(樹林広場)

- 全体では、「有料なら利用したくない」が54.5%で最も高い。
- 属性別には、「有料なら利用したくない」は「県南ゾーン」で全体と比較して高い。



	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	66 100.0	17 25.8%	36 54.5%	13 19.7%
県南ゾーン	34 100.0	8 23.5%	22 64.7%	4 11.8%
圏央道ゾーン	24 100.0	6 25.0%	11 45.8%	7 29.2%
県北ゾーン	8 100.0	3 37.5%	3 37.5%	2 25.0%

\* 青字はベースがn=29以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

### 3. 子どもが冒険できる（森林アドベンチャー施設・ターザンロープなど）

- 全体では、「有料なら利用したくない」が43.8%で最も高い。
- 属性別には、「有料なら利用したくない」は「圏央道ゾーン」で、「わからない」は「県南ゾーン」で全体と比較して高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(185)	29.7	43.8	26.5
県南ゾーン	(79)	30.4	36.7	32.9
圏央道ゾーン	(69)	30.4	49.3	20.3
県北ゾーン	(37)	27.0	48.6	24.3

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	185 100.0	55 29.7%	81 43.8%	49 26.5%
県南ゾーン	79 100.0	24 30.4%	29 36.7%	26 32.9%
圏央道ゾーン	69 100.0	21 30.4%	34 49.3%	14 20.3%
県北ゾーン	37 100.0	10 27.0%	18 48.6%	9 24.3%

### 4. 子どもが遊べる（キッズランド・複合遊具など）

- 全体では、「有料なら利用したくない」が63.3%で最も高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(128)	18.0	63.3	18.8
県南ゾーン	(55)	20.0	60.0	20.0
圏央道ゾーン	(45)	15.6	66.7	17.8
県北ゾーン	(28)	17.9	64.3	17.9

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	128 100.0	23 18.0%	81 63.3%	24 18.8%
県南ゾーン	55 100.0	11 20.0%	33 60.0%	11 20.0%
圏央道ゾーン	45 100.0	7 15.6%	30 66.7%	8 17.8%
県北ゾーン	28 100.0	5 17.9%	18 64.3%	5 17.9%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下



## 5. 森の中で飲食を楽しめる（カフェ・レストラン）

- 全体では、「有料でも利用したい」が62.7%で最も高い。
- 属性別には、「有料でも利用したい」は「県北ゾーン」で全体と比較して高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(212)	62.7	17.9	19.3
県南ゾーン	(81)	63.0	18.5	18.5
圏央道ゾーン	(88)	59.1	19.3	21.6
県北ゾーン	(43)	69.8	14.0	16.3

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	212 100.0	133 62.7%	38 17.9%	41 19.3%
県南ゾーン	81 100.0	51 63.0%	15 18.5%	15 18.5%
圏央道ゾーン	88 100.0	52 59.1%	17 19.3%	19 21.6%
県北ゾーン	43 100.0	30 69.8%	6 14.0%	7 16.3%

## 6. ペットとのふれあいができる（ドッグラン）

- 全体では、「有料なら利用したくない」が44.4%で最も高い。
- 属性別には、「有料でも利用したい」は「県南ゾーン」で全体と比較して高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(72)	33.3	44.4	22.2
県南ゾーン	(33)	39.4	45.5	15.2
圏央道ゾーン	(27)	25.9	44.4	29.6
県北ゾーン	(12)	33.3	41.7	25.0

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	72 100.0	24 33.3%	32 44.4%	16 22.2%
県南ゾーン	33 100.0	13 39.4%	15 45.5%	5 15.2%
圏央道ゾーン	27 100.0	7 25.9%	12 44.4%	8 29.6%
県北ゾーン	12 100.0	4 33.3%	5 41.7%	3 25.0%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 7. 森の中でバーベキューができる（バーベキュー場）

- 全体では、「有料でも利用したい」が47.8%で最も高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(157)	47.8	32.5	19.7
県南ゾーン	(68)	51.5	27.9	20.6
圏央道ゾーン	(67)	46.3	37.3	16.4
県北ゾーン	(22)	40.9	31.8	27.3

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	157 100.0	75 47.8%	51 32.5%	31 19.7%
県南ゾーン	68 100.0	35 51.5%	19 27.9%	14 20.6%
圏央道ゾーン	67 100.0	31 46.3%	25 37.3%	11 16.4%
県北ゾーン	22 100.0	9 40.9%	7 31.8%	6 27.3%

## 8. 日帰りで自然とふれあうことができる（デイキャンプ場）

- 全体では、「有料でも利用したい」が39.8%で最も高い。
- 属性別には、「有料でも利用したい」は「県南ゾーン」で、「わからない」は「県南ゾーン」で全体と比較して高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(123)	39.8	30.9	29.3
県南ゾーン	(42)	45.2	19.0	35.7
圏央道ゾーン	(60)	41.7	35.0	23.3
県北ゾーン	(21)	23.8	42.9	33.3

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	123 100.0	49 39.8%	38 30.9%	36 29.3%
県南ゾーン	42 100.0	19 45.2%	8 19.0%	15 35.7%
圏央道ゾーン	60 100.0	25 41.7%	21 35.0%	14 23.3%
県北ゾーン	21 100.0	5 23.8%	9 42.9%	7 33.3%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## 9. 宿泊して自然とふれあうことができる（宿泊できるキャンプ場）

- 全体では、「有料でも利用したい」が56.0%で最も高い。
- 属性別には、「有料なら利用したくない」は「圏央道ゾーン」で全体と比較して高い。

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	(75)	56.0	25.3	18.7
県南ゾーン	(29)	55.2	17.2	27.6
圏央道ゾーン	(33)	54.5	33.3	12.1
県北ゾーン	(13)	61.5	23.1	15.4

	(n)	有料でも利用したい	有料なら利用したくない	わからない
全体	75	42	19	14
	100.0	56.0%	25.3%	18.7%
県南ゾーン	29	16	5	8
	100.0	55.2%	17.2%	27.6%
圏央道ゾーン	33	18	11	4
	100.0	54.5%	33.3%	12.1%
県北ゾーン	13	8	3	2
	100.0	61.5%	23.1%	15.4%

\* 青字はベースが n=29 以下のため参考値

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

問6. 問5で①に○をつけた方にお聞きします。問2で選んだ施設を利用するにあたり、いくらまでなら料金を支払ってもよいと思いますか。(ただし問2の「⑩買い物を楽しめる(ショッピング施設)」はのぞく)

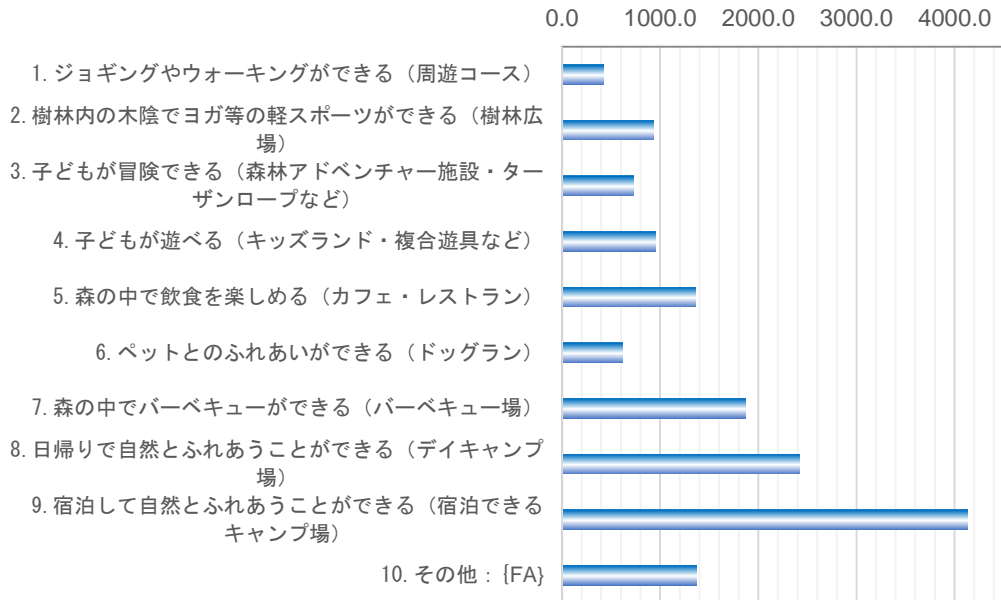
(※問2で答えた選択肢ごとに回答するように設定)

料金\_円

		(n)	平均値	最小値	最大値
1.ジョギングやウォーキングができる(周遊コース)	全体	15	423.33	200.00	1000.00
	県南ゾーン	8	437.50	200.00	1000.00
	圏央道ゾーン	5	350.00	300.00	500.00
	県北ゾーン	2	550.00	300.00	800.00
2.樹林内の木陰でヨガ等の軽スポーツができる(樹林広場)	全体	17	929.41	200.00	3000.00
	県南ゾーン	8	762.50	200.00	1500.00
	圏央道ゾーン	6	616.67	200.00	2000.00
	県北ゾーン	3	2000.00	1500.00	3000.00
3.子どもが冒険できる(森林アドベンチャー施設・ターゲットロープなど)	全体	55	728.73	80.00	3000.00
	県南ゾーン	24	686.67	80.00	1500.00
	圏央道ゾーン	21	623.81	100.00	1200.00
	県北ゾーン	10	1050.00	300.00	3000.00
4.子どもが遊べる(キッズランド・複合遊具など)	全体	23	956.52	100.00	10000.00
	県南ゾーン	11	600.00	300.00	1000.00
	圏央道ゾーン	7	1828.57	300.00	10000.00
	県北ゾーン	5	520.00	100.00	1000.00
5.森の中で飲食を楽しめる(カフェ・レストラン)	全体	133	1361.88	200.00	5000.00
	県南ゾーン	51	1322.16	200.00	3000.00
	圏央道ゾーン	52	1363.46	200.00	5000.00
	県北ゾーン	30	1426.67	200.00	3000.00
6.ペットとのふれあいができる(ドッグラン)	全体	24	614.58	50.00	1000.00
	県南ゾーン	13	626.92	50.00	1000.00
	圏央道ゾーン	7	571.43	300.00	1000.00
	県北ゾーン	4	650.00	500.00	1000.00
7.森の中でバーベキューができる(バーベキュー場)	全体	75	1870.67	200.00	10000.00
	県南ゾーン	35	1814.29	500.00	5000.00
	圏央道ゾーン	31	1864.52	200.00	10000.00
	県北ゾーン	9	2111.11	1000.00	3500.00
8.日帰りで自然とふれあうことができる(デイキャンプ場)	全体	49	2424.49	200.00	10000.00
	県南ゾーン	19	1768.42	500.00	5000.00
	圏央道ゾーン	25	2968.00	200.00	10000.00
	県北ゾーン	5	2200.00	500.00	5000.00
9.宿泊して自然とふれあうことができる(宿泊できるキャンプ場)	全体	42	4135.71	500.00	10000.00
	県南ゾーン	16	3106.25	1000.00	6000.00
	圏央道ゾーン	18	4638.89	500.00	10000.00
	県北ゾーン	8	5062.50	2000.00	8000.00

平均値（全体）

（円）



平均値（ゾーン毎）



問7. 問2で⑫以外に○をつけた方にお聞きします。もしあなたがさいたま水上公園に訪れるとしたら、交通手段は何を利用したいと思いますか。ただし駅・バス停から歩く場合は①としてください。

- 全体では、「自家用車」が68.0%で最も高く、次いで「公共交通（電車・バス）」が27.9%で続く。
- 属性別では、「県南ゾーン」で「公共交通（電車・バス）」、「県北ゾーン」で「自家用車」が全体と比較して高い。

	(n)	公共交通(電車・バス)	自家用車	バイク・自転車	徒歩
全体	(588)	27.9	68.0	2.7	
県南ゾーン	(240)	34.6	59.2	4.6	
圏央道ゾーン	(240)	24.2	72.1	2.1	
県北ゾーン	(108)	21.3	78.7		

	(n)	公共交通(電車・バス)	自家用車	バイク・自転車	徒歩
全体	588	164	400	16	8
	100.0	27.9%	68.0%	2.7%	1.4%
県南ゾーン	240	83	142	11	4
	100.0	34.6%	59.2%	4.6%	1.7%
圏央道ゾーン	240	58	173	5	4
	100.0	24.2%	72.1%	2.1%	1.7%
県北ゾーン	108	23	85	0	0
	100.0	21.3%	78.7%	0.0%	0.0%

\* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下

## ⑤総括

### 〈さいたま水上公園の認知度〉

- ・ さいたま水上公園の認知度は「名前は聞いたことはあるが、場所はわからなかった」が44.0%で最も多く、「名前も場所も知っていた」は22.4%であった。
- ・ ゾーン毎（県南・圏央道・県北）にみても、特に大きな変化は見られなかった。
- ・ 多くの来場者を引き込むためには、さいたま水上公園の認知度を全県的に高めていく必要がある。

### 〈利用したくなるサービス（施設）〉

- ・ 利用したくなるサービス（施設）で最も多かったのは「ジョギング等ができる周遊コース」で42.4%、次いで「カフェ・レストラン」が35.6%、「森林アドベンチャー施設・ターザンロープ」が31.1%であった。

### 〈誰と利用するか〉

- ・ 誰と利用するかについて、「ジョギング等ができる周遊コース」や「軽スポーツができる樹林広場」といった健康づくりに資する施設は、1人での利用、及び配偶者や友達・恋人など大人同士で利用したいという傾向が見られた。
- ・ 子どもの冒険・遊びに関する施設（森林アドベンチャー施設、ターザンロープ、キッズランドなど）は配偶者や子どもと答えた人が多く、ファミリー層の利用が見込まれる。
- ・ カフェ・レストラン、ドッグラン及びショッピング施設は配偶者や友達・恋人など大人同士の利用が多く見込まれる。
- ・ バーベキュー、デイキャンプ、キャンプ場はファミリー層、友達・恋人など多様な人の利用が見込まれる。

### 〈利用する頻度〉

- ・ 利用する頻度について、「月1回」、「月2回以上」と答えた人が多かった施設は、ドッグラン（38.9%）、軽スポーツができる樹林広場（37.9%）、ジョギング等ができる周遊コース（36.9%）であった。

### 〈有料でも利用したい施設・いくらまでなら支払ってもよいか〉

- ・ 有料でも利用したい施設は「カフェ・レストラン」が最も多く（62.7%）、次に「宿泊できるキャンプ場」（56.0%）、「バーベキュー場」（47.8%）と続く。
- ・ 一方、支払ってもよい料金の平均値は「宿泊できるキャンプ場」（4,135.71円）が最も高く、「デイキャンプ場」（2,424.49円）、「バーベキュー場」（1,870.67円）と続いており、バーベキュー・キャンプに関する施設が高くなる傾向がうかがえる。

#### 〈利用する交通手段〉

- ・ さいたま水上公園に来場する際利用する交通手段は、「自家用車」が最も多く(68.0%)、次に「公共交通(電車・バス)」(27.9%)、「バイク・自転車」が2.7%であった。
- ・ ゾーン別に見ると「県南ゾーン」では「公共交通(電車・バス)」(34.6%)と、全体と比べてやや高い。一方、県北ゾーンは「自家用車」(78.7%)が圧倒的に多かった。
- ・ 「自家用車」を利用したい人が多いことから、十分な駐車場の確保が必要である。



### 4-3 事前調査 B (企業ヒアリング)

#### ①目的

過年度業務で提案の少なかったアウトドア事業に関して、先進的な実績を有する企業へのヒアリングを実施する。樹林地で独立採算可能な施設内容、規模、想定ターゲット等を直接把握し、エリア展開による事業の可能性を検討する。

#### ②ヒアリング先の選定

ヒアリングの対象とする民間企業5社を選定した。選定にあたっては、以下に列記する業務実績のある企業複数社に打診を行い、了承を得られた企業に対しヒアリングを実施した。

- 都市公園の指定管理業務実績のある企業
- 都市公園等に関するPPPの企画・運営実績のある企業
- 都市公園を活用したアウトドアアクティビティ事業に関する実績のある企業
- 都市公園を活用したアウトドアリゾート事業に関する実績のある企業
- 樹林地を活用したアウトドアアクティビティ事業に関する実績のある企業

#### ③ヒアリング内容

民間企業へのヒアリングに際しては、事業概要を示すとともに、以下の項目についてヒアリングを実施した。

- Q1：貴社の都市公園その他の屋外施設、特に樹林地部分におけるアウトドア事業実績についてお聞かせ下さい。また、今後の都市公園での事業展開に関するご意向（積極的に取り組むご予定があるか。展開の方向性等）についてお聞かせください（例：パークヨガを中心とするアウトドアフィットネスを都市圏の公園中心に展開、スポーツ用品小売を追加展開、等）。
- Q2：貴社の都市公園その他の屋外施設におけるアウトドア事業の収益源についてお聞かせ下さい。（（都市公園の場合）公園運営事業者からの委託料、行政からの指定管理料、施設所有者からの業務委託料、利用者からの利用料、物品販売収入等）
- Q3：（再整備構想案、エリア案を提示して）貴社がさいたま水上公園、特に樹林地部分の管理運営に参加されると仮定した場合に、現時点で想定される参加形態についてお聞かせください（例：公園全体の運営事業者としての参加、運営事業者から一部業務委託を受けての参加、直接運営ではなくプロデュース参加、等）。

Q4：(再整備構想案、エリア案を提示して) 貴社がさいたま水上公園、特に樹林地部分の管理運営に参画されると仮定した場合に、現時点で想定される希望エリアについてお聞かせください(例：Aエリアのみ。A及びCエリア。Aエリアとプール跡地、等)。

Q5：上記エリアにおいて樹林地における独立採算事業を民間事業者として実施する場合、県に求める条件や要望事項等(樹林地部分の基盤整備、集客促進への協力、プールエリア収益の県を通じた一部還元、等)について、お聞かせください。

Q6：上記エリアの維持管理運営を貴社が実施する場合の望ましい事業スキーム(PFI方式、設置管理許可を活用したパークPFI、指定管理者制度、等)について、お聞かせください。

Q7：樹林地のにぎわい創出、収益事業の実現のためのご意見・アイデア等がございましたら、お聞かせください(※参考としてお聞きするもので、今後の民間事業者提案を制約するものではありません)。

Q8：今後の情報提供希望、その他、ご意見・ご要望がございましたら、お聞かせください。

#### ④ヒアリングの結果

ヒアリングは、平成30年9月18日から平成30年10月3日の間で実施した。各企業が答えられる項目について回答を得られた一方、ヒアリング項目以外の意見も得ることができた。ヒアリング結果は、本事業への参画の可能性や樹林地活用の観点から以下の視点で整理した。

##### ■整理の視点

- ・民設民営による参画の可能性
- ・事業参画の形態(条件)
- ・ビジネスモデル(収益源)
- ・ターゲット層
- ・整備エリアの位置・規模等に関する意見
- ・その他の要望事項や意見
- ・樹林の維持管理について

## ⑤総括

本項においては、各企業に共通した意見や特徴的な意見等、樹林地の利活用に係る事業手法を検討する上で参考になる意見を中心に整理した。

### (1) 事業参画の形態

- ・ 事業の参画にあたってのグループ組成については、P F I /Park-PFI となった場合に他社とコンソーシアムを組成して参画したいという意見と、P F I /Park-PFI とは切り離して設置管理許可により単独で参画したいという意見に分かれた。
- ・ 事業コンセプトについては、県の思いが伝わる強いコンセプトが必要という意見がある一方、過度な制約は設けないで欲しいとの意見も挙げられた。

### (2) 事業の収益源と投資回収

- ・ 樹林地を活用したアクティビティの投資回収に必要な事業期間については、比較的短いもの（10年程度）でも可能という意見が見られた。
- ・ 樹林地における独立採算事業については、業態によっては可能との意見が挙げられた。
- ・ 自社コンテンツだけでは収益性の確保は難しく、他社との連携が必要との意見も見られた。

### (3) ターゲット層

- ・ 業態により、日常利用客をターゲットとしたいという意見と、日常利用客ではなく広域からの観光客をターゲットとしたいという意見の両方が挙げられた。

### (4) 整備エリアの位置・規模等

- ・ 樹林地については、樹種や木の状態を考慮すると、レジャープールの北側周辺エリアが樹上のアクティビティに適しているとの意見が挙げられた。また、公園入口に近接した立地を生かして、駐車場とオートキャンプ場も可能との意見が挙げられた。
- ・ 樹上のアクティビティについての規模についてはある程度のまとまったエリアが必要との意見と、どのような広さでも柔軟に対応可能との意見が挙げられた。
- ・ 本計画地は非日常感を得られる立地ではないことからリゾート施設としては世界観が作りやすく、アウトドアリゾート事業については適地ではないとの意見が挙げられた。

### (5) 樹林の維持管理

- ・ 自社で高木まで維持管理が可能であるとの意見も挙げられた一方で、下草程度の管理は可能だが高木の管理までは難しいという意見が多かった。

#### (6) その他の要望事項や意見

- ・ 事業参画時には樹林の状態がわかる診断結果を示して欲しいとの意見が挙げられた。
- ・ 屋外型アクティビティは集客が天候に左右されるので、近くに小規模であっても屋内型の集客施設があると良いとの意見が挙げられた。
- ・ 収益事業と競合しないよう、無料の遊具設置には配慮すべきであるとの意見が挙げられた。

以上から、樹林地の利活用検討にあたっては、以下に留意する必要がある。

- ✓ 樹林地の利活用にあたっては、県の思いが伝わる強いコンセプトを示す必要があるが、コンセプトを実現するやり方について過度な制約を課さないことが重要
- ✓ 樹林地における独立採算事業は業態によっては可能であり、10年程度以上の投資回収期間が前提
- ✓ 樹上アクティビティはレジャープールの北側周辺エリアの樹林地が適しており、オートキャンプ場や駐車場は公園入口からの動線を考慮する必要がある。樹林地のエリアごとの特性を踏まえた活用が重要
- ✓ 樹林の管理については、少なくとも下草等の管理までは可能
- ✓ レジャープール跡地の導入機能が樹林地の利活用（収益事業の成立含む）に大きく影響するため、レジャープール跡地と一体的な活用検討が求められる

## 4-4 樹林地活用に関するサウンディング調査の実施

### ①目的

Web アンケート及びヒアリングの結果を踏まえ、樹林地の維持管理や利活用方法等について、民間事業者の自由かつ実現可能な事業アイデアを引き出し、事業実施に向けた参画条件作成等の参考とする。

