

# 大浜公園リニューアル基本計画

令和2年1月

静岡市

---

---

## はじめに

### 大浜公園リニューアル基本計画の策定にあたり

大浜公園は、静岡駅から南に約 5k mの距離に位置しており、駿河湾に面し、海岸の松林に囲まれた風光明媚な環境にあります。この大浜公園内にあるプールは、昭和 4 年に当時の静岡市と大里村が合併した際、廃止となった海水浴場の代わりに昭和 5 年に開設されて以来、無料で楽しめるプールとして、子供から大人まで多くの市民に親しまれている人気の施設で、長年に渡って市民に愛されてきました。

しかし、プール施設の老朽化は著しく、年々維持管理費の負担も大きくなっていることから、本市では存続・廃止について検討を重ねてきました。また、プールの必要性や有料化について、パブリックコメントを実施したところ、有料化してもプールの存続を期待するご意見や、1年を通じて賑わいがある公園を期待するご意見をいただいております。本市としましても、無料だったプールを有料化して存続すること、大浜公園を通年利用できる公園施設を検討することの2つを方針として決定し、大浜公園全体の再整備とプールのリニューアルについて検討を進めてきました。

昨年度には市民委員、地元代表委員、有識者等により構成する「静岡市都市公園審議会」を設立し、「大浜公園プールリニューアルのあり方」について諮問し、4回の審議を経て、本年度7月に答申を頂き、これを踏まえ、「大浜公園リニューアル基本計画」を策定しました。

大浜公園リニューアルの目指すべき姿は、歴史あるプールの存続の実現と通年の賑わいの創出により、公園を中心とした交流人口を増加させ、周辺地域の活性化に貢献することです。

この目指すべき姿を実現するため、民間活力を導入しながら、魅力あふれるプール施設や、公園施設を整備し、これまで以上に地域に親しまれる公園となるよう、リニューアル事業を進めます。

この基本計画では、プールだけではなく、目指すべき公園全体の将来像を示しております。市民の皆さまに関心を持っていただき、これからも広く市民に愛される大浜公園にリニューアルできるよう、市民の皆さまと一緒に進めてまいります。

令和2年1月

---

---

－ 目 次 －

はじめに 大浜公園リニューアルの基本計画策定にあたり

1. 公園概要 .....	1
(1) 立地 .....	1
(2) 公園施設概要 .....	2
(3) 敷地条件 .....	3
(4) 浸水想定区域 .....	5
(5) プール利用状況.....	6
(6) 周辺のレジャープール .....	7
(7) 劣化診断調査 .....	9
2. 大浜公園リニューアルの検討の経過 .....	19
(1) リニューアル検討の経過.....	19
(2) 静岡市都市公園審議会における審議内容 .....	20
(3) 静岡市都市公園審議会における審議結果.....	22
(4) 現況における課題の整理.....	23
3. 大浜公園リニューアル基本計画 .....	24
(1) 基本方針 .....	24
(2) 基本条件 .....	25
(3) 整備計画 .....	33
4. 民間活力導入の可能性調査.....	39
(1) 民間活力導入の検討.....	39
(2) 民間企業への意向調査.....	40
5. 事業手法 .....	41
(1) 官民連携手法の選定.....	41
(2) 事業手法の適用イメージ.....	44
(3) 概算事業費.....	45
(4) VFM の算定.....	45
(5) 総合評価 .....	46
6. 今後のスケジュール .....	48
7. 整備イメージ .....	49

---

# 1. 公園概要

## (1) 立地

大浜公園は、静岡駅から南に約5kmの安倍川の河口近くに位置しています。

園内には帯状の松林があり、公園に隣接する浜辺からは駿河湾と松林、これらと調和した富士山の雄大な風景を望むことができます。

JR静岡駅前から大浜公園までの公共交通機関として、路線バスが運行しています。通常は「大浜麻機線」が6時から23時まで（7時～19時までは1時間に4本以上）、プール開園期間中には臨時便として「大浜プール行き」が9時台から16時台まで運行しています。バスを利用した場合、静岡駅から大浜公園までの所要時間は約30分です。

また、周辺には東名高速道路が通っており、静岡ICからは車で約5分の距離にあります。令和元年9月に供用開始した日本平久能山スマートICからは、車で約7分とアクセスが良く、広域からの利用者の誘致が期待されます。



所在地：静岡県静岡市駿河区西島 1380  
大浜公園へのアクセス



公園内の松林



海岸と富士山

大浜公園の南東側は駿河湾に面しており、北西側は住宅地となっています。



大浜公園周辺の航空写真

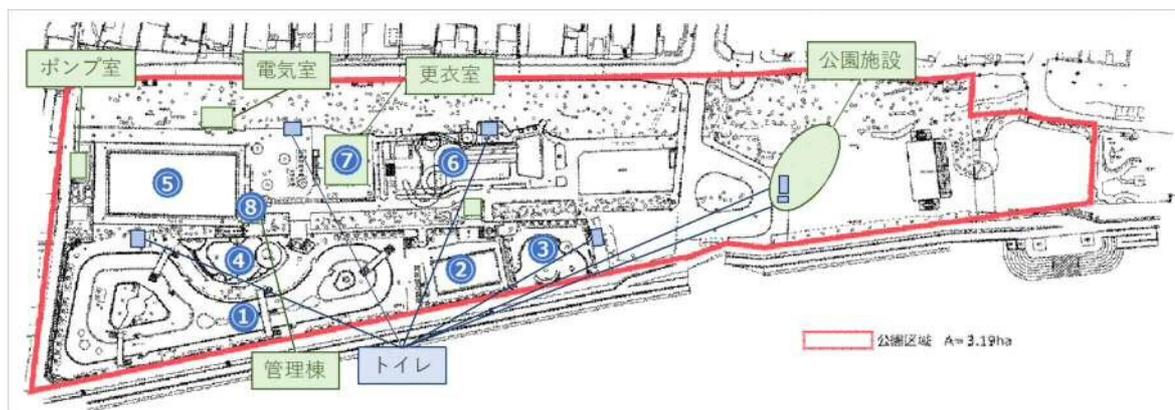
## (2) 公園施設概要

公園区域の面積は約 3.2ha です。

公園区域内にはロータリーから西側の区域にはプール施設が位置しており、ロータリーから東側の区域にある広場には、津波避難タワーが建設されています。

プール施設は、流水プール、25m プール、徒渉池、噴水プール、50m プール、ウォータースライダーの 6 種類で、その他に電気室や管理棟、トイレ、更衣室などが配置されています。

公園施設としては、遊具（ブランコ、すべり台、ジャングルジム、シーソー）と、ロータリー付近にトイレが設置されています。



①流水プール



②25m プール



③徒渉池



④噴水プール



⑤50m プール



⑥ウォータースライダー



⑦津波避難タワー



公園施設 (シーソー)



公園施設 (ブランコ)

### (3) 敷地条件

大浜公園は、都市計画法に基づく都市施設であり、公園の種別は「近隣公園」です。近隣公園は、主に公園周辺約1kmの近隣に住む人が利用することを目的として設置される公園です。

公園区域、及び周辺の用途地域は、主に中高層住宅のための地域である第二種中高層住居専用地域です。第二種中高層住宅専用地域では、病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な便利施設を建てることができます。また、建築物の高さを16m以下とする最高限2種の高度地区となっています。

本公園は駿河湾に面しており、浜辺から望む松林の景観に優れていることから、建築及び木竹の伐採等を制限する風致地区に指定されています。公園内のロータリー西側は第1種風致地区、ロータリー東側は第2種風致地区となっています。その他に、建築基準法、都市公園法、景観法等により日影規制や建ぺい率等の制限があります。

表1 大浜公園の法適用状況

都市計画法	公園	近隣公園
	区域区分	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域 (容積率：200 建ぺい率：60)
	高度地区	最高限2種(16m) (最高高さ16m、北側斜線制限10m+1:1.25)
	風致地区	第1種風致地区、第2種風致地区(大浜久能海岸)
建築基準法	日影規制	制限建築物：高さが10mを超える建築物 地盤面からの高さ：4.0m 10m以内の日影規制：4.0h 10m越えの日影規制：2.5h
都市公園法	建ぺい率	・通常建ぺい2% ・特例建ぺい10% ・運動施設 敷地面積の総計は当該都市公園の敷地面積の50%を超えてはならない。
景観法	景観条例	大規模建築物等の建築行為の規制・誘導
その他		海岸防災林の機能を有する松林がある。公園内と周辺には埋蔵文化財は無い。



