

**民間活力の活用による  
いろは親水公園の魅力倍増に向けた基本計画**

**令和2年11月**

**志 木 市**

## 目 次

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 1   | 本計画の目的 .....                     | 1  |
| 1-1 | 計画の目的 .....                      | 1  |
| 1-2 | 対象公園 .....                       | 1  |
| 2   | いろは親水公園の整備の基本的な考え方 .....         | 2  |
| 2-1 | 関連計画 .....                       | 2  |
| 2-2 | いろは親水公園の利活用に向けた基本的な考え方 .....     | 6  |
| 3   | いろは親水公園の現状 .....                 | 7  |
| 3-1 | 公園の位置 .....                      | 7  |
| 3-2 | 公園の概要 .....                      | 9  |
| 4   | 民間事業者との対話（サウンディング型市場調査） .....    | 11 |
| 4-1 | 調査の概要 .....                      | 11 |
| 4-2 | 調査結果 .....                       | 12 |
| 5   | 民間活力を活用したいろは親水公園の整備・管理運営方針 ..... | 13 |
| 6   | いろは親水公園の整備イメージ（素案） .....         | 15 |
| 7   | いろは親水公園の民間活力導入スキーム .....         | 17 |

# 1. 本計画の目的

## 1-1 計画の目的

市の中心部を流れる新河岸川と柳瀬川の合流地点に位置するいろは親水公園は、平成25年4月に都市公園として供用を開始しました。

公園内には、散策路や多目的広場、水辺の護岸等があり、自然に親しみながらウォーキングや散策ができるコミュニティの場として貴重な空間となっています。

現在、市では、いろは親水公園をにぎわいづくりの拠点と位置付け、春のイベント「志木さくらフェスタ」や和舟回遊事業「いろはの渡し」等のイベント開催による観光集客事業のほか、ノルディックウォーキング・ポールウォーキング全国大会等の健康寿命日本一のまちを目指した健康増進事業による市民の健康づくりにも取り組んでいます。

また、埼玉県「川の国埼玉はつらつプロジェクト」に、本市が提案したいろは親水公園を中心としたにぎわい創出事業が採択され、船着場や護岸の整備など、四季を通じて人が集い、にぎわいあふれる場となるような環境整備を実施しているところです。

さらに、これらの取組をまとめた「志木市かわまちづくり」計画が、良好なまちと水辺が融合した空間形成を目指す取組として国土交通省の「かわまちづくり支援制度」に登録されたところです。

今後は、いろは親水公園にこれまで以上ににぎわいを創出することを目的として、飲食提供施設の設置や魅力ある遊具の整備、さらには市指定文化財である旧村山快哉堂の活用をも含めた当該公園のポテンシャルをより一層生かす公園整備・管理運営のあり方を検討し、いろは親水公園の魅力向上を図る公園整備計画を策定することを目的とします。

## 1-2 対象公園

いろは親水公園（志木市本町2丁目及び中宗岡5丁目地内）

※ 本計画の対象範囲は下図参照



図 計画区域

## 2. いろは親水公園の整備の基本的な考え方

### 2-1 関連計画

#### (1) 志木市 将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）

志木市 将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）では、まちの将来像を実現するための5つの基本目標の1つである「活力と潤いのあるまちづくり」の中で、「自然とふれあうことのできる憩いの場」として、河川沿いの景観保全に努めることとしています。

また、同計画における前期実現計画では、「水と緑にあふれるまちづくり」を基本的施策の一つとして掲げ、解決すべき課題として「河川沿いにある貴重な自然にふれあえる環境」の整備や、「多様化する市民ニーズ」への対応などを挙げています。

### 基本的施策3-3 水と緑にあふれるまちづくり

#### 5年間で目指すべき姿

河川や緑地が保全された、水と緑豊かなまちをつくります。



#### 課題

- ◆市の緑の量は農地等の宅地化などにより減少していく中、市内を流れる河川沿いにある貴重な自然にふれあえる環境を整える必要があります。
- ◆今後も都市公園の整備に加え、老朽化が進んでいる公園施設も多いことや健康志向の高まりなどにより多様化する市民ニーズを的確に捉え、市民が安心して利用できるよう、計画的な改修を進めるとともに、災害時にも安全に避難ができる広場として、防災機能を持った公園施設の整備も求められています。

#### 基本方針

- ◆河川とともに発展してきた歴史も踏まえ、自然とふれあうことのできる憩いの場として、河川沿いの景観保全に努めます。また、計画的な公園改修や斜面緑地など民地に残る緑の保全を図りながら、市街地の潤いづくりを推進します。