### ②サウンディング調査の準備

サウンディング調査を実施するための実施要領を作成し、県ホームページなどにて公表し、個別対話の参加企業・グループを募った。

実施要領に示した項目及び公表資料一覧を以下に示す。

公表資料においては、Web アンケートの集計結果の概要（さいたま水上公園に関する Web アンケート結果）を示すと共に、4-3の企業ヒアリングの結果を受けて、樹林地を含む既存公園を「北森エリア」、「西森エリア」、「南森エリア」、「施設エリア」の特徴的なエリアに分けた上で、それぞれの概況を示した（図 4-5）。

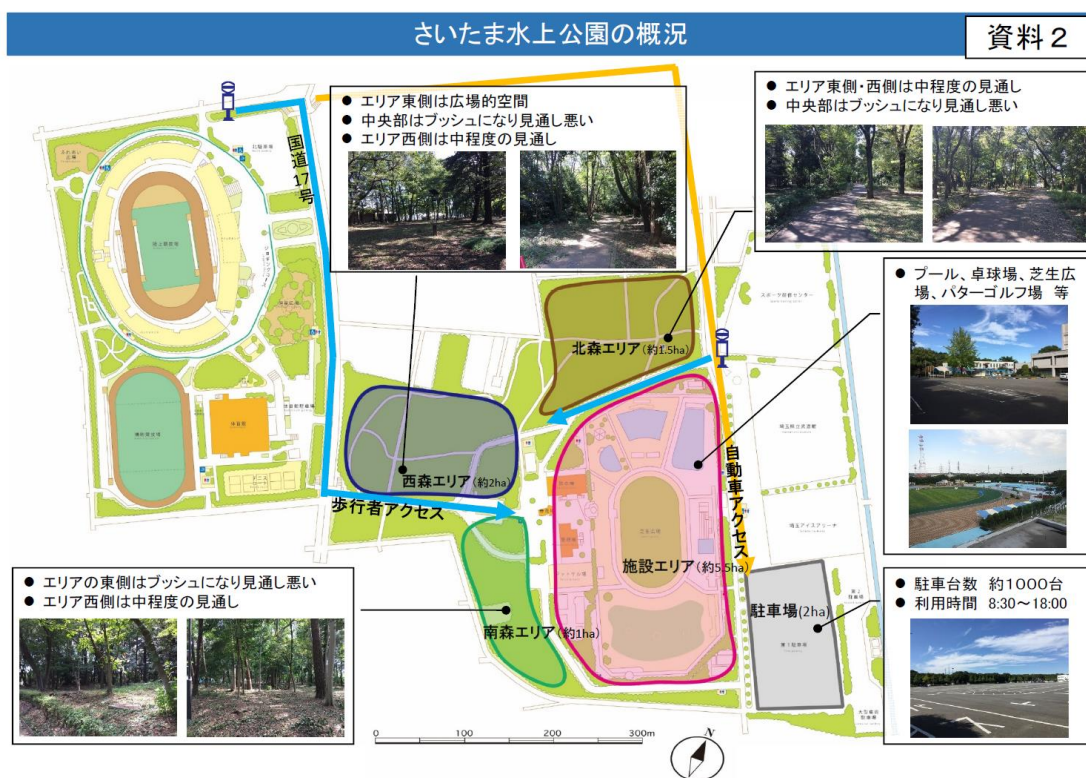


図 4-5 敷地内のエリア設定

## ■実施要領に示した項目

- ・調査の背景
- ・調査の目的
- ・事業用地の基本情報
- ・スケジュール
- ・サウンディングの内容
- ・サウンディングの手続き
- ・留意事項
- ・別紙・参考資料
- ・問い合わせ先

## ■公表資料一覧

- ・さいたま水上公園再整備事業（樹林地活用）に関するサウンディング型市場調査実施要領
- ・【別紙】 エントリーシート
- ・【参考】 個別対話シート
- ・【資料1】 さいたま水上公園再整備事業概要
- ・【資料2】 さいたま水上公園の概況
- ・【資料3】 さいたま水上公園に関する Web アンケート結果

## ③サウンディング調査の実施

### (1) サウンディング調査の参加公募

サウンディング調査への参加は事前申込制とし、希望者は県ホームページ上で公表したサウンディング調査実施要領の別紙「エントリーシート」にて申し込みを募った。

公募の結果、サウンディング調査への参加希望者は8社となり、このうちホームページ上での企業名公表を承諾した企業は7社であった。

## ■サウンディング調査応募企業

### 【業種別内訳】

事業運営会社	3社
施設管理・運営会社	1社
スポーツメーカー・フィットネス	1社
デベロッパー	1社
建設会社	1社
建設コンサル・設計事務所	1社

【参加企業名（公表承諾企業7社）】※五十音順

株式会社 クリーン工房

株式会社 コナミススポーツクラブ

西武造園 株式会社

シダックス 株式会社

大和ハウス工業 株式会社

株式会社 プロジェクトアドベンチャージャパン

株式会社 松下設計

(2) サウンディング調査の実施調整

サウンディング調査に応募した8社について、設定した調査期間内で個別対話実施の日程などを調整した。なお、下表において、企業名公表を望まなかった民間企業については、アルファベットを企業名に替えて記載している。

■個別対話実施日程

番号	実施日	場所	対話先企業
1	平成30年10月23日	埼玉県都市整備部会議室	大和ハウス工業株式会社
2	同日	同上	A社
3	同日	同上	株式会社プロジェクトアドベンチャージャパン
4	平成30年10月24日	同上	シダックス株式会社
5	平成30年10月25日	同上	株式会社クリーン工房
6	同日	同上	株式会社松下設計
7	同日	同上	西武造園株式会社
8	同日	同上	株式会社コナミススポーツクラブ

#### ④サウンディング調査の結果

##### (1) サウンディング調査の実施状況

サウンディング調査は、全表の予定通り平成30年10月23日から10月25日までの間で、応募総数8社を対象に実施された。サウンディング調査全体の実施経過は下表に示す通りであり、実施要領の公表から実施結果概要の公表まで約2ヵ月を要した。

##### ■サウンディング調査の実施経過

内容	日程
実施要領の公表	平成30年10月5日(金)
サウンディング型市場調査 参加申込期限	平成30年10月17日(水)12時まで
個別対話実施日時及び 集合場所の連絡	平成30年10月19日(金)までに連絡
個別対話の実施	平成30年10月23日(火)～平成30年10月25日(木)
実施結果概要の公表	平成30年12月4日(火)

また、個別対話では、主に個別対話シートに記載の以下の項目について意見交換を実施した。個別対話シートの提出については任意としており、提出のあった企業については、各社の回答を中心として意見交換を実施した。

##### ■個別対話シート質問項目

- (1) 樹林地における実施事例及び今後の事業展開  
(事業実績、実施形態、今後の展開意向)
- (2) さいたま水上公園の樹林地において想定している事業  
(内容、エリア、規模、参加形態等)
- (3) 樹林地の保全・維持管理に関する事項  
(自社実施範囲、程度、維持管理の工夫等)
- (4) 事業収益の還元のあり方  
(募集条件、県への要望等)
- (5) 想定される事業スキーム  
(単独又はグループ、PFI、指定管理、設置・管理許可等)
- (6) その他  
(樹林地のにぎわい創出、収益事業の実現のための意見・アイデア、今後の情報提供希望等)



## (2) 個別対話の実施結果

個別対話の内容については、対話当日に提出された個別対話シート及び個別対話時の意見交換内容に基づき確認表を作成し、各社に県のホームページ上で公表することの可否を確認した。その結果、サウンディング調査における各社の各設問に対する意見は、次表の通りとなった。

表 4-6 サウンディング結果の概要

対話項目	主な意見概要
(1) 樹林地における実施事例及び今後の事業展開	
①樹林地（公園含む）における実施実績について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近は緑地でのイベント運営、緑地活用が増えている。</li> <li>・他社連携で大型イベント（コンサート、飲食、ライトアップ等）もできる。グランピングの取組もある。歴史・文化イベント（インバウンド対応）にも対応可。</li> <li>・県営公園（100ha）での実績あり。体験型イベント、飲食、物販、温浴、その他ゴーカート等の自主事業も行っている。自主事業収益＋指定管理料の混合型指定管理事業である。</li> <li>・DBO方式にて自治体より受託し、道の駅＋ホテル（複数施設）事業を実施。他業者と連携して、体験型施設を設置した事例もある（市に提案して市が設置）。</li> </ul>
②樹林地以外の実績等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツクラブ運営事業。スクール事業では、トランポリンや卓球もある。直営店ではボルダリング事業の実績もあり。競技部社員（引退後）の講演、講師派遣も行っている。</li> <li>・ヨガだけでなく映画上映や飲食店設置などの実績もある。</li> </ul>
(2) さいたま水上公園の樹林地において想定している事業	
①想定している事業内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外フィットネスはランニング、ウォーキング、パークヨガ等を想定している。</li> <li>・アドベンチャーパーク、ジップライン、ネットを使用したアクティビティなど。</li> <li>・施設エリアにフィットネスクラブ、樹林地エリアの一部にパークヨガやランニングコースといった想定。公園のすべては対応できないので他の運営事業者（飲食、テニスコート等）と組んで実施することになる。</li> <li>・パークヨガは道具も少なく施設の魅力を伝えやすいが、天候リスクもあるので定期開催というより認知度向上、運動のきっかけづくりのためのイベントである。</li> <li>・レジャープールは壊すと聞いているが、子育て世代のことを考えるとあったほうが良いと考える。</li> <li>・樹林地ではなく施設エリアの事業提案となるが、福祉、飲食、温浴、スポーツ等の各施設が連携できる。陸上競技場で運動した人が温浴に寄る、等の利用方法が想定される。</li> <li>・温浴施設は、シャワールームとスタジオという想定。温水プールは場合によって必要。飲食機能は不可欠。温浴とはいっても大きなものではなく、スーパー銭湯＋ジャグジー程度のものと想定している。大きくし過ぎると投資負担が大きいため、場合によっては1期・2期と期をわけて需要を見ながら展開したい。</li> <li>・温浴がメインではなく、イベントを含めた公園全体の収益向上を考えている。できれば、スポーツ・体を動かすことのメッカになれば良いと考えている。</li> <li>・いくつかやりたいことがあるが、県の意向（ここだけは樹林地として残したい、等）による。広場は歩行者アクセスが良い西森エリア、自然観察はもっと人が行かないところに整備したい。</li> <li>・国道17号沿いの開発も考えられるが、そうすると施設エリアまで人が来ない等の懸念もある。</li> </ul>
②想定しているターゲットについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自社のサービス品質で車利用者を吸引できると自負している。アクティブな子育て世代や勤労世代がターゲットである。高齢者にとっては交通手段がネックになる可能性はある。</li> </ul>
③想定している整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フィットネスクラブ事業は施設エリア内の駐車場に近い位置に設置したい。（プールはなく</li> </ul>

対話項目	主な意見概要
エリアについて	<p>ても可。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外フィットネスはランニング、ウォーキング、パークヨガ等を想定している。車道に面していないところが良い。</li> <li>・整備エリアは、駐車場との連動を考慮して、西森エリアよりも施設エリア側のほうが良い。北森エリアは、樹木がまばらではあるが駐車場との連動が気になる。</li> <li>・アドベンチャーパーク等は樹林地のエリアのいずれか、条件によっては複数エリアを想定する。どこが適地かは、現場を見て判断したい。</li> <li>・整備エリアについてはまだ考えていない。施設エリアを中心にしたイベントの敷地として樹林を使う想定。</li> </ul>
(3) 樹林地の保全・維持管理に関する事項	
①樹林地の維持管理について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の実績はあるが、本業ではないので造園会社がふさわしいのではないのか。日常的な下草、下枝落としくらいはできるが、木に登って高木の枝を落とすのは難しい。</li> <li>・自分たちが管理するエリア内では、下草の管理はできる。ただ、その他の樹林地も任せると難しい。</li> <li>・事業に使用するため必要な程度の維持管理（落ち葉や折れた枝を取り除く程度）は自社で可能。それ以上行くと、専門的な要素が強くなり、コスト面での負担が大きくなる。それが民間企業の参入の障壁とならないか懸念する。</li> <li>・樹林地の維持管理について、下の部分は民間が（落ち葉の利活用含む）、伐採や高木管理は公共が、という役割分担が良いのではないか。</li> <li>・全体の維持管理は可能 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 設備メンテナンス（設備機器及び遊具）</li> <li>(2) 衛生管理（清掃 等）</li> <li>(3) 植栽管理</li> </ul> </li> <li>・樹林地の維持管理だけでなく、屋内 50m 水泳場の維持管理まで含まれることになればプラスと考える。</li> </ul>
②県への要望について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樹林地の一部伐採は必要かもしれないが、一度切ってしまうと再整備は難しい。樹林地はできるだけ留めておきたい。</li> <li>・維持管理における費用はサービス購入料等の行政負担を希望する。</li> </ul>
(4) 事業収益の還元のあり方	
①収益の還元について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共益費のように使用目的がはっきりしていれば、売り上げの一部を県が管理する樹林地管理に充てるという仕組みは問題ない。</li> <li>・公園全体から莫大な売上げを上げるのは難しい。公園全体を維持管理するコストが負担になるので、切り分けて指定管理で出すのが良い。</li> <li>・公募は、エリアで分ける、業務で分ける等のやり方がある。民間がすべて負担して管理となると、利用者からいただく単価を上げなければならなくなり、集客に影響する。</li> <li>・樹林地整備による広場と賑わい創出は可能だが、走り出して収益化するまでのイニシャルコスト投資は課題。利用料金はしっかり確保して運営費に充当することができるようにしたい。</li> <li>・西側エリア（上尾運動公園）運動施設の一体管理についても可能。改修投資も必要であれば一体的にやったほうが良い。</li> <li>・事業期間については、投資回収の観点から 10 年程度で回収できる規模が望ましい。また、公園全体の一体的な管理が課題。バラバラで連携していないと魅力が薄くなる。</li> <li>・運営費における事業費に関しては、提示される条件（県への使用料等）にて判断する。</li> <li>・集客ができる施設エリアの収益を周辺に還元させるやり方にしてもらえると良い。</li> </ul>
②利用料金設定について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設のフィットネス事業については、直営施設よりも安価な範囲で個別に料金設定している。公共施設としての役割を考えると、限られた方だけでなく地域の方に幅広く使ってもらうほうを優先している。</li> </ul>

対話項目	主な意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フィットネス事業の利用形態は、①安価な都度利用と②会員制に分かれる。どちらも展開しているが、①は独立採算が難しいかわりに利用者の裾野が広がる。②は収益性高く、利用者の施設への帰属意識高い。</li> <li>・フィットネス事業は会員制の場合、利用者の規模は概ね2,000人程度。連携するサービスによってはもっと延びる。</li> <li>・公園だからという理由で利用料金は下げたくない。都心部に近いので、一般的な料金もしくは若干高めの設定でよいのではないかと考える。</li> </ul>
③県への要望について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理コストを低減し、独自の企画で利用者数の増加を図り収益を確保するには、駐車場（有料化）を含む公園全体での一括管理が望ましい。</li> <li>・県へ支払う使用料については、最低限の使用料+収益に応じた使用料、といったような柔軟な対応をして欲しい。</li> <li>・建物の管理運営に係る固定資産税等の優遇をして欲しい。また、公園使用料は事業者収入ではなく自治体収入とする場合はインセンティブが働かない。</li> <li>・自主事業の占用料も指定管理者の場合は減免してほしい。他事例では、民間事業者は施設使用料を払うが、平日の自由利用施設の場合は、40%減免というやり方もある。</li> </ul>
(5) 想定される事業スキーム	
①事業スキームの形態について（PFI、指定管理、設置管理許可等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平日の利用者が見込めないため、独立採算での事業展開は難しいと考える。</li> <li>・交流複合施設を整備する場合にはPFI、施設整備を伴わない場合は指定管理、単独収益事業とする場合には設置管理許可が適当と考える。</li> <li>・PFI、DBO、指定管理者のいずれかのスキームが良い。会員制で料金が取れれば収益は確保できるが、設計・建設投資までまかなえる可能性は低い。</li> <li>・完全な民設民営は難しい。募集条件として、公設民営で利益が出た場合に、県に行政財産使用料として納める条件にしてもらいたい。</li> <li>・完全な独立採算は難しい。混合型を希望する。</li> <li>・手法は、PFI手法もしくは指定管理者制度を用いるのが適していると考え。</li> <li>・できるだけエリアを分けず、包括的に発注してほしい。エリアを分けて個別に発注されるとサービス対価が増えることになる。</li> <li>・PFI+指定管理の組み合わせなど、民間企業が参画しやすい手法を検討して欲しい。</li> <li>・施設エリアについては、様々な事業の組み合わせで独立採算が可能と考えているが、他エリアとの兼ね合いもある。</li> <li>・事業スキームは、県の財政負担にもよる。屋内50m水泳場があれば核となる施設となってPFIができるが、そうでなければ指定管理か、指定管理+Park-PFIが現実的ではないか。</li> <li>・すべて独立採算で実施するのは難しい。</li> <li>・PFIもしくはDBO方式を希望 ※「設置・管理許可」については自由度の高い提案ができるよう希望。</li> </ul>
②参画形態について（単独またはグループ等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園全体を開発・管理する場合は1社では難しく、コンソーシアム構成企業が多くなると参画ハードルが上がる。県が想定したサービスごとに運営事業者の公募は切り分けたほうが良いかもしれない。</li> <li>・他事業者とのグループ参加を想定している。広大な敷地なので、設計・建設・維持管理に加えて、フィットネス以外の運営事業者も入ると思う。</li> <li>・弊社だけで全てを行える事業ではない。他業種も含め、コンソーシアムを組成して事業に取り組むことが適していると考え。</li> <li>・他業種事業者とのグループでの参加を検討中。(ハード整備+運営+維持管理の組成で検討中)</li> <li>・一体事業の場合はグループを組む必要がある。樹林地のみの単独事業が望ましい。</li> </ul>
(6) その他の意見	
①樹林地の賑わい創出、収益事業実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この公園は、大型施設を建てるよりも時代の変化に対応出来るように柔軟にコンテンツを入れ替えられるほうが良いと考える。</li> </ul>

対話項目	主な意見概要
<p>のための意見・アイデアについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者がネーミングライツを募集してできれば良い。その他、施設内の広告看板が出せれば広告収入が得られる。一定の制限範囲内で、公園看板の活用（アウトドア用品等）もある。</li> <li>・駐車場は、人が来るようになれば通年で有料化したい。有料化の裁量を事業者側にほしい。バーベキューやキャンプエリアは荷物もあるので、過ごす時間が長くなればなるほど駐車場を使ってもらえる。</li> </ul>
<p>②県への要望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場については、集中的に駐車されることはあまりないのでそこまで多くなくても良いと考える。</li> <li>・人を集めるためには、部分的には樹林地を伐採して広場的なスペースは必要ではないか。</li> <li>・西森エリアは暗い印象なので、最低限木漏れ日が入る程度に手を入れ雰囲気を変える必要がある。国道17号による公園の東西（上尾運動公園とさいたま水上公園）の分断を解消する意味でも重要。</li> <li>・県側で必要な基盤整備と、必要な建物のA工事程度までは負担いただきたい。</li> <li>・管理用道路が必要となる際の整備は、県にお願いする場合もある。</li> <li>・施設によっては駐車場が近くなければいけないことも想定される。公園内に新たに駐車場を整備することも必要。</li> <li>・雨天や冬季のためのハコモノは必要だが、お金は掛けずに簡素なイベントスペースがあれば良い。受付や何かあったときの休憩等にも使えるクラブハウスのようなものなど。</li> <li>・空中アドベンチャー施設を展開する企業は、国内に数社しかいない。それらが同じ敷地内で競合するようなことがないように欲しい。</li> <li>・県として、何を優先して募集を行うかを明確にして欲しい。県民サービスなのか、交流人口増大なのか、県としての収益なのか。</li> <li>・スポーツという軸を考えると、国道を挟み西側（上尾運動公園）と一体的に管理できたほうが良い。ただし、陸上競技場、アリーナは収益をあげるのは厳しいので指定管理の要素が入る。</li> <li>・法律上の制限がない提案をした場合でも、「想定していないから」と排除されるようなことがないように欲しい。法律・公序良俗に反しないものは想定外であっても柔軟に受け入れてほしい。そうすれば民間企業も知恵の絞りがいがある。</li> <li>・キャンプ、アクティビティは施設さえできれば森を活用することは可能だが、駐車場との距離、インフラ整備等が条件となる。森の中にキャンプ場を作る場合、水道や下水がどこにあるのかが影響するので、県の前提条件・整備条件を示してもらえるとより詳細な計画を立てられる。</li> <li>・水上公園は、倒木の懸念があり、樹高が高くなりすぎて森としての管理が不足している状態と考える。園路幅が狭く歩きにくい、トイレが和式で全体的に古い、バリアフリー不足等の問題もある。園路際の駐輪場も問題と考える。</li> <li>・園路を広げて歩行者と自転車を分離し、ユニバーサルトイレを作る、樹林地を一部伐採して広場を作る等の整備が必要。</li> <li>・管理棟は必要だが、管理機能だけではなく少しだけでも貸し出しできる施設があると良い。</li> <li>・収益施設のトイレについても、施設内であれば民間負担、外であれば公共負担となるが、利用者が実際は誰なのかが課題となる。開放性がある施設であればあるほど内部にトイレが必要と考える。</li> <li>・埼玉県として用意できるイニシャルコストについて示してもらえるとより具体的な提案ができる。とにかく維持管理費をゼロに近づけたいのか、公園をある程度のレベルで維持管理したいのか。県としての方針を知りたい。</li> <li>・樹林地に何をどこまで整備できるのかにより事業の想定が異なるので、明確にしてほしい。</li> <li>・現状のインフラ（電気、給排水、通信等の系統）の開示及び使用できるところまでの基盤整備を希望する。</li> </ul>
<p>③今後の情報提供希望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関心を持っており、今後の情報提供を希望する。</li> <li>・県の要求に沿うアイデアを提案したい。今後も引き続き情報提供をお願いしたい。</li> </ul>

対話項目	主な意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も継続して情報提供を希望します。</li> </ul>
④その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内 50m 水泳場、医科学拠点、公園再整備を全体事業として実施出来れば提案の幅が広がりがかなり面白い事業になりうると考える。</li> <li>・屋内 50m 水泳場の有無は影響が大きいので情報開示を希望する。</li> <li>・そもそも樹林地に「賑わい」は必要か？「賑わい」ができれば、都市公園にある樹林地の魅力がなくなるのではないかと。樹林地にこだわるのではなく、施設全体で考えるべきである。</li> <li>・西側エリア（上尾運動公園）も一体的に再整備する考えはあるのか知りたい。また、屋内 50m 水泳場の計画との関係はどうなるのか知りたい。</li> <li>・仮に屋内 50m 水泳場も一体事業となった場合は、公園と連携した提案ができるのではないかと考えている。公園とプールそれぞれで公募された場合、どうしてもスポットでバラバラな提案になってしまう。</li> </ul>

