

LD LETTER

vol.10

2022.11 Producing Urban Parks in Park-PFI

COMMUNITY ENRICHMENT

OPERATION AND MAINTENANCE

Park-PFI における 都市公園のプロデュース 長井海の手公園 ソレイユの丘



PFI 事業により整備された全国初の大規模都市公園
公園の全体整備イメージ（イベント時の様子）

LD VISION

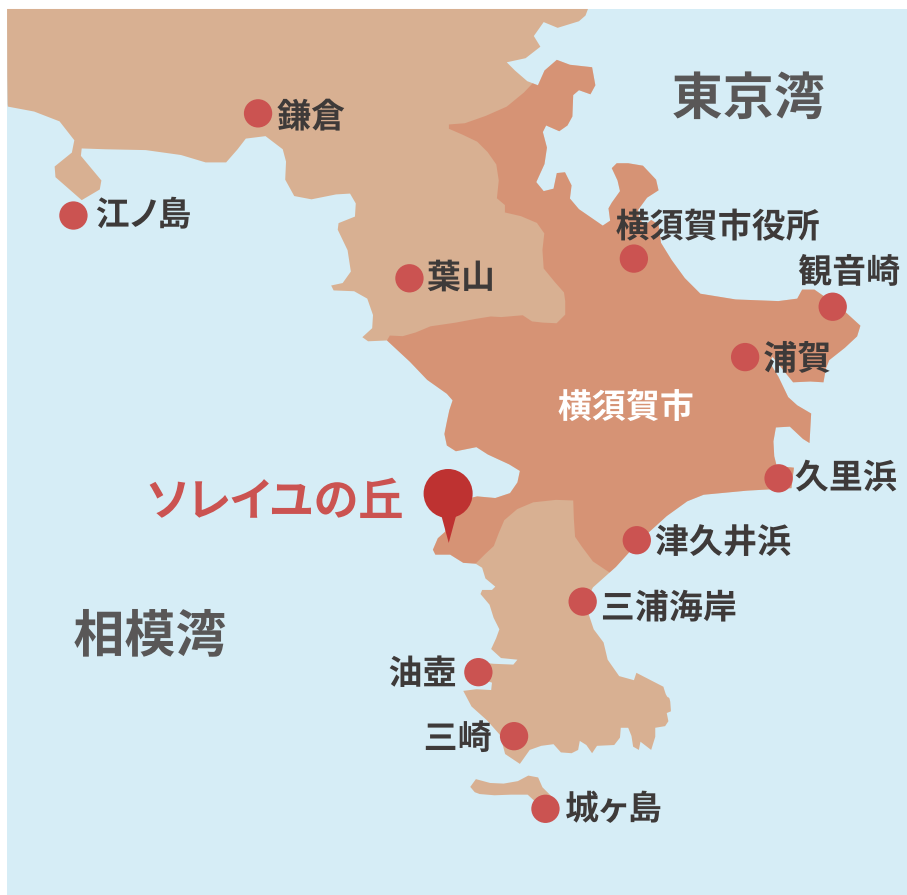
地域価値向上
COMMUNITY ENRICHMENT

維持管理
OPERATION AND MAINTENANCE

長井海の手公園ソレイユの丘は、2005年4月に開園し、PFI事業※1により整備が行われた全国初の都市公園（総合公園）です。PFI事業期間（2005～2014年度）終了後は、指定管理者制度（2015～2022年度）が導入され、民間活力により運営管理が行われている公園です。開園から16年以上が経過し、年間70万人以上の集客力をもつ三浦半島の観光拠点施設となりました。その一方で、開園20年の節目を見据えて公園未供用部6.6haの活用と既存公園施設機能の刷新等の公園改修整備手法としてPark-PFI（公募設置管理制度）が導入されました。

事業者選定公募の結果、日比谷花壇を代表企業とし当社を含む8社を構成企業とするエリアマネジメント横須賀共同事業体が設置等予定者に選定されました。2023年4月に総面積約28haの大規模都市公園としてリニューアル開園を予定し、以降19年間（2042年3月まで）、公園の運営管理を共同事業体が担います。