## (2) 志木都市計画マスタープラン

将来都市構成において、新河岸川、柳瀬川及びその沿岸は「水と緑の軸」として位置づけられており、樹木や緑地の保全をうたっている。

また、「歩行者・自転車ネットワーク」としても位置付けており、沿道の景観形成や緑化への取組を誘導することとなっている。

さらに、志木地域及び宗岡地域の個別プロジェクトでは、「水と緑のネットワークプロジェクト」として、いろは親水公園もこれらの一翼を担う施設とされている。

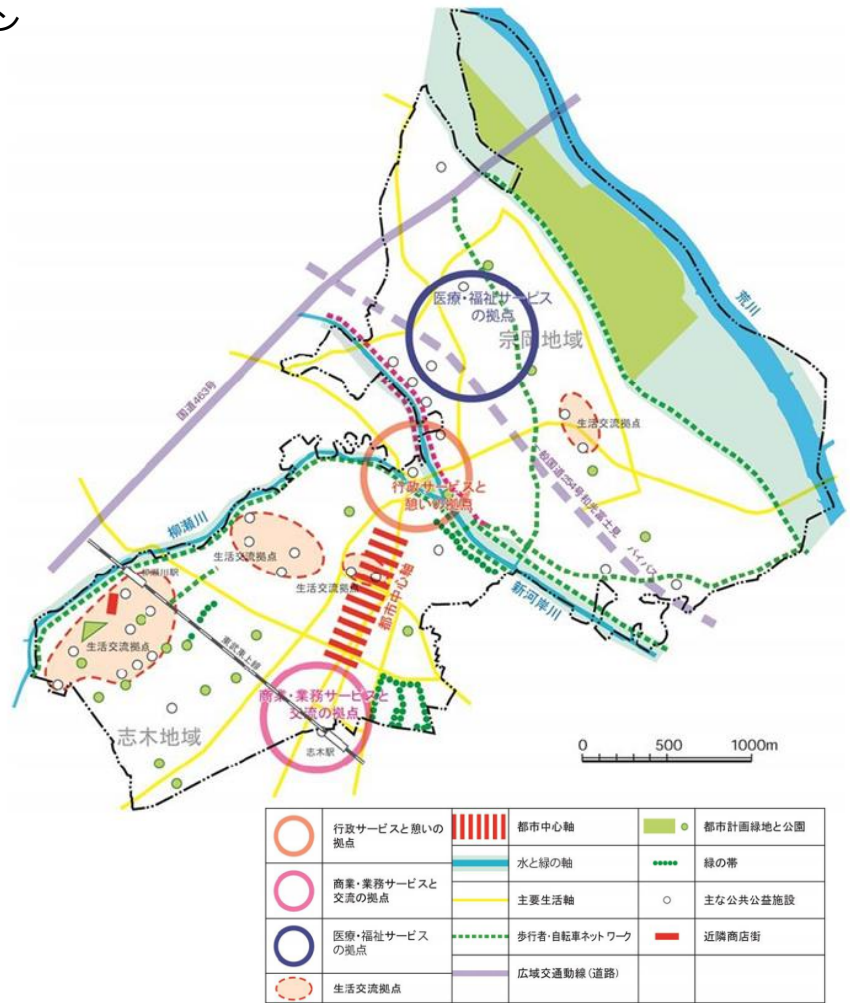


図 都市構成図

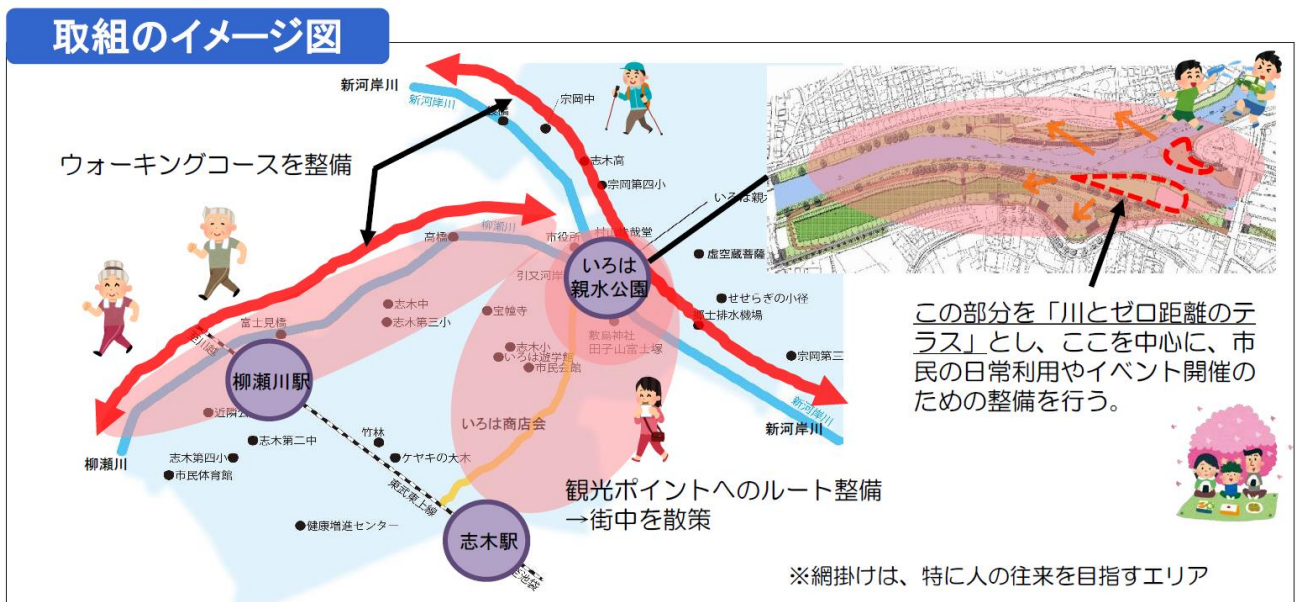
| ■目標とする都市構成に向けた宗岡地域プロジェクト・イメージ |                                  |   |   |
|-------------------------------|----------------------------------|---|---|
| プロジェクト名称                      | 目的                               | イメージ  |   |
| 軸線形成プロジェクト                    | Ⅱ-③<br>新河岸川沿岸・水と緑のまちづくりプロジェクト    | 新河岸川左岸の公共公益施設や学校の周辺地域での水辺の景観と自然環境を生かした生活交流拠点の形成 | ◆レクリエーション空間等の整備検討<br>◆沿岸での水と緑のネットワーク整備<br>◆生活交流拠点整備                 |
|                               | Ⅱ-④<br>宗岡地域・水と緑のネットワークプロジェクト     | 新河岸川堤防、しきのほそみち・さくらのこみち（いろは親水公園）、荒川堤防等を結ぶネットワーク化 | ◆ネットワークの推進<br>◆沿岸景観・環境形成促進  |
|                               | Ⅱ-⑤<br>せせらぎの小径沿道景観形成プロジェクト       | せせらぎの小径沿道地域における住環境整備の促進                         | ◆地区計画制度の導入等の検討  |
|                               | Ⅱ-⑥<br>一般国道254号バイパス沿道まちづくりプロジェクト | 一般国道254号バイパス沿道における基盤整備及び住環境の保全と企業等誘致            | ◆一般国道254号バイパス沿道における住環境の保全（地区計画制度の導入）<br>◆沿道におけるインフラ整備<br>◆企業、店舗等の誘致 |

図 軸線形成プロジェクト

### (3) 川の国埼玉はつらつプロジェクト

誰もが川に愛着を持ち、ふるさとを実感できる「川の国埼玉」の実現に向けた取組を一層推進するため、市町村の地域振興の取組と連携した水辺空間の整備・拡充などを行う、埼玉県の実業である「川の国埼玉 はつらつプロジェクト」において、いろは親水公園を中心としたにぎわい創出事業が採択されており、本市の貴重な地域資源である水辺を、川にふれあえる「川とゼロ距離のテラス」と位置付け、それを中心とした水辺空間を整備することで、次の2つの目標を達成することとしています。

- 水辺空間周辺の観光ポイントへのルート整備等により、市外から訪れる人にも、季節を感じながら街中を巡ってもらえるきっかけづくりを行います。
- 水辺空間を活用した「歩いて楽しい」「歩いて気持ち良い」ウォーキングコースを設定し、市民が歩きながら川に親しみ、ウォーキングを通じた健康づくりを推進します。



### 実施してほしい整備概要 (Implementation Summary)

- いろは親水公園を「川とゼロ距離の水辺空間」にするための整備
  - ・いろは橋下流左岸の高水敷の整備（「川とゼロ距離のテラス」等を整備）
  - ・いろは橋下流右岸に船着き場の整備
  - ・新河岸川に架かるいろは橋上流右岸付近にスロープを設置
  - ・柳瀬川に架かる栄橋下流右岸にスロープを設置
- 楽しく、気持ち良いウォーキングができるコースとするための整備
  - ・新河岸川（富士下橋～宮戸橋）、柳瀬川（高橋～志木大橋）の堤防上の遊歩道整備
  - ・新河岸川（袋橋）、柳瀬川（高橋、富士見橋、東武鉄道鉄橋、志木大橋）に架かる橋のアンダーパス及びスロープ整備

図 プロジェクトで実施する事業内容

#### (4) 志木市かわまちづくり計画

地域活性化のために景観、歴史、文化及び観光基盤等の地域が持つ「資源」や地域の創意に富んだ「知恵」を活かし、市町村、河川管理者などの連携の下、「河川空間」と「まち空間」が融合した良好な空間形成を目指す国土交通省の制度である「かわまちづくり」支援制度に、「志木市かわまちづくり」計画が登録されています。

同計画では、いろは親水公園を中心としたイベント開催による観光集客事業や、健康寿命日本一のまちを目指す健康増進事業等の展開による市民の健康づくりに取り組むこととしています。

#### (5) 新市庁舎建設計画

本市では、令和4年度の供用開始を目標として、市庁舎の建て替えが進められている。

新市庁舎の建設にあたっては、新河岸川と柳瀬川という2本の川に囲まれる自然環境や景観を生かし、四季折々の変化に富んだ表情を織り成す「いろは親水公園」との調和を図りながら、志木市らしい市庁舎の建設を目指すものとしています。



