

# 【H30:先-3】長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査(実施主体:神奈川県横須賀市)

横須賀市基礎情報(H31.1.1時点)  
 ・人口:396,971人  
 ・可住地面積:100.82km<sup>2</sup>

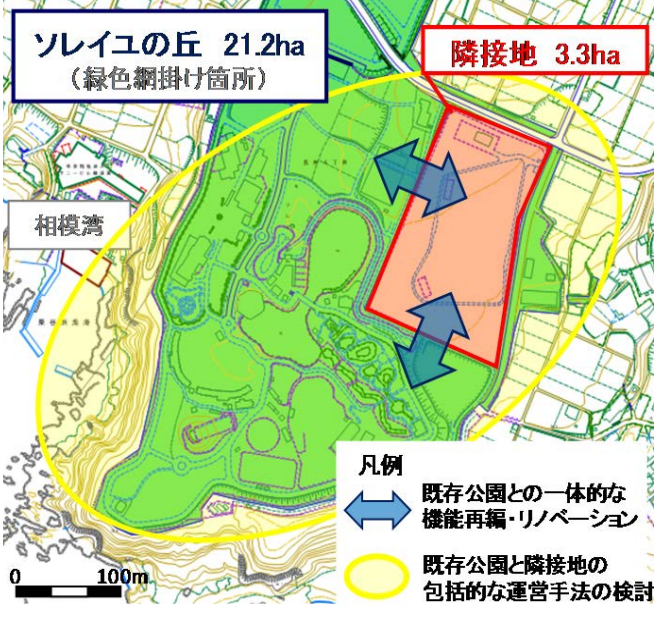
【事業分野:公園】【対象施設:神奈川県横須賀市長井海の手公園及び隣接地】  
 【事業手法:指定管理、Park-PFI、DBO、PFI(BTO)】

## 調査のポイント

- ・都市公園の拡張を伴う事業について、地元密着型の官民対話やドローンを用いた情報発信を踏まえ、Park-PFIを含むPPP手法を検討。
- ・終了したPFI事業の検証等を行い、終了時の論点等を明らかにするとともに検討フローを整理。

## 調査対象地及び施設の概要

- ・長井海の手公園「ソレイユの丘」は、PFI方式により整備・運営が行われた全国初の都市公園であり、またPFI事業期間(平成17年～26年)及び指定管理期間(平成27～34年)と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園である。
- ・長井海の手公園は開園から14年目を迎え、約70万人/年の集客力を持つ、観光拠点となっている。一方で、開園20年の節目を前に、新たなステージに向け、リノベーションの必要性が高まっている。
- ・長井海の手公園には、隣接して3.3haの未利用国有地があり、平成29年10月に未利用国有地の取得要望を国(関東財務局)宛に回答している。



ソレイユの丘(全景)



ソレイユの丘(観覧車)



## 事業発案に至った経緯・目的

### 【上位計画における位置づけ】

- 横須賀市基本計画(H23)**
  - ・長井地区の交流拠点創出
- 首都圏広域地方計画(H28)**
  - ・首都圏の水と緑のネットワーク形成
- 観光立市推進基本計画(H28)**
  - ・長井海の手公園を拠点とする地域資源の活用、観光消費単価向上
- 三浦半島魅力最大化プロジェクト(H28)**
  - ・観光周遊化を図る広域的観光拠点
- 横須賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略(H28)**
  - ・域外からの新たな集客促進と消費の拡大
  - ・長井海の手公園の魅力向上
- 横須賀再興プラン「横須賀市実施計画」(H29)**
  - ・【最重点施策】官民連携による「ソレイユの丘」交流拠点機能の拡充と強化



横浜湘南道路等の開通(H32予定)により圏央道からのアクセス性が向上

### 【対象地の経緯】

- ①平成17年4月:PFI事業により都市公園として開園し、10年間運営。
- ②平成27年4月:指定管理者制度(8年間)を導入。
- ③平成29年10月:隣接地(未利用国有地)の取得要望を国あて回答
- ④平成30年2月:地方ブロックプラットフォームマーケットサウンディング調査