## ⑤総括

### (1) 樹林地における実施事例及び今後の事業展開

樹林地そのものを活かした事業の実績がある企業は少なかったが、都市公園内での収益事業や指定管理実績のある企業が複数見られた。

### (2) さいたま水上公園の樹林地において想定している事業

想定している事業内容としては、樹林地におけるランニング、ウォーキング、パークヨガ、アドベンチャーパーク、ジップラインといったアウトドアアクティビティや、それらとの連携を図るための屋内施設をレジャープール跡地や国道17号沿いに整備するといった提案があった。

また、駐車場からの距離を重要視する意見が複数見られた。

### (3) 樹林地の保全・維持管理に関する事項

多くの事業者から、下草刈り程度の維持管理は可能だが、高木を含めた樹林全体の維持管理を民間事業者の費用負担にて実施することは難しいという意見が挙げられた。

### (4) 事業収益の還元のあり方

現段階で事業の収益を樹林の維持管理費に還元できると明言した企業は少数であった。

また、県への要望として、県へ支払う使用料については、減免や収益に応じた変動制等の柔軟な対応を求める意見が複数あった。

### (5) 想定される事業スキーム

樹林地での完全な独立採算事業は難しいとの意見が多く、事業区域内の高木や利活用しないエリアの維持管理については、指定管理方式による県負担が必要であるという意見が複数あった。

樹林地のみの単独事業が良いと答えた事業者もいたが、レジャープール跡地へ施設整備を行う場合や、屋内50m水泳場が本公園内に整備される場合には、PFI手法等による公園全体での提案も可能であるとの意見があった。

また、参画形態については、公園全体が公募範囲となった場合にはコンソーシアムを組成して参画を検討するとの意見が多く挙げられた。

## (6) その他の意見

### 1) 県への要望事項

県への要望事項として、大きく基盤整備等のハード面での要望と、公募方針等のソフト面での要望事項に分かれた。

ハード面での要望事項	ソフト面での要望事項
○暗い雰囲気のある樹林地について、木漏れ日が入る程度の部分的な樹林地の伐採 ○県の費用負担によるある程度の基盤整備（建物のA工事部分まで、管理用道路、駐車場、水道・下水等のインフラ等） ○雨天時や冬季のための簡易な施設整備 ○狭隘な園路の拡幅、トイレの老朽化、バリアフリーの解消	○同業他社が敷地内で競合しない工夫 ○公募にあたっての県の優先順位の明確化 ○県が削減したい整備費用に関する考え方の明確化 ○国道17号を挟んで西側と一体管理ができる仕組み ○事業者からの想定外の提案を受け入れる柔軟さ ○管理棟への貸し出し機能の付加 ○樹林地の活用にこだわるのではなく、公園全体としてあるべき姿を考えるべき

### 2) 屋内50m水泳場の整備動向について

屋内50m水泳場の整備動向について、複数の事業者から提案の内容に大きく影響するので早めの情報開示を希望する意見が挙げられた。

以上より、事業者からの意見は、下記のとおりまとめられる。

- ✓ 既存の樹林地を大々的に改変しなくても利活用可能なエリアがある一方、一部、薄暗いエリアについては木漏れ日が入る程度に手を入れ雰囲気を変えるなど、計画的な森づくりが必要。
- ✓ 樹林地全てにおいて賑わいを創出するのではなく、静寂と癒しを与える空間を残し、公園全体として計画を考えることが必要。
- ✓ 樹林地の維持管理については県の費用負担も必要。施設整備においても、園路、上下水道等の基盤整備や樹木の初期整形については、県による整備が求められる。

## 5. 樹林地維持管理の圧縮方策、樹林地収益モデルの構築

### 5-1 樹林地で実施可能な事業とその条件

#### ①樹林地のエリア分け

樹林地の収益モデル検討にあたり、事業者が広大な樹林地を一括で活用するだけでなく、事業者が事業内容に適した規模で提案ができるよう、エリア単位の分割活用を選択肢として示すことが必要であった。

また樹林地は、樹林の状態や騒音等の外部からの影響により一律な状況ではないことから、環境条件を踏まえた整備・活用を図っていく必要がある。

このため、以下のように現状の樹林地の環境条件に応じて樹林地をエリア区分し、環境に適した樹林地活用の方向性を提示した。

	北森エリア	西森エリア	南森エリア
樹林地の現況	手入れの行き届いた疎林や森に囲まれた広場が多く、また北側の隣接地も住宅地のため、静かな環境が保たれている。	国道 17 号線沿いは部分的に広場があるが、ほとんどがブッシュになっており、活用するには間伐などが必要である。	疎林とブッシュが同程度である。南側の隣接地が住宅地のため静かな環境が保たれているが、他エリアに比べ幅が狭い
活用上の留意点	心地よい樹林の中で緑を感じながらくつろいだり、森に囲まれて遊ぶ活動に適している。	西側の国道 17 号線からの自動車の走行音があるため、静かにくつろぐ活用には適さない。	まとまった広さが必要な活用や隣接地への騒音が危惧される活用は適さない

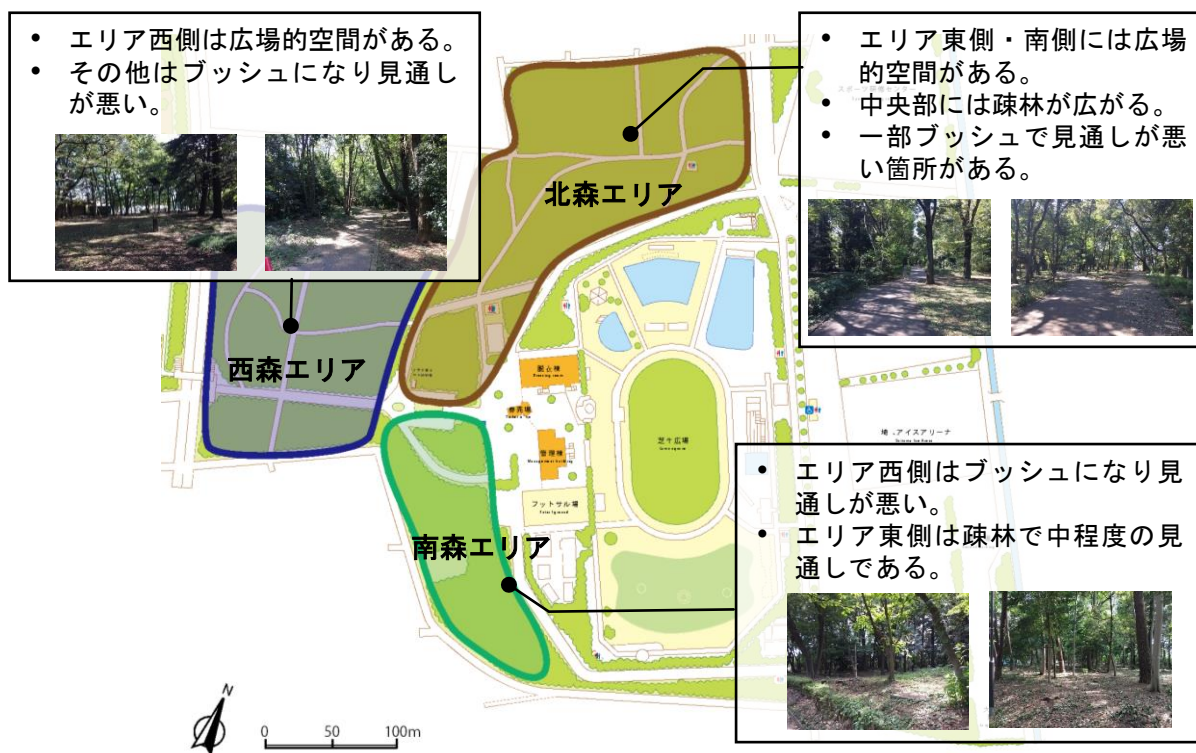


図 5-1 樹林地エリア区分図



## ②樹林地で実施可能な事業とその条件

民間企業に対して実施した一連の調査結果を踏まえ、樹林地において事業を実施するにあたっての条件を以下のように整理した。(表 5-2)

事業は民間企業が樹林地において整備可能と回答した 7 事業を抽出し、それぞれの事業に対し以下の視点で条件を整理した。各事業共通の条件については、必ずしも全ての事業者から得られた意見ではないものの、全ての事業に共通して考慮すべきと判断した条件を記載した。

### ■整理の視点

- ・ 樹林の状態・樹種
- ・ 整備に必要な規模
- ・ 公園内での望ましい位置
- ・ 公園内に必要な施設（基盤整備等）
- ・ 必要となる駐車場の規模
- ・ 維持管理可能な樹林の範囲
- ・ その他の条件
- ・ 各事業共通の条件

上記視点を踏まえ、5-1 で整理したエリア区分を前提とした上で、本公園内で各事業の実施を想定した場合の適用の可否を判断した。

林間アスレチック、キャンプ場・グランピングについては北森エリアにおいて実施可能であり、パークヨガ等のアウトドアフィットネス事業は、施設エリアの建築物に近接したスペースでの実施が可能である。林床ガーデンについても、疎林の下で適宜整備が可能である。

一方、バーベキュー場については安全性の観点から樹林での実施には慎重な判断が必要であり、飲食・物販・温浴等の複合施設については、公園内での設置可能性はあるが、樹林の伐採が前提となり樹林地の利活用としては不適と判断した。コテージについては、市街地への立地は不適である。

表 5-2 樹林地で実施可能な事業とその条件

事業内容	アウトドアアクティビティ			アウトドアリゾート	アウトドアフィットネス	複合施設	その他
	林間アスレチック	キャンプ場、グランピング	バーベキュー場	コテージ	フィットネスジム、パークヨガ	飲食、物販、温浴	林床ガーデン
樹林の状態 ・樹種	・ある程度の木の太さや高さが必要 ・樹種は杉、ヒノキ、松等が適している	・木漏れ日が入る程度の樹木の伐開が必要 ・樹木により木陰ができる場所が必要	・木漏れ日が入る程度の樹木の伐開が必要	・樹木により木陰ができる場所が必要	-	・樹林の伐開が必要	・林床の花壇に日光が差し込むように伐開が必要
整備に必要な規模	・最大 1ha 程度のまとまった空間が必要だが、敷地形状には柔軟に対応可能	-	-	・数 ha 程度のまとまった空間が必要	・悪天候のリスク回避のための屋内施設は数十坪程度の規模が必要	-	・大面積であるほど集客性は高く、著名な事例では数 ha の規模も見られる
公園内での望ましい位置	・騒音や高さ等の観点から民家からの離隔距離が確保できる位置が望ましい	・オートキャンプ場とする場合は、駐車場と近接した位置が望ましい ・騒音等の観点から民家との離隔距離が確保できる位置が望ましい	・騒音等の観点から民家との離隔距離が確保できる位置が望ましい	・非日常感が味わえる立地条件の場所が望ましい	・日常動線からのアクセスが良い位置が望ましい（駐車場の近く等）	・幹線道路沿い等視認性が高く交通量の多い位置が望ましい	・静かに観賞できる環境が好ましい
公園内に必要な施設（基盤整備等）	・公園内に駐車場とトイレが必要 ・悪天候時の利用者の待機施設として近くに屋内で過ごせる施設があると良い	・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・施設部分は全て公共での整備が必要	・悪天候のリスク回避のための屋内施設が必要 ・駐車場の近く等のアクセスの良い場所にイベントが展開できるスペースが必要	・幹線道路からのアクセスルートが必要 ・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・花壇に沿った散策園路とベンチが必要
必要となる駐車場の規模	-	-	-	-	-	・数 100 台程度の駐車場が施設から近接した位置に必要	-
維持管理可能な樹林の範囲	・下草程度の管理から高木の管理まで対応可能な場合もある	・下草程度の管理は可能だが、高木の管理までは困難	・下草程度の管理は可能だが、高木の管理までは困難	-	・樹木の維持管理は困難	-	-
その他の条件	・無料で利用できる遊具が近くにあると競合するので望ましくない ・園路の上を跨いで施設が設置できる必要がある	-	・廃棄物を運営側で回収するかどうか施設の差別化につながる ・火器を使用するので樹林地内への整備は相応しくない	・非日常感が味わえる立地条件が必要（市街地はふさわしくない）	・計画地周辺の人口動態の調査が必要 ・海が近い等の特徴ある立地条件があると尚よい	・都市公園法に基づく建ぺい率の制約を満たすことが必要 ・公園施設としての扱いが課題	・観光名所になると花のシーズンだけ囲い、有料とすることも可能 ・植え替えが必要な花の場合、維持管理費が増える
各事業共通の条件	・公園内に特徴ある施設整備があると広域集客が可能 →ランニングコース、スケートパーク、クライミングウォール、森林を活用したクロスカントリーコース、マウンテンバイクコース等 ・ランニングコースについては、コース距離をランニングに適したキリの良い距離とすると良い ・その他の収益源として駐車場の有料化ができると良い						
本公園への適用可能性	○ ・樹林の状況から、北森エリアでの実施が考えられる。	○ ・北森エリアを部分的に伐開して実施することが考えられる	△ ・公園内への設置可能性はあるが、火器を使用するため安全性の観点から樹林地内への整備には配慮が必要	× ・本公園は市街地に立地しているため立地条件があわない ・数 ha のまとまった敷地規模の確保が難しい	○ ・悪天候時の屋内施設利用が可能なエリア（施設エリアの建築物に近接したスペース等）での実施が考えられる	△ ・公園内への設置可能性はあるが、伐開が前提となり樹林地の利活用としては不適 ・小規模な飲食・物販施設の外構として樹林地を活用する可能性はある	○ ・疎林の下に林床ガーデンを設けることは可能 ・樹林地を伐開することで林床ガーデンの面積を拡大することは可能

## 5-2 樹林地収益モデルの構築

5-1の整理に基づき、樹林地エリアに実現可能性のある施設を配置した収益モデル案を設定する。整備概要は以下のとおりである。

樹林地のうち、収益事業が期待できるエリアについては、ある程度の維持管理を民間企業に任せることにより維持管理費の削減が見込まれる。また、公園施設として設置管理許可を与えることで、使用料収入も期待できる。

表 5-3 樹林地エリアの面積・施設

	全体	県管理想定エリア	民間管理想定エリア
面積	91,700 m <sup>2</sup>	71,300 m <sup>2</sup>	20,400 m <sup>2</sup>
樹林地面積	79,070 m <sup>2</sup>	59,250 m <sup>2</sup> 内訳：密林 36,700 m <sup>2</sup> ：疎林 15,400 m <sup>2</sup> (林床ガーデン 4,000 m <sup>2</sup> ) ：草地 7,150 m <sup>2</sup>	19,820 m <sup>2</sup> 内訳：疎林 9,700 m <sup>2</sup> ：草地 10,120 m <sup>2</sup>
主な施設	—	林間テラス・広場 屋外遊戯施設 林床ガーデン	林間アスレチック キャンプ場



### 5-3 樹林地管理の圧縮費等の試算

#### ①維持管理費の圧縮

5-2 で設定した樹林地収益モデル案について樹林地管理の試算を行った結果、モデル案の樹林地管理費は全体で 53,799,728 円/年となり、この内、民間事業者による管理が想定される林間アスレチック、キャンプ場の管理費は 10,421,686 円/年となる。

以上より、民間事業者が林間アスレチック、キャンプ場の収益で樹林地管理費を負担する場合、19.4%の管理費圧縮が見込めることとなる。

表 5-5 維持管理費圧縮の試算

	項目	単価	単位	数量			金額			備考
				全体	県	民間事業者	全体	県	民間事業者	
間伐	密林	250,000	本	1,835	1,835	0	13,762,500	13,762,500	0	5年に1回、樹木全体の15%
	疎林	250,000	本	753	462	291	12,612,750	7,738,500	4,874,250	3年に1回、樹木全体の20%
	草地	-	本	-	-	-	-	-	-	
	負担割合	-	-	-	-	-	100.0%	81.5%	18.5%	
剪定 (枝打ち)	密林	5,500	本	1,835	1,835	0	2,018,500	2,018,500	0	5年に1回、樹木全体を整枝(軽)剪
	疎林	5,500	本	753	462	291	1,379,120	846,153	532,967	3年に1回、樹木全体を整枝(軽)剪
	修景木	25,000	本	20	20	0	166,500	166,500	0	3年に1回、樹木全体整枝(基本)剪
	草地	-	本	-	-	-	-	-	-	
	負担割合	-	-	-	-	-	100.0%	85.0%	15.0%	
下草刈り	密林	50	m2	36,700	36,700	0	917,500	917,500	0	2年に1回
	疎林	50	m2	25,100	15,400	9,700	2,510,000	1,540,000	970,000	1年に2回
	草地	50	m2	17,270	7,150	10,120	2,590,500	1,072,500	1,518,000	1年に3回
	負担割合	-	-	-	-	-	100.0%	58.7%	41.3%	
林床ガーデン	花壇	1,200	m2	4,000	4,000	0	4,800,000	4,800,000	0	
	負担割合	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	0.0%	
全体	密林	-	m2	36,700	36,700	0	16,698,500	16,698,500	0	
	疎林	-	m2	25,100	15,400	9,700	16,501,870	10,124,653	6,377,217	
	修景木	-	本	20	20	0	166,500	166,500	0	
	草地	-	m2	17,270	7,150	10,120	2,590,500	1,072,500	1,518,000	
	花壇	-	m2	4,000	4,000	0	4,800,000	4,800,000	0	
直接管理費	-	-	-	-	-	40,757,370	32,862,153	7,895,217		
諸経費						8,151,474	6,572,431	1,579,043	20.0%	
消費税						4,890,884	3,943,458	947,426	10.0%	
合計						53,799,728	43,378,042	10,421,686	税抜き	
負担割合	-	-	-	-	-	100.0%	80.6%	19.4%		

#### ②使用料の徴収

県以外の主体に公園施設を設置又は管理させる場合には、「都市公園法」第 18 条に基づき、「埼玉県都市公園条例」第 17 条に定める使用料を徴収することができる。

県条例の別表第二によると、公園施設を設け、又は管理する場合の使用料は、935 円/m<sup>2</sup>・月である。

<p>○埼玉県都市公園条例（抜粋）</p> <p>（使用料の納付）</p> <p>第十七条 法第五条第一項若しくは第三項の許可を受けた者は、別表第二に掲げる額の使用料を納期限までに納付しなければならない。</p>
--

5-2 で設定した樹林地収益モデル案を基に、使用料収入算定の根拠となる民間事業者が設置する公園施設（以下民間施設）の占有面積を設定する。設定にあたっては、他事例を参考とし民間施設の投影面積を用いることとし、民間施設が設置されるエリア面積の 1/5 を投影

面積と仮定した。

よって、約 11,500 m<sup>2</sup>（キャンプ場：7,000 m<sup>2</sup>、林間アスレチック：4,500 m<sup>2</sup>）のエリア面積に 1/5 を乗じた 2,300 m<sup>2</sup> が民間施設の占有面積となる。これより、民間事業者から県に支払われる使用料は 2,150,500 円/月となり、年間では 25,806,000 円の使用料収入が見込めることとなる。

ただし、現行の使用料単価は広範囲利用を想定していないこともあり、民間企業の意向も踏まえて妥当性を検討した上で、必要に応じて今後見直しを行うことも考えられる。

なお、「横浜動物の森公園未整備区域における遊戯施設等の公募設置に係る募集要項」によれば、設置許可に伴う使用料は 120 円/m<sup>2</sup>・月であり、仮に当事例と同じ使用料を徴収すれば、年間で 3,312,000 円の使用料収入が見込めることとなる。当該事例で公募対象公園施設として想定されている施設は本公園で想定される公募対象公園施設と類似していることから、上記で試算した 3,312,000 円を本公園における使用料の下限値として設定する。

【参考】民間施設の占有面積の考え方について  
（「横浜動物の森公園未整備区域における遊戯施設等の公募設置に係る募集要項」より抜粋）

■面積の考え方（例）

	パターン A	パターン B	パターン C
<ul style="list-style-type: none"> <li>■：公募対象公園施設（建築物、遊戯施設）</li> <li>■：公募対象公園施設の利用者のみ利用可能なエリア</li> <li>●：特定公園施設（園路、広場、ベンチ等）</li> <li>○：樹林地管理エリア</li> </ul>			
遊戯施設の形態	有料エリアを設定し、その中に遊具等を設置	コースをめぐるアスレチック型施設	建築物内に遊具等を設置
設置管理許可面積（公募対象公園施設）	水色 （有料エリアの面積）	水色＋黄色 （遊具と遊具間をつなぐ、園路やロープ（人の通る幅程度）の投影面積）	黄色 （建築物の面積）

### ③樹林地活用による県費削減分の算出

以上から、樹林地を民間企業が利活用した場合に見込まれる県費削減分は、樹林地の維持管理費の圧縮分と民間施設の使用料収入を合計し、13,733,686（下限値）～36,227,686 円（上限値）となる。

維持管理費の圧縮分	使用料収入	合計
10,421,686 円	3,312,000 円（下限値）	13,733,686 円（下限値）
	25,806,000 円（上限値）	36,227,686 円（上限値）

## 6. 樹林地整備モデルの設定及び概算事業費の算定

### 6-1 施設機能の検討及び整備モデル案設定の考え方

樹林地整備モデル案作成にあたっては、基本構想（平成 29 年度）及び過年度の事業者意見（平成 28、29 年度実施）に加え、本調査で実施した樹林地活用ヒアリング、樹林地活用サウンディングの結果を踏まえ導入機能・施設を整理し、以下の考え方に基づき 3 案を作成した。

なお、整備モデル案は、樹林地活用を踏まえた公園全体の再整備について民間企業と個別対話を実施する際に提示し、公園全体の再整備事業手法の参考となる意見を効果的に抽出する目的で使用する。

#### 案 1：公園緑地機能優先モデル

花や水辺、樹林地など緑豊かな公園としての魅力の向上を重視した案。公園利用者が無料でも楽しめる施設を多く配置する。

#### 案 2：民間収益優先モデル

民間事業者が収益をあげられる施設の配置を重視した案。民間事業者が本公園に導入可能性があるると判断する収益施設を多く配置する。

#### 案 3：折衷モデル

案 1、案 2 の折衷案。無料で楽しめる施設と民間事業者の参入意向がある施設を同程度配置する。なお、埼玉県県民生活部で検討している屋内 50m 水泳場および宿泊棟が、本公園に設置される可能性があるため、それらも配置した案とする。