図 新市庁舎整備イメージ

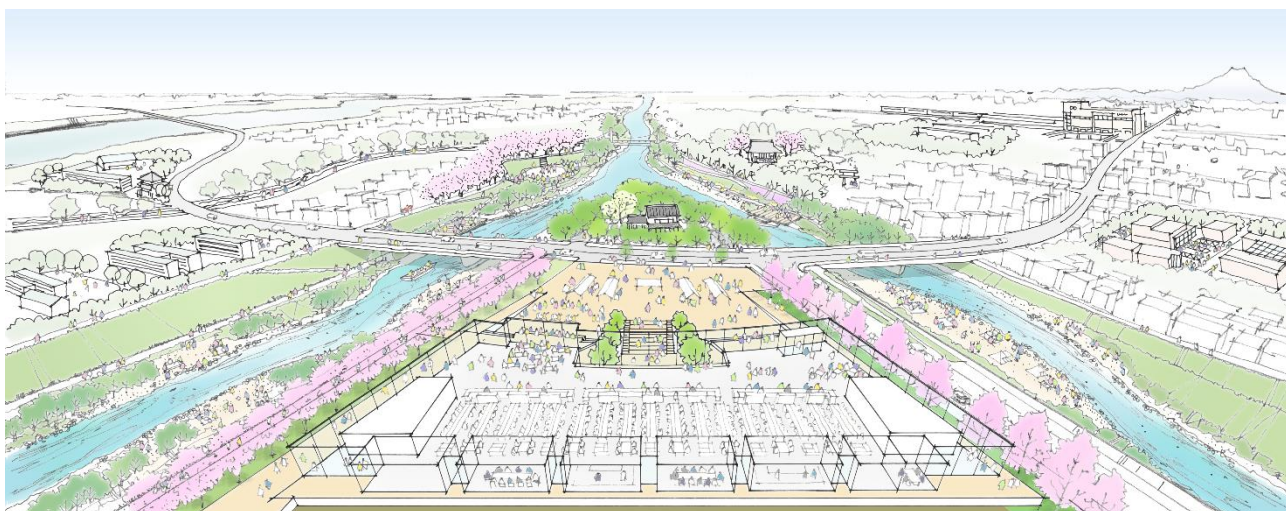


図 いろは親水公園との一体的整備イメージ

## 2-2 いろは親水公園の利活用に向けた基本的な考え方

いろは親水公園にこれまで以上のにぎわいを創出することを目的として、飲食提供施設の設置や魅力ある遊具の整備、さらには市指定文化財である旧村山快哉堂の活用をも含めた当該公園のもつポテンシャルをより一層生かすアイデアの整理・諸規定の整備を行い、いろは親水公園の魅力向上を図るため、市として「いろは親水公園の利活用に向けた基本的な考え方」を定めました。

### にぎわい創出の基本コンセプト（いろは親水公園の利活用に向けた基本的な考え方より抜粋）

- ・より多くの人を集客できる新たなにぎわいを創出するため、さまざまな利用者のニーズに対応した「多目的な公園」として整備する。
- ・公園の多目的化を図るにあたり、エリア別のテーマを次のとおり設定する。

#### ① 右岸（四季の花畑ゾーン）：自然散策エリア

##### 〈現状〉

右岸は草花も多く自然が豊かであるとともに、日常の散歩コースとして利用する人も多い。

##### 〈エリアコンセプト〉

毎日の散歩や子どもの遊びなど、日常的に人が訪れる「自然散策エリア」とする。

##### 〈活用例〉

四季折々の花の植栽、ウォーキングルートの設定、流れ橋の利活用など

#### ② 中洲（水鳥の憩いゾーン）：ゆったりエリア

##### 〈現状〉

中洲は、新河岸川と柳瀬川の合流地点にあり、桜の季節をはじめ、さまざまな眺望を楽しむことができる。

##### 〈エリアコンセプト〉

訪れた人がゆったりと過ごすことができ、癒しを感じる「ゆったりエリア」とする。

##### 〈活用例〉

旧村山快哉堂を活かしたカフェの設置、マルシェの開催など

#### ③ 左岸（いろはコミュニティパーク・桜並木ゾーン）：にぎわい・活動エリア

##### 〈現状〉

左岸は、公園としての面積が広いから、さまざまなイベントを開催することができる。また、水辺に近いことから、水辺ならではのアクティビティを行うことができる。

##### 〈エリアコンセプト〉

水辺に面した広場等の活用をはじめ、さまざまな活動を行うことができる「にぎわい・活動エリア」とする。

##### 〈活用例〉

複合型アスレチック遊具の新設、臨時的バーベキュー場の整備、スポーツ教室の開催など



### 3. いろは親水公園の現状

#### 3-1 公園の位置

##### (1) 公園へのアクセス

いろは親水公園は、東武東上線志木駅より徒歩約20分の距離にあります。

また、公共交通機関によるアクセスも可能となっており、志木駅東口より東武バス、国際興業バスで約6分、浦和駅西口より国際興業バスで約20分（志木市役所下車）など、数多くのバスが運行しています。