	第1種	第2種
高さ	8m以下	15m以下
建ぺい率	20%以下	40%以下
道路からの後退距離	3m以上	2m以上
隣地からの後退距離	1.5m以上	1.0m以上
地盤面高低差	6m以下	9m以下
緑地率	50%以上	30%以上

図1 風致地区指定状況

[図出典：静岡市地図情報インターネット提供サービス]

公園内の松林は、公園北西側の道路と面する部分と、プール施設の間（流水プール、25m プール、徒渉池、噴水プールとウォータースライダーの間）に帯状に広がっています。

プール営業期間中には、スライダー北側や流水プール周辺の松林の木陰を休憩場所として、来園者が利用しています。一方で、建物に寄りかかるように傾いた松（更衣室横トイレ周辺の松）も見られ、松葉の清掃などと合わせて対応が必要となっています。

なお、大浜公園内の松林は、飛砂防止、防風、潮害防備などの海岸防災林としての機能に加え、生物多様性の保全や保健休養などの多様な役割を有しています。

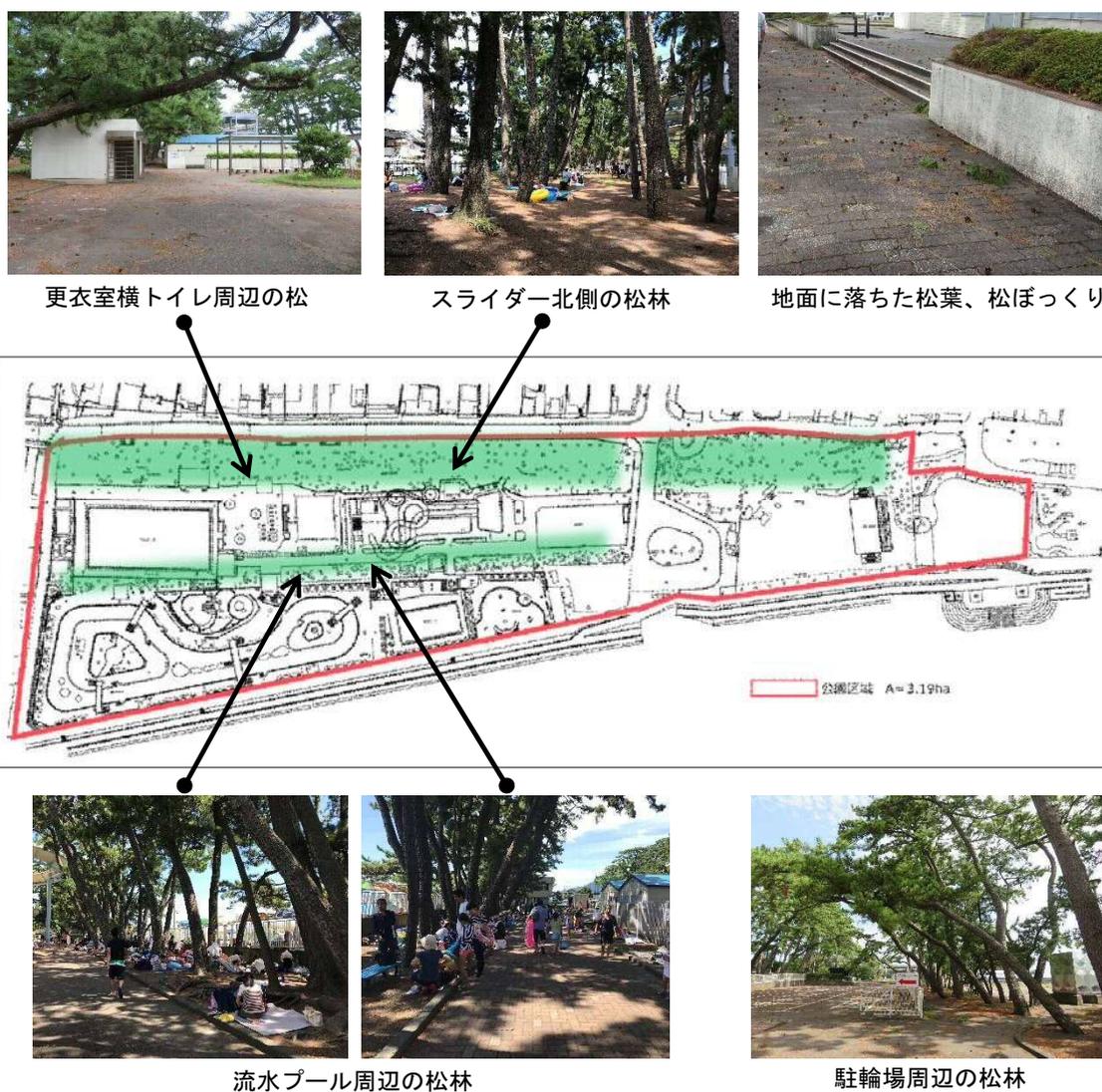


図2 公園区域内の松林

#### (4) 浸水想定区域

静岡市津波避難マップによると、公園区域全体が概ね 0.5～2m の浸水想定区域であり、一部は津波到達時間概ね 10 分未満の区域です。



図3 津波避難マップ

静岡県では、第4次地震被害想定において推計されている被害をできる限り減らすため、「地震・津波対策アクションプログラム 2013」を策定し、津波対策施設の整備を進めています。

大浜公園に面する海岸部分を含む静岡海岸の堤防嵩上げ工事は、平成27年度に着手されました。大浜公園に面する海岸部分のうち、プール施設に面する沿岸部の工事は平成31年3月に完成しています。その他未完成部分の工事は、令和元年度に施工予定です。



図4 静岡海岸の堤防嵩上げ工事の進捗

出典：静岡県静岡土木事務所「海岸だより」(R1.6 発行)

## (5) プール利用状況

### 1) 利用者数

大浜プールの利用者数は、平成 26 年度から平成 30 年度の年間利用者数の状況から、9 万人以上と推計されています。

表 2 年間利用者数

調査	年間利用者数	備考
静岡市調査※	92,666 人	平成 26～30 年の 5 ヶ年の平均年間利用者数

※受託監視員が営業日の午後 2 時（ピーク時）から 3 時まで、入場者数を計測。  
利用者数は入場者数の 1.5 倍にウォータースライダー利用者数を足した合計。

### 2) プール営業期間

大浜プールの営業期間は、夏季の 1.5 か月間程度です。

平成 30 年度の営業期間は、7/14（土）～ 8/26（水）の 49 日間、  
令和元年度は、7/13（土）～ 8/25（日）の 44 日間でした。

表 3 近年のプール営業期間

年度	営業期間	営業日数
平成 26 年	7/12（土）～8/31（日）	50 日営業
平成 27 年	7/11（土）～8/31（月）	49 日営業
平成 28 年	7/16（土）～8/31（水）	49 日営業
平成 29 年	7/15（土）～8/31（木）	49 日営業
平成 30 年	7/14（土）～8/26（日）	49 日営業
令和元年	7/13（土）～8/25（日）	44 日営業

### 3) プール利用料金

現在の大浜公園プールの利用料金は、ウォータースライダーを除き無料です。  
ウォータースライダーの利用料金は、一回の利用につき 大人 200 円、子供 150 円  
としています。

## (6) 周辺のレジャープール

大浜公園周辺の概ね 50km 圏内には、大浜公園を含めてレジャープールが 9 施設あります。

9 施設のうちウォータースライダーがある施設は、大浜公園を含めて 6 施設です。

利用料金は「つま恋ウォーターパーク」が最も高い 2,300 円で、次に「ふれあい健康増進館ゆらら」の 1000 円でした。利用料金を無料としているのは大浜公園のみで、他の 6 施設は 210～600 円で設定しています。また、全施設とも子供の利用料金は、大人の利用料金の約半額程度です。