## 6-2 各案における導入施設及び規模の考え方

基本構想導入施設（平成 29 年度）および事業者ヒアリング（平成 28・29 年度）、サウンディング調査（平成 29・30 年度）で抽出された導入施設をもとに、3 案それぞれの特徴が出るように導入施設を設定した。

また施設規模については、類似施設から設定するほか、平成 30 年度サウンディングにおける事業者意向を踏まえ設定した。

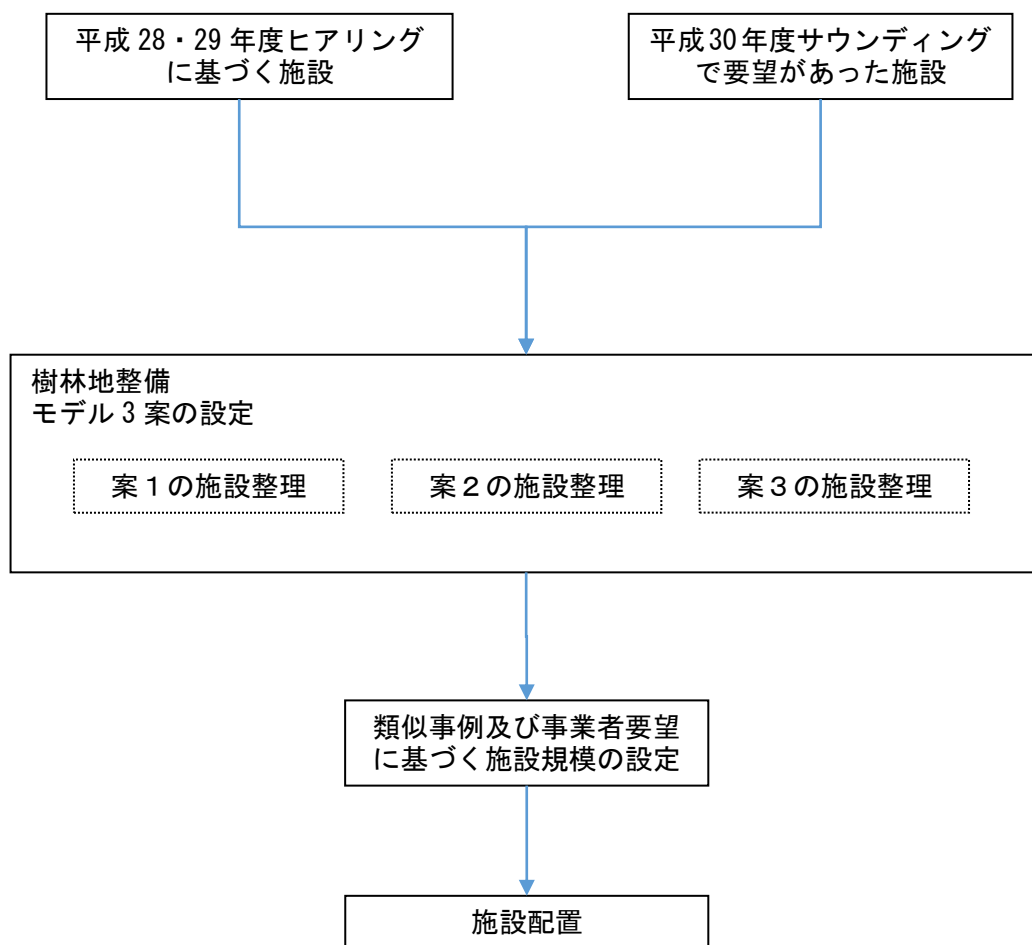


図 6-1 施設配置設定の考え方

表 6-2 導入施設検討表

過年度の導入施設候補			平成30年度の導入施設候補および設定規模			
H27 ありかた 検討	H28 基本構想(案)図 (3案)	H29 基本構想図				
有識者委員 会	ヒアリング(19社)	ヒアリング(8社、継続) サウンディング(24社) 県政アンケート	樹林地活用ヒアリング(5社) +樹林地活用サウンディ ング(8社)	公園緑地機能優先モデル	民間収益性優先モデル	折衷モデル
整備コンセ プト	導入機能案	導入機能案	参入意向のある事業者数			
健康づくり施設	フィットネスセンター	フィットネススタジオ	1	フィットネススタジオ:1,500㎡	フィットネススタジオ・25mプール :2,000㎡	フィットネススタジオ <※50mプール内に併設>
	ランニング・ジョギングコース	ジョギング等走路	1	ジョギングコース:1周 約1.4km	ジョギングコース:1周 約1.4km	ジョギングコース:1周 約1.4km
	ランニング・サイクル ステーション		2		ランニングステーション・コンビニ ・カフェ(併設):1,000㎡	ランニングステーション <※50mプール内に併設>
	サイクリングロード					
	ノルディックウォーキング 森のオリエンテーリング ハイキングコース	木陰の回遊園路	2	<※ジョギングコースと同じ>	<※ジョギングコースと同じ>	<※ジョギングコースと同じ>
		大人健康遊具				
	アウトドアフィットネス	芝生広場(体操等) 樹林地内広場(ヨガ等)	1	林間テラス・広場:7,000㎡	林間広場:7,000㎡	林間広場・テラス:7,000㎡
軽スポーツ・レ クリエーシ ョン施設	テニス	室内テニスコート	2	8,800㎡ (フットサル3面、屋外テニス4面)	屋内テニスコート:3,000㎡(4~6 面)	50mプール・複合施設:13850㎡ 屋上テニスコート(4~6面) <※50mプール内に併設>
	室内テニス・ゴルフ練習場 スポーツスクール 子ども運動場 フットサル ラクロス	人工芝グラウンド(フットサ ル、ラクロス、屋外幼児体 操)			11,000㎡ (フットサル3面、サッカー・ラクロ スコート1面)	屋上フットサル場(3面程度) <※50mプール内に併設>
					スケートボード場:1,500㎡	
					3on3バスケットボールコート(2面) :350㎡	
	ボルダリングセンター	クライミングウォール	1		屋内クライミング・屋内遊戯施設: 600㎡	屋内クライミング <※50mプール内に併設>
	ボルダリングセンター(屋 外)					
	噴水広場	噴水広場		噴水・じゃぶじゃぶ池:700㎡		噴水・じゃぶじゃぶ池:700㎡
	噴水ステージ	イベントスペース(水上アス レチック等)	2	イベントスペース:12,000㎡	イベントスペース:13,000㎡	イベントスペース:14,000㎡
	水と鬼ごっこ 自由広場			円形屋根付広場:1,300㎡ 芝生広場17,000㎡	屋根付広場:2,500㎡	屋根付広場:1,700㎡ 芝生広場:20,000㎡
	のびのび広場			芝生広場(西口ゲート2ヶ所):1,300 BBQ場:5,500㎡ キャンプ場:7,000㎡	BBQ場:8,000㎡ キャンプ場:2,400㎡ オートキャンプ場:8,000㎡	芝生広場(西口ゲート2ヶ所):1,300 BBQ場:5,500㎡ キャンプ場:7,000㎡
森のキャンプ場(BBQ、 キャンピング、コンテナハ ウス)	BBQ・キャンプ場	2	グランピング:180㎡ (30㎡×6棟) キャンプ場管理棟:100㎡	BBQ場:8,000㎡ キャンプ場:2,400㎡ オートキャンプ場:8,000㎡ グランピング:180㎡ (30㎡×6棟) キャンプ場管理棟:100㎡	グランピング:180㎡ (30㎡×6棟) キャンプ場管理棟:100㎡	
リラクゼーシ ョン・癒し施設	アスリートレストラン スローフードレストラン 森のカフェ	カフェ・レストラン	4	カフェ:400㎡	<※ランニングステーション・コン ビニ・カフェと同じ>	カフェ:400㎡
	彩の国レストラン ママさんカフェ			レストラン:400㎡	レストラン:400㎡	温浴施設・レストラン・宿泊棟(併 設):1,200㎡
	森林浴の小径	せせらぎ等自然的空間		※林間テラス・広場と同じ		※林間テラス・広場と同じ
	はらっぱ広場	開放感のある芝生広場		※芝生広場と同じ	<※芝生広場と同じ>	※芝生広場と同じ
	ふれあい交流広場					
	ペットショップ					
	グルーミング	ドッグラン・ペットサロン		林間ドッグラン:1,500㎡		
	アニマルセラピー					
	ドッグラン					
	温浴(リハビリ)施設 カルチャースクール	バンケット等施設(カル チャー・ヘルスケア施設併 修景池)	1		宿泊・温浴施設:800㎡	※温浴施設・レストラン・宿泊棟 (併設)と同じ 修景池:1,200㎡
アスリートプラザ			修景池:4,200㎡			
体験農園			クラインガルテン(貸し農園):1,000 ㎡			
緑の中の花園 四季の花木と花畑			花畑:3,500㎡ バラ園:5,000㎡		花畑:2,000㎡ 林床ガーデン:4,000㎡	
子育て支援施設	アスレチックコース ジップスライド・スカイ 森のキッズランド	森のアスレチック 空中アスレチック・ツリーク ライミング	2	林間アスレチック:4,500㎡ キッズフォレスト:4,000㎡	林間アスレチック:10,000㎡	林間アスレチック:4,500㎡ キッズフォレスト:4,000㎡
	親子探検の森			林間アスレチック管理棟:100㎡	林間アスレチック管理棟:100㎡	林間アスレチック管理棟:100㎡
		じゃぶじゃぶ池	1	※噴水・じゃぶじゃぶ池と同じ		※噴水・じゃぶじゃぶ池と同じ
		芝生広場(ボール遊び)	1	※芝生広場と同じ		※芝生広場と同じ
	子どもプレイランド	複合遊具 ふわふわドーム		大型滑り台:1,200㎡	屋外有料遊戯施設:4,000㎡	大型滑り台:1,200㎡
		キッズランド(屋内遊び)				
	ピジターセンター 児童教育施設 学童保育所 木陰の広場					
	彩の国マーケット、ホビー モール	コンビニ 物販施設	3	コンビニ+管理事務所:1,000㎡	複合商業施設(物販等):1,400㎡	コンビニ+直売所:700㎡

①導入施設

(1) 共通施設

以下の施設は3案共通で導入する。

健康づくり施設: フィットネススタジオ、ジョギング  
コース、ヨガ等を行う林間広場(テラス)

軽スポーツ・レクリエーション施設: フットサルコート、テニスコ  
ート等のスポーツ施設とイベントスペース、屋根  
付広場の広場系施設、BBQ場、キャンプ場、グ  
ランピング施設の野外キャンプ系施設

リラクゼーション・癒やし施設: カフェ、レストラン

子育て支援施設: 林間アスレチック、コンビニ

(2) モデルを特徴づける施設

案1: 公園緑地機能優先モデル

花や水辺など緑豊かな公園としての魅力の向上を重  
視しており、噴水・じゃぶじゃぶ池、芝生広場、せせ  
らぎ、修景池、花畑、大型すべり台を導入している。  
(以上は、案3と共通)

また、林間ドッグラン、クラインガルテンは案1の  
みに導入している。

案2: 民間収益性優先モデル

民間事業者が収益をあげられる施設を重視しており、  
有料のランニングステーション、屋内テニスコート、  
屋内クライミング・屋内遊戯施設、宿泊・温浴施設を  
導入している。(以上は案3と共通)

また、オートキャンプ場、スケートボード場、バス  
ケットボールコート、屋外有料遊戯施設、複合商業施  
設は案2のみに導入している。

案3: 折衷モデル

案1、案2の折衷案で、無料で楽しめる施設と民間  
事業者の参入意向がある施設のバランスよい導入を  
重視しており、案1と共通の噴水・じゃぶじゃぶ池、  
芝生広場、せせらぎ、修景池、花畑、大型すべり台と、  
案2と共通の有料のランニングステーション、屋内テ  
ニスコート、屋内クライミング・屋内遊戯施設、宿泊・  
温浴施設を導入している。

また、本公園に設置される可能性のある屋内50m水  
泳場を導入している。



(3) 建蔽率の検証

案1 公園機能優先モデルの建蔽率は、全体で7.89%となった。施設数が少なく、規模が小さいため、他2案比べ低い値となった。

案2 民間収益優先モデルの建蔽率は、全体で9.95%となった。複合商業施設等、大規模な建物を導入したため、案1に比べ建蔽率が高くなった。

案3 折衷モデルの建蔽率は、全体で11.60%となった。屋内50m水泳場を導入したため、3案中で最も高く、現行条例の上限に近い値となっている。

表 6-4 案2の建蔽率

公園敷地面積	上尾運動公園		さいたま水上公園		計(m <sup>2</sup> )
		131,000		240,000	
便益・管理施設等 建築面積	トイレ	537	管理事務所	600	
	倉庫	226	複合施設(ランニングステーション・コンビニ・カフェ)	1,000	
	その他	51	屋内クライミング・屋内遊戯施設	600	
			複合商業施設	1,400	
			レストラン	400	
			宿泊・温浴施設	800	
			林間アスレチック管理棟	100	
			キャンプ場管理棟	100	
			グランピング施設(6棟)	180	
			トイレ(4棟)	248	
運動・休養施設等 建築面積	陸上競技場	3,275	武道館	9,613	
	体育館	5,442	アイスアリーナ	4,763	
			フィットネススタジオ・25mプール	2,000	
			屋内テニスコート	3,000	
	小計	9,531		24,870	34,402
建蔽率	7.28%		10.36%	9.27%	
屋根付広場			屋根付広場	2,500	
小計	0		2,500	2,500	
建蔽率	0.00%		1.04%	0.67%	
仮設公園施設					
小計	0		0	0	
建蔽率	0.00%		0.00%	0.00%	
建築物合計	9,531		27,370	36,902	
建蔽率	7.28%		11.40%	9.95%	

表 6-3 案1の建蔽率

公園敷地面積	上尾運動公園		さいたま水上公園		計(m <sup>2</sup> )
		131,000		240,000	
便益・管理施設等 建築面積	トイレ	537	複合施設(管理事務所・コンビニ)	1,000	
	倉庫	226	カフェ	400	
	その他	51	レストラン	400	
			林間アスレチック管理棟	100	
			キャンプ場管理棟	100	
			グランピング施設(6棟)	180	
			トイレ(5棟)	310	
			倉庫	20	
			その他	46	
	運動・休養施設等 建築面積	陸上競技場	3,275	武道館	9,613
体育館		5,442	アイスアリーナ	4,763	
			フィットネススタジオ	1,500	
小計	9,531		18,432	27,963	
建蔽率	7.28%		7.68%	7.54%	
屋根付広場			円形屋根付広場	1,300	
小計	0		1,300	1,300	
建蔽率	0.00%		0.54%	0.35%	
仮設公園施設					
小計	0		0	0	
建蔽率	0.00%		0.00%	0.00%	
建築物合計	9,531		19,732	29,263	
建蔽率	7.28%		8.22%	7.89%	

表 6-5 案3の建蔽率

公園敷地面積	上尾運動公園		さいたま水上公園		計(m <sup>2</sup> )
		131,000		240,000	
便益・管理施設等 建築面積	トイレ	537	複合施設(コンビニ・直売所)	700	
	倉庫	226	管理事務所	600	
	その他	51	カフェ	400	
			温浴施設・レストラン	1,200	
			林間アスレチック管理棟	100	
			キャンプ場管理棟	100	
			グランピング施設(6棟)	180	
			トイレ(4棟)	248	
			倉庫	20	
			その他	46	
運動・休養施設等 建築面積	陸上競技場	3,275	武道館	9,613	
	体育館	5,442	アイスアリーナ	4,763	
小計	9,531		13,850	41,352	
建蔽率	7.28%		13.26%	11.15%	
屋根付広場			屋根付広場	1,700	
小計	0		1,700	1,700	
建蔽率	0.00%		0.71%	0.46%	
仮設公園施設					
小計	0		0	0	
建蔽率	0.00%		0.00%	0.00%	
建築物合計	9,531		33,520	43,052	
建蔽率	7.28%		13.97%	11.60%	

### 6-3 整備モデル案の概要

6-2 で設定した導入施設および施設規模をもとに、以下のゾーニングの方針を基本として、整備モデル3案を作成した。

#### <ゾーニングの方針>

- 既存樹林地は極力保全活用を図る樹林地活用エリアとし、レジャープール跡地は、施設や広場を配置するレジャープール跡地活用エリアとする。
- 大規模駐車場のある公園東側にメインエントランスを設けるが、西側の国道17号線側にも公園の存在を顕在化するエントランスを設ける。
- 公園内の主要な動線としては、東西のエントランスを結ぶ主動線と園内を周回する回遊動線を設置する。
- スポーツ施設は日常的なトレーニングなどリピーター利用者が多いと想定されるため駐車場に隣接したレジャープール跡地活用エリアの南側に配置する。

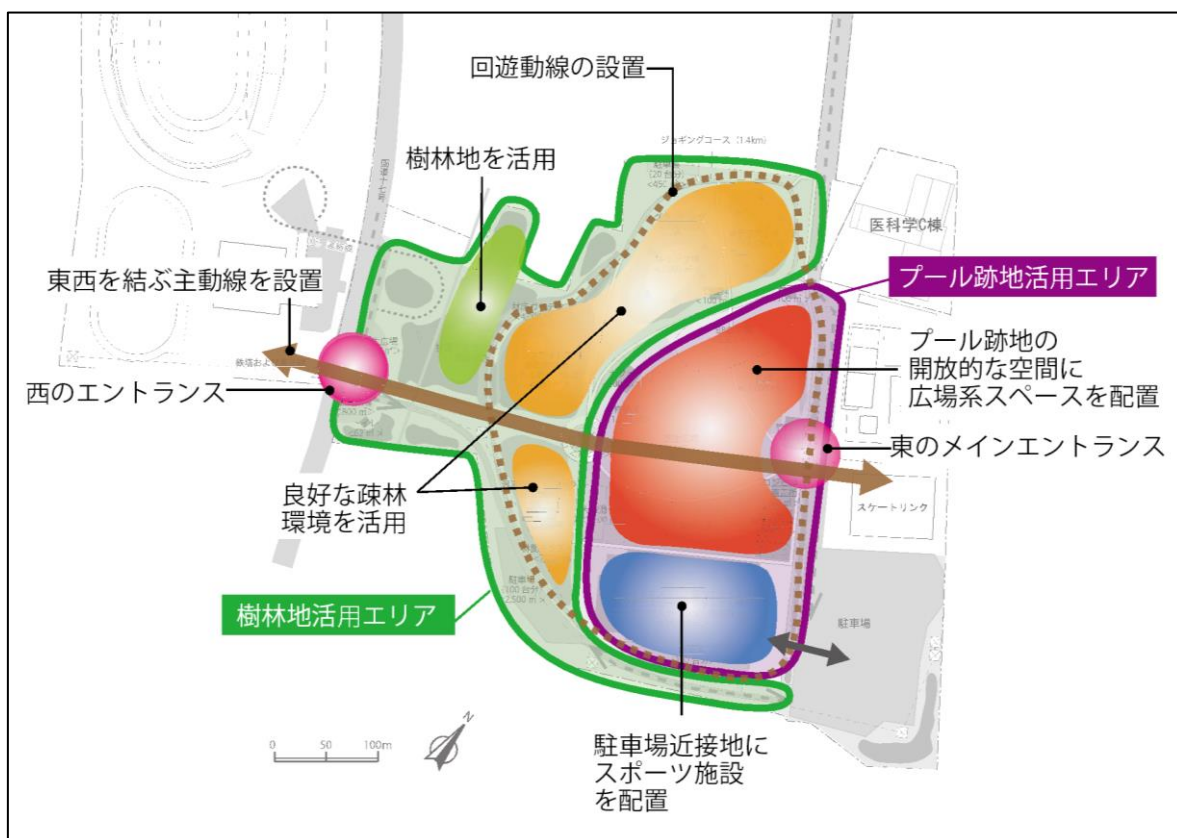


図 6-6 基本的なゾーニング方針

表 6-7 整備モデル案

		整備モデル		
		案 1 : 公園緑地機能優先モデルの施設配置	案 2 : 民間収益優先モデルの施設配置	案 3 : 折衷モデルの施設配置
配置方針	エントランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模駐車場のある公園東側にメインエントランスを設け、エントランスの前に大規模な芝生広場や花畑が広がるシンボリックな空間をつくる。</li> <li>西側の国道 17 号線側も公園の存在を顕在化するため、入口付近に芝生広場を設けるなど、エントランスのシンボル性を高める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模駐車場のある公園東側にメインエントランスを設けるが、西側の国道 17 号線側にも公園の存在を顕在化するエントランスを設けるとともに、国道 17 号線沿いの立地をいかし複合商業施設を配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模駐車場のある公園東側にメインエントランスを設け、エントランスの前に大規模な芝生広場や花畑が広がるシンボリックな空間をつくる。</li> <li>西側の国道 17 号線側も公園の存在を顕在化するため、入口付近に芝生広場を設けるなど、エントランスのシンボル性を高める。</li> </ul>
	樹林地活用エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹林地活用エリアは、現況で良好な疎林環境が形成されている東側に、樹林地の魅力積極的に楽しむ森の冒険遊び系施設として、林間アスレチックやキャンプ場を配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹林地活用エリアは、現況で良好な疎林環境が形成されている東側に、樹林地の魅力積極的に楽しむ森の冒険遊び系施設として、林間アスレチックやキャンプ場、オートキャンプ場等を配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹林地活用エリアは、現況で良好な疎林環境が形成されている東側に、樹林地の魅力積極的に楽しむ森の冒険遊び系施設として、林間アスレチックやキャンプ場を配置する。</li> </ul>
	プール跡地活用エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジャープール跡地活用エリアは、メインエントランスに隣接した公園の開放的な空間を楽しむ広場系施設として、芝生広場やイベントスペース等を配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジャープール跡地活用エリアは、メインエントランスに隣接して BBQ 広場や屋外遊戯施設、屋内遊戯施設などの有料施設や イベントスペース等を配置してにぎわいをつくる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジャープール跡地活用エリアは、メインエントランスに隣接して公園の開放的な空間を楽しむ広場系施設として、芝生広場やイベントスペース等を配置する。</li> </ul>
	スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場に隣接しているレジャープール跡地活用エリア南側は、日常的なりピーター利用者が多いと想定されるスポーツ施設として、テニスコートやフットサル場、フィットネススタジオを配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場に隣接しているレジャープール跡地活用エリア南側は、日常的なりピーター利用者が多いと想定されるスポーツ施設として、テニスコートやフットサル場、サッカーコート、フィットネススタジオ、バスケットボールコートを配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジャープール跡地活用エリア南側は、駐車場に隣接し、建築物による樹林地への日照障害の影響が最も少ない場所として屋内 50m 水泳場（フィットネススタジオ、クライミング、テニスコート、フットサル場、ランニングステーションを建物内に併設）を配置する。</li> </ul>
	レクリエーション施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>キッズフォレスト、大型すべり台、カフェなど家族でくつろぎながら遊べる空間を集約的に配置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道 17 号線沿いの複合商業施設に隣接して宿泊・温浴施設を設置し、集客力を高める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>キッズフォレスト、大型すべり台、カフェなど家族でくつろぎながら遊べる空間を集約的に配置する。</li> <li>屋内 50m 水泳場の配置にあわせ隣接した西側の樹林地にスポーツ合宿等に利用する宿泊施設を配置する。</li> </ul>
	修景施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の中央には噴水とそこに連なるじゃぶじゃぶ池を配置し、水上公園の水の記憶を公園の魅力として継承する。</li> <li>エントランスの花畑以外にも林床ガーデンやバラ園を配置し、花を楽しむ公園としての魅力を付加する。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の中央には噴水とそこに連なるじゃぶじゃぶ池を配置し、水上公園の水の記憶を公園の魅力として継承する。</li> <li>エントランスの花畑以外にも林床ガーデンを配置し、花を楽しむ公園としての魅力を付加する。</li> </ul>
	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の南端に国道 17 号線から駐車場アクセスする自動車動線を設け、複合商業施設の利用者を公園の駐車場へと誘導するアクセスを強化する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の南端に国道 17 号線から駐車場アクセスする自動車動線を設けプールや宿泊棟へのアクセスを強化する。</li> </ul>