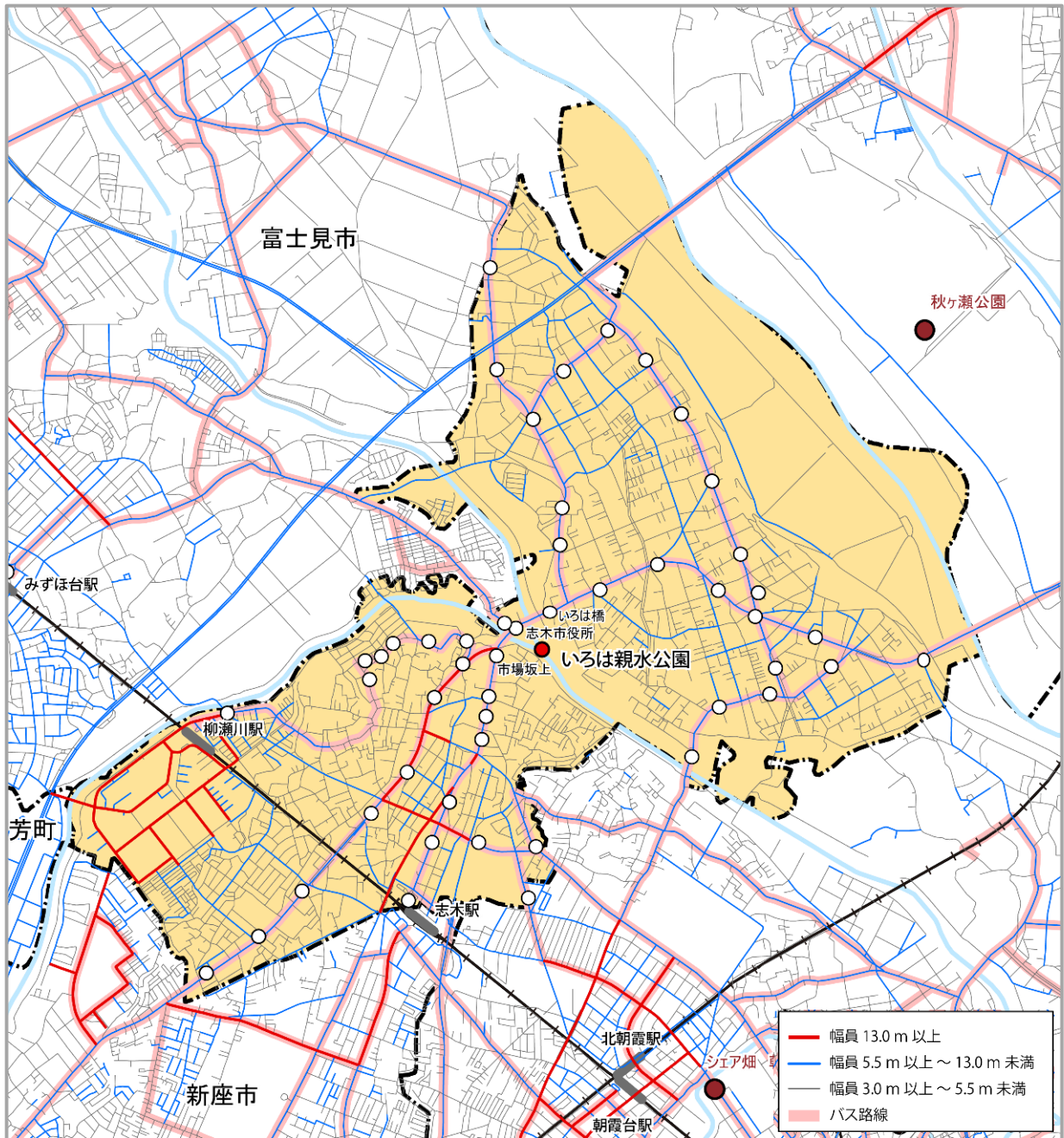


図 いろは親水公園周辺の交通網

## (2) 公園周辺の区域区分

公園周辺は、志木市役所が立地しているほか、住宅地が広がるエリアとなっており、住居系の土地利用規制があります。

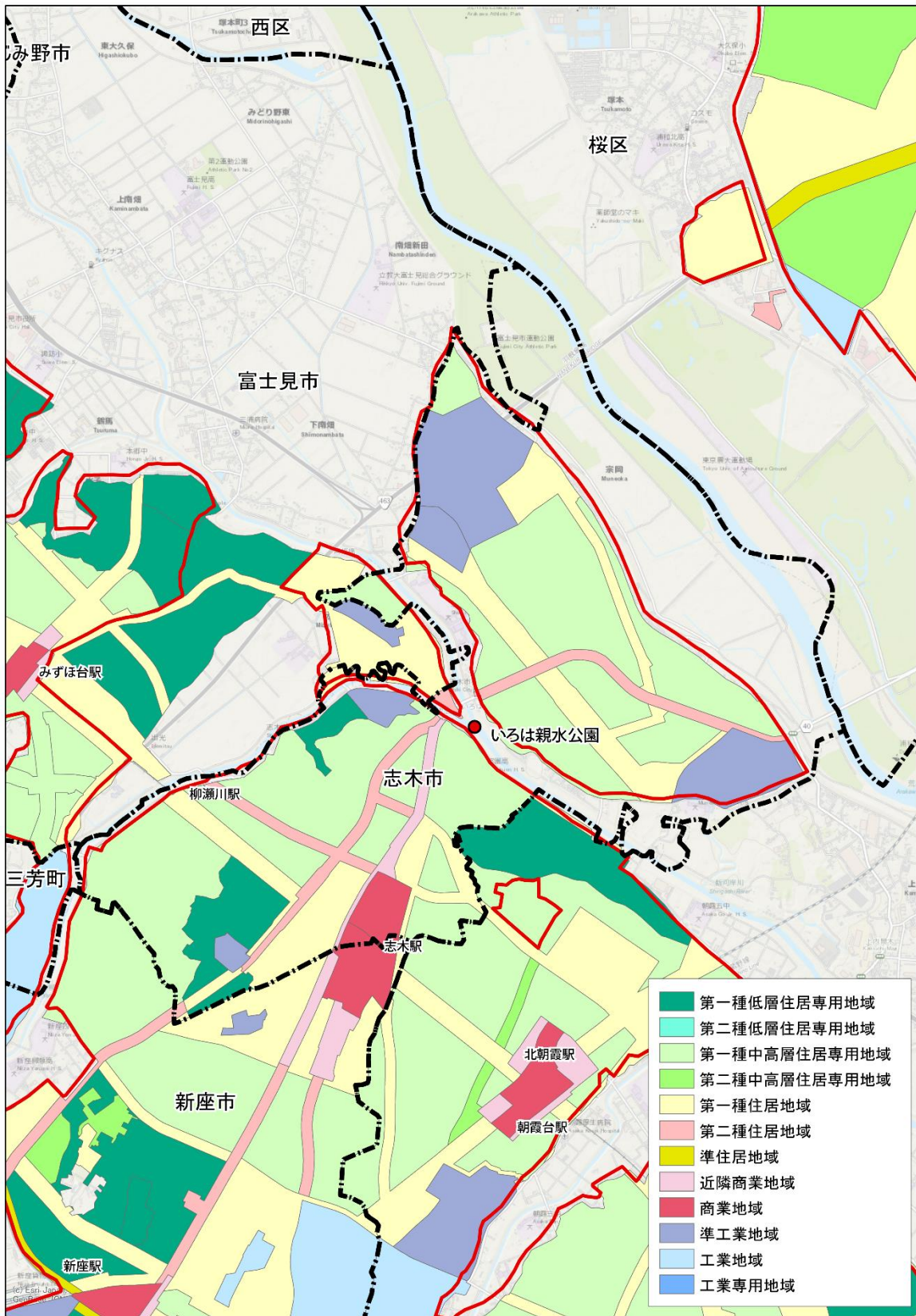


図 いろは親水公園周辺の区域区分

## 3-2 公園の概要

### (1) 公園内の施設

公園内には、各種遊具のほか、散策路や多目的広場、親水護岸等があり、散歩やウォーキング、水鳥の観察スポット等として利用されています。

また、市指定文化財である旧村山快哉堂が平成13年に移築復元されています。

### <公園内の主要な設備>

多目的広場、水飲場、あずま屋、ベンチ、便所、各種遊具（ブランコ、ロープスライダー、クライミング、だんだん登り、丸太ステップ等）、旧村山快哉堂

#### ※旧村山快哉堂について

旧村山快哉堂は、明治10年（1877年）11月に建築された木造2階建て土蔵造りの店蔵<sup>みせぐら</sup>で、本町通りにあった薬店を平成7年（1995年）に解体後、平成13年に現在の位置に移築復元したものである。

建築物としては、座<sup>ま</sup>売り形式の商形態を残している点や1階部分の中央に吹き抜けがあること、また、鉢巻の2段構成やムシコ窓及び開口部の枠回りなど、川越の店蔵とは異なる特有の意匠構成がみられることから貴重な文化財となっている。