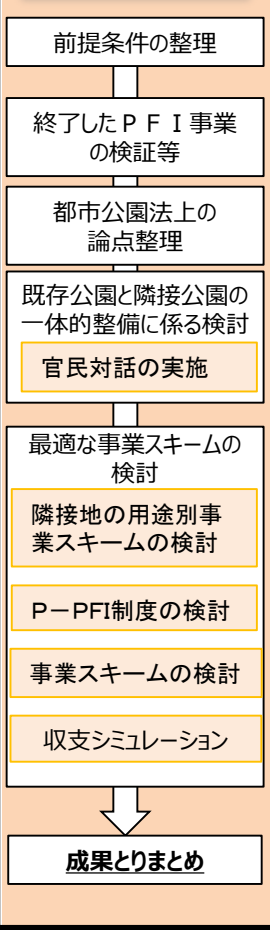
### 【目的】

- ・長井海の手公園開園から20年の節目を前に、隣接地(未利用国有地)の活用や既存公園施設のリノベーション等により、交流拠点としてのポテンシャルの最大化に資する、拠点機能の充実や見直し(転換)等を行う。
- ・公園機能の拡充とともに、運営においては魅力あるソフト事業を展開することで、ソレイユのブランド力強化を図り、集客増と消費単価の向上による賑わいを地域経済に波及させ、地域活性化に繋げる。

# 【H30:先-3】長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査(実施主体:神奈川県横須賀市)

横須賀市基礎情報(H31.1.1時点)  
 ・人口:396,971人  
 ・可住地面積:100.82km<sup>2</sup>

## 調査の流れ



## 官民対話の実施

・既存公園と隣接公園に導入可能性のある機能及び既存機能のあり方、一体的整備の可能性や施設配置計画の考え方を検討するに当たり、民間事業者の意見を把握することを目的としてマーケットサウンディングを実施した。  
 ・実施にあたっては、下記の課題認識のもと、「地元密着型の官民対話」「ドローンを用いて広く発信」の工夫を行った。

### 地元密着型の官民対話

**【課題】**  
 ・公募等による一般的なマーケットサウンディングでは大手事業者に偏るため、事業参画が期待される地元事業者の意見を拾えないことが懸念された。

**【対応策】**  
 ・市広報やSNSを用いた周知の他、地域の商工会議所・業界団体・金融機関等を通じた呼びかけや市職員による直接の声掛け等を行い、サウンディングとは別途、地元事業者に対する本事業の周知や電話ヒアリングを実施した。

**【成果】**  
 ・PPPやサウンディングになじみのない地元事業者が多く、単なる周知だけではなかなか当事者として受け取るに至らないことが課題として明らかになった。  
 ・一方、事業説明会に参加した事業者は高い関心を示しており、参画に前向きな意向を確認することができた。

地元事業者からの意見  
 ・PPPやサウンディングといった用語に馴染みがないため、自社に該当する情報と捉えることが難しい。  
 ・PPPに取り組んだ経験がないため、どのような関わりがもてるのか直ぐにイメージを持つことは難しい。  
 ・市の事業説明会に参加し、今後の事業展開に興味を持った。  
 ・具体的な段階になったら事業参画について検討したい。  
 ・社内に持ち帰り、事業化を検討する部署と情報を共有したい。  
 ・地元企業として当該地の地域資源(ロケーション・地場産の食材など)の良さ(地域特性)を十分に理解している。  
 ・地域資源を活かした事業が出来ないか検討してみたい。

### ドローンを用いて広く発信する官民対話の内容と成果

**【課題】**  
 ・サウンディング実施時期が5月～10月の繁忙期から外れており、民間事業者は基本的に営業日(平日)に現地視察を行うと考えられたため、土日祝の稼働状況や事業のポテンシャルが民間事業者に正確に伝わらず、本事業への関心が得られないことが懸念された。

**【対応策】**  
 ・サウンディング実施に先立ち、参加事業者に事業対象地の魅力や集客力の実態を伝え、積極的な事業参画を促進することを目的として、ドローンを用いて事業対象地の眺望や週末のにぎわいを空撮した写真資料とプロモーション動画を制作。本市ホームページ及び動画投稿サイト(YouTube)において一般公開するとともに、参加事業者(14社)に対しDVDによるデータ配布を行った。