## 6-4 概算事業費の算定

樹林地整備モデル案について、3案それぞれの概算事業費を算定した結果、建築施設の多い案2が最も高い142.5億円となっている。案3はスポーツ医・科学拠点整備で建設される屋内50m水泳場(フィットネスジム、ランニングステーションを併設)と宿泊棟(温浴施設、レストランを併設)の工事費は計上していないため最も低い105.0億円となっている。

表 6-8 概算事業費

工種	細別	単位	数量	単価	案1	案2	案3
基盤整備工事		式	1.0		781,273,000	893,613,000	859
樹林地整除工		式	1.0		271,448,000	423,828,000	354
施設撤去工		式	1.0		469,785,000	469,785,000	469
植栽基盤工		式	1.0		40,040,000	0	35
植栽工		式	1.0		65,800,000	15,000,000	49
施設整備工事		式	2.0		1,072,500,000	891,960,000	998
給水設備工		式	1.0		96,020,000	158,700,000	159
雨水排水設備工		式	1.0		346,500,000	288,800,000	240
污水排水処理設備工		式	1.0		42,280,000	41,460,000	33
電気設備工		式	1.0		350,700,000	348,500,000	358
遊戯施設整備工		式	1.0		143,500,000	54,500,000	143
修景施設整備工		式	1.0		93,500,000	0	64
園路広場整備工		式	1.0		491,400,000	517,900,000	509
サービス施設整備工		式	1.0		502,230,000	643,570,000	407
管理施設整備工		式	1.0		1,772,500,000	2,056,050,000	2,046
直接工事費		式	1.0		4,685,703,000	5,018,093,000	4,871
諸経費	70%	式	1.0		3,279,992,100	3,512,665,100	3,409
小計					7,965,695,100	8,530,758,100	8,280
建築施設組立設置工		式	1.0		1,430,600,000	3,400,600,000	974
直接工事費		式	1.0		1,430,600,000	3,400,600,000	974
諸経費	30%	式	1.0		429,180,000	1,020,180,000	292
小計					1,859,780,000	4,420,780,000	1,266
諸経費込み工事費		式	1.0		9,825,475,100	12,951,538,100	9,547
消費税	10%	式	1.0		982,547,510	1,295,153,810	954
合計		式	1.0		10,808,022,610	14,246,691,910	10,502,5

### 6-5 3案の比較

これまで整理した3つのモデル案について、公園利用の自由度、エントランス性、アクセス性、環境配慮、収益性、事業費の観点から比較評価を行った結果、定性的には案3の折衷モデルが総合的に優れているという評価となった。

表 6-9 各モデル案の比較整理

項目		案1 公園緑地機能優先 モデル	案2 民間収益性優先 モデル	案3 折衷モデル
公園利用の自由度		比較的無料施設が多い。◎	有料施設が多い。△	比較的有料施設が多い。○
エントランス性		大規模な芝生広場と花畑によりエントランスのシンボル性が高い。○	東側メインエントランスのシンボル性が比較的低い。△	大規模な芝生広場と花畑によりエントランスのシンボル性が高い。○
アクセス性		アクセスは既存の動線のみ。△	国道17号線から直接アクセスできる。○	国道17号線から直接アクセスできる。○
環境配慮	樹林地の開発	建物はレジャープール跡地エリアを中心に立地。疎林を活用する施設が多く、樹林面積の減少量が小さい。○	樹林エリアに建物が立地するため、樹林面積の減少量が大きい。△	建物はレジャープール跡地エリアを中心に立地。疎林を活用する施設が多く、樹林面積の減少量が小さい。○
	周辺交通への配慮	現状と変化なし。○	国道17号線沿いの複合商業施設利用者が渋滞を起こす可能性がある。△	国道17号線沿いからのアクセス路はあるが、公園内で並ぶことが可能なため特に問題はない。○
	日影への配慮	特になし。○	特になし。○	屋内50m水泳場によりイベントスペースに日陰が生じる。△
収益性		収益施設が少ない。△	収益施設が最も多い。◎	収益施設が多い。○
事業費		約108.1億円 ○	約142.5億円 ×	約105.0億円 (スポーツ医・科学拠点整備を除く) ○
総合評価		公園の自由度、環境配慮の面で特に課題はないが、収益性が比較的低い。○	収益性は期待できるが、公園の自由度、環境配慮の面で課題が多い。△	公園の自由度、環境配慮の面で課題が少なく、収益性も期待できる。◎

## 7. 樹林地活用とレジャープール跡地活用との連携確認

### 7-1 事業者個別対話の実施

#### ①目的

6章において作成した整備モデル案（3パターン）を事業者に提示した上で、樹林地及びレジャープール跡地両方の活用を前提とした公園全体を再整備するにあたって、民間事業者の自由かつ実現可能な事業アイデアについて意見を聴取し、事業実施に向けた参画条件等の参考とする。

#### ②個別対話の準備

個別対話を実施するための実施要領を作成し、過年度業務のヒアリング・サウンディングへ参加実績のある企業及び今年度のヒアリング・サウンディングへの参加実績のある企業に対して、メールにて個別対話への参加の打診を行った。

実施要領に示した項目及び事業者への送付資料を以下に示す。

事業者へは「【資料3】導入機能リスト案【県想定】」という形で3つの整備モデル案に配置する導入施設とそれぞれの施設の整備主体・手法を事前に送付し、整備モデル案については個別対話当日に閲覧のみ許可した。

#### ■実施要領に示した項目

- ・調査の背景
- ・調査の目的
- ・事業用地の基本情報
- ・スケジュール
- ・個別対話の内容
- ・個別対話の手続き
- ・留意事項
- ・参考資料
- ・問い合わせ先

#### ■事業者への送付資料

- ・さいたま水上公園再整備事業（公園全体の事業手法）に係る個別対話の実施について（実施要領）
- ・【別紙1】個別対話申込書
- ・【別紙2】個別対話シート
- ・【別紙3】導入機能リスト（案）【県想定】
- ・【別紙4】導入機能リスト（案）【記入用】

### ③個別対話の実施

#### (1) 個別対話への参加打診

個別対話への打診は過年度のヒアリング・サウンディング及び今年度のヒアリング・サウンディングへ参加した企業へのメールとし、希望者はメールにて送付した個別対話実施要領の別紙「エントリーシート」にて申し込みを募った。

公募の結果、個別対話への参加希望者は16社となり、このうち参加事業者へ配布する結果概要への企業名公表を承諾した企業は12社であった。

#### ■個別対話応募企業

##### 【業種別内訳】

事業運営会社	4社
施設管理・運営会社	2社
スポーツメーカー・フィットネス	4社
デベロッパー	3社
建設会社	2社
建設コンサル・設計事務所	1社

##### 【参加企業名（公表承諾企業12社）】※五十音順

アシックスジャパン 株式会社  
株式会社 奥村組  
鹿島建設 株式会社  
株式会社 クリーン工房  
株式会社 コナミスポーツクラブ  
シダックス 株式会社  
シンコースポーツ 株式会社  
西武造園 株式会社  
大和ハウス工業 株式会社  
株式会社 フクシ・エンタープライズ  
株式会社 松下設計  
美津濃 株式会社

## (2) 個別対話の実施調整

個別対話に応募した16社について、設定した調査期間内での個別対話実施の日程などを調整した。なお、下表において、企業名公表を望まなかった民間企業については、アルファベットを企業名に替えて記載している。

### ■個別対話実施日程

番号	実施日	場所	対話先企業
1	平成31年2月4日	埼玉県教育会館 102	大和ハウス工業株式会社
2	同日	同上	A社
3	同日	同上	B社
4	同日	同上	C社
5	同日	同上	株式会社松下設計
6	平成31年2月5日	埼玉県教育会館 304	シダックス株式会社
7	同日	同上	シンコースポーツ株式会社
8	同日	同上	鹿島建設株式会社
9	同日	同上	美津濃株式会社
10	同日	同上	株式会社コナミススポーツクラブ
11	平成31年2月6日	同上	株式会社クリーン工房
12	同日	同上	アシックスジャパン株式会社
13	同日	同上	株式会社フクシ・エンタープライズ
14	同日	同上	株式会社奥村組
15	同日	同上	西武造園株式会社
16	同日	同上	D社



#### ④個別対話の結果

##### (1) 個別対話の実施状況

個別対話は、前表の予定通り平成31年2月4日から2月6日までの間で、応募総数16社を対象に実施された。個別対話全体の実施経過は下表に示す通りである。

##### ■個別対話の実施経過

内容	日程
個別対話の参加受付（個別対話申込書の提出）	平成31年1月23日（水）まで
個別対話の実施日時及び場所の連絡	平成31年1月25日（金）までに連絡
個別対話の実施	平成31年2月4日（月）～ 平成31年2月6日（水）

また、個別対話では、主に個別対話シートに記載の以下の項目について意見交換を実施した。個別対話シートの提出については任意としており、提出のあった企業については、各社の回答を中心として意見交換を実施した。

##### ■個別対話シート質問項目

(1) 公園再整備にあたって、公募対象とする公園の範囲や公募形態について [樹林地部分のみ先行公募、樹林地・レジャープール跡地一括公募 等]
(2) 公園再整備にあたって導入が想定される機能について [導入機能の種別、各機能の配置計画、既存施設と新設機能の連絡調整 等]
(3) Park-PFI（公募設置管理制度）を活用した場合に想定される事業内容及び参加形態（個別、グループ等）について [公募対象公園施設、特定公園施設 等]
(4) Park-PFIにおける事業収益の還元の有り方について [条件、県への要望 等]
(5) 屋内50m水泳場等を公園敷地内に整備した場合の連携のあり方について [屋内50m水泳場と複合できそうな公園施設 等]
(6) その他 [公園全体のにぎわい創出、収益事業実現のためのご意見・アイディア、今後の情報提供希望 等]

##### (2) 個別対話の社名公表

個別対話の内容については、対話当日に提出された個別対話シートの内容及び個別対話時の意見交換内容に基づき確認表を作成し、各社に社名を公表することの可否を確認した。

## ⑤総括

以下に本個別対話で挙げられた特徴的な意見及び複数事業者から共通して挙げられた意見・課題・懸念等を整理する。

### (1) 公園再整備にあたって、公募対象とする公園の範囲や公募形態について

- ・ 公募のエリアを県がある程度提示して示すべきであるとの意見が複数挙げられた。
- ・ 屋内 50m 水泳場整備事業と公園再整備事業の一体的な公募を希望するとの意見と、両事業を切り離しての公募を希望するとの両方の意見に分かれ、それぞれの場合で以下の課題等が挙げられた。

	屋内 50m 水泳場・公園の一体公募の場合	屋内 50m 水泳場・公園を別公募とする場合
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園全体の運営を効率化した再整備案を提案できる。</li> <li>・公園内にスポーツ系のコンテンツがあれば屋内 50m 水泳場と相性が良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別事業とした方がスポーツ施設運営の専門性を活かして参加しやすい。</li> <li>・屋内 50m 水泳場はコストセンターなので、自主事業となる P-PFI とは別事業の方が自然。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強力なリーダーシップがないと事業者の利害関係が錯綜してまとめるのは困難。</li> <li>・必要なプレイヤーが多すぎて参加できるコンソーシアムが限定される可能性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園全体の運営を効率化した再整備が提案できない。</li> </ul>

- ・ 屋内 50m 水泳場が整備されることを前提とする場合、Park-PFI と P F I の併用が考えられるとの意見が複数挙げられたが、一方で都市公園法と P F I 法の法的整理や、県が直接整備する部分の扱い等が課題として挙げられた。
- ・ 県の費用負担の考え方を公募条件に明記すべきであるとの意見が挙げられた。

### (2) 公園再整備にあたって導入が想定される機能について

- ・ 国道 17 号沿いの活用については、温浴施設を始めとした収益施設を整備し、自動車の動線を確保するのが望ましいとの意見が複数挙げられた。また、その場合には国道 17 号の渋滞が懸念されるとの意見も挙げられた。
- ・ 宿泊機能については、公園内の運動施設利用に伴う合宿利用の需要は十分見込めるが、ビジネスや一般利用者の需要は見込めないとの意見が複数挙げられた。また、位置については屋内 50m 水泳場に近い場所が望ましいとの意見が挙げられた。
- ・ フィットネススタジオやテニスコート等のスポーツ機能は需要があるとの意見が挙げられた。また、温浴施設が整備された場合の親和性が高いとの意見も挙げられた。
- ・ 県立武道館やアイスアリーナ、整備が想定されている屋内 50m 水泳場等の状況を鑑みると、スポーツや健康づくりに関する機能を導入した際の相乗効果が高いとの意見が挙げられた。
- ・ 既存施設との連絡調整については、県も参加する定例の連絡協議会の形式で行うのが良いとの意見が複数挙げられた。

**(3) Park-PFI(公募設置管理制度)を活用した場合に想定される事業内容及び参加形態(個別、グループ等)について**

- ・ 参加形態については、複数事業者間でのコンソーシアムの組成を想定しているとの意見が多かった。
- ・ 自社で施設整備はせず、他企業が整備した施設の中にテナント入居したいという意見も挙げられた。
- ・ 想定される事業内容としては、カフェや物販等の商業機能、フィットネススタジオ等のスポーツ機能、アスレチックやバーベキュー等のアウトドア・アクティビティがそれぞれ複数挙げられた。
- ・ 国道17号を挟んだ公園西側の指定管理者との連携を課題として挙げる企業もいた。

**(4) Park-PFIにおける事業収益の還元の有り方について**

- ・ 事業収益の増加に応じて収益還元額が増加する方式は、収益増加に伴いコストも増加するので困難であるとの意見が複数挙げられた。
- ・ 公園事業単独よりも、料金収入のある水泳事業と一体となった方が収益還元できる可能性が高いとの意見が複数挙げられた。
- ・ 事業の投資回収期間については、事業内容により20年程度なければ投資回収が難しいという意見と、20年間実施できるか不透明なのである程度短くても良いという意見の両方が挙げられた。
- ・ 駐車料金については、収益性を上げるために多くの事業者が有料とすることが望ましいとの意見を挙げた。加えて、有料とした上で何らかの利用者への還元策が必要との意見も複数挙げられた。
- ・ 上下水道等のインフラ整備等を含む基本的な造成工事は県負担が望ましいとの意見が複数挙げられた。

**(5) 屋内50m水泳場等を公園敷地内に整備した場合の連携のあり方について**

- ・ 屋内50m水泳場の位置は、武道館、アイスアリーナ、スポーツ医科学施設と近接した位置が良いとの意見が複数挙げられた。
- ・ 屋内50m水泳場と複合が可能な機能としては、スポーツ・健康づくり分野としてフィットネススタジオ、屋内クライミングウォール、商業分野としてカフェやコンビニ、レストラン等が挙げられた。一方で、公園と屋内50m水泳場両方にフィットネススタジオやカフェ等を整備するのは難しいとの意見も挙げられた。

**(6) その他**

- ・ 国道17号を挟んだ西側との連携については、東西の行き来を円滑にするためにデッキ等でつなぐことが望ましいとの意見が複数挙げられた。
- ・ 公園での禁止事項を減らすなどの県のバックアップが欲しいとの意見が挙げられた。

- ✓ 屋内 50m 水泳場が本敷地内に整備されると想定した際に、屋内 50m 水泳場と公園事業を一体的に公募する場合、別事業として公募する場合それぞれのメリット・デメリットを把握することができた。
- ✓ 各配置計画案で提示した複数の導入機能について、それぞれを配置するにあたっての理想的な公園内での位置や規模、機能相互の関係等の条件をより深く把握することができた。
- ✓ 事業収益の還元については、収益に応じた還元額の増加がなく、基盤整備への一定の県負担があれば還元の見込みがあることが把握できた。また、水泳事業と一体となった方が収益還元できる可能性が高まることも把握できた。
- ✓ 屋内 50m 水泳場が整備された場合に様々な機能が複合可能であることが明らかになり、屋内 50m 水泳場と公園を一体的に整備することの相乗効果が把握できた。

## 7-2 平成 30 年度整備モデル案

### ①整備モデル案の作成

平成 30 年度の公園全体の整備手法に係る個別対話では、県側の整備・管理運営に比率が高い「案 1 公園緑地機能優先モデル」と民側の整備・管理運営の比率が高い「案 2 民間収益性優先モデル」の両極案に対し、中間的な「案 3 折衷モデル」を提示し、適正な官民連携のあり方に関する民間事業者の意向を把握した。

この結果、民間事業者からは「案 1」と「案 2」の両極案ではなく、「案 3」について多くの改善指摘が出されたことから、民間が参入しやすい整備モデルのベースは「案 3」であると考えられる。

「案 3」については、“6-5 3案の比較”の評価においても高評価だったことから、整備モデルのベースとしてふさわしいと考える。

一方、「案 3」については、改善指摘も出されており、これらの指摘を踏まえた修正により民間活力導入を促進する案の作成が必要である。樹林地の大きな改変を伴わない活用という当初の目的を踏まえると、樹林地の大規模な伐採が必要な施設配置変更等の指摘については、対応できないが、それ以外で多くの事業者から指摘を受けた事項(下表参照)については、それらの指摘を踏まえた修正を行い、平成 30 年度整備モデル案を作成した。

表 7-2 平成 30 年度の個別対話における改善指摘

施設名	主な改善指摘	修正対応
国道 17 号線沿い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 17 号線沿いは、施設が存在を知らない人にとってアイキャッチになる部分なので、開けることで公園の広がりが見える。</li> <li>・ 国道 17 号線からは森しか見えないので複合商業施設ではなくても、公園の中が見えて何があるのか分かるのが良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 17 号線沿いの西口エントランス付近の樹林を伐開し、花壇を設置することでシンボル性と開放性を高めた。</li> </ul>
駐車場について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益施設は駐車場から近接したエリアに整備することが望ましい。</li> <li>・ 駐車場は公園入口に集約し、そこから歩かせる、というのが一般的な公園の考え。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東口エントランスに 60 台分の駐車場を追加設置した。</li> </ul>
子どもの遊び場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋内遊び場は需要がある。</li> <li>・ 子供の発育上、遊び場は屋内も屋外もあった方が良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外利用も考慮した位置に、屋内遊戯施設を設置した。</li> </ul>
屋内 50m 水泳場に併設する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋上テニスコートは苦情がくる。フットサルも、夜間騒がれると近隣に迷惑がかかる。</li> <li>・ 屋上のフットサルやテニスコートは現実的ではない印象である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋内 50m 水泳場にテニスコートやフットサル場を併設するのではなく、屋外にテニスコート 4 面を設置した。</li> </ul>

なお、国道 17 号線沿いに複合商業施設を配置する意見も出されたが、現状では公園利用との関連性が明確に示されていないので、整備モデル案には反映していない。

## ② 平成 30 年度整備モデル案の概算整備費

平成 30 年度整備モデル案の概算整備費は、案 3 に対し屋内遊戯施設の設置や公園中央の池に木橋を設置したことなどにより、整備費は約 15 億円上昇している。

建蔽率は、案 3 に対し屋内遊戯施設の設置により増加し 11.82%となった。

表 7-3 平成 30 年度整備モデル案の概算整備費

工種	細別	単位	数量	単価	整備モデル案
基盤整備工事		式	1.0		927,490,000
樹林地整除工		式	1.0		419,355,000
施設撤去工		式	1.0		469,785,000
植栽基盤工		式	1.0		38,350,000
植栽工		式	1.0		51,150,000
施設整備工事		式	2.0		1,414,490,000
給水設備工		式	1.0		170,640,000
雨水排水設備工		式	1.0		301,080,000
污水排水処理設備工		式	1.0		38,100,000
電気設備工		式	1.0		383,170,000
遊戯施設整備工		式	1.0		143,500,000
修景施設整備工		式	1.0		378,000,000
園路広場整備工		式	1.0		533,800,000
サービス施設整備工		式	1.0		505,050,000
管理施設整備工		式	1.0		2,046,250,000
直接工事費		式	1.0		5,478,230,000
諸経費	70%	式	1.0		3,834,761,000
小計					9,312,991,000
建築施設組立設置工		式	1.0		1,274,600,000
直接工事費		式	1.0		1,274,600,000
諸経費	30%	式	1.0		382,380,000
小計					1,656,980,000
諸経費込み工事費		式	1.0		10,969,971,000
消費税	10%	式	1.0		1,096,997,100
合計		式	1.0		12,066,968,100

表 7-4 平成 30 年度整備モデル案の建蔽率

公園敷地面積	上尾運動公園		さいたま水上公園		計(m <sup>2</sup> )
		131,000		240,000	
便益・管理施設等 建築面積	トイレ	537	管理事務所+コンビニ+直売所	1,200	
	倉庫	226	屋内遊戯施設	600	
	その他	51	カフェ	400	
			宿泊棟+温浴施設+レストラン	1,200	
			林間アスレチック管理棟	100	
			キャンプ場管理棟	100	
			グランピング施設(6棟)	180	
			トイレ(4棟)	248	
			倉庫	20	
		その他	46		
運動・休養施設等 建築面積	陸上競技場	3,275	武道館	9,613	
	体育館	5,442	アイスアリーナ	4,763	
			50mプール(フィットネスジム、クライミング、ランニングステーション等併設)	13,850	
	小計	9,531		32,320	41,852
建蔽率	7.28%		13.47%	11.28%	
屋根付広場			屋根付広場	2,000	
小計				2,000	2,000
建蔽率		0.00%		0.83%	0.54%
仮設公園施設					
小計		0		0	0
建蔽率		0.00%		0.00%	0.00%
建築物合計		9,531		34,320	43,852
建蔽率		7.28%		14.30%	11.82%