市指定文化財には、平成13年12月27日に指定されている。



## (2) イベントの開催状況

いろは親水公園における主なイベントの開催状況は以下の通りです。来場者数は増加傾向にあり、平成30年度は約3万人のイベント集客がありました。

| 事業名                                   |             | 平成27年度            | 平成28年度            | 平成29年度                        | 平成30年度                         |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 志木コミュニティまつり                           | 開催日<br>来場者数 | 9/27(日)<br>7,000人 | 3/26(日)予定<br>雨天中止 |                               |                                |
| 春のいろは親水公園まつり                          | 開催日<br>来場者数 | 4/3(日)<br>4,800人  | 4/2(日)<br>6,000人  |                               |                                |
| 志木さくらフェスタ ※ <sub>1</sub><br>(平成29年度～) | 開催日<br>来場者数 |                   |                   | 3/31(土)<br>4/1(日)<br>計25,000人 | 3/30(土)<br>3/31(日)<br>計28,000人 |
| 村山快哉堂まつり                              | 開催日<br>来場者数 | 4/3(日)<br>1,840人  | 3/26(日)<br>雨天中止   | 3/31(土)<br>2,322人             | 3/30(土)<br>1,417人              |
| 和舟「いろはの渡し」<br>(平成29年度～)               | 来場者数        |                   |                   | (年2回)<br>計261人 ※ <sub>2</sub> | (年4回)<br>計740人 ※ <sub>3</sub>  |
| 力又一体験<br>(平成29年度～)                    | 来場者数        |                   |                   | (年2回)<br>計210人                | (年2回)<br>計226人                 |
| ルディックウォーキング・<br>ポールウォーキング<br>全国大会     | 開催日<br>参加者数 | 5/17(日)<br>553人   | 5/15(日)<br>813人   | 5/21(日)<br>1,054人             | 5/20(日)<br>982人                |
| 合計                                    |             | 14,193人           | 6,813人            | 28,847人                       | 31,365人                        |

※<sub>1</sub> 平成30年3月31日～4月1日は、これまで個別に開催していた「志木コミュニティまつり」「春のいろは親水公園まつり」を「志木さくらフェスタ」と名称を新たに、春の一大イベントとして同時開催。

※<sub>2</sub> 【実施日と内訳人数】平成30年3月31日(130人)、4月1日(131人)。

※<sub>3</sub> 【実施日と内訳人数】平成30年5月20日(128人)、9月雨天中止、12月2日(180人)、平成31年3月30日(209人)、3月31日(223人)。

## 4. 民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）

### 4-1 調査の概要

いろは親水公園にこれまで以上のにぎわいを創出することを目的として、市指定文化財である旧村山快哉堂の活用を含めた当該公園のもつポテンシャルをより一層生かす魅力向上策について、民間事業者の視点からの自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただき、事業内容や事業者募集に係る条件設定等の参考とするため、民間事業者の皆様との個別対話によるサウンディング型市場調査を実施しました。

#### (1) 調査のスケジュール

サウンディング型市場調査は、令和元年8月から10月にかけて、以下の日程で実施しました。

| 流れ                       | 時期                     |
|--------------------------|------------------------|
| 1. サウンディング型市場調査の実施に関する公表 | 令和元年 8月 5日(月)          |
| 2. 事前説明会の参加受付(事前申込制)     | 令和元年 8月 5日(月)~8月16日(金) |
| 3. 事前説明会及び現地見学会の実施       | 令和元年 8月20日(火)          |
| 4. 質問書の受付                | 令和元年 8月 5日(月)~8月23日(金) |
| 5. 質問書の回答                | 令和元年 8月30日(金)までに回答     |
| 6. 個別対話の参加受付             | 令和元年 9月 2日(月)~9月13日(金) |
| 7. 個別対話の実施日時・場所の連絡       | 令和元年 9月18日(水)までに連絡     |
| 8. 個別対話の実施               | 令和元年 9月24日(火)~9月26日(木) |
| 9. 対話の実施結果の概要公表          | 令和元年10月30日(水)          |

#### (2) 調査の方法

市ホームページにて、調査概要を公表し、民間事業者からの事業提案を募集しました。

参加事業者に対しては、事業提案書をもとに個別対話を実施し、いろは親水公園の整備や維持管理、にぎわい創出につながる各種の収益事業等のあり方のほか、市が民間事業者の公募を行う際の公募条件等に関する意見の把握を行いました。

■個別対話の内容については、以下の通り（実施要領への記載事項）

- ① 提案内容
  - ・事業提案の種類について
  - ・事業提案の内容について
- ② 想定している事業形態
  - ・収益施設の整備方法について
  - ・収益事業の運営方法について
  - ・収益事業の事業期間について
  - ・収益事業以外の公園の維持管理・管理運営形態について
- ③ その他
  - ・いろは親水公園のにぎわい創出に関する意見・提案について
  - ・事業化検討にあたり必要な追加資料等について
  - ・事業者公募に際しての公募条件に関する要望について
  - ・その他

## 4-2 調査結果

今回の調査の実施により、一定の条件はあるものの、いろは親水公園に対する民間事業者の参入意欲は高いことがわかりました。(以下、民間事業者との対話結果概要)

### ■参加事業者の主な業種

- 建設業      ○造園業      ○水道業      ○飲食サービス業  
○経営コンサルタント業      ○リース業      ○情報通信業      等      計10社

### ■参加事業者

- かたばみ興業株式会社<鹿島グループ> (<https://www.katabami.co.jp/>)  
○ベックス株式会社 (<https://bex-corp.jp/>)  
○富士通株式会社 (<https://www.fujitsu.com/jp/>)  
※ ほか7社については事業者名公表不承諾

### ■参加事業者との対話で得られた主な意見・提案

---

- ・ **事業提案の内容について**
  - ・ 公園内の民間収益施設の設置・運営に関する提案
  - ・ 公園の維持管理運営やマネジメントの実施等に関する提案
  - ・ 公園施設のリニューアル・再整備等の必要性についての意見
  - ・ にぎわい創出のためのイベントの実施、中洲ゾーンにおける飲食施設の整備等の提案
- ・ **収益施設の整備手法について**
  - ・ 公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した飲食施設の整備に関する提案
  - ・ 公園管理等のための特定公園施設と一体となった飲食施設等の整備に関する提案
- ・ **収益施設の運営手法について**
  - ・ 指定管理者制度等の活用による一体的な運営に関する提案
  - ・ 飲食店のみの単独運営に関する提案
  - ・ 公園全体の管理運営において、イベント等における飲食提供等、収益の拡大に関する提案
  - ・ 複数企業が連携して、公園及び収益施設を一体的に管理運営することで、にぎわいの創出につなげていきたいとの意見
- ・ **収益事業の事業期間について**
  - ・ 長期（20年程度）にわたる運営に関する提案
- ・ **公園施設の管理運営について**
  - ・ 指定管理者制度等により常駐管理を行う場合、管理施設の整備が必要との意見
  - ・ 公園内の除草等に関しては、常駐管理等によるきめ細かな管理方法の必要性についての意見
  - ・ 地元のボランティア団体と連携した維持管理についての意見
  - ・ スマートフォン等を利用した広報ツールの活用・開発による集客支援の提案
  - ・ 旧村山快哉堂を観光案内所や飲食可能な休憩スペースとして活用したいとの提案
- ・ **その他**
  - ・ 建替え後の市役所庁舎との連携によるにぎわい創出に関する意見
  - ・ 地元企業や市民との連携による事業運営に関する提案

## 5. 民間活力を活用したいろは親水公園の整備・管理運営方針

平成31年4月に策定した「いろは親水公園の利活用に向けた基本的な考え方」及び民間事業者とのサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、いろは親水公園の整備・管理運営については、以下の方針を基本とします。

### (1) いろは親水公園の整備について

いろは親水公園のさらなるにぎわいの創出に向けては、これまでの各種イベントを継続して実施するとともに、新たな魅力づくりに資する施設整備等を行う。

#### 基本方針1：公園の適切な管理・機能充実のための施設整備を行います。

- ・公園利用に関する各種アクティビティの受付や施設案内等を円滑に実施していくため、民間活力を活用し、公園の管理機能を有する施設を整備する。
- ・施設整備にあたっては、市指定文化財である旧村山快哉堂の活用や景観との調和に留意する。