**【成果】**  
 ・事業対象地の魅力が視覚的に伝わり、半数以上の参加事業者が本事業への関心を示すとともに、意欲的な民間収益事業の提案や積極的な参画意向を引き出すことができた。

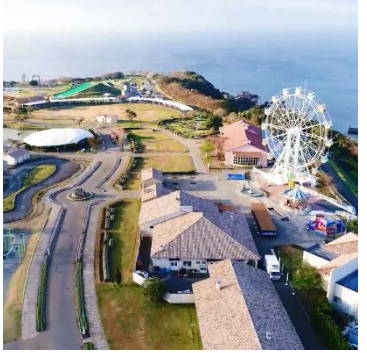
課題解決のフロー  
 繁忙期外・平日の稼働状況に基づく事業性への低評価の懸念

ドローンを用いた空撮写真及びプロモーション動画の制作

インターネットでの公開及び個別配布による対象地の魅力の発信

参加事業者の獲得、意欲的な事業提案の促進

ドローンを用いて撮影した事業対象地の眺望



## 官民対話の結果

・サウンディングでは、右記の導入機能や事業条件に関する意見が示された。  
 ・得られた意見を踏まえ、事業手法検討及びモデルプランの検討に反映させた。

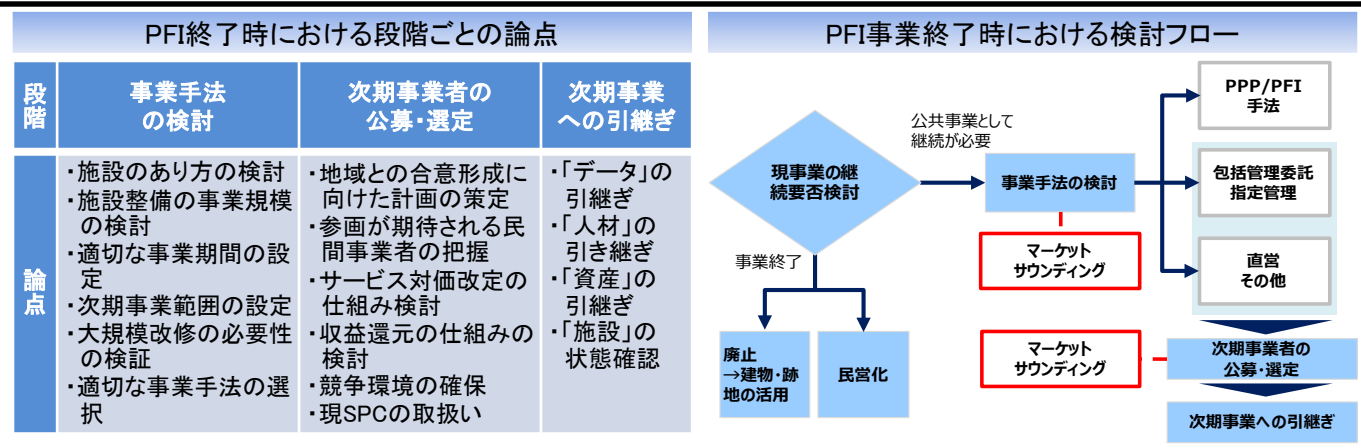
	収益施設	非収益施設	その他、本事業に対する意見等
導入可能性のある施設	高質な農業体験施設、レストラン、ファーマーズマーケット、温浴施設、宿泊施設、キャンプサイト、アスレチック施設、ウォーターアクティビティ施設、スポーツ施設(多目的運動施設)等	全天候型屋内プレイスペース、スポーツ施設、池、花畑等	「既存公園及び隣接国有地を含め、設計・整備・維持管理・運営を包括的に実施が望ましい」「事業期間は20～30年間で望ましい。ただし市の負担範囲の明確化が必要」「地域との合意形成や、事業者募集における競争性の確保等に課題あり」