## 8. 樹林地収益モデルを含めた公園再整備手法の設定

### 8-1 事業手法・スキームの整理

#### ①導入施設の位置づけの整理

本事業で想定される導入施設について、公園としての必須機能及び民間事業者からの提案機能について、エリア毎にその位置づけを整理した。

具体的には、天然芝広場や樹林地、修景池、花畑、林床ガーデン等の修景施設といった緑豊かな公園として必要な機能のほか、園路やベンチ、トイレ、屋根付き広場等の便益施設、照明灯、管理棟等の管理施設は、必須施設として整備する。

大型滑り台や健康遊具といった無料の屋外遊戯施設についても、民間事業者が提案する有料の遊戯施設との競合に配慮した上で必須施設として整備する。

一方、必須施設ではない民間事業者の提案による施設は、公園利用者にとっての魅力向上につながり、かつ収益性が見込める公園施設がその対象となる。具体的には林間アスレチック、キャンプ施設等の樹林を活用した施設、屋内・屋外遊戯施設、コンビニ、レストラン、温浴施設、BBQ場が該当する。その他、ランステーション、フィットネススタジオ、屋内クライミングウォール、フットサルコート、テニスコート等の運動施設についても、公園内の他施設との相乗効果が見込めることから、民間の提案により導入可能な施設とする。

なお、上述のとおり、収益が見込まれる施設は基本的には提案施設となるが、計画地東側の既存駐車場は有料化した場合でも必須施設とする。また、飲食機能は多くの公園利用者にとって必要と考えられ、また、民間事業者からも業種問わず積極的な導入意向が見られることから、カフェについては民間施設として必須施設とする。

その他、民間提案施設内容によって必要となる駐車場（例：温浴施設やキャンプ場利用者の専用駐車場）については、提案により追加整備するものとする。

以上より、各導入施設の位置づけ（必須、提案）及び運営収入の有無、サウンディング、個別対話等を踏まえた運営独立採算の可否について次表のとおり整理した。



表 8-1 導入施設の位置づけの整理

エリア	想定事業	必須・提案	運営収入	運営独立採算	留意事項	
プール跡地	天然芝広場	必須	有り	×	イベント等を実施	
	駐車場(有料) ※既存施設	必須	有り	○	既存駐車場を有料化することを想定	
	カフェ	必須	有り	○	必要性が高い機能であり、必須施設とする	
	屋根付き広場	必須	有り	×	イベント等を実施(仮設プール等の設置も想定)	
	人工芝広場	必須	有り	×	イベント等を実施	
	管理事務所	必須	無し	—		
	噴水・じゃぶじゃぶ池	必須	無し	—	水上公園だったレガシーとしての機能	
	修景池	必須	無し	—	水上公園だったレガシーとしての機能	
	花畑	必須	無し	—		
	大型滑り台(無料)	必須	無し	—		
	各種イベント(広場の活用など)	必須				
	ランステーション	提案	有り	○		
	フィットネススタジオ	提案	有り	○	多目的利用を想定	
	フットサルコート	提案	有り	○		
	テニスコート(屋内、屋外)	提案	有り	○		
	BBQ場	提案	有り	○		
	屋内クライミングウォール	提案	有り	○		
	コンビニ・物販	提案	有り	○		
	屋内遊戯施設(有料)	提案	有り	○		
屋外遊戯施設(有料)	提案	有り	○			
利便増進施設(シェアサイクルなど)	提案	有り	○			
樹林地	A	天然芝広場	必須	有り	×	イベント等を実施
		東西連絡橋	必須	無し	—	道路管理者との協議が必要
		花畑	必須	無し	—	
	B	林床ガーデン	必須	無し	—	
		遊戯施設(無料)	必須	無し	—	子供のための遊具だけでなく、健康遊具も設置
		林間アスレチック・アドベンチャー	提案	有り	○	
		キャンプ・グランピング	提案	有り	○	
	C	林間広場	必須	有り	×	樹林地内でのパークヨガなど、活動の広場を整備
		レストラン	提案	有り	○	
		温浴施設	提案	有り	○	
	全体	樹林地(中低木:保全地)	必須	無し	—	
樹林地(高木:保全地)		必須	無し	—		
各種イベント(パークヨガなど)		必須				
全体	専用駐車場(有料)	必須	有り	○	民間提案施設利用者のための駐車場を想定	
	園路(回遊路含む)	必須	無し	—	国道17号からの出入り部分を含む	
	ベンチ等休憩施設(無料)	必須	無し	—		
	トイレ	必須	無し	—		
	照明灯	必須	無し	—		
	ジョギングコース	必須	無し	—		
	既存施設の撤去	必須	無し	—	レジャープールの撤去、樹林地の整理など	
	地下埋設物(園内幹線)	必須	無し	—		
	雨水排水施設(園内幹線)	必須	無し	—		
	防災施設	必須	無し	—		

エリア毎の導入施設を反映した整備モデル案は以下のとおりとなる。

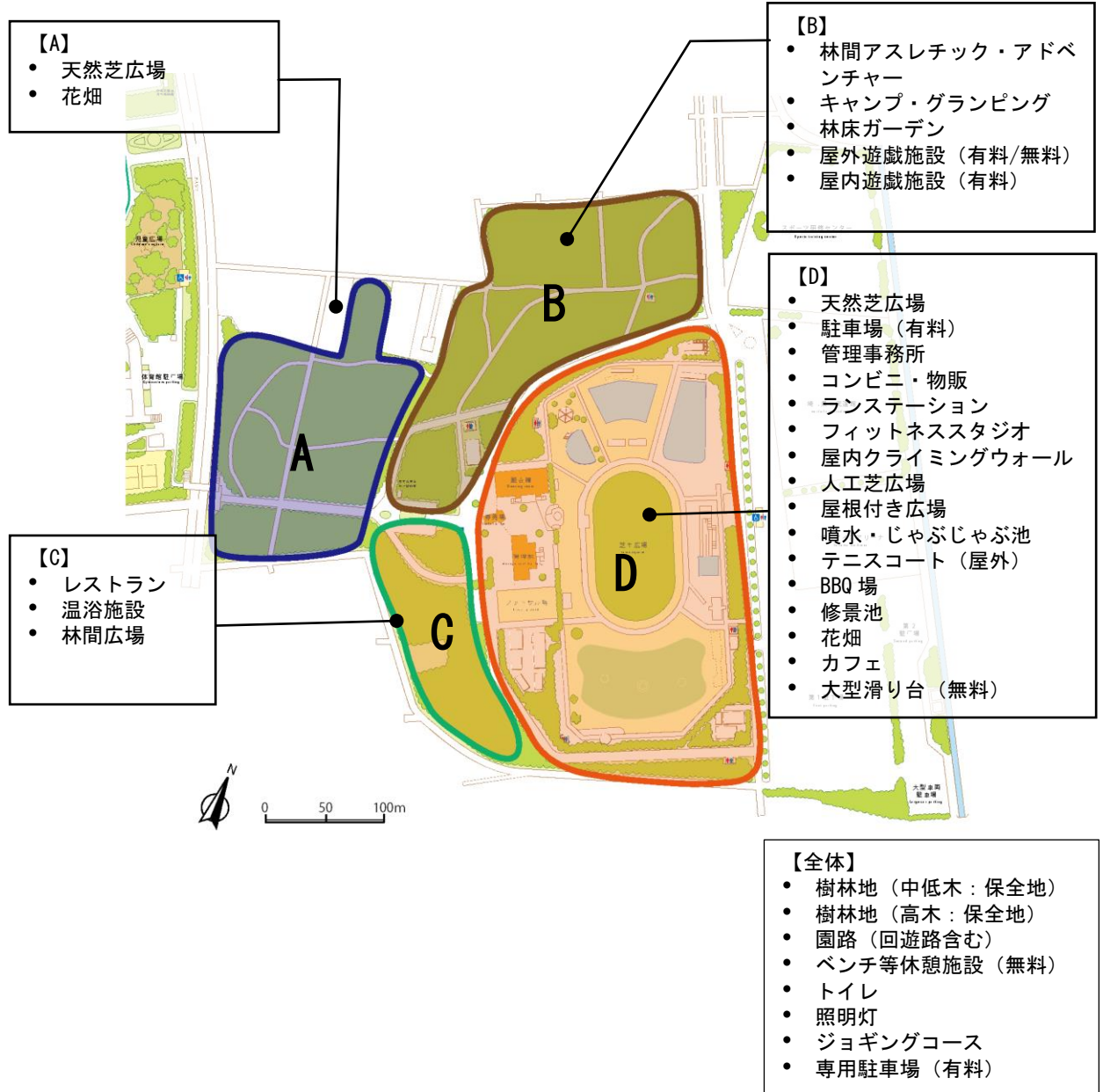


図 8-2 導入施設

## ②事業手法の検討

本事業を実施するにあたり、想定される事業手法を整理し、評価することで本事業の事業手法を検討する。

### (1) 官民連携による事業方式

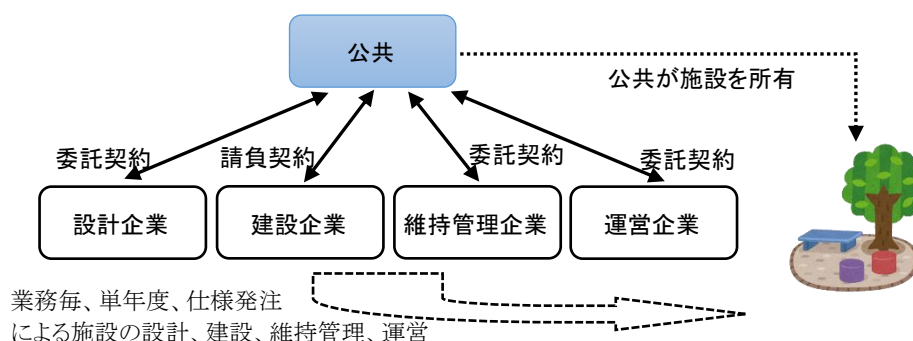
官民連携（PPP：Public Private Partnership）とは、公共と民間が連携して公共サービスを提供する事業方式をいい、指定管理者制度、包括委託などのアウトソーシング、PFI的方式（DBやDBO方式）、PFI方式、Park-PFI、設置管理許可、民営化など、様々な方式がある。各方式には、それぞれメリット・デメリット及び特性があるため、本事業の特性を勘案し、最も適した事業を採用することが必要である。

本事業において活用が想定されるDBO方式、PFI方式、Park-PFIの各方式の概要について整理する。

### (2) 事業手法の整理

#### 1) 従来方式

公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、施設の設計、建設（改修含む）、運営及び維持管理の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約として仕様発注※する事業手法。県が直営で各業務を実施する場合も従来方式に分類される。

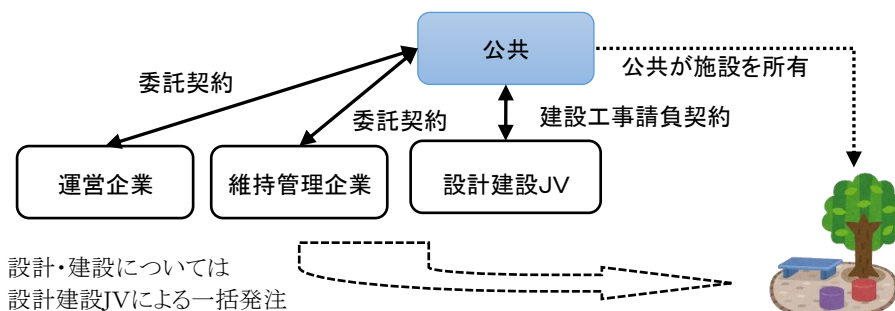


※仕様発注：発注者が施設の構造、資材、施工方法、維持管理方法等について、詳細な仕様を決め、設計書、仕様書等によって民間事業者が発注する方法

## 2) 民活手法

### (ア) DB方式 (Design Build)

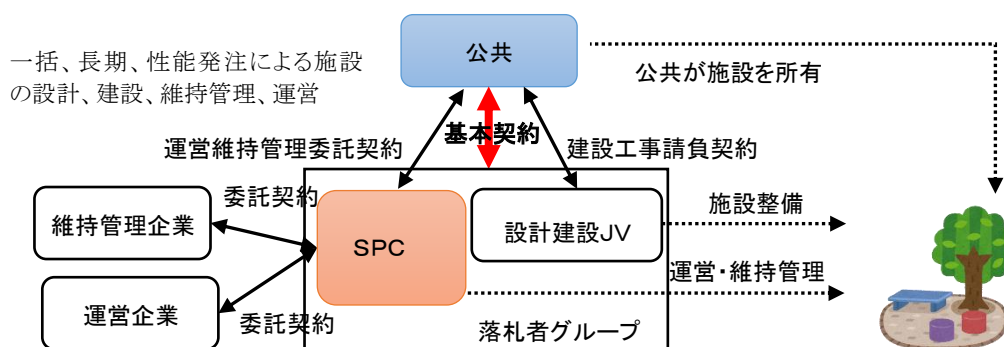
公共が起債や補助金等により自ら資金調達した上で、施設的设计・建設(改修含む)、を建設業者に一括で発注する事業手法。建設工事に性能発注\*が採用される場合がある。



※性能発注：発注者が求めるサービス水準を明らかにし、事業者が満たすべき水準を規定した発注方法⇒要求水準を満たしていれば事業者が自由に提案できるため民間のノウハウ・創意工夫が発揮しやすい

### (イ) DBO方式 (Design Build Operate)

公共が起債や補助金等により自ら資金調達した上で、施設的设计・建設(改修含む)、運営・維持管理を民間事業者に包括的に委託する事業手法。性能発注とする事例が多い。



### (ウ) PFI方式

民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、施設的设计・建設(改修含む)・運営・維持管理を民間事業者に包括的に委託する事業手法である。DBO方式と同様に性能発注とする事例が多い。

#### A) BTO方式 (Build-Transfer-Operate)

民間事業者が資金調達を行い、設計、建設(改修含む)した直後に建物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運営・維持管理を行う事業手法である。

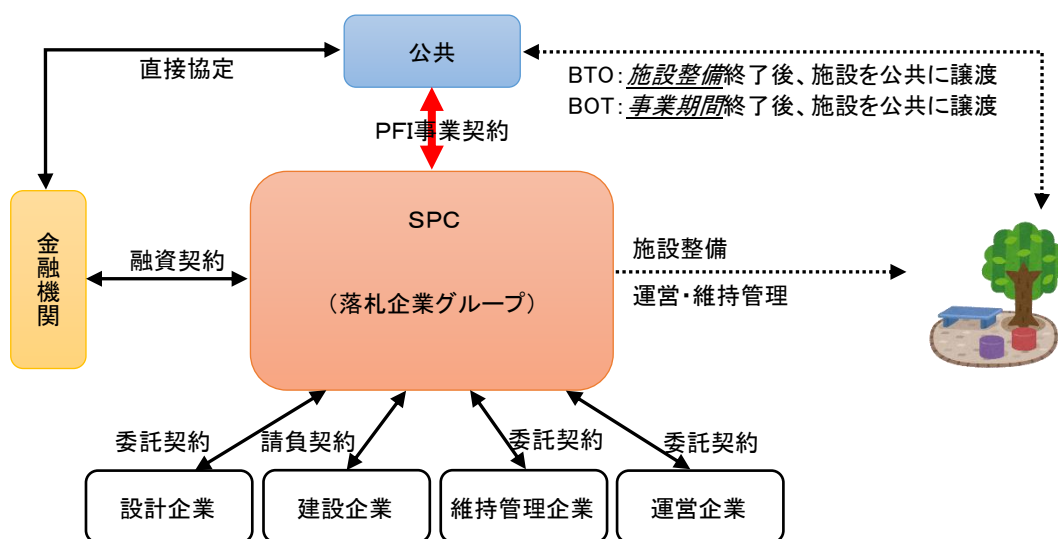
#### B) BOT方式 (Build-Operate-Transfer)

民間事業者が資金調達・建設・運営・維持管理を行い、契約期間終了後に建

物の所有権を公共に移転する事業手法である。なお、契約期間終了後に建物を解体・撤去する場合には、B O O (Build-Own-Operate) 方式となる。

C) コンセッション方式 (公共施設等運営権方式)

公共が公共施設の所有権を有したまま、運営権を民間事業者に設定し、運営権実施契約に基づき民間事業者が運営・維持管理を行う事業手法である。基本的には、既存の公共施設に運営権を設定することが想定されているが、新設の施設整備を含めることも可能であり、その場合はB T O方式とコンセッション方式を併用することになる。

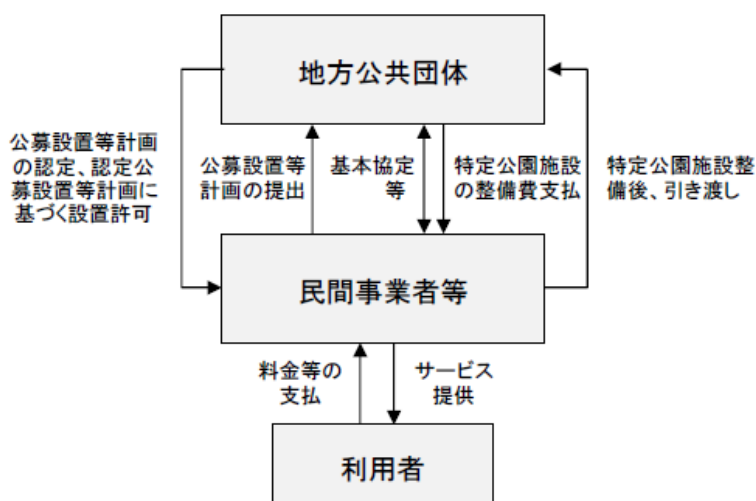


一括、長期、性能発注による施設の設計、建設、維持管理、運営

### (エ) 公募設置管理制度 (Park-PFI)

公募設置管理制度 (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、公募対象公園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。



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」P. 3、P. 4  
(平成 29 年 8 月 10 日 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課)

表 8-3 官民連携手法の比較

方式	PFI (BTO、BOT、BOO、 コンセッション)		公募設置管理制度 (Park-PFI)		DBO方式	DB+O方式	従来方式	
公共と事業者が締結する契約	①基本協定 ②事業契約		①基本協定 ②特定公園施設建設・譲渡契約 ③指定管理協定（維持管理を指定管理者制度により事業範囲に含める場合）		①基本協定 ②基本契約 ③設計・建設請負契約（設計施工一括契約） ④維持管理・運営業務委託契約（長期契約）	①設計・建設請負契約（設計施工一括契約） ②維持管理・運営業務委託契約（単年度契約）	①設計建設業務委託契約 ②建設工事請負契約 ③維持管理・運営業務（単年度契約）	
概要	・設計・建設、維持管理・運営（長期）、資金調達を民間事業者に一括で委ねる。 ・民間事業者が資金調達を行う。なお、従来どおりの起債は併用が可能。		・公募対象公園施設（民間収益施設）は都市公園法に基づく設置許可・管理許可により、民間事業者が資金調達、設計・建設、維持管理・運営（長期）を行う。 ・特定公園施設の整備は民間事業者が行い、整備費用の一部または全部を公募対象公園施設の収益から充当し、不足分は公共が一括で支払う。		・設計・建設、維持管理・運営（長期）を民間事業者に一括で委ねる。 ・資金調達（施設整備費）は従来どおりすべて公共が行う。	・設計・建設を建設業者に一括で発注。 ・維持管理・運営は維持管理業務委託契約により維持管理企業へ単年度発注（仕様発注）。	・施設整備は、設計・建設をそれぞれ仕様発注で設計業者及び建設業者へ発注。 ・維持管理・運営は維持管理業務委託契約により維持管理企業へ単年度発注（仕様発注）。	
施設の所有権 (管理・運営期間中)	民間 (BOO、BOT)	公共 (コンセッション、 BTO)	民間 (公募対象公園施設 のみ)	又は 公共 (公募対象公園施設 以外)	公共	公共	公共	
民間資金の導入	あり				なし			
性能発注の導入	施設整備		あり			なし		
	維持管理・運営		あり			なし		
民間ノウハウの発揮の可能性	<p style="text-align: center;"> <span style="font-size: 2em;">大</span> <span style="color: red; font-size: 2em; vertical-align: middle;">←—————→</span> <span style="font-size: 2em;">小</span> </p> <p style="text-align: center;">性能発注、長期一括発注（各業務の実施者が同一）＝民間ノウハウの発揮、コスト削減、サービス向上の可能性の増加</p>							
施設整備と維持管理・運営の連携 ↓ ライフサイクル全体への民間活力導入効果	○：設計・建設と維持管理・運営を同一主体が実施 ・維持管理・運営を考慮した施設整備 ・ライフサイクルコストの最小化（長期的な視点に基づく施設整備費と維持管理費のバランスの最適化）					△：設計・建設を同一主体が実施 ・ライフサイクルコスト最小化への効果は限定的		なし：別主体による実施
維持管理運営の継続性 ↓ 維持管理・運営への民間活力導入効果	○：同一主体が長期にわたり維持管理・運営を実施 ・長期委託によるスケールメリット（コスト削減） ・柔軟な人員体制・就業体制、予防的計画修繕による修繕費のコスト削減 ・維持管理・運営ノウハウの蓄積によるサービスの継続的向上					なし：維持管理・運営は単年度契約（指定管理では複数年の場合あり）		
責任所在の明確性	・契約相手先主体が1者（1グループ）であり、事故発生時等の責任所在が明確であり、迅速な対応が可能					・設計・建設と維持管理・運営の契約相手方が異なるため、事後発生時の責任等の所在が曖昧になり、迅速な対応が困難		
金融機関の関与	あり 金融機関による財務・経営モニタリングにより、SPCの経営安定化を図る効果を期待可能	原則なし (公募対象公園施設整備への関与があり得るが、SPCを活用したプロジェクトファイナンスは一般的ではない)			なし			
ポイント	○民間資金の活用により、公共の初期投資費用負担が低く抑えられる ○財政負担の平準化が図れる ○事業期間全体にわたって民間のノウハウ活用によるコスト削減が見込める ○金融機関の監視機能が働く △事業の検討から事業者の選定までに長い期間が必要		○公募対象公園施設からの収益還元により特定公園施設の整備費用の一部（又は全部）削減が期待できる △特定公園施設の整備にあたっては民間事業者への一括払いが原則となり、県による資金調達が必要 ○Park-PFIに係る特例（建蔽率の特例、占用物件の特例、交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）等）が活用できる		○事業期間全体にわたって民間のノウハウ活用によるコスト削減が見込める △民間資金の活用がなく平準化が図れないため、建設時に大規模な財政支出が発生する △事業の検討から事業者の選定までに長い期間が必要		△設計・建設については民間のノウハウ活用によるコスト削減が見込めるが、維持管理・運営を別事業者が実施するためその効果は限定的 △民間資金の活用がなく平準化が図れないため、建設時に大規模な財政支出が発生する △民間資金の活用がなく平準化が図れないため、建設時に大規模な財政支出が発生する	