図 1 周辺のレジャープールの分布

表 4 周辺レジャープールの概要

名称	料金	主な施設	利用者数	開催期間	駐車場台数	駐車場料金
①大浜公園プール (静岡市)	無料 (スライダーのみ有料)	プール5面(流水プール、25mプール、50mプール、噴水プール、徒渉池)、スライダー	約120,000人 (H28)	7月半ば～8月の1.5か月		
②富士マリンプール (富士市)	一般:500円 小中学生:300円 幼児:100円	プール3面(流水プール、さざなみプール、幼児プール)スライダー、アトラクション等	約130,000人 (H29)	6月最終土曜日～9月最初の日曜日	609台 繁忙期は海岸に臨時駐車場190台	無料
③青峯プール (焼津市)	高校生以上:300円 小中学生:150円	プール3面(25mプール、流水プール、幼児用)	約32,500人 (H29)	6/23(土)～9/2(日)	100台	無料
④すいすいパークぶるる (御前崎市)	高校生以上:600円 3才～中学生:300円	プール3面(流水プール、わんぱくプール、幼児プール)ウォータースライダー	約197,000人 (H29)	屋内:通年営業 屋外:7/1～9/2	270台	無料
⑤ふれあい健康増進館ゆらら (静岡市)	大人:1,000円 小人:500円	プール3面(リバープール、リラクゼーションプール、キッズプール、屋外ジャグジープール)、トレーニングルーム、スタジオ、お風呂等の複合施設	夏季 約1,200人/日 夏季以外は半分程度(H29)	通年営業	350台 第1駐車場4,650㎡ 第2駐車場4,150㎡	無料
⑥西ヶ谷屋内プール (静岡市)	一般:300円 高校生以下:150円	プール3面(大プール(25mプール、小プール(11.0m×8.0m))、ウォータースライダー)	約37,000人 (H28) 大人19,000人 小人18,000人	通年営業	101台	無料
⑦つま恋ウォーターパーク (民間)	大人:2,300円 小人:1,300円	プール4面(子供用プール、飛び込みプール、遊泳プール、流水プール)、スライダー3種	不明	7/13(金)～9/24(月)	800台	200円/日
⑧シーサイドプール地頭方 (民間)	高校生以上:300円 小中学生:200円 未就学児:無料	流水プール、ウォータースライダー	約6,900人 (H25) 約6,000人 (H26)	7/27(金)～8/25(土)	100台	無料
⑨竜洋海洋センタープール (民間)	高校生以上:210円 小中学生:100円 小学生未満:50円	流水プール、児童プール、滑り台、オートキャンプ場	約26,000人 (H29)	7/1～8/31、9月第1週目の土・日	320台	無料

---

## (7) 劣化診断調査

プール施設のリニューアルの検討にあたり、既存施設の状態を確認するため、劣化診断調査を行いました。

調査項目は、既存施設の劣化状況の把握（プール本体、ポンプ、建屋、付帯設備、工作物（大規模なもの、設置数の多いもの）、既存施設の確認（図面で確認できない施設・工作物の設置場所、設置数、仕様等）、建築物の床面積、壁面積の計測（コスト算出の現単価の確認のため、既存資料での不足データを補完）です。

劣化診断調査の概要は以下のとおりです。

### 1) 目的

- ・ 既存施設の劣化状況の把握（プール本体、ポンプ、建屋、付帯設備、工作物（大規模なもの、設置数の多いもの）
- ・ 既存施設の確認（図面で確認できない施設・工作物の設置場所、設置数、仕様等）
- ・ 建築物の床面積、壁面積の計測（コスト算出の現単価の確認のため、既存資料での不足データを補完）

### 2) 調査実施日

- ・ 調査日 : 平成 30 年 11 月 1 日（木）、11 月 2 日（金）
- ・ 調査時間 : 9:30 ～ 16:30

### 3) 実施体制

- ・ 日本工営株式会社
- ・ 有限会社アーバンスケープ設計事務所

### 4) 調査方法及び調査対象

- ・ 建築物及び工作物の設置数量や仕様の確認
- ・ 施設の劣化状況等を目視により確認
- ・ 上記に加えて、建築物の床面積、壁面積を簡易的に計測
- ・ 調査対象は、ウォータースライダー、更衣室周辺、50m プール、流水プール、噴水プール、徒渉池等の範囲の施設とする（対象施設は表 5 のとおり）

表 5 調査対象

エリア	施設種類	施設名称
ロータリー	建築物	トイレ（ロータリー横）
	建築物	トイレ（ロータリーバリアフリー）
ウォータースライダー	一般施設	ウォータースライダープール
	建築物	トイレ（スライダー横）
	建築物	ウォータースライダー機械室
更衣室廻り	建築物	無料更衣室
	一般施設	パーゴラ
	一般施設	ベンチ
50m プール	一般施設	50m プール
	建築物	監視棟（管理事務所）
	建築物	監視棟（警備員 派出所）
	建築物	50m プール機械室
	建築物	電気室（受電設備）
	建築物	トイレ（電気室横）
	一般施設	エントランス屋根
流水プール	一般施設	流水プール
	建築物	流水・噴水プール機械室
	建築物	トイレ（流水プール横）
噴水プール	一般施設	噴水プール
25m プール	一般施設	25m プール
	建築物	25m プール・徒歩池機械室
徒歩池	一般施設	徒歩池
	建築物	トイレ（徒歩池横）
	土木構造物	舗装
その他共通	一般施設	案内板・サイン
	一般施設	フェンス・柵
	一般施設	ベンチ
	一般施設	園内排水設備
	一般施設	園内下水設備
ロータリー東	一般施設	ステンレス製遊具

## 5) 調査結果のとりまとめ方法

- ・ 調査結果は、国土交通省「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改定版】平成 30 年 10 月」に基づく調査票に記録  
（該当するチェックシートがない場合は、写真シートに記録）
- ・ 記録した健全度調査用チェックシート及び写真シートをもとに、施設毎に健全度調査票をとりまとめ、健全度判定を 4 段階で実施

表 6 健全度判定における評価基準

ランク	評価基準
A	・ 全体的に健全である。 ・ 緊急の補修の必要はないため、日常の維持保全で管理するもの
B	・ 全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 ・ 緊急の補修の必要性はないが、維持保全での管理の中で、劣化部分について、定期的な観察が必要なもの。
C	・ 全体的に劣化が進行している。 ・ 現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要なもの。
D	・ 全体的に顕著な劣化である。 ・ 重大な事故につながる恐れがあり、公園施設の利用禁止あるいは、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

## 6) 調査結果

- ・ ウォータースライダーは、劣化が進んでいるため撤去が必要と判断された。
- ・ その他の施設のほとんどは、再利用するにあたって改修が必要と判断された。  
（各施設の調査結果は、次頁以降に掲載のとおり）

### ①流水プール

- ・ プール本体・プールサイド床：構造体に劣化は見られないが、仕上材に変色・退色等の劣化あり（写真3）
- ・ 歩道橋：主桁・横桁の鉄鋼面の錆・腐食が著しい。下部工・階段部のコンクリート面は鉄筋露出・ひび割れあり（写真4）
- ・ 起流ポンプ：4台のうち、2台のベースに腐食あり（写真2）。配管支持金物なし
- ・ 機械室：軒裏の鉄筋露出・ひび割れが顕著。軒先の劣化、内部床・建具の劣化が著しい（写真1）
- ・ エントランス屋根・パーゴラ：鉄鋼面に錆、屋根葺き材に損傷あり（写真5）
- ・ ベンチ：一部座面に変色・退色・損傷あり



写真1：機械室（軒裏）



写真3：プールサイド



写真4：歩道橋



写真2：起流ポンプ（ベース）

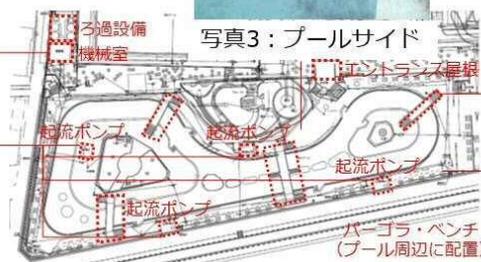


写真5：パーゴラ

### ②25mプール

- ・ プール本体：プールサイド床：構造体には劣化は見られないが、仕上材に変色・退色等の劣化あり（写真1、2）
- ・ 機械室：軒裏に鉄筋露出、外壁にひび割れが著しい。屋根パラペットに欠損箇所あり。外壁・軒裏の仕上材の劣化が著しい。内部壁・建具の劣化が著しい（写真3）
- ・ パーゴラ：屋根葺き材に損傷あり（写真4）