公園管理棟のイメージ



旧村山快哉堂の活用

#### 基本方針2：民間活力を活用したにぎわい創出に資する施設整備を行います。

- ・いろは親水公園のにぎわい創出や集客に向けた魅力づくりとして、公募設置管理制度等を活用した飲食提供施設などの民間収益施設の整備を行う。
- ・この民間収益施設は、各種イベント等への協賛や公園内の休憩機能の向上等に資する施設とする。



民間収益施設のイメージ（南池袋公園）

#### 基本方針3：公園遊具等老朽化した施設の更新を行います。

- ・公園施設全体との調和を図りながら、園内の老朽化した遊具やトイレ施設等の更新を計画的に行う。

## (2) いろは親水公園の管理運営について

民間活力を活用した新たな魅力の創造及び維持管理の効率化を目的として、パークマネジメントの視点を持った新たな公園の管理運営を行う。

### 基本方針 4：民間活力の活用により、効果的な公園の管理運営を実施します。

- ・これまで、いろは親水公園の維持管理は、他の市内の公園とともに画一的な管理を行ってきたが、いろは親水公園にこれまで以上のにぎわいを創出し、当該公園のポテンシャルをより一層生かした効果的な管理運営を行うため、柔軟かつ多様なサービスの提供を可能とする民間事業者のノウハウを活用する。

### 基本方針 5：新たな事業やイベント等の開催を通じて、園内のにぎわいを創出します。

- ・民間事業者の自主事業により、新たな公園利用者サービスや新規イベントを実施し、四季を通じて、にぎわいのある公園を目指す。

### 基本方針 6：市民や地域団体等と協働する公園運営を行います。

- ・これまで、地域住民や地域団体の皆様に担っていただいた花の植栽や維持管理などについては、引き続きご協力いただきながら、これまで以上に園内が四季折々の花や緑で美しく彩ることができるよう適切な管理に努め、市民協働により実施する。

### 基本方針 7：飲食提供施設等の整備により集客、にぎわいの創出につなげます。

- ・新たに整備する飲食提供施設等では、各種イベント等との連携により、公園の新たな魅力を提供する機会を創出する。
- ・飲食提供施設等の管理運営は、民間事業者による主体的な運営（独立採算）を基本とし、公共負担なしで実施する。
- ・民間事業者の自主事業から生じる収益の一部を、公園利用に資する形で還元するなど公共負担の低減を目指す。



## 6. いろは親水公園の整備イメージ（素案）

---

これまでの検討内容を踏まえたいろは親水公園における民間活力を活用した整備イメージは、以下の通りです。

### 【整備の条件】

- いろは親水公園全体における一体的な管理運営の実施
- 公園の管理機能については、左岸ゾーンに整備
- 民間の収益施設については、中洲ゾーンに整備

### 【整備内容】

#### （右岸ゾーン）

- 自然散策エリアとなるよう、地域団体等と連携しながら現在の活動を維持（新たな施設整備は行わない）。
- 公園の維持管理については、その他のゾーンと一体的に実施する。

#### （中洲ゾーン）

- 川辺の景色を楽しみながらゆったりと過ごせる「ゆったりエリア」となるよう、民間による収益施設の整備を実施。施設規模は300㎡程度までを想定。
- ゆったりと過ごせる施設を民間の任意提案により整備
- 公園利用者及び民間収益施設利用者のための駐輪場を整備
- 旧村山快哉堂については、現在の位置で利活用に必要な改修を検討

#### （左岸ゾーン）

- さまざまな体験・活動ができる「にぎわい・活動エリア」となるよう、公園運営に必要な管理機能を有する施設を整備
- バーベキューの受付機能を同様に整備（民間事業者の自主事業として提案があった場合に限る）
- 地域住民、地域団体との公園運営等に関する協議を行える会議室を設置
- 各種の備品を収容できる倉庫スペースを整備
- 老朽化が進む既設遊具は、計画的な更新を実施

【いろは親水公園全体の整備イメージ】



## 7. いろは親水公園の民間活力導入スキーム

民間活力の活用によるいろは親水公園の整備及び管理運営の実施に向けて、想定される事業スキームを整理します。

### (1) 都市公園における民間活力導入手法について

都市公園の整備及び管理運営において、活用可能な民間活力の導入手法には

- ・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく民間委託（包括的民間委託、指定管理者制度等）
- ・都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可制度
- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という）に基づく PFI 事業

等の手法がある。これらの概要は、以下の通り。

#### ■ 都市公園の整備及び管理運営に関する手法

| 制度名                        | 根拠法        | 特徴   |
|----------------------------|------------|--|
| 民間委託<br>(包括的民間委託、指定管理者制度等) | 地方自治法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービス向上、コスト縮減）が主な目的。</li> <li>・一般には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。</li> </ul>   |
| 設置管理許可制度                   | 都市公園法第 5 条 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置管理を許可できる制度。</li> <li>・民間事業者が売店や飲食店等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li> </ul>              |
| PFI 事業                     | PFI 法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。</li> <li>・都市公園では、プールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。</li> </ul> |
| その他（DB、DBO 等）              | —          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者に設計・建設等を一括発注する手法（DB）や、民間事業者に施設等の設計・建築・維持管理・運営等を、長期契約等により一括発注・性能発注する手法（DBO）等がある。</li> </ul>            |

## (2) 公募設置管理制度について

公募設置管理制度は、平成29年5月の都市公園法の改正により創設された制度であり、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する民間収益施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、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者を、公募により選定する制度である。

都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減し、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法となっている。

### 公募設置管理制度の特徴

**公募設置管理制度とは・・・**

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

**条件** **園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

**特例1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）**

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は**20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**

（設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

<制度を活用した公園整備イメージ>

**特例2 建蔽率の特例（2%→12%）**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乘せ**

|     |                         |                         |      |
|-----|-------------------------|-------------------------|------|
|     | カフェ等の収益施設<br>(公募対象公園施設) | 広場、園路等の公共部分<br>(特定公園施設) |      |
| 従前  | 民間資金                    | 公的資金                    |      |
| 新制度 | 民間資金                    | 収益を充たす                  | 公的資金 |

**特例3 占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

(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（国土交通省公園緑地・景観課）)

図 公募設置管理制度の概要と事業スキーム

18

(3) 公園の整備及び管理運営における民間活力導入スキームの検討

サウンディング型市場調査で得られた提案等を参考に、各施設の「保有」「設計・建設」「管理運営」の主体と費用負担について、民間活力の導入手法別に整理すると次のようになる。