# 【H30:先-3】長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査(実施主体:神奈川県横須賀市)

横須賀市基礎情報(H31.1.1時点)  
 ・人口:396,971人  
 ・可住地面積:100.82km<sup>2</sup>

## 終了したPFI事業の検証等

- ・長井海の手公園において、終了したPFI事業の振り返りを行い、PFI事業終了後の対応についての課題点等を整理・把握し、本事業における事業手法検討への示唆を把握した。
- ・また、今後、わが国においては2000年代前半に契約締結された初期のPFI事業が徐々に期間満了を迎えることが予定されていることを踏まえ、PFI事業終了時における論点及びPFI事業終了時における検討フローを整理した。



## 事業スキームの検討

- ・官民対話の結果を踏まえ、事業範囲として想定される3パターン((1)隣接国有地のみ、(2)隣接国有地及び既存公園の一部、(3)隣接国有地及び既存公園の全部)について、想定される事業手法である、①P-PFI(全部)、②P-PFI(全部)+PFI、③P-PFI+DBO、④P-PFI(一部)+PFIの4手法(いずれも運営は指定管理)の定性評価を実施した。(右表は「(2)隣接国有地及び既存公園の一部」の場合を記載)
- ・全体総合評価の結果、定性評価の段階においては、(2)隣接国有地及び既存公園の一部についてのみ、①~④の4手法の導入可能性が示された。特に、財政負担の軽減の観点からは、①P-PFI、②P-PFI(全部)+PFIに優位性があった。
- ・また、次ページに示す収支シミュレーションにより定量的な評価を実施し、民間事業者の負担の妥当性を検証した結果、①P-PFI(全部)+指定管理が最も適用可能性が高いことが示された。

評価の視点	P-PFI(全部)+指定管理	P-PFI(全部)+PFI+指定管理	P-PFI(一部)+DBO+指定管理	P-PFI(一部)+PFI+指定管理
民間ノウハウの最大限の活用	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ○	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ○	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ○	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ○
公園全体の魅力向上	抜本的な再生を行うことが難しく、魅力向上策が十分な可能性 ○	抜本的な再生を行うことが難しく、魅力向上策が十分な可能性 ○	抜本的な再生を行うことが難しく、魅力向上策が十分な可能性 ○	抜本的な再生を行うことが難しく、魅力向上策が十分な可能性 ○
市の財政負担の軽減	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する ○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。市負担額の割賦払いが可能 ○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。一部市の直接負担が発生する ○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。一部市の直接負担が発生する。市負担額の割賦払いが可能 ○
民間事業者の負担の適切性	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある ○	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある △	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲にP-PFI範囲の設定が可能 △	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲にP-PFI範囲の設定が可能 ×
建ぺい率の適切性	最大建蔽率12%が可能 ○	最大建蔽率12%が可能 ○	最大建蔽率12%が可能 ○	最大建蔽率12%が可能 ○
事業期間の適切性	最大20年間の事業期間が可能だが、より長期が望ましい場合もある ○	最大30年間の事業期間が可能である ○	最大20年間の事業期間が可能だが、より長期が望ましい場合もある ○	最大30年間の事業期間が可能である ○
評価	◎	○	○	×

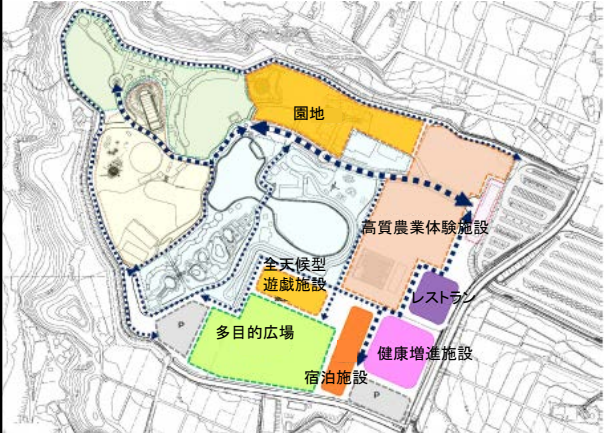
# 【H30:先-3】長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査(実施主体:神奈川県横須賀市)