写真1：プール本体



写真2：プールサイド

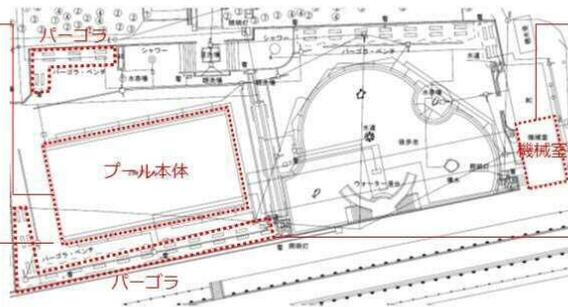


写真3：機械室（外壁）



写真4：パーゴラ

### ③徒渉池

- ・ プール本体：プールサイド床：構造体に劣化は見られないが、仕上材に変色・退色等の劣化あり（写真1、2、4）
- ・ パーゴラ：鉄鋼面に錆、屋根葺き材に腐食あり（写真3）



写真1：プール本体



写真2：プール本体

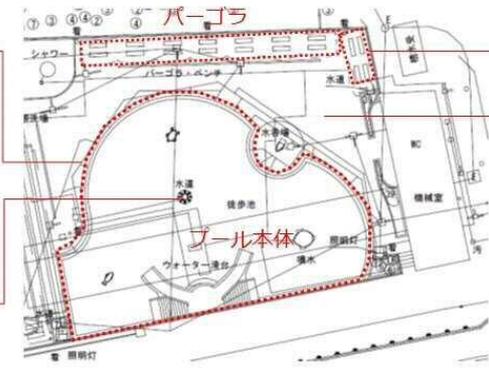


写真3：パーゴラ



写真4：プールサイド

### ④噴水プール

- ・ プール本体：躯体の劣化は小さなひび割れ程度。周辺の植込み障壁のひび割れが顕著。全体的に仕上材が劣化（写真3、4）
- ・ プールサイド床：変色・浮き・不陸が多数あり（写真6）
- ・ 噴水・スライダー：仕上材の劣化が著しい（写真5）
- ・ 地下ピット：内壁に小さなひび割れあり（写真1）
- ・ 噴水ポンプ：4台のうち、2台が故障（写真2）

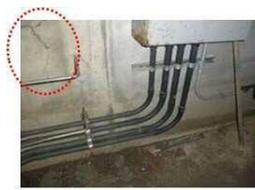


写真1：地下ピット内部



写真3：植込み障壁



写真4：プール本体

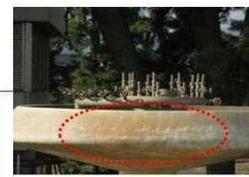


写真5：噴水本体



写真2：噴水ポンプ

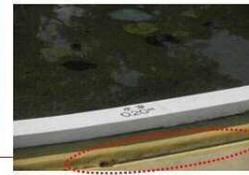
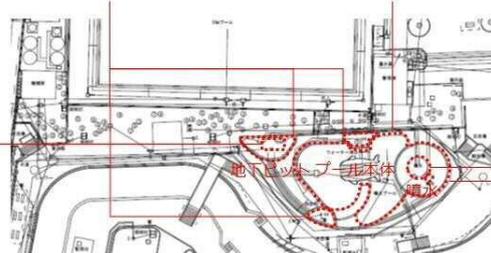


写真6：プールサイド

### ⑤50m プール

- ・ プール本体：屋根・庇のモルタル面に小さなひび割れあり。仕上材の劣化が全体的に進行（写真 3、4）
- ・ プールサイド：床材に不陸・変色あり（写真 5）
- ・ 機械室：屋根・庇はモルタル面のひび割れあり（写真 1）。建具廻りのシーリング材の劣化が著しい。内部天井・階段・建具の劣化が著しい（写真 2）
- ・ 換気扇 2 台に腐食あり
- ・ シャワー・眼洗・水栓：配管に腐食あり（写真 6）



写真1：機械室（庇）



写真3：プール壁



写真4：プール壁



写真5：プールサイド床



写真2：機械室（天井）

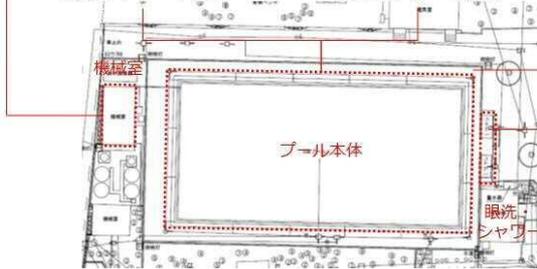


写真6：水栓用配管

### ⑥ウォータースライダー

- ・ プール本体：仕上材の劣化が顕著（写真 6）
- ・ プールサイド：床材が不陸がたつき・損傷箇所多数
- ・ 架台：鉄鋼面の仕上材の劣化により、鋼材の断面減少や断面膨張等の劣化が多数あり。危険な状況（写真 4、5）
- ・ 循環ポンプ：2 台のうち 1 台が劣化（写真 1）
- ・ 配管：屋外埋設管不良のため、露出配管を敷設。被膜が劣化（写真 2）
- ・ 機械室：外壁にコンクリートひび割れ、欠損、鉄筋露出あり。内外共に仕上材の劣化が著しい（写真 3）



写真1：循環ポンプ



写真3：機械室



写真4：架台鋼材



写真5：架台梁



写真2：露出配管

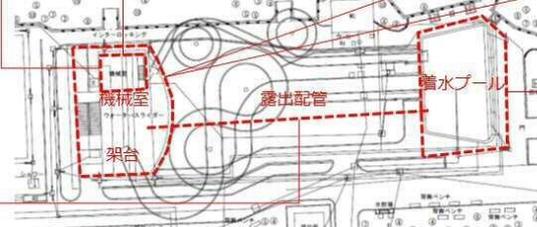


写真6：プール本体

## ⑦更衣室

- ・ 更衣室本体
  - 柱や梁の錆が進行（写真 4）
  - 外部仕上材の劣化が著しい（写真 5）。屋根に改修跡あり
  - 内部床・建具等の劣化が著しい（写真 6）。男女のパーティションが低く、防犯上好ましくない
- ・ 眼洗場、シャワー：水栓なし
- ・ パーゴラ：鉄鋼仕上材の劣化が著しい（写真 1）
- ・ ベンチ：基礎コンクリート部の劣化、座面の変色・退色が著しい（写真 2）



写真1：パーゴラ



写真3：ベンチ



写真4：梁



写真5：外壁



写真2：シャワー水栓

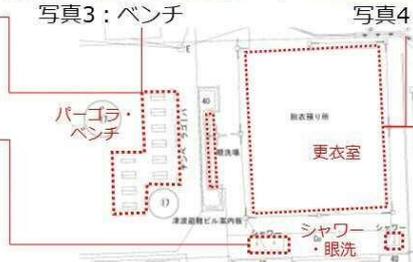


写真6：建具

## ⑧トイレ（ロータリー横～ウォータースライダー横）

- ・ ロータリー横
  - 軒天等の仕上材、内部床・天井・建具の劣化が著しい（写真 2）
- ・ ロータリー横（バリアフリータイプ）
  - 全体的に劣化・損傷は無く良好な状態である（写真 3）
- ・ ウォータースライダー横
  - 壁面のひび割れが顕著（写真 5）
  - 外部仕上材、内部壁・天井・建具の劣化が著しい



写真1：全景



写真2：ドアの損傷・腐食



写真3：全景



写真4：全景



写真5：壁面のひび割れ

## ⑧トイレ（電気室横～徒渉池横）

- ・ 電気室横
  - 外壁の仕上材の劣化が著しい
  - 内部床・壁・天井・建具の劣化が著しい。洗面に鏡なし（写真 2）
- ・ 流水プール横
  - 外壁の仕上材の劣化が著しい
  - 内部床・壁・天井・建具の劣化が著しい。洗面に鏡なし（写真 2）
- ・ 徒渉池横
  - 軒裏に鉄筋露出あり
  - 外壁・軒裏の仕上材の劣化が著しい（写真 6）
  - 内部床・天井・建具の劣化が著しい
  - 屋外配管腐食あり



写真1：全景



写真2：内壁（損傷）



写真3：全景



写真4：軒裏（鉄筋露出）



写真5：全景

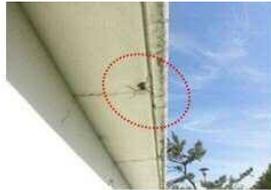


写真6：軒裏（鉄筋露出）

国土交通省「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改定版】（平成30年10月）」に基づく使用見込み期間や残年数の考え方、プール施設の耐用年数は事業のとおりです。