※1 PFI事業はPFI法に基づく制度であり、都市公園法に基づくPark-PFIとは異なる制度となります。



エリアマネジメント横須賀共同事業体の概要

- ・代表企業：日比谷花壇
- ・構成企業：京浜急行電鉄、ランドスケープデザイン、aD&C、三浦建築測量、丸孝産業、スワン商会、日比谷アメニス、京急サービス
- ・協力企業：ST&SONS、ウェブマスター、京急アドエンタープライズ、デポルテ

長井海の手公園 ソレイユの丘

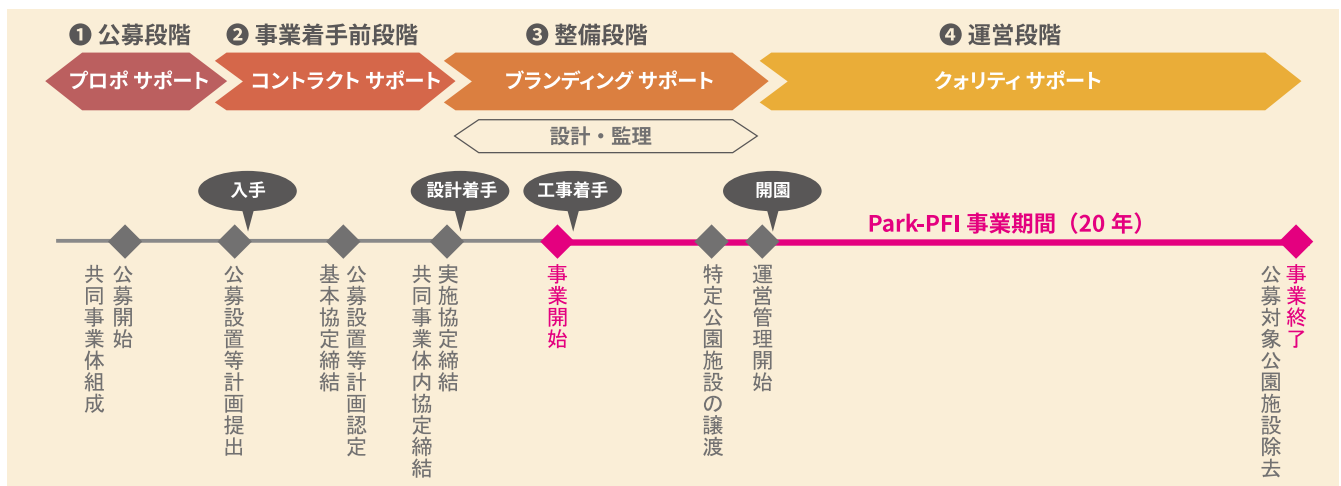
所在地	神奈川県横須賀市長井4丁目地内
公園種別	都市公園（総合公園）
事業主	横須賀市
面積	約28.0ha（リニューアル後）
開園年	2005年4月
リニューアル開園年	2023年4月

Park-PFI（公募設置管理制度）におけるパークプロデュースの重要性

Park-PFIは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つつ、都市公園の質の向上や公園利用者の利便性の向上を図ることを目的に創設された公民連携制度のひとつです。2021年4月時点で、国内65公園で活用事例があり、そのうち30公園が供用を開始、現在も100箇所以上で公募準備が進んでいます※2。

Park-PFIの特徴は、対象施設が都市公園に限定されており、園内に設置するカフェ施設等からの収益を公園の整備・運営に還元することが求められていることです。また、指定管理者制度等の導入により運営管理を含むと最長20年の事業期間となる事例が多くなっています。このようにPark-PFIでは、公園事業（整備・運営・管理）という専門性の高い公民連携となるため、公園の設計・デザインに加えて、公園事業全般に精通したランドスケープアーキテクトのかかわりが事業成立の大きな鍵となります。以下に、Park-PFIの事業フローに沿って、各段階における当社のパークプロデュースのサービス内容を提案します。