■ いろは親水公園の整備及び管理運営に関する事業スキーム

| 事業方式              |                  | 従来方式  | 民間委託<br>(包括的民間委託、指<br>定管理制度等) | DBO<br>建設：性能発注<br>運営：民間委託 | 公募設置管理制度<br>+<br>DBO |
|-------------------|------------------|-------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 土地保有              |                  | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 公共(市)                |
| 事業<br>企画          | 募集               | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 公共(市)                |
|                   | 提案               | 公共(市) | 民間                            | 民間                        | 民間                   |
| 公園施設の保有           |                  | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 公共(市)                |
| 飲食提供施設等の保有        |                  | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 民間                   |
| 公園施設の設計・建設        |                  | 公共(市) | 公共(市)                         | 民間                        | 民間                   |
| 飲食提供施設等の<br>設計・建設 |                  | 公共(市) | 公共(市)                         | 民間                        | 民間                   |
| 公園施設の管理運営         |                  | 公共(市) | 民間                            | 民間                        | 民間                   |
| 飲食提供施設等の<br>管理運営  |                  | 公共(市) | 民間                            | 民間                        | 民間                   |
| 費用<br>負担          | 公園施設の整備          | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 公共(市)<br>※一部、民間      |
|                   | 飲食提供施設等の<br>整備   | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 民間                   |
|                   | 公園施設の<br>管理運営    | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 公共(市)<br>※一部、民間      |
|                   | 飲食提供施設等の<br>管理運営 | 公共(市) | 公共(市)                         | 公共(市)                     | 民間                   |

以上を踏まえ、本計画における民間活力の導入スキームは、以下を基本とします。

**① 園内の施設整備について**

- ・中洲ゾーンに設置する飲食提供施設等は、民間施設として整備する。
- ・公園管理施設などのその他の公園施設は、公共施設として整備する。
- ・公園管理施設は、民間事業者が常駐するとともに、自主事業等の拠点としても利用する。
- ・旧村山快哉堂は、観光案内所等の機能を有する施設として利用するための必要な改修を検討する。

**② 公園施設（公共施設）の運営について**

- ・柔軟かつ効率的な利用者サービスの提供を可能とするため、公園施設全体について、民間事業者による管理運営を行う。
- ・なお、公園運営においては、これまで同様、市民や地域団体等と協働する公園運営を行う。

**③ 飲食提供施設等（民間収益施設）の運営について**

- ・新たに設置する飲食提供施設（民間収益施設）については、民間事業者による独立採算による運営を基本として、市の財政負担は行わない。

**④ 旧村山快哉堂の維持管理について**

- ・いろは親水公園内にある旧村山快哉堂については、公園の管理運営と一体的に、同一の民間事業者により行うことを基本とする。

**⑤ 施設整備費・管理運営費の負担について**

- ・飲食提供施設等については、前述の通り、民間施設として整備するため、整備・運営管理について、民間事業者の独立採算で事業を行い、市の財政負担は行わない。
- ・公園施設（公共施設）の整備費用は、市で負担するものとするが、飲食提供施設等の収益を公園整備に還元するものとして、施設整備費用の一部を民間事業者の負担とする、
- ・公園運営管理において、民間事業者が実施する自主事業において、収益の一部を、公園利用に資する形で還元する。

-----

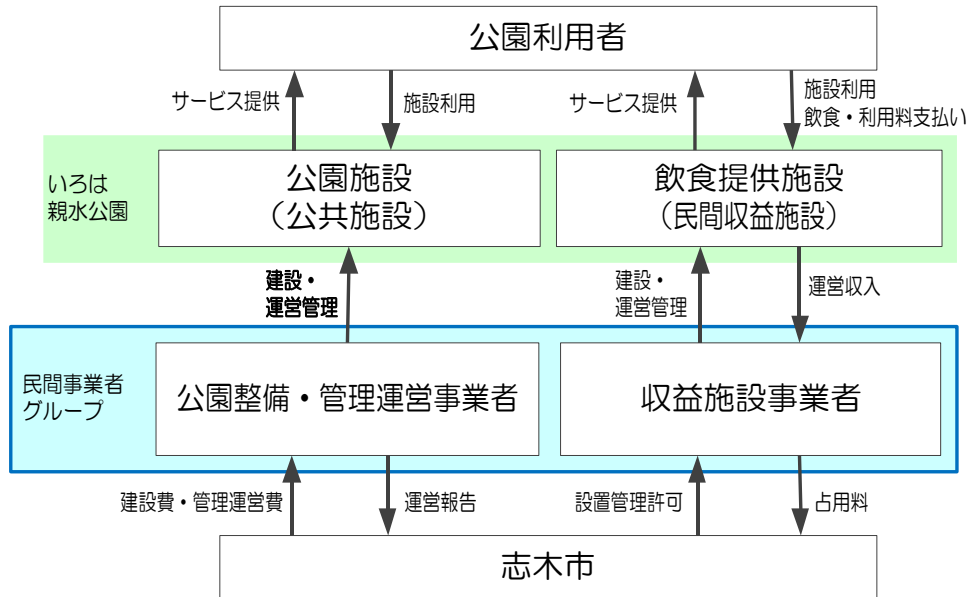
本計画における民間活力を導入するための事業スキームは、以下のパターンが想定されます。

- |   |
|---|
| <p>A：公募設置管理制度を活用し、公園施設（公共施設）と飲食提供施設等（民間収益施設）の一体的な整備及び管理運営を行う民間事業者を選定</p> <p>B：公募設置管理制度を活用し、飲食提供施設等（民間収益施設）の整備及び管理運営を行う民間事業者と、公園施設（公共施設）の整備及び管理運営を行う民間事業者を別々に選定</p> <p>C：施設整備は市で実施し、公園の管理運営を行う民間事業者を選定</p> |
|---|

A：公募設置管理制度を活用し、公園施設（公共施設）と飲食提供施設等（民間収益施設）の一体的な整備及び管理運営を行う民間事業者を選定する。

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| 公園施設の整備      | 民間事業者が整備→市へ譲渡（DBO）              |
| 飲食提供施設等の整備   | 民間事業者が整備→民間事業者が保有（公募設置管理制度）     |
| 公園施設の管理運営    | 民間事業者が管理運営（DBO、指定管理者制度・包括的民間委託） |
| 飲食提供施設等の管理運営 | 民間事業者が管理運営（公募設置管理制度）            |

事業スキーム図



特徴

- 公園施設の整備から運営までを一体的に実施するため、公園の管理運営を想定した施設整備が期待できる。
- 景観に統一感が生まれる。
- 施設整備後の公園の管理運営や収益事業の実施においても、民間のノウハウが最大限発揮されるため、管理運営の効率化・にぎわいの創出において相乗効果が期待される。
- 民間事業者が実施する自主事業の収益の一部を、公園利用に資する形で還元できる。

課題

- 公園施設と飲食提供施設、両施設の施設整備から管理運営まで、一体的に提案を求めるため、参加事業者が限定される。
- ※ただし、サウンディング型市場調査においては、公園内の施設全体について、一体的な整備や管理運営が望ましいとの意見もあった。