表 7 公園施設長寿命化計画の策定指針

施設名称	構造	竣工時期	経過年数	公園施設長寿命化計画の策定指針				
				処分制限期限	事後保全型管理における使用見込み期間	予防保全における使用見込み期間	予防保全における使用見込み期間に対する残年数	従来方式改修後の残年数
流水プール	RC造・銅板	1979	39	30	40	48	9	1
徒渉池	RC造	1981	37	30	40	48	11	3
噴水プール	RC造	1979	39	30	40	48	9	1
50m プール	RC造	1978	40	30	40	48	8	0
ウォーターライダー	躯体RC造 仕上げFRP版	1990	28	30	40	48	20	12

本調査による施設概要と、施設残年数は事業のとおりです。

表 8 施設概要と残年数

	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期限	管理類型	施設残年数	健全度判定	
流水プール	—	1979	39	30	予防保全型	-9	C	
25m プール	鉄筋コンクリート	1981	37	30	予防保全型	-7	C	
徒渉池	鉄筋コンクリート	1981	37	30	予防保全型	-7	C	
噴水プール	鉄筋コンクリート造	1979	39	30	予防保全型	-9	C	
50m プール	鉄筋コンクリート 鉄骨	1978	40	30	予防保全型	-10	C	
ウォーターライダー	鉄筋コンクリート 鉄骨	1990	28	30	予防保全型	2	D	
更衣室	鉄骨	1979	39	30	予防保全型	-9	C	
トイレ	ロータリー横	鉄筋コンクリート	1978	40	50	予防保全型	10	C
	ロータリー横 バリアフリー	鉄筋コンクリート	2009	9	50	予防保全型	41	B
	ウォーター ライダー横	鉄筋コンクリート	1982	36	50	予防保全型	14	C
	電気室横	鉄筋コンクリート	1982	36	50	予防保全型	14	C
	流水プール横	鉄筋コンクリート	1980	38	50	予防保全型	12	C
	徒渉池横	鉄筋コンクリート	1981	37	50	予防保全型	13	C
管理用建物	監視棟	鉄骨	1980	38	30	予防保全型	-8	C
	派出所	鉄骨	1980	38	30	予防保全型	-8	C
	電気室	鉄筋コンクリート	1980	38	50	予防保全型	12	C

廉価診断調査の結果は次表のとおりです。

表 9 劣化診断調査の結果

施設名称		施設の状況（調査結果の概要）	継続利用の可否	
プール（本体、付帯設備）	流水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール本体・プールサイド床の仕上材が劣化</li> <li>・ プールに架かる歩道橋の鋼材に錆、コンクリート面に鉄筋露出・ひび割れあり</li> <li>・ 起流ポンプ2台のベース等に腐食・錆あり</li> <li>・ 機械室の壁や屋根の構造材、外壁・内部壁等の仕上材が劣化</li> </ul>	△	
	25m プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール本体・プールサイド床の仕上材が劣化</li> <li>・ 機械室の壁や屋根の構造材、外壁・内部壁等の仕上材が劣化</li> </ul>	△	
	徒渉池	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール本体・プールサイド床の仕上材が劣化</li> </ul>	△	
	噴水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール本体に小さなひび割れ、植込みの障壁にひび割れが発生</li> <li>・ プール本体・プールサイド床・噴水・スライダー部の仕上材が劣化</li> <li>・ 噴水ポンプ4台のうち、2台が故障</li> <li>・ 地下ピットの内壁に小さなひび割れあり</li> </ul>	△	
	50m プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール本体に小さなひび割れ、プールサイド床に不陸・たわみあり</li> <li>・ プール本体・プールサイド床の仕上材が劣化</li> <li>・ 機械室の壁や屋根の構造材、外壁・内部壁等の仕上材が劣化</li> </ul>	△	
	ウォーター スライダー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プールサイド床に不陸・損傷・がたつきあり</li> <li>・ プール本体の仕上材が劣化</li> <li>・ 架台の鋼材の断面減少や断面膨張等の劣化が多数あり、危険な状況</li> <li>・ 循環ポンプ2台のうち1台が劣化（モーター破損）</li> </ul>	×	
公園内建物	更衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柱・梁に錆が発生</li> <li>・ 外壁材、内部床、建具が劣化</li> </ul>	△	
	トイレ	ロータリー横	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
		ロータリー横 バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化・損傷なく良好</li> </ul>	○
		ウォーター スライダー横	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部壁にひび割れあり</li> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> <li>・ 松が傾き接触</li> </ul>	△
		電気室横	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
		流水プール横	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部で鉄筋露出・ひび割れあり</li> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
		徒渉池横	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部で鉄筋露出・ひび割れあり</li> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
	管理用建物	監視棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基礎部にひび割れあり</li> <li>・ 外部で鉄筋露出・ひび割れあり</li> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
		派出所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁にひび割れ、鉄筋露出あり</li> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△
		電気室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部・内部の仕上材が劣化</li> </ul>	△

## 2. 大浜公園リニューアルの検討の経過

### (1) リニューアル検討の経過

大浜公園は、大浜海水浴場の代替施設として昭和5年に開園した歴史ある公園です。

大浜公園プールは無料<sup>\*</sup>で利用できる市内でも有数の人気施設として、広く市民に愛されています。しかし、近年は施設の老朽化が進行し、維持管理費等が増加していることなどから、施設の存続・廃止の選択を迫られてきました。

<sup>\*</sup>現在は入場無料でウォータースライダー利用のみ有料（1回あたり、大人200円、子供150円）

平成25年度に、受益者負担の観点による使用料の見直し対象施設と指摘され、平成28年度以降は市内部での重要政策検討会議やパブリックコメントを実施しています。

また、平成30年度からは、静岡市都市公園審議会を設立し「大浜公園プールのリニューアルのあり方」について諮問するなど、継続して「プール存続」「有料化の是非」について検討を進めてきました。

表 10 大浜公園リニューアル検討の経過

時期	経過
平成25年度	行財政改革推進大綱より「公の施設に関する使用料の設定基準」改定に伴い大浜公園プールが「適切な受益者負担の観点による使用料の見直し」の対象として指摘を受ける
平成28年7月24日、27日 8月9日、14日、20日の5日間	大浜プール利用実態調査（プール利用者へのアンケート調査）を実施（プールの必要性及び有料化しても利用の回答が8割となる）
平成28、29年度	重要政策検討会議（全3回）実施 （「プール有料化、公園通年利用を前提にリニューアルが決定」）
平成29年12月1日～	1ヵ月間パブリックコメントを実施 （多様な利用者が安心して楽しめることや、有料化しても利用しやすいよう年間パスポートを求める意見などが挙げられる）
平成30年12月21日（金）	静岡市都市公園審議会を設立及び第1回審議会開催 （「大浜公園プールリニューアルのあり方」について諮問）
平成31年2月27日（水）	静岡市都市公園審議会 第2回審議会開催
平成31年3月1日（金）	第1回関係課長会議
平成31年4月23日（火）	第2回関係課長会議
令和元年5月16日（木）	静岡市都市公園審議会 第3回審議会開催
令和元年6月24日（月）	重要政策検討会議 （「大浜公園プールリニューアルのあり方」答申案について付議）
令和元年7月3日（水）	静岡市都市公園審議会 第4回審議会開催 （「大浜公園プールリニューアルのあり方」について答申を得る）

## (2) 静岡市都市公園審議会における審議内容

静岡市都市公園審議会は、平成 30 年度から令和元年度にかけて 4 回開催されました。審議会では、大浜公園プールの有料化を前提に、公園全体としては 1 年を通じて賑わいあふれる公園を目指した基本計画の策定に向け、大浜公園プールリニューアルのあり方について審議を行い、令和元年 7 月に答申がまとめられました。

各審議会での審議内容は次のとおりです。

### 第 1 回審議会 平成 30 年 12 月 21 日

- ・副市長から諮問
- ・経過、検討状況及び審議の方向性を整理

#### 【委員からの主な意見】

- ・公園全体についての「リニューアルの目指すべき姿」の設定が必要であり、プール利用者のニーズというより、公園利用者のニーズを考慮することが必要である。
- ・通年利用を考える上では、プールは夏季の営業を中心とした施設とし、公園全体での空間づくりを考える必要がある。
- ・高齢者や小さな子供を連れた親子が安全・安心に過ごせる場所が必要である。
- ・子育て支援になるような工夫が求められる。