### (3) Park-PFI と他手法の併用適用の検討

本事業では、多くの民間提案施設の導入が考えられるため、民間事業者が公園施設を自ら設置し、所有・運営する Park-PFI の積極的な活用が求められる。

一方で、公園として必要な公共性の高い必須施設も多くあり、公共施設と民間施設が混在することになるため、Park-PFI を活用した他方式の併用について検討する。

表 8-4 Park-PFI を活用した公園全体の事業手法比較

事業の組合せ		《PFI方式》+Park-PFI	《DB+O方式》+Park-PFI
公共施設 (公の施設)		<p>【特定事業】&lt;PFI&gt; 必須施設(カフェ、駐車場を除く)のうち、特定公園施設として民間から提案されない公園施設の整備・維持管理・運営 ※維持管理・運営は指定管理の併用が前提</p> <p>【特定公園施設】&lt;Park-PFI&gt; 必須施設のうち、公園施設(園路、修景施設、休憩施設、便益施設、管理施設)の再整備・維持管理・運営 ※特定公園施設の維持管理・運営は、指定管理者制度の併用を前提として、Park-PFI 事業者と併せて公募</p>	<p>【その他公園施設】&lt;DB+O&gt; 必須施設(カフェ、駐車場を除く)のうち、特定公園施設として民間から提案されない公園施設の整備・維持管理・運営 ※維持管理・運営は指定管理が前提</p> <p>【特定公園施設】&lt;Park-PFI&gt; 必須施設のうち、公園施設(園路、修景施設、休憩施設、便益施設、管理施設)の再整備・維持管理・運営 ※特定公園施設の維持管理・運営は、指定管理者制度の併用を前提として、Park-PFI 事業者と併せて公募</p>
民間施設		<p>【公募対象公園施設】&lt;Park-PFI&gt; 民間提案施設及びカフェ、駐車場の整備・維持管理・運営 ※設置管理許可の付与を前提</p>	<p>【公募対象公園施設】&lt;Park-PFI&gt; 民間提案施設及びカフェ、駐車場の整備・維持管理・運営 ※設置管理許可の付与を前提</p>
事業期間		20~30年以内	20年以内
評価の視点	県財政負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特定事業(PFI)の整備・維持管理・運営への民間ノウハウの発揮により、VFMの発現が期待できる</li> <li>○公募対象公園施設からの収益還元により特定公園施設の整備費用の一部(又は全部)削減が期待できる</li> <li>○施設整備費のうち、特定事業(PFI)の整備費用は支払い平準化が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>×その他公園施設の整備には民間ノウハウによるVFM発現が期待できない</li> <li>○公募対象公園施設からの収益還元により特定公園施設の整備費用の一部削減が期待できる</li> <li>△特定公園施設及びその他公園施設の整備にあたっては、民間事業者への一括払いが原則となり、県による資金調達が必要</li> </ul>
	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>○Park-PFIによる設置管理許可の有効期間は最長20年であり、PFI事業とあわせることで長期に渡る公園の包括的な運営が可能</li> <li>△施設の特性に応じた運営期間をそれぞれ定める場合はメリットが少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△設置管理許可の期間を最長30年とする特例は活用できない</li> <li>△その他公園施設の指定管理期間が5年程度の場合、公募対象公園施設の事業期間と異なるため全体を見据えた維持管理が難しい</li> <li>○その他公園施設の指定管理期間を柔軟に定めることが可能</li> </ul>
	事業安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○金融機関のモニタリング機能が働き事業の安定化が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>×金融機関のモニタリング機能は働かない</li> </ul>
	公園のサービスマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公園全体を長期的・包括的に1つの民間事業者(コンソーシアム)が整備・運営するため、サービスマネジメント向上効果が大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△民間によるサービス向上効果は限定的</li> <li>○指定管理期間を柔軟に定めることで、県の公園管理政策を臨機に対応させることができる</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>△PFI方式、公募設置管理制度(Park-PFI)及び指定管理者制度を併用するため、発注手続き等が煩雑</li> <li>△事業規模が大きく、かつ多岐に渡る複雑な事業となるため、参加できるコンソーシアムが限定される可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△その他公園施設的设计及び建設段階でのPark-PFI事業者との調整が必要となり、調整可能な範囲での提案とした場合、民間提案範囲が狭くなる恐れがある</li> </ul>

### ③官民役割分担の検討

本事業で導入する各施設の業務について、官民の業務分担を検討した。



なお、本事業では公募設置管理制度（Park-PFI）の導入を検討しており、民間が整備する施設（公募対象公園施設及び特定公園施設）とその他の施設の官民役割分担の詳細については、④事業形態の検討で整理する。

### （１）資金調達

資金調達を民間事業者に委ねることで、県は初期投資を軽減または不要とすることができ、財政支出の平準化を図ることができる。また、民間による資金調達として金融機関を介在させることにより、金融機関によるモニタリング機能の発揮も期待できる。

一方、本事業は既存施設の解体や基盤インフラ整備、必須施設の整備等に多額の資金調達が必要であり、個別対話では県による基盤整備を希望する意見も多く見られた。

また、民間資金調達は、県が起債等で調達する場合よりも金利が高いデメリットがある。

本事業は民間資金調達が前提となる Park-PFI 制度の導入を検討しているため、導入施設に応じて民間事業者による資金調達と県による資金調達を併用することを想定する。

### （２）設計業務

本事業では、既存施設（レジャープール）の解体と新たな公園施設の整備が予定されている。公園利用者にとって利用しやすい施設配置や空間設計の提案などを民間事業者の創意工夫で求める場合、県が公園施設に求める要求水準を設定した上で、県施工施設と民間施工施設を含む全体的な基本設計や実施設計等の設計業務を民間事業者の事業範囲とすることが効果的である。

ただし、既存施設の解体については民間ノウハウの発揮余地が少なく、また、国道 17 号線からの出入り動線や屋内 50m 水泳場等の検討状況により、設計に際して道路管理者との調整や県内部での協議・調整が想定されるため、全ての設計を民間事業者に委ねることは難しい。

設計業務における民間事業者の提案パターンは下表のとおり整理されるが、本事業では、民間提案施設以外の施設について、県が基本設計までを行うパターン②～⑤のいずれかとすることが考えられる。

ただし、民間事業者の公募までに上述の県として必要な調整が完了した場合は、最も民間ノウハウの発揮を期待できるパターン①（県は、基本計画等を踏まえた要求水準を示すのみで基本設計は実施せず、民間が基本設計及び実施設計を行う）を採用できる可能性もある。

表 8-5 設計業務における官民の実施範囲の業務パターン（民間施設以外の施設の場合）

パターン	業務範囲※		内容	民間提案度
	県	民間		
①		基+実	・民間事業者の創意工夫、ノウハウを活かせる余地が大きい	大 ↑ 小
②	基	基+実	・民間事業者の創意工夫、ノウハウを活かせる余地が大きい (県の基本設計は反映されない)	
③	基	基VE+実	・県実施の基本設計に対する VE 提案により、県の基本設計に民間事業者のより良い提案が反映できる可能性がある	
④	基	実	・実施設計に民間事業者のより良い提案が反映できる可能性がある	
⑤	基+実	実VE	・県実施の実実施設計に対する VE 提案により、県の実実施設計に民間事業者のより良い提案が反映できる可能性がある。	

※ 基：基本設計、実：実施設計

### (3) 建設業務及び工事監理業務

設計業務と同様、建設業務及び工事監理業務においても、民間事業者の創意工夫の発揮により、工期、施工計画について柔軟かつ効率的な設定による建設工事の実施が期待できる。また、柔軟かつ効率的な建設工事により、ライフサイクルコストの縮減やサービス水準の向上が期待できる。

従って、本事業における建設業務は、全て民間事業者の事業範囲とする。

### (4) 維持管理業務

維持管理は、民間事業者が実施することにより、創意工夫やノウハウに基づく施設設備の予防修繕や適切な什器備品の調達、清掃、警備等、ライフサイクルコストを踏まえた対応が期待できる。従って、本事業における維持管理業務は全て民間事業者の事業範囲とする。

ただし、樹林地の維持管理の一部（高木管理）については、県が直接実施する可能性がある。

また、建築施設（公共施設）の修繕については軽微な修繕（施設の全面改修などに至らない日常的なもの）から大規模修繕（建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕）まで様々あり、PFI方式を適用しない場合は施設修繕業務の範囲設定には留意が必要となる。

### (5) 運營業務

運營業務は維持管理業務と同様、民間事業者が実施することにより、創意工夫やノウハウが発揮され、その結果として、各公園施設の利用者や公園全体の利用者の増加に大きく寄与するものと考えられる。特に運營業務には、利用者からの料金徴収やイベント等の企画など幅広い業務が含まれるため、民間事業者の自由度を可能な限り高めることが創意工夫の発揮において重要となる。

従って、本事業における運營業務は全て民間事業者の事業範囲とする。

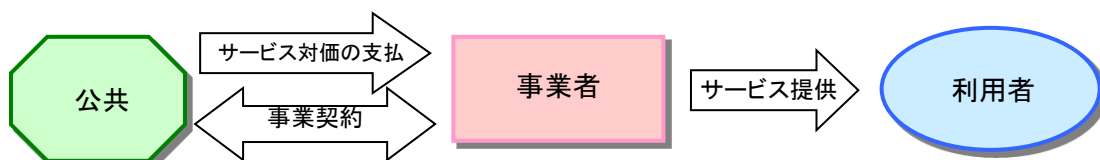
#### ④事業形態の検討

本事業の事業形態の選択に当たっては、事業内容や法制度、採算性、民間事業者の動向等を勘案して、最も効果的で効率的なサービスが提供できるタイプを選択することが必要である。

民間資金を活用した民活手法における事業形態については、事業の投資回収の仕組みにより、「サービス購入型」、「独立採算型」、「混合型」の3つの形態に区分することができる。以下に官民連携手法における一般的な事業タイプを示す。

##### (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タイプである。

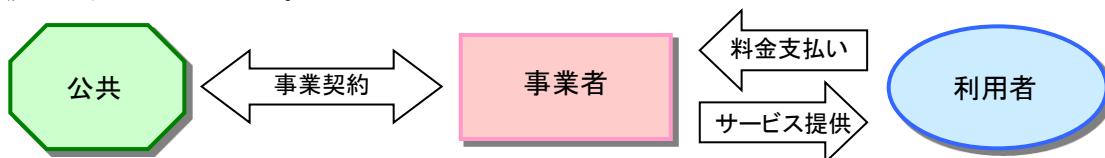


主な導入例：庁舎、学校（ハコモノ）

図 8-6 サービス購入型

##### (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タイプをいう。この場合、公共からのサービス対価の支払いは生じない。

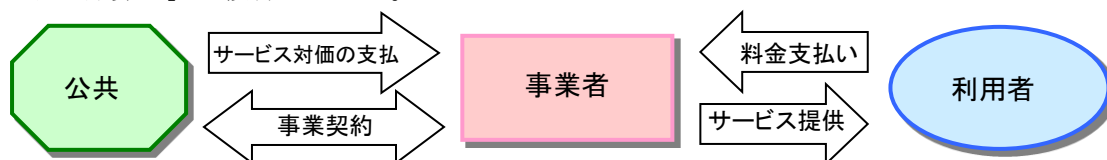


主な導入例：駐車場、空港

図 8-7 独立採算型

##### (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タイプをいう。いわば「サービス購入型」と「いわゆる独立採算型」の複合型である。



主な導入例：体育館、プール

図 8-8 混合型

### 【参考】公共施設等運営権制度

混合型または独立採算型で事業を行う場合には、運營業務等について、公共施設等運営権制度（コンセッション）の活用も想定される。

これは、平成23年のPFI法改正により導入された制度であり、公共施設等の管理者等が設定する運営権に対して事業者が運営権対価を支払うスキームとなる。この運営権は物権とみなされるため、第三者への譲渡（公共の許可が必要）や抵当権の設定が可能となり、金融機関や投資家からの資金調達が円滑になることが期待されている。

ただし、公共施設等運営権制度は、利用者からの利用料金による十分な収益を確保できる事業に想定される制度であり導入実績は少ない。

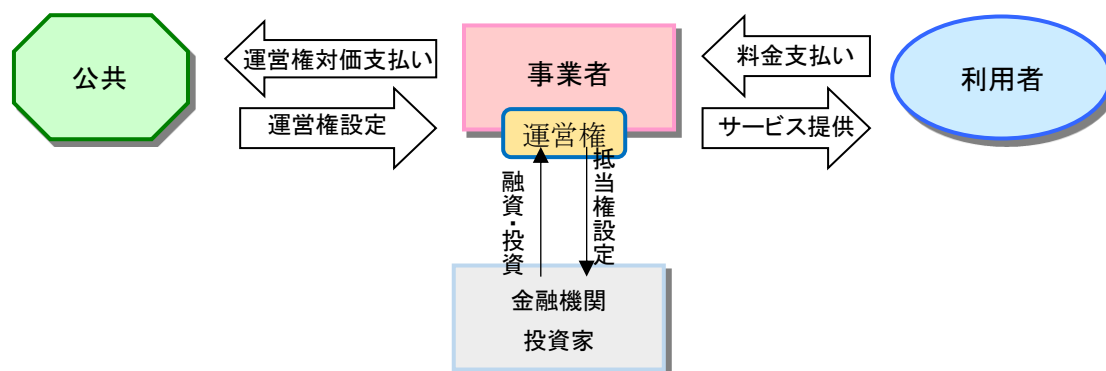


図 8-9 公共施設等運営権制度（コンセッション）

### （４）本事業における事業形態

本事業は都市公園施設における事業であり、民間事業者の収入は収益施設の利用料収入や飲食・物販販売収入等である。各施設の事業形態について、以下のとおり整理する。

#### １）必須施設の事業形態

必須施設のうち、利用料収入のない管理施設、修景施設、無料の遊戯施設、樹林地、基盤インフラ整備等については、サービス購入型とする。ただし、民間事業者が提案する収益施設（公募対象公園施設）と一体的に整備する特定公園施設部分（園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯）については、施設整備費に一部民間施設の収益を充当する混合型とする。

また、各種広場はイベント等の利用料収入が見込まれるが、運営独立採算までは難しいため、施設整備費及び維持管理運営費の一部（利用料収入を差し引いた額）を県が負担する混合型とする。

なお、カフェ及び駐車場（既存）については、施設整備及び維持管理・運営全て独立採算とする。

#### ２）提案施設の事業形態

提案施設については、民間事業者が実施するかどうか選択できるため、原則としてすべて独立採算による整備・運営とする。ただし、利用者ニーズが見込まれるフィットネススタジオ及び屋内／屋外遊戯施設については、収益施設からの収益を一部施設整備費に充当し、残りを県が負担する混合型での提案も認めることとする。

表 8-10 本事業における事業形態（案）

導入施設		収入	採算性の検討	本事業での考え方（案）
必須施設	管理事務所、噴水・じゃぶじゃぶ池、修景池、花畑、大型滑り台、東西連絡橋、林床ガーデン、遊戯施設（無料）、樹林地、園内幹線、防災施設園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯（特定公園施設を除く）	無	<b>整備× 運営×</b> 利用者からの収入がなく、施設整備及び維持管理運営は県の財政負担とする。	サービス購入型
	園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯（特定公園施設）	無	<b>整備△ 運営×</b> 利用者からの収入はないが、民間提案施設の収益の一部を整備費に充当した上で、残りの施設整備及び維持管理運営は県の財政負担とする。	混合型 （民間施設の収益の一部を施設整備費に充当する形態）
	天然芝広場、人工芝広場、屋根付き広場、林間広場	有	<b>整備× 運営△</b> イベント実施等による利用者からの一時的な収入はあるが、施設整備及び維持管理運営コストを賄う採算性はないと考えられるため、一定の県の財政負担が必要。	混合型 （料金収入を民間事業者に帰属させる差引サービス購入型）
	駐車場（有料／既存）、カフェ	有	<b>整備○ 運営○</b> 利用者からの収入があり、施設整備及び維持管理運営コストを賄えるため、県の財政負担は不要。	完全独立採算型
提案施設	フィットネススタジオ、屋内／屋外遊戯施設	有	<b>整備△ 運営○</b> 利用者からの収入はあるが、施設整備費を賄えるほどではないため、一部県の負担が必要。維持管理運営は独立採算で実施する。	混合型 （民間施設の収益の一部を施設整備費に充当した上で、独立採算運営を行う施設）
	上記以外の提案施設	有	<b>整備○ 運営○</b> 利用者からの収入があり、施設整備及び維持管理運営コストを賄える施設の提案を求めため、県の財政負担は不要	完全独立採算型

## ⑤事業期間の検討

事業期間の設定にあたっては、耐用年数の視点、民間事業者の需要変動リスク負担能力の視点、民間事業者の資金調達の視点及び類似事業の視点を踏まえ、本事業に適切な事業期間を設定する必要がある。以下に、各視点を整理する。

### (1) 設計・建設期間についての検討

設計・建設期間は、解体を含まない限り、建物の用途・規模・計画地の状況等に応じて1年半から3年程度の期間の設定が行われることが一般的である。本事業では、6ヶ月の既存施設解体を除いて、設計・建設期間は約2年と設定する。

### (2) 維持管理・運営期間についての検討

#### 1) 耐用年数の視点

一般的に、維持管理・運営期間が長期化すると、修繕・更新業務が多く発生することが想定されるため、維持管理・運営期間は建築物・構築物・設備の法定耐用年数を踏まえ設定することが重要となる。

減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和四十年大蔵省令第十五号）によると、本事業において導入が想定される施設の耐用年数は下表のとおりである。

表 8-11 減価償却資産の耐用年数

種類	構造又は用途	細目	耐用年数	
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	50	
		飲食店用又は貸席用のもので、延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が三割を超えるもの	34	
		飲食店用又は貸席用のもので、その他のもの	41	
		店舗用のもの	39	
建物附属設備	電気設備（照明設備を含む。）	蓄電池電源設備	6	
		その他のもの	15	
	給排水又は衛生設備及びガス設備		15	
		冷房、暖房、通風又はボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が二十二キロワット以下のもの）	13
			その他のもの	15
構築物	緑化施設及び庭園	その他の緑化施設及び庭園（工場緑化施設に含まれるものを除く。）	20	

（減価償却資産の耐用年数等に関する省令 別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表より抜粋）

建物は耐用年数が30年以上であるが、建物附属設備は15年程度、構築物の緑化施設等は20年となっている。そのため、維持管理・運営期間を15年以上とする場合、建物附属設備の更新が随時発生すると想定される。

従って、耐用年数の視点からは、設備や緑化施設の大規模修繕を事業範囲に含めない場合には維持管理・運営期間を15～20年程度に設定することが妥当だと考えられる。

## 2) 民間事業者の需要変動リスク負担能力の視点

本事業では、利用料金が生じる施設については民間事業者が利用料金収受を行い、施設の維持管理・運営を行うことを想定している。そのため、当該施設の需要変動リスクは、運営独立採算の場合は民間事業者が一定程度または全て負うことになる。

一般的に、維持管理・運営期間は長期化するほど維持管理・運営ノウハウが構築され、運営の効率化及びサービス水準の向上につながると考えられる。一方、利用料金収入を伴う施設の需要は時代の流行に左右されることもあり、維持管理・運営期間が長期になるほど、将来の需要予測は困難となる。そのため需要変動リスクを民間事業者に長期間負担させることは望ましくないと考えられる。

従って、需要変動リスク負担能力の視点からは、本事業の維持管理・運営期間については最長でも15～20年程度に設定することが妥当だと考えられる。

## 3) 民間事業者の資金調達及び投資回収の視点

PFI方式の場合は民間事業者が初期投資費用の資金調達を行うが、民間事業者の金融機関からの固定金利による資金調達は、一般的に返済期間15年程度が最も調達しやすいと言われている。返済期間が15年の場合は、一度の借入れでの資金調達が可能であるが、それより返済期間が長期になる場合には、調達の困難性や金利コストが増加するリスクが高まる。(事業期間中に基準金利を見直す場合もある。)

従って、民間事業者の資金調達及び投資回収の視点からは、本事業の維持管理・運営期間事業期間を15～20年程度に設定することが妥当だと考えられる。

## 4) 類似事業の視点

### ◎Park-PFI

本事業に類似するPark-PFI(事業対象区域面積が10,000㎡以上の比較的規模が大きい事業)の認定有効期間は、以下のとおり、すべて上限は20年となっている。

本事業では、多様な施設が対象となるため、Park-PFI対象施設については、これらの事例を参考に施設毎に5～20年程度の幅で民間事業者の提案を求めることが考えられる。

表 8-7 Park-PFI 事業の事業期間(認定有効期間)

	事業名	事業対象 区域面積	認定の有効 期間(年)
1	(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業及び(仮称)造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等事業の公募	17,000㎡	20年
2	久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)整備運営事業提案	54,500㎡	20年
3	淡路地区 海岸ゾーン Park-PFI 事業	10,600㎡	20年
4	横浜動物の森公園整備区域における遊戯施設等の公募設置	約3ha	20年
5	群馬県立敷島公園公募設置等指針	17.8ha	20年
6	大蓮公園及び旧泉北すえむら資料館 管理運営事業	15.46ha	20年
7	おおみなと臨海公園官民連携型賑わい創出事業	13,800㎡	20年
8	大宮交通公園整備事業	1.8ha	20年

9	国営木曾三川公園「桑名七里の渡し公園(住吉地区)」便益施設等整備事業	約 1ha	20 年
---	------------------------------------	-------	------

### ◎指定管理者制度

埼玉県のパーク事業における指定管理期間は概ね5年となっており、指定管理者制度を導入する場合（PFI事業と併用しない場合）は、本事業でも同様に5年とすることが考えられる