横須賀市基礎情報(H31.1.1時点)  
 ・人口:396,971人  
 ・可住地面積:100.82km<sup>2</sup>

## モデルプランの検討及び定量評価

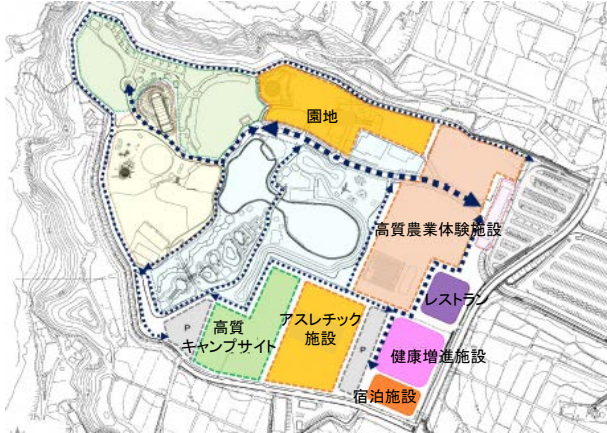
・官民対話及び事業手法の定性評価の結果に基づき、「隣接国有地及び既存公園の一部」を事業範囲として市の費用負担や事業効果の比較検討が可能のように複数パターンのモデルプランを作成した。(※海岸部分については、今後の一体的利用について検討を進める予定であることを踏まえ対象としている。)

A 文化・憩いプラン



- 特徴**
- ・既存の機能を中心に強化・拡充。
  - ・既存施設と親和性のある公園施設を整備し、公園全体の魅力を向上。
  - ・広場により、音楽イベントや交流イベントの開催など、ソフト面の取組の自由度を確保。

B アクティブ・エンターテインメントプラン



- 特徴**
- ・より幅広い年齢層の来園者(若者層、シニア層)が楽しむことのできるアクティビティやエンターテインメントの機能を導入。
  - ・収益性のある民間施設を最大限に導入。
  - ・民間の収益を還元し、市の費用負担を抑制。

C ブランド力最大化プラン



- 特徴**
- ・今はない機能を中心に導入。
  - ・公共・民間ともに投資規模が大きい。
  - ・若者層を中心に新たな来園者層を集客。
  - ・崖地を活用したユニークな施設を導入し、ブランド力を最大化、集客力を強化。

・プランごとに①P-PFI(全部)、②P-PFI(全部)+PFI、③P-PFI+DBO、④P-PFI(一部)+PFIの収支シミュレーションを行い、事業内容や市の費用負担の大きさも含めた比較検討を行った。

・市の負担額を割引率3%で現在価値換算したところ、民間事業の収益性の確保に課題があるものの、いずれのモデルプランにおいても「P-PFI(全部)+指定管理」の事業スキームにおいて一定のVFMが期待できることが確認された。

・特に「B アクティブ・エンターテインメントプラン」に①P-PFI(全部)を適用する事業スキームが最も事業成立性が高いことが示された。

事業手法		A	B	C
P-PFI(全部)+指定管理	VFM	13.4%	12.7%	9.2%
	民間収益性	△	○	△
P-PFI(全部)+PFI+指定管理	VFM	8.9%	8.3%	2.8%
	民間収益性	△	△	×
P-PFI(一部)+DBO+指定管理	VFM	1.9%	0.8%	-5.5%
	民間収益性	△	○	△
P-PFI(一部)+PFI+指定管理	VFM	-2.6%	-3.6%	-11.8%
	民間収益性	△	△	×

※  :可能性高い  :可能性あり

## 今後の進め方

	▼予定	▼今後の課題
H31 前半	基本計画案検討 事業条件検討等	本調査の結果を踏まえ、基本計画案を検討 詳細な事業条件を検討
H31 後半	基本計画策定 公募条件の検討等	公募・事業者選定(H32) 設計・施工(H33~34)
		・隣接地を含めた公園のあり方と整備の方向性に関する地域との合意形成。 ・導入する機能の整備・運営について、官民の役割分担と事業手法の決定。
		・円滑な事業引継ぎを実現するための公募条件の検討。 ・既存運営事業者がいる中での競争性の確保。