### 第 2 回審議会 平成 31 年 2 月 27 日

- ・大浜公園プールリニューアルのあり方（基本方針、既存施設の劣化診断結果、民間活力導入可能性調査、事業スキーム、基本計画など）の検討状況について審議。
- ・プールリニューアルの整備方法について、既存施設を縮小しつつ活用するという改修の案から、新設・再配置によるリニューアル案と事業手法を検討するよう意見がでた。

#### 【委員からの主な意見】

- ・地元の憩いや子供の遊び、健康づくりの場としての機能を大切にすべきである。
- ・松林は防風、防潮等の役割を担っており、松を伐採する場合には周辺地域に影響が出ないようにすることが必要である。
- ・大規模修繕によるコストや運営維持管理費を含めたトータルコストの検討が重要である。
- ・新設も含めたプール施設の再配置について考える必要がある。



### 第3回審議会 令和元年5月16日

- ・大浜公園リニューアルのあり方（配置計画、基本方針、官民連携の事業スキーム、概算事業費、整備方法、料金収入、VFM、総合評価、課題整理、今後のスケジュールなど）について審議し、了承を得た
- ・第4回審議会までに、各委員と答申内容の調整を図るよう、意見が出た

#### 【委員からの主な意見】

- ・事業手法としては、PFIまたはPark-PFI、もしくはこれらの手法の併用を採用するのか、各々のメリット・デメリットを整理して、早く結論を出すことが必要である。
- ・プールは事業期間全体の事業費を踏まえると、改修ではなく新設・再配置とすることが有効で、新設・再配置の方が安全面・衛生面の改善も期待できる。
- ・公園内に最低限の駐車場を確保することは必要であるが、高齢者や幼児も安全・安心に歩けるよう、歩車分離に配慮した園内動線を検討しなければならない。
- ・複合遊具や健康遊具を園内に配置することは、通年利用を促進する上で重要である。
- ・暑い時期、寒い時期、雨天時に遊べる屋内施設や人が来る仕組みについても検討することが望ましい。
- ・海岸との一体的な利用のため、ソフト面の取り組みについても検討すべきである。
- ・民間のより良い提案をどのように取り入れるのが重要である。市民の憩いの場というイメージに合うようなものが望ましい。



### 第4回審議会 令和元年7月3日 答申

#### 【答申の概要】

- ・リニューアルにあたっては、民間の資金とノウハウを活用し、効果的かつ効率的な事業の実施を目指すことが必要である。
- ・プール施設を新設・再配置とした場合には、イニシャルコストは部分的な改修と比較して高くなるが、事業期間中における大規模修繕などを考慮すると、新設・再配置とした場合の方が、事業期間全体の事業費は低くなると試算された。
- ・プールの料金収入を運営維持管理費に還元することから、利用者数の確保が重要となるため、集客力向上の観点からリニューアルによるプールの魅力向上が必要であり、部分的な改修よりも新設・再配置の方が有効である。
- ・プール施設の整備・維持管理・運営が一体的に行われることにより、運営を見据えた施設整備や効率的な運営維持管理が可能になる。
- ・プールや収益施設の料金収入を民間事業者の収入とすることで、収益向上をインセンティブとした民間投資が促進され、公園全体の持続的な魅力向上が期待できる。
- ・民間事業者による収益施設において、質の高いサービスを提供することにより、公園の魅力が向上し、公園利用の活性化、地域の賑わいの創出が期待できる。

---

### (3) 静岡市都市公園審議会における審議結果

審議会からの答申では、プールの魅力向上と、通年で賑わいあふれる公園を実現する観点から、プール施設の新設・再配置によりプールの魅力を向上させるプールリニューアル事業と、公園の地域の憩いの場としての機能を充実させる公園整備事業を、民間活力を導入して一体的に進めることが必要であるとし、大浜公園プールリニューアルのあり方がとりまとめられました。

大浜公園のリニューアルにより大浜公園の魅力向上を図るためには、公園全体を活用し、年間を通じた賑わいの創出が重要であることから、公園の全域（3.2ha）を事業の対象区域とし、プールのリニューアルと、公園整備を一体的に進めることが必要とされました。また、効率的・効果的に公園全体の魅力向上に資する機能の再配置を行うために、プールゾーン、公園機能ゾーン、松林ゾーンの3つのゾーンが設定されました。

更に、配慮すべき事項として、安全面から見た利用者動線の整理（歩車分離）、ハード・ソフト両面からの津波対策に加え、雨天時にも利用可能な屋内空間の確保など、本公園に求められる機能の実現が求められました。

民間活力の導入に関する定量評価としては、プールゾーンをPFI事業で実施した場合、市が設計整備・維持管理を行う従来の方式と比較して、8%程度のVFMが生じることが試算され、PFI事業の採用が適当とされました。また、定性評価としては、プール施設の設計整備・維持管理・運営が一体的に行われることにより、運営を見据えた施設整備や効率的な運営維持管理が可能となる、民間事業者による収益施設において質の高いサービスを提供することにより、公園の魅力が向上し、公園利用の活性化、地域の賑わいの創出などの効果が期待できるとされました。

今後は、民間事業者の意見を取り入れながら、より魅力ある公園づくりを効率的・効果的に実現するための検討と、国や県などの関係機関とも連携し、事業手法や民間事業者の公募のあり方、各種制度の運用等について、具体的な検討を進めることが必要とされました。

#### (4) 現況における課題の整理

現在までに行った庁内の検討会議や、パブリックコメントの結果、都市公園審議会での審議を踏まえ、大浜公園における現況の課題を次のように整理しました。

##### ① 地域に愛されている歴史ある施設の存続

昭和5年の開園から現在まで、広く市民に愛されてきた施設であり、プールの存続を求める意見が多くあります。

##### ② 効果的・効率的な老朽化対策の必要性

昭和50年代、平成初期に整備した施設の老朽化が進行しており、市民の安全・安心を確保するために、大規模更新や一部撤去を含めた抜本的な対策が必要となっています。

##### ③ 受益者負担の適正化

市の厳しい財政状況を踏まえ、プールの有料化や収益施設の一体運営などを視野に入れた、施設の管理運営における適正な受益者負担が求められています。

##### ④ 通年利用のニーズへの対応

1年を通して楽しめる公園を望む意見が多くあり、通年利用できる公園施設の整備や、新たな公園サービスの提供が求められています。

##### ⑤ 利用者満足度の向上

駐車場の設置を求める意見や、トイレやプール更衣室の衛生面に対する不満等があり、サービスの質の向上が求められています。

##### ⑥ 近隣公園としての機能との調和

広く市民に親しまれている一方で、近隣住民の憩い・活動の場として利用されるほか、防風林や津波避難タワー等の機能も有しており、機能の調和が求められています。

パブリックコメントでは、老若男女、年齢を問わず様々な利用者が安心して楽しめる施設や、プールが開催される夏期だけではなく1年を通して楽しめる公園を望む意見が多くありました。

以上のような現況の課題を踏まえ、プールの有料化を前提に、1年を通じて賑わいあふれる公園を目指し、リニューアルの検討方針を次のとおり設定しました。

#### 【リニューアルの検討方針】

1年を通じて賑わいあふれる公園を目指し、利用者のニーズに応える満足度の高いサービスを提供するとともに、健全で持続可能な施設運営を実現する。

### 3. 大浜公園リニューアル基本計画

#### (1) 基本方針

リニューアルの検討方針に基づき、静岡市都市公園審議会の審議において、次のとおりリニューアルの基本方針を整理しました。

#### 【大浜公園リニューアルの基本方針】

##### ① 水に親しむ公園としての新たなスタート

昭和初期に海水浴場の代替施設として整備され、地元で愛されてきた歴史性を継承し、水に親しむことをテーマとしてプール施設等のリニューアルを行う。

安全安心の確保や維持管理コストを適正化する観点から、プールだけにとどまらない新たな公園サービスを検討する。

##### ② 富士山と駿河湾を望む立地を活かした通年利用サービスの提供

富士山と駿河湾を望む浜辺に隣接する立地を活かして、子育てや健康長寿等の市民のニーズに応える保養やアクティビティの場としてのポテンシャルを引き出し、新たな通年利用のサービスを提供する。

##### ③ 地域の憩いの場としての価値提供

豊かな資源を有する本公園の特性を活かした広域利用が期待されるとともに、近隣公園としての機能を保持し、近隣の住民に憩いの場、遊びの場、健康増進の場としての価値を提供する。

以上の基本方針を踏まえ、大浜公園リニューアルの目指すべき姿と、その実現に向けた取組みを進めていきます。

#### 【大浜公園リニューアルの目指すべき姿】

歴史あるプールの存続の実現と年間を通したにぎわいの創出により、公園を中心とした交流人口が増加し、周辺地域の活性化に貢献します。

<リニューアルのテーマ>

**夏に来たい！毎日来たい！ みんなの “きたい” をかなえる公園へ**

“きたい” ① みんなに愛される大浜プールを存続し、夏を満喫できる公園へ

“きたい” ② 静岡ならではの海辺の空間に、みんなが集い・憩える、毎日にぎわう公園へ

“きたい” ③ 子育て、健康づくり、新しいこと、みんなの活動・交流の拠点となる公園へ

※きたい＝「期待」に応えるリニューアルを実現し、「来たい」と思える公園を目指します。

(2) 基本条件

1) 対象区域

リニューアルにより大浜公園の魅力向上を図るため、大浜公園の全域（3.2ha）を事業の対象区域とします。

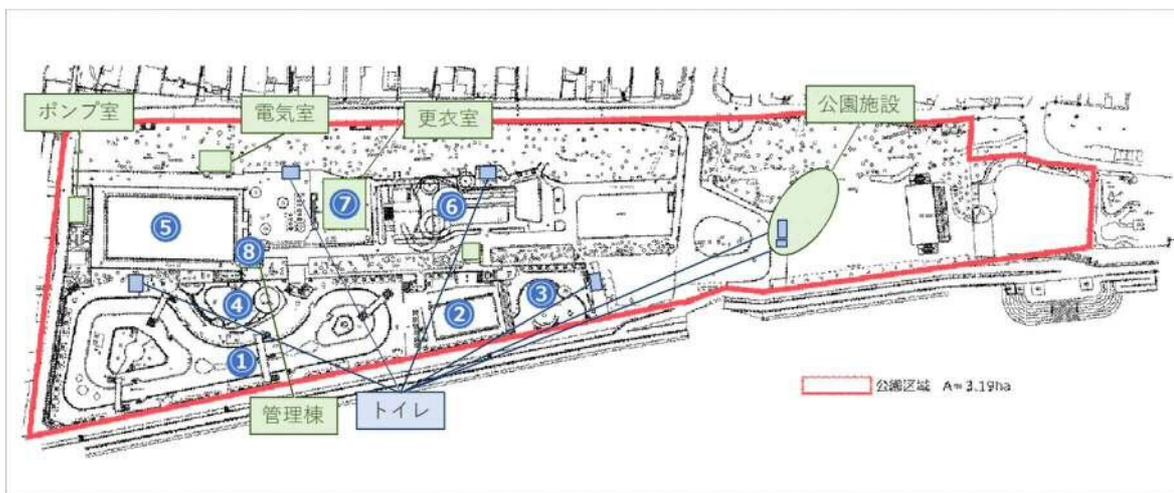


図 6 対象区域

表 11 現況施設一覧

施設		施設の内訳
プール施設※	プール	①流水プール、②25m プール、③徒渉池、④ウォータースライダー、⑤噴水プール、⑥50m プール
	管理施設等	⑦更衣室、トイレ（6ヶ所）、電気室、ポンプ室、管理棟
公園機能施設		園路、広場、植栽、ベンチ等
防災施設		津波避難タワー
松林		海岸防災林機能を有する松林

---

## 2) 対象事業

プールの魅力向上と通年で賑わう公園を実現する観点から、官民連携手法により民間活力を導入し、プールリニューアル事業と公園整備事業を一体的に進めます。

### ① プールリニューアル事業

- ・施設の新設・再配置によりプールの機能を集約し、利用者の安全性と利便性を高めます。
- ・有料施設とすることで、健全で持続的な運営を実現するとともに、レジャー施設としての魅力を向上し、市内外からの更なる誘客を目指します。
- ・プール開催時期は、維持管理コストを適正化する観点から、夏季を想定しています。プールの閉鎖期間中の活用方法については、民間事業者へのヒアリングを実施し、検討していきます。

### ② 公園整備事業

- ・プール区域のコンパクト化と再整備により、公園の区域を拡張し、地域の憩いの場としての機能を充実させます。
- ・民間事業者の提案による収益施設を配置し、他の公園にはない新たな魅力を創出します。
- ・施設のポテンシャルを引き出す効果的な管理運営体制を構築し、利用者サービスの向上を図ります。
- ・本公園の魅力を活かしたイベントの開催や、公園区域外に隣接する浜辺環境の活用方法について検討します。

### 3) 施設配置計画

リニューアルにおける公園全体の機能の再配置のため、以下のとおり 3 つのゾーンを設定します。

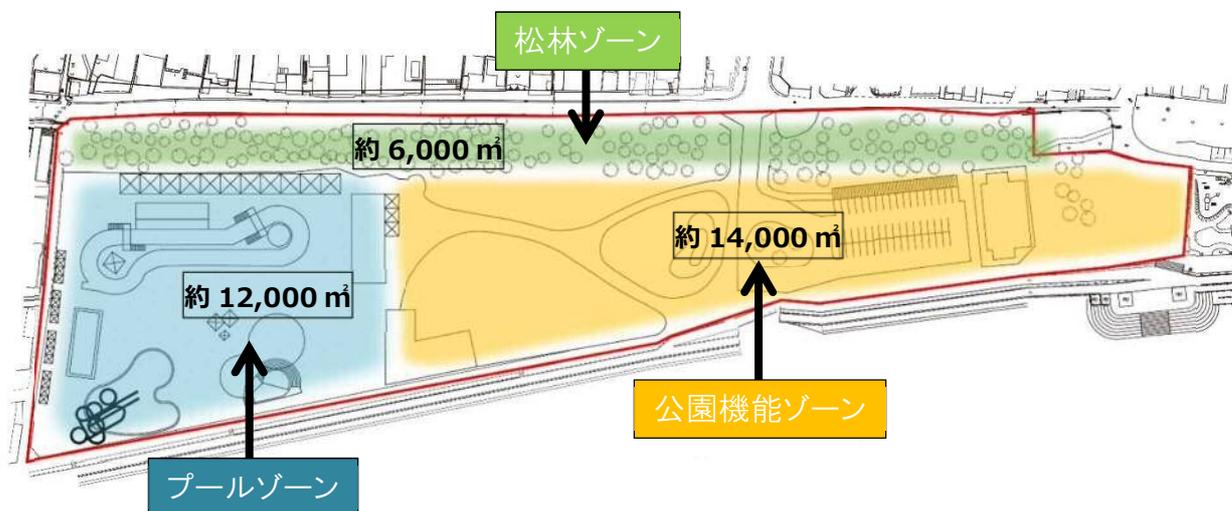


図7 ゾーニング図

#### ① プールゾーン（有料区域）

- ・ プール施設のリニューアルにより魅力向上を図るゾーン。
- ・ プール施設の計画的な再配置により、魅力の向上と空間の有効活用を図り、効率的な運営と維持管理の実現を目指すとともに、通年利用できる公園機能の確保に必要となる区域を確保します。

#### ② 公園機能ゾーン

- ・ 駿河湾の浜辺に面する立地を活かしながら、子供の遊び場や健康づくり、地域の憩いの場としての機能を向上させるため、広場、遊具（複合遊具、健康遊具等）、休憩施設、植栽などの再整備を行うゾーン。
- ・ 民間事業者の提案により、カフェなどの飲食、物販や、スポーツ利用のためのサービス施設、体験プログラムの提供など、通年利用を促進する収益施設を配置します。
- ・ 利用者の利便性の向上のため、自動車と歩行者・自転車が交錯しないよう、安全な利用動線を確保した通年利用できる駐車場を整備します。