### ◎PFI事業

都市公園におけるPFI事業の類似事例は14例あり、その維持管理・運営期間の最小は10年、最大は30年で、10例が約15～20年となっている。

従って、PFI方式を採用する場合、類似事業の視点からは、本事業の事業期間を15～20年程度に設定することが妥当と考えられる。

表 8-13 都市公園PFI事業の事業期間

	事業名	設計・建設 (年)	維持管理・運営 (年)
1	神奈川県立湘南海岸公園海洋総合文化ゾーン施設整備等事業 (新水族館、体験学習施設)	2年8ヶ月	30年
2	横須賀市長井海の手公園整備等事業	1年	10年
3	指宿地域交流施設整備等事業 (道の駅、公園)	8ヶ月	15年
4	尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業 (プール施設、健康増進施設)	2年6ヵ月	16年11ヶ月
5	道立噴火湾パノラマパークビジターセンター等整備運営事業 (ビジターセンター、オートキャンプ場)	1年9ヶ月	25年
6	新神戸ロープウェー再整備等事業 (ロープウェー、ハーブ園)	1年4ヵ月	16年
7	神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)施設整備・運営等事業(旧農業総合研究所跡地内の既存施設及び設備の除去業務、センター)	3年	20年1ヶ月
8	(仮称)墨田区総合体育館建設等事業 (体育館)	3年	20年
9	鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業 (プール)	2年9ヶ月	15年
10	熊本城桜の馬場観光交流施設(仮称)整備運営事業 (観光交流施設)	1年7ヵ月	20年2ヶ月
11	川崎市なぐわし公園温水利用型健康運動施設整備運営事業 (温水利用型健康運動施設、広場)	1年10ヶ月	14年8ヶ月
12	奈良県浄化センター公園プール施設等整備運営事業(仮称) (プール、公園機能施設)	2年10ヶ月	15年
13	(仮称)泉南市営りんくう公園整備等事業	1年9ヶ月	10年以上30年以下で事業者提案による※
14	原山公園再整備運営事業	2年9ヶ月	19年9ヶ月※

※公表資料に基づいているが契約条件は公表されていない。



⑥事業手法・スキームまとめ

表 8-14 本事業における事業手法・スキームまとめ

導入施設		事業手法	事業形態	管理運営手法	施設所有	事業期間	留意事項
必須施設	管理事務所、噴水・じゃぶじゃぶ池、修景池、花畑、大型滑り台、東西連絡橋、林床ガーデン、遊戯施設（無料）、樹林地、園内幹線、防災施設、園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯、ジョギングコース	DB+O方式 ／PFI方式	サービス購入型	指定管理／ PFI  ※高木管理等は一部県直営の可能性あり	県	指定管理：5年 PFI：15～20年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定公園施設とならない部分を対象として整備</li> <li>・樹林地の維持管理については、民間で実施不可能な高木管理を県が直接実施する可能性あり</li> </ul>
	園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯、ジョギングコース	Park-PFI  特定公園施設 ※県費負担有	混合型 (民間施設の収益の一部を施設整備費に充当)	指定管理／ PFI	県	指定管理：5年  ※PFIとの併用の場合は事業期間をあわせる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募対象公園施設と関連の深い公園施設を整備</li> <li>・施設整備後に県に所有権を譲渡し、民間事業者が維持管理を実施</li> <li>・ジョギングコースの全体レイアウト提案は必須</li> </ul>
	天然芝広場、人工芝広場、屋根付き広場、林間広場	DB+O方式 ／PFI方式	混合型 (料金収入を民間業者に帰属させる差引サービス購入型)	指定管理／ PFI	県	指定管理：5年 PFI：15～20年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者がイベント等を実施し、利用料金を自らの収入とする</li> </ul>
	駐車場（有料／既存）、カフェ	Park-PFI  公募対象公園施設	完全独立採算型	設置管理許可	民	5～20年 (提案による)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が完全独立採算で実施</li> </ul>
提案施設	フィットネススタジオ、屋内／屋外遊戯施設	Park-PFI  特定公園施設 ※県費負担有	混合型 (民間施設の収益の一部を施設整備費に充当した上で、独立採算運営を行う施設)	管理許可	県	5～20年 (提案による)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募対象公園施設と関連の深い公園施設を民間提案により整備</li> <li>・施設整備後に県に所有権を譲渡し、民間事業者が管理許可により維持管理・運営を実施</li> </ul>
	上記以外の提案施設	Park-PFI  公募対象公園施設	完全独立採算型	設置管理許可	民	5～20年 (提案による)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の提案により完全独立採算で実施</li> <li>・施設利用者のための駐車場を適切に整備</li> </ul>

## 8-2 県財政負担低減額の算出

県が自ら公園再整備を行う場合と民間事業者が包括的に公園再整備を行う場合を比較して、県財政負担低減額を算出する。

### ①前提条件の設定

樹林地エリアについては、5-2 樹林地収益モデルの構築において想定した樹林地収益モデル案に基づいて、県整備パターンでは樹林地のまま活用、民間整備パターンでは林間アスレチック及びキャンプ場を導入することとする。

プール跡地エリアについては、樹林地エリアとは異なり既存施設（屋外レジャープール施設）の解体後は更地となるため、県整備、民間整備の場合はいずれの場合も何らかの新施設が導入されることが想定される。

本検討では、県整備パターンでは、プール跡地エリア（Dエリア）に県として必要最低限必要とする必須施設のみ導入し、その他の部分は芝生広場とすることとする。一方、民間整備パターンでは必須施設に加えて提案施設も導入するものとする。

表 8-15 県整備パターンと民間整備パターンの比較

パターン	樹林地エリア		施設エリア（Dエリア）	
	導入機能※	整備／維持管理	導入機能※	整備／維持管理
<b>県整備パターン</b> 県が公園再整備を行う場合	樹林地のまま活用	施設整備は行わず、県が指定管理により維持管理	《必須施設のみ》 カフェ	県が整備し、民間事業者が管理許可を受けて維持管理
<b>民間整備パターン</b> 民間事業者が公園再整備を行う場合	林間アスレチック場及びキャンプ場を導入	民間管理想定エリアは設置管理許可を受けて民間事業者が整備・維持管理	《必須施設に加えて提案施設も導入》 カフェ、屋内／屋外遊戯施設、コンビニ・物販、駐車場（有料）、バーベキュー場、テニスコート	<b>屋内／屋外遊戯施設</b> 県が整備し、民間事業者が管理許可を受けて維持管理 <b>その他施設</b> 民間事業者が設置管理許可を受けて整備・維持管理

※県が整備し、指定管理により維持管理する施設を除く。

※既存駐車場はいずれのパターンでも有料化による独立採算運営が想定されるため、本検討では比較対象施設としない。

※フィットネススタジオ、ランニングステーション及び屋内クライミングウォールは屋内 50 m水泳場が設置される場合に合築での提案が想定されるため、本検討では比較対象施設としない。

## ②施設整備費の比較

県整備パターンと民間整備パターンの概算事業費について以下に示す。なお、民間整備パターンについては、県と民間事業者のそれぞれが負担する整備費について区分する。

民間整備パターンにおいては、芝生広場面積が減少し、民間収益施設の整備費が民間負担となる一方、県整備パターンでは整備しない屋内/屋外遊戯施設を提案により県負担で整備すること、民間提案施設整備のための基盤工事の増加等により概算事業費の総額が増加するため、約3.24億円の県財政負担額が増加する結果となった。

表 8-16 県整備パターンと民間整備パターンの概算事業費の比較

工種	細別	単位	数量	単価	県整備パターン	民間整備パターン	
						県負担	民間負担
基盤整備工事		式	1.0		928,231,000	927,490,000	0
樹林地整除工		式	1.0		420,096,000	419,355,000	0
施設撤去工		式	1.0		469,785,000	469,785,000	0
植栽基盤工		式	1.0		38,350,000	38,350,000	0
植栽工		式	1.0		60,150,000	51,150,000	0
施設整備工事		式	2.0		1,341,330,000	1,371,990,000	42,500,000
給水設備工		式	1.0		170,760,000	170,640,000	0
雨水排水設備工		式	1.0		280,720,000	301,080,000	0
污水排水処理設備工		式	1.0		35,000,000	38,100,000	0
電気設備工		式	1.0		375,850,000	383,170,000	0
遊戯施設整備工		式	1.0		101,000,000	101,000,000	42,500,000
修景施設整備工		式	1.0		378,000,000	378,000,000	0
園路広場整備工		式	1.0		511,550,000	526,300,000	7,500,000
サービス施設整備工		式	1.0		362,700,000	362,700,000	142,350,000
管理施設整備工		式	1.0		2,046,250,000	2,046,250,000	0
直接工事費		式	1.0		5,250,211,000	5,285,880,000	192,350,000
諸経費	70%	式	1.0		3,675,147,700	3,700,116,000	134,645,000
小計					8,925,358,700	8,985,996,000	326,995,000
建築施設組立設置工		式	1.0		510,600,000	690,600,000	360,000,000
直接工事費		式	1.0		510,600,000	690,600,000	360,000,000
諸経費	30%	式	1.0		153,180,000	207,180,000	108,000,000
小計					663,780,000	897,780,000	468,000,000
諸経費込み工事費		式	1.0		9,589,138,700	9,883,776,000	794,995,000
消費税	10%	式	1.0		958,913,870	988,377,600	79,499,500
合計		式	1.0		10,548,052,570	10,872,153,600	874,494,500

### ③施設整備に係る県財政負担低減額

②より、施設整備費については、民間整備パターンでは324,101,030円の県財政負担増加（マイナスの県財政負担軽減）となる。

### ④維持管理に係る県財政負担低減額

#### (1) 樹林地活用による維持管理費及び使用料収入の比較

5-3において、樹林地を民間企業が利活用した場合に見込まれる県財政負担低減額は、樹林地の維持管理費の圧縮分と民間施設の使用料収入を合計して、以下のとおり試算されている。

表 8-17 樹林地活用による県財政負担低減額

維持管理に係る県財政負担低減額	使用料収入	合計（年間）
10,421,686円	3,312,000円（下限値） 25,806,000円（上限値）	13,733,686円（下限値） 36,227,686円（上限値）

#### (2) プール跡地活用による年間維持管理費の比較

県整備パターンでは提案施設の代わりに整備される芝生広場の維持管理が民間整備パターンでは不要となるため、芝生広場の維持管理費を県財政負担低減額とする。

表 8-18 プール跡地活用による県財政負担低減額（維持管理費）

導入機能	維持管理費単価／年	数量	年間維持管理費
芝生広場	550円/㎡・年	6,000㎡ (民間提案施設設置面積)	3,300,000円

#### (3) プール跡地活用による年間使用料収入の比較

##### 1) カフェ

必須施設であるカフェについては、県整備パターンでは県が整備した上で民間事業者が管理許可を受けて維持管理を行うため、民間事業者が支払う使用料は、公園施設を管理する使用料として、3,355円/㎡・月となる。

なお、5-3で検討したとおり、現行の使用料単価は広範囲利用を想定していないこともあり、今後の必要に応じた見直しを想定して管理許可に伴う使用料の下限を430円/㎡・月と設定する。

一方、民間整備パターンでは、民間事業者が支払う使用料は、土地の使用料として、935円/㎡・月となり、公園施設を設け、又は管理する場合の使用料は、935円/㎡・月（上限）から120円/㎡（下限）の間となり、県としては施設整備費が削減される代わりに使用料収入が減少することになる。

民間整備パターンにおけるカフェに係る使用料収入減少分（マイナスの県財政負担低減額）は、以下のとおり算定される。

表 8-19 プール跡地活用による県財政負担増加額（マイナス削減/カフェ使用料収入）

導入機能	面積 ①	管理許可 使用料単価 ②	設置管理許可 使用料単価 ③	差額④ ②-③	年間使用料収入差額 (マイナス削減額) (①×④×12ヶ月)
カフェ	400 m <sup>2</sup>	3,355 円/m <sup>2</sup> ・月	935 円/m <sup>2</sup> ・月	2,420 円/m <sup>2</sup> ・月	11,616,000 円 (上限値)
		430 円/m <sup>2</sup> ・月	120 円/m <sup>2</sup> ・月	310 円/m <sup>2</sup> ・月	1,488,000 円 (下限値)

## 2) その他施設

カフェ以外の施設は県整備パターンでは整備しない施設であり、民間整備パターンでは、屋外/屋内遊戯施設は管理許可により、その他の施設は設置管理許可により民間事業者が維持管理するため、各施設の使用料収入を県財政負担低減額とする。

表 8-20 プール跡地活用による県財政負担低減額（その他施設使用料収入）

導入機能	使用面積①	使用料単価②	年間使用料収入 (①×②×12ヶ月)
屋内/屋外遊戯施設	600 m <sup>2</sup>	3,355 円/m <sup>2</sup> ・月	24,156,000 円 (上限値)
		430 円/m <sup>2</sup> ・月	3,096,000 円 (下限値)
コンビニ・物販、駐車場（有料）、 バーベキュー場、テニスコート	9,500 m <sup>2</sup>	935 円/m <sup>2</sup> ・月	106,590,000 円 (上限値)
		120 円/m <sup>2</sup> ・月	13,680,000 円 (下限値)
計			130,746,000 円 (上限値) 16,776,000 円 (下限値)

以上より、維持管理に係る民間整備パターンの県財政負担低減額は、158,657,686 円/年（上限）～32,321,686 円/年（下限）となる。

## ⑤県財政負担低減額の算出

施設整備段階については、③より、民間活用による県財政負担増加額（マイナスの財政負担低減額）は、約 3.24 億円と見込まれる。

維持管理段階については、④より、民間活用による県財政負担低減額は、約 1.59 億円/年（上限）～約 0.32 億円/年（下限）と見込まれる。

以上より、民間整備パターンにおいては、3年～11年以上の事業期間のケースで施設整備段階での財政負担増加額の投資回収が可能となり、県財政負担額の低減が期待できる。

### 8-3 公募等設置指針（案）

本事業については、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用を予定している。  
本検討を踏まえて、事業公募時に必要な公募設置指針（案）を作成した。

## 9. 有識者への意見聴取結果

### ①目的

整備モデル案及び官民連携手法等について、有識者からその妥当性や課題等について意見聴取を行い、検討結果に反映する。また、次年度以降の検討業務の方針の参考とする。

### ②有識者の選定

意見聴取を行う有識者は、樹木の生態系や公園の造形に見識のある者1名、公共施設整備の官民連携手法に見識のある者1名の計2名を選定した。

表 9-1 選定した有識者の専門・研究領域等

選定した有識者	専門・研究領域等
東京農工大学 地域環境科学部 造園科学科 水庭千鶴子 教授	・ 緑による環境改善および相互作用と応用手法の確立 ・ 都市の中での屋上庭園や壁面緑化等の身近な生活空間の緑から地域の公園等における植物の生育環境に関する緑化技術（造成・維持管理）の開発 ・ 花や緑が人間心理や都市環境に与える効果や環境要因と地被植物の生育特性との関係の解明
東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 難波悠 准教授	・ Public Private Partnership(公民連携、官民パートナーシップ) ・ 研究キーワード：PPP／公共調達制度／移住・二拠点居住

### ③意見聴取の実施

有識者2名への意見聴取は下記日程と内容でそれぞれ実施した。

表 9-2 意見聴取の経過

回	日程	意見聴取者	意見聴取内容
第1回	平成31年2月7日	難波悠准教授	・ 公園再整備事業全般について
第2回	平成31年2月12日	水庭千鶴子教授	・ 再整備にあたって導入を予定している機能と、想定している整備モデル案について
第3回	平成31年2月26日	水庭千鶴子教授	・ 個別対話を踏まえた平成30年度整備モデル案について（導入機能、屋内50m水泳場の立地可否による留意事項、来年度の検討事項 他）
第4回	平成31年2月26日	難波悠准教授	・ さいたま水上公園再整備の事業手法について（必須施設と提案施設、官民連携手法の適用の可能性、来年度の検討事項 他）

また、それぞれの意見聴取にて使用した資料を下記に示す。

#### ■第1回及び第2回

- ・ さいたま水上公園再整備事業概要
- ・ 樹林地活用に関するサウンディング調査結果概要
- ・ 導入機能リスト（案）【県想定】
- ・ 再整備モデル案（案1～案3）

#### ■第3回及び第4回

- ・ 事業者個別対話結果概要
- ・ 平成30年度整備モデル案
- ・ 事業手法・スキームの整理

#### ④意見聴取結果

意見聴取の結果、2名の有識者から得られたご意見と、それに対する対応等について以下に示す。

表 9-1 主な意見とその対応等

	主なご意見・ご質問	対応
水庭教授	・住宅地が近いので、キャンプ場等の騒音ができるものについては、高木で遮蔽する等の配慮が必要。	・敷地境界部の高木については、可能な限り保存を検討する。
	・計画地付近に導入を予定している機能の類似施設がないか注意する必要がある。	・公募設置等指針の公募前に調査が必要。
	・防災拠点としての位置づけをはっきりとさせるべき。	・現状の防災機能に加え、付加できる内容の検討及び県としての考え方の整理が必要。
	・樹林と屋内 50m 水泳場が近接しすぎると台風時の建物破損等の影響が考えられる。	・屋内 50m 水泳場は樹林と近接しない位置に配置。
	・武道館等の位置を踏まえると、屋内 50m 水泳場の位置はプール跡地北側の可能性も考えられるのではないか。	・樹林への日影等の影響や、樹林と広場が分断される等を考慮し、現時点では南側に配置。
	・動植物等の生態系の現況と本公園の位置づけをどのように考えているか。	・次年度以降に生態系調査等を実施予定。
	・周辺環境と調和し残すべきもの、利活用するものをどのように検討するのか。	・次年度以降の生態系調査等を踏まえ、利活用すべき樹林に位置及び導入機能の再配置を検討する。
難波准教授	・屋内 50m 水泳場と公園で異なる発注方式となると事業期間が異なり、また、企業ごとでも考えが異なるだろう。	・次年度以降、屋内 50m 水泳場整備の動向に応じて、屋内 50m 水泳場が整備された場合の事業手法について検討が必要。
	・2つの事業を一緒に公募する場合も別々に公募する場合もあり、どちらにもメリット、デメリットがある。	・次年度以降、屋内 50m 水泳場整備の動向に応じて、屋内 50m 水泳場が整備された場合の事業手法について検討が必要。
	・屋内 50m 水泳場内の施設複合化については、フィットネススタジオと水泳場の受付フロアを分けることである程度対応できるのではないか。	・次年度以降、屋内 50m 水泳場整備の動向に応じて、屋内 50m 水泳場と複合できる機能を考慮した施設計画の検討が必要。
	・コンテンツ提供系の小さな事業者は提案時から開業まで何年も待つのは難しいので、公募時にはプロジェクトマネジメント企業を選定し、設計協議の中で柔軟にコンソーシアム企業を入れ替えられるような仕組みが必要。	・運営事業者に対する柔軟な対応について、公募設置等指針にどのような反映できるかの検討が必要。
	・PFIで民間事業者に最初から提案を求めることで全体のコンセプトは良くなると思うが、そのメリットを享受しつつ柔軟にコンテンツを入れ替えられると良い。	・左記意見を踏まえ、PFI方式とPark-PFIを組み合わせた場合、DB+O方式とPark-PFIを組み合わせた場合のメリット・デメリットを整理。 ・具体的な事業者選定のあり方についてさらに検討が必要



## 10. 今後の進め方

### 10-1 ロードマップ

#### ①事業化に向けてのスケジュール

現時点における今後のスケジュールは以下のとおりである。

項目	H31年度 -2019				H32年度 -2020				H33年度以降 -2021～
	4	7	10	1	4	7	10	1	
屋外レジャー プール			解体設計						解体工事
民間事業者 選定	公募指針案への意見募集				民間事業者選定				
公園再整備									協議・基盤設計 建設工事・供用開始

図 10.1 今後のスケジュール

#### ②今後の検討に係る留意点

- ・ 民間事業者との協定締結は平成 32 年度以降で予定していて、既存レジャープールを解体撤去した後に民間事業者の着工となる。
- ・ 民間事業者の提案する施設内容によって必要な工事期間が異なることも想定されるため、必ずしも供用開始時期を統一化せず、公園内の一部施設の先行開園等についても柔軟に提案可能とすることが望ましい。
- ・ 屋内 50m 水泳場が公園内に整備されることになれば、公園再整備事業に多大な影響が生じるため、今後のスケジュールについても変更される可能性がある。この動向を踏まえて事業化を進める必要がある。

## 10-2 想定される課題

今後の検討、事業化において想定される課題は以下のとおりである。

### (1) 生態系への配慮及び周辺環境との調和

有識者からの意見聴取において、本公園の再整備に関して生態系への配慮や残すべきもの、利活用すべきものといった観点での検討の必要性が指摘された。

樹林地の特性を踏まえた利活用方針は本検討で整理しているが、次年度以降に、本公園の生態系調査等を実施した上で、必要に応じて樹林地の活用方針や導入機能の配置について、再整理する必要がある。

### (2) 屋内 50m水泳場整備の動向

本公園は屋内 50m 水泳場の候補地となっており、当該施設が公園内に整備されることになれば、その他の導入施設の配置計画や動線計画だけではなく、公園の賑わいづくりの方向性や集客力に大きな影響を与えることになる。

サウンディング及び個別対話において、本事業に関心を持つ民間事業者から当該施設と相乗効果のあるスポーツ施設の提案がなされる等、本公園に更なる魅力が付加される可能性がある。

屋内 50m水泳場の整備と本公園の再整備を一体的に実施することについては、公園全体の運営効率化、コンセプト統一等のメリットがあるという意見があった。一方で、必要なプレイヤーが多くなりすぎる複雑な事業となるため、民間側に強力なリーダーシップを発揮できる者が必要であることや、参加可能なコンソーシアムが限定されるという懸念も指摘された。

次年度以降に、当該施設の整備動向を踏まえて公園再整備への影響を検討する必要がある。

### (3) 公園全体の整備・運営に係る事業手法のあり方

本検討では Park-PFI の活用を念頭に、Park-PFI と併用する公園全体の整備・運営に係る手法について比較検討した。PFI 方式、DB+O方式のいずれの場合もメリット、デメリットがあり、今後引き続き事業手法について検討する必要がある。

また、いずれの手法とした場合でも、事業者選定に際しては公園全体の基本計画（及び基本設計）を踏まえて県から一定の整備条件を示すことが不可欠である。

### (4) 多様な民間事業者の参画を促す事業者選定の工夫

本事業には、大手企業だけでなく、各導入機能を個別に担当する事業者など、多様なプレイヤーの参加が想定される。有識者への意見聴取では、民間事業者の選定（協定締結）から供用開始までに相当の期間を要することに対し、民間側のリスク負担に配慮するよう指摘された。

これらを踏まえ、民間事業者が公園全体の設計に対してより適切な機能を提案するために、事業者選定時にはプロジェクトマネジメント機能を重視し、詳細なサービス内容は事業の進捗にあわせて柔軟に対応できるような工夫が求められる。