※2国土交通省「公募設置管理制度(Park-PFI)について」



1 公募段階・プロボサポート

事業入手を実現する

Park-PFIは民間事業者を公募により選定する制度です。公募段階では、差別化のポイントを明確にしたコンセプトの言語化及び視覚化により、訴求力あるメッセージを提案書に盛り込みます。また、コンセプトを実現するために必要な多様な分野のプロフェッショナルの参画をアレンジする等、強力な共同事業体（コンソーシアム）の組成をサポートします。あわせて、コンソーシアム内各企業が共有できる公園のビッグピクチャを描くことで提案書作成を円滑に進め、事業入手を実現します。

2 事業着手前段階・コントラクトサポート

事業リスクを低減する

Park-PFIでは公募による優先交渉権者の選定後、事業着手までの期間において、行政との基本及び実施協定の締結、公募設置等計画の認定、コンソーシアム内協定の締結等の諸手続きが必要となります。それと並行して設計業務着手へむけて各種申請協議事項のリスト化やコンソーシアム内設計者間の役割分担等の明確化が必要となります。また、公募時事業予算の精度向上による概々算工事費用の算出等、事業の本格的な着手に向けてリスク低減のための総合的なサポートを行います。

3 整備段階・ブランディングサポート

パークブランディングによる魅力発信の最大化

Park-PFIでは、公園施設（特定公園施設）や収益施設（公募対象公園施設）のハード整備と個性的な公園コンテンツの導入やビジュアルツールの規格化等のソフト事業を一体的に進めることによる相乗効果の発揮が求められます。そのためにはランドスケープアーキテクトが公園の立地環境を読み取り、この公園だからこそ「過ごし方」や「使い方」ができる場を具現化するための総合的なパークブランディングを担うことで、公園の魅力発信の最大化を図ります。

4 運営段階・クオリティサポート

質の高い公園機能の担保と地域全体の活性化

Park-PFIでは、事業開始から終了までが最長20年であることから、民間活力による安定的な収益確保と継続的な集客方策により持続可能な公園管理運営が求められる事業です。そのため、行政、公園利用者、地域住民等の多様なステークホルダーの立場を理解し、公園事業全体のバランスを調整するランドスケープアーキテクトが積極的に運営段階にかかわることで、質の高い公園機能の担保にとどまらず、公園が立地する地域全体の活性化を実現します。

長井海の手公園 ソレイユの丘：整備コンセプト

Yokosuka West Coast Style Park

海と大地と、人をつなぎ、新しい出会いと発見のある場所へ

- ◆ 新たな体験・体感・発見を提供する公園づくり
- ◆ 多様なライフスタイルを提案するエンターテイメント・パーク
- ◆ 豊かな自然環境を園内に引き込むダイナミックなランドスケープデザイン
- ◆ 豊富な観光コンテンツとの連携強化による地域交流拠点機能の早期実現



公園全体の整備イメージ（平常時）



グランピングエリアの整備イメージ



眺望テラス・歩道デッキの整備イメージ



エントランスエリアの花修景の整備イメージ



ヒルトッププラザの整備イメージ



2022年7月時点の公園整備の状況

整備コンセプト実現のための11の提案

- 提案01 圧倒的な花修景による新たな公園のシンボルづくり **C**
- 提案02 コロナ禍で求められる「ゆとりある屋外空間の充実」に資する広大な芝生広場 **C**
- 提案03 既存公園とのシームレスな空間づくりと、新たな公園のにぎわいの中心となる広場 **D**
- 提案04 イベント広場としての転用やキャンピングカー及びサイクリスト利用も考慮した多機能の駐車場
- 提案05 丘陵地からの圧倒的な景観を楽しむ眺望スポット **B**
- 提案06 ペットと一緒にパークライフを楽しむドッグランテラス **F**
- 提案07 三浦半島全域の活性化に資する観光プラットフォームとなる地域交流施設 **D**
- 提案08 既存公園の利用者からの声を反映した公園施設の改修 **A**
- 提案09 長期修繕計画に基づく公募対象公園施設(管理)等の修繕による施設の長寿命化
- 提案10 ソレイユの丘の「丘」を顕在化させる地形デザインによるダイナミックな景観形成 **H**
- 提案11 「誰一人取り残さない」を原則としたSDGs社会におけるインクルーシブ公園への再編 **K**