#### ③ 松林ゾーン

- ・ 飛砂防止、防風、潮害防備などの海岸防災林としての機能を有する松林を、適正に保全するゾーン。

#### 4) 年間利用者数の目標 (KPI)

リニューアル後の年間利用者数の目標設定を以下の通り検討しました。

##### ① プール利用者数の目標設定

民間活力を導入した魅力向上により、市内全域及び周辺市町からの誘客を想定し、現在のプール利用者数 (9.3 万人) 以上の「13 万人」を目標とします。

なお、利用者数の設定にあたっては、リニューアル後の大浜プール同規模かつ類似施設を有する公営レジャープールの優良事例である、静岡県富士市の「富士マリプール」の利用状況と、施設周辺の 25km 圏域に含む市町の人口を参考とし、算定しました。

<富士マリプール> ※同規模・類似の公営レジャープール優良事例として参考とした

年間利用者数 :12.2 万人(H30)  
利用者内訳 :3.66 万人(市内) 8.54 万人(市外)  
プール面積 :1.7ha  
利用料金 :大人 500 円 小中学生 300 円 幼児 100 円

##### 【富士市】

総人口 :253,404 人  
0~64 歳人口 :184,219 人 市内利用者割合 20% (36,600 人/184,219 人)

##### 【周辺 25km 圏域周辺都市】

0~64 歳人口 :475,114 人 市外利用者割合 18% (85,400 人/475,114 人)

【圏域人口合計】 659,333 人

<大浜プール>

年間利用者数 :9.3 万人(過去 5 年間の平均) ⇒ 13 万人(目標)  
利用者内訳 :8.2 万人(市内・目標) 5.3 万人(市外・目標)  
プール面積 :1.2ha プール面積  
利用料金 :未定

##### 【静岡市】

総人口 :699,794 人  
0~64 歳人口 :410,066 人 市内利用者 8.2 万人 (410,066 × 20%)

##### 【周辺 25km 圏域周辺都市】

0~64 歳人口 :299,499 人 市外利用者 5.3 万人 (299,499 × 18%)

【圏域人口合計】 789,664 人

---

## ② 公園利用者数の目標設定

民間収益施設の配置による通年での利用促進と、より広域からの誘客を想定し、大浜公園と同規模の都市公園（近隣公園）における利用者数の全国平均値以上の「15万人」を目標とします。

なお、利用者数の算定方法は以下のとおりです。

■ 近隣公園の平均利用者数 = 平日 700 人/日、休日 800 人/日<sup>※</sup>

大浜公園は、利用者誘致圏域の約半分を海が占めていることから、想定利用者数を上記数値の半数である 平日 350 人/日、休日 400 人/日 に設定

⇒ 年間利用者数の想定は 「約 13.3 万人」となる

※：「H26 都市公園利用実態調査結果」国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

■更に、民間活力の導入による賑わい創出が期待されることから、上記の想定人数よりも「1割増加」と試算

⇒ 目標人数を「約 14.7 万人 ≒ 15 万人以上」とする

## 5) 駐車場設置台数

設定した年間目標利用者数に基づき、園内に設ける必要最低限の駐車場の設置台数について、次の通り整理しました。

### 【駐車場必要台数の設定の考え方① 公園利用者】

- ・想定される公園利用者数のピークから駐車場の必要台数を検討する。

#### ■公園利用者数の想定

- ・前頁より 約 14.7 万人とする。
- ・計画上の日最大利用者数の設定については公園の特性により考え方が異なるが、年間の 30 番目入込日を計画上のピーク日として設定すると、年間利用者数の 0.75%※として算定することができるため、計画上の日最大利用者数は約 1,100 人/日となる。

※：「公園の利用」青木宏一郎著/地球社刊

#### ■検討条件

- ・利用者の自動車分担率 : 5 割 (プール利用者より分担率が低いと想定)
- ・1 台当たり同乗者数 : 2.5 人/台
- ・利用者回転率 : 2.8 (公園滞在時間を 1.5h として設定)
- ・日最大利用者数 : 1,100 人/日

#### ■駐車場必要台数の算定

- ・駐車場の必要台数の算定式

$$\begin{aligned} \text{【駐車場必要台数】} &= \text{【日利用者数】} \times \text{【自動車分担率】} \div \text{【同乗者数】} \div \text{【回転率】} \\ &= 1,100 \text{ 人/日} \times 0.5 \div 2.5 \text{ 人/台} \div 2.8 \\ &= 79 \text{ 台} \end{aligned}$$

⇒ 公園利用者のための駐車場必要台数 79 台

### 【駐車場必要台数の設定の考え方② プール利用者】

- ・現状の繁忙日の利用者数の場合でも、公園周辺の民間駐車場と臨時駐車場、公園内の駐車場を合わせて収容可能となるよう検討する。

#### ■検討条件

- ・利用者の自動車分担率 : 7割 (H28 アンケート調査結果により設定)
- ・1台当たり同乗者数 : 2.5人/台
- ・利用者回転率 : 2 (プール滞在時間を2.5~4hとして設定)
- ・日最大利用者数 : 直近5年の繁忙日10日間の平均利用人数  
4,000人/日

#### ■駐車場必要台数の算定

- ・駐車場の必要台数の算定式

$$\begin{aligned} \text{【駐車場必要台数】} &= \text{【日利用者数】} \times \text{【自動車分担率】} \div \text{【同乗者数】} \div \text{【回転率】} \\ &= 4,000 \text{人/日} \times 0.7 \div 2.5 \text{人/台} \div 2 \\ &= 560 \text{台} \end{aligned}$$

⇒ プール利用者のための駐車場必要台数 560台

### 【駐車場の配置内訳】

- ・①公園利用者の駐車場必要台数79台と、②プール利用者の駐車場必要台数約560台を併せると、プールの開催時には合計で639台の駐車場が必要となる。

↓

- ・公園内は敷地面積が限られるため、プール利用以外の通年での公園利用に必要となる79台分以上の駐車場を確保することとし、公園内に100台の駐車場を設置する。

↓

- ・プール開催時には539台分の駐車場が不足するため、公園周辺の民間駐車場230台に加え、周辺公有地に臨時駐車場350台を整備し、合計680台を確保する。

⇒ 以上より、駐車場の配置内訳を次のとおり設定する

公園駐車場 (常設) : 100台

民間駐車場 (プール期間のみ) : 230台

臨時駐車場 (プール期間のみ) : 350台

※臨時駐車場は中島浄化センター敷地の臨時使用により設置を予定

臨時駐車場から大浜公園までの区間(約1km)の移動手段について、今後、民間事業者とのヒアリングを実施し検討していきます。

## 6) 利用料金

プールの利用料金は、施設の健全な維持・存続のために受益者負担を適正化する観点から、管理運営費用に占める公費と受益者負担の割合を、本市の「公の施設に関する使用料の設定基準（平成25年12月改定）」に則りに設定します。

なお、受益者負担の割合は、施設の必需性、市場性の分類により「75%」を想定します。

また、シーズンパスポートや回数券などの設定をします。

### (1) 性質別分類

#### 必需性による分類

分類	I	II	III
施設の性質	民間企業において同様のサービスを提供している施設	一定の公益性のもとに特定の受益者の利便を図る施設	市民生活において必要な水準確保や社会的弱者の擁護、教育補完など公共性の高い施設
必需性	← 低い		高い →

#### 市場性（収益可能性）による分類

分類	収益性	市場性
A	収益性が全くないか極めて低く民間企業においてサービス提供が困難な施設	↑ 低い ↓ 高い
B	収益性が低く施設の使用料だけでは管理運営費を賄うことが困難な施設	
C	相当の収益性があり施設の使用料をもって管理運営費を賄うことができる施設	

### (2) 性質別負担割合（性質別分類によるマトリックス）

市場性 ↑ 小 ↓ 大	A	公費 50 受益者 50	公費 75 受益者 25	公費 100 受益者 0
	B	公費 25 受益者 75	公費 50 受益者 50	公費 75 受益者 25
	C	公費 0 受益者 100	公費 25 受益者 75	公費 50 受益者 50
		I	II	III
		← 小		大 →
		必需性		

「公の施設に関する使用料の設定基準（平成25年12月改定）」より

### (3) 整備計画

#### 1) 整備手法の比較検討

基本条件に基づくプール施設リニューアルの整備手法として、部分的な改修とした場合と、全ての既存プールを撤去・新設とした場合について、比較検討を行いました。

##### ① 部分的な改修を行う場合

プールリニューアルの考え方に基づき、既存のプールのうち、流水プール、噴水プール、50m プールを部分的に改修して残す案を想定しました。

プール改修の考え方を整理した上で概算事業費を算定し、改修の場合におけるメリット