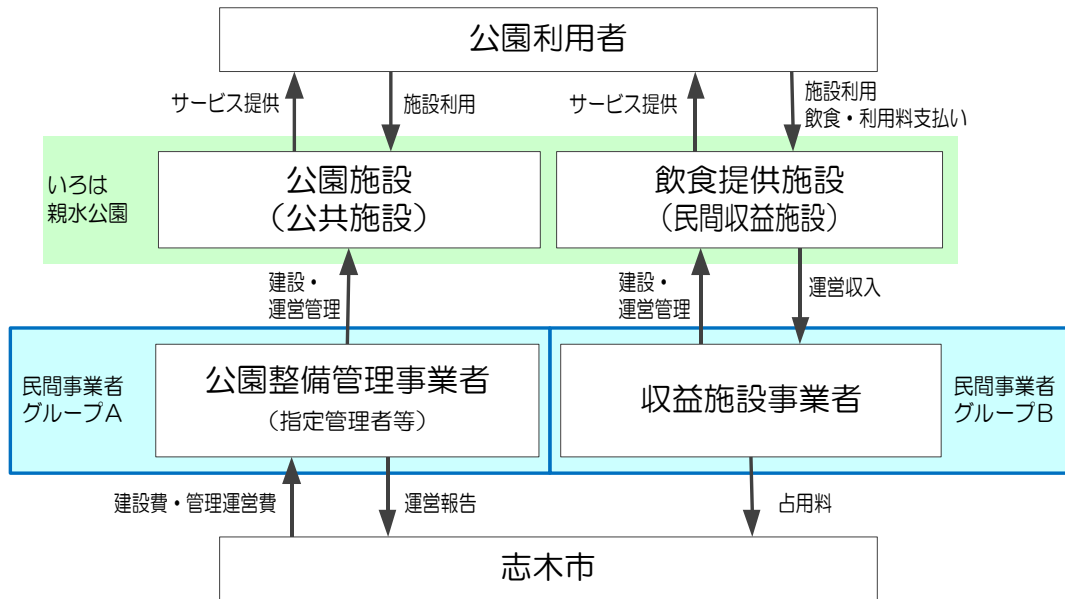
## 評価 ◎

事業者公募が一体となり、公園運営に関する効率性や一体性が確保されることにより、民間のノウハウが最大限発揮され、にぎわいの創出において高い効果が期待される。

**B：公募設置管理制度を活用し、飲食提供施設等（民間収益施設）の整備及び管理運営を行う民間事業者と、公園施設（公共施設）の整備及び管理運営を行う民間事業者を別々に選定する。**

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| 公園施設の整備      | 民間事業者が整備→市へ譲渡（DBO）              |
| 飲食提供施設等の整備   | 民間事業者が整備→民間事業者が保有（公募設置管理制度）     |
| 公園施設の管理運営    | 民間事業者が管理運営（DBO、指定管理者制度・包括的民間委託） |
| 飲食提供施設等の管理運営 | 民間事業者が管理運営（公募設置管理制度）            |

事業スキーム図



|    |   |
|----|---|
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園施設と飲食提供施設の整備及び管理運営を行う事業者を別々に公募するため、それぞれのノウハウに特化した特徴ある事業者が参加することができる。</li> <li>事業内容が限定されるため、事業者としては参入が容易</li> </ul> |
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>公募が分かれるため、複数事業者による運営になる可能性があり、公園の利用方法、イベント等を実施する際には、その都度、事業者間における協議等が発生する。</li> </ul>                                |

## 評価 ○

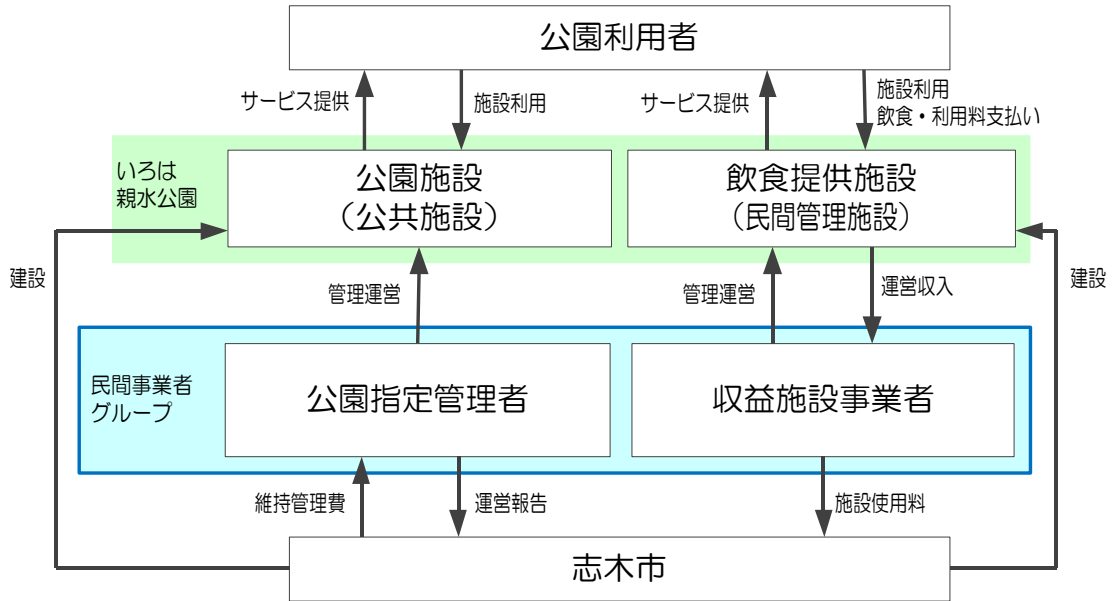
公園施設と民間収益施設の管理運営について、事業者を別々に公募するため、それぞれのノウハウに特化した特徴ある事業者が選定できる一方で、公園の一体的な管理運営に関して最適化が図られないことに加え、公園施設と飲食提供施設等々が別々に運営されるため、相乗効果が得られにくい。



C：施設整備は市で実施し、公園の管理運営を行う民間事業者を選定

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| 公園施設の整備      | 公共（従来型発注等）                  |
| 飲食提供施設等の整備   | 公共（整備費用は施設使用料として回収）         |
| 公園施設の管理運営    | 民間事業者が管理運営（指定管理者制度・包括的民間委託） |
| 飲食提供施設等の管理運営 | 民間事業者が管理運営（指定管理者制度・包括的民間委託） |

事業スキーム図



|    |   |
|----|---|
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の整備については公共が実施し、公園の管理運営及び収益事業を民間のノウハウで実施する。</li> </ul>                          |
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備と管理運営が分離されるため、管理運営に適した施設としない可能性がある。</li> <li>市で収益施設の建設を実施する必要がある。</li> </ul> |

評価 △

公園施設、飲食提供施設等の整備をすべて公共負担で実施する必要がある。また、施設の設計・整備を公共が行うため、施設の管理運営に民間のノウハウを活かしにくい可能性がある。

## 【結論】

- ・公園施設と飲食提供施設等は、一体的に管理運営を行うことで、にぎわい創出における相乗効果が期待できる。
- ・施設整備についても、管理運営を行う民間事業者が実施することで、民間のノウハウを反映した施設整備が可能となり、効果的・効率的な施設運営が期待できる。

⇒ これらのことから、「A：公募設置管理制度を活用し、公園施設（公共施設）と飲食提供施設等（民間収益施設）の一体的な整備及び管理運営を行う民間事業者を選定」する方法が、最も適切な事業手法である。

※公園の管理運営については、公園管理の効率化・迅速化を図るため占用等に関する許可行為が可能となる指定管理者制度を導入する。

### （４）今後の事業スケジュール

公園の再整備に向けた事業スケジュールは、新市庁舎の完成予定時期を踏まえ、以下のとおりとします。

#### ■民間活力を活用したいろは親水公園の再整備スケジュール

| 年度    | 内容   |
|-------|--|
| 令和2年度 | ・公募設置管理制度を活用した公募の実施<br>・施設整備及び管理運営を行う民間事業者（指定管理者）の選定 |
| 令和3年度 | ・基本協定等の締結<br>・民間事業者による公園施設の設計<br>・民間事業者による公園施設整備の実施  |
| 令和4年度 | ・公園リニューアルオープン<br>・指定管理者による公園の管理運営の開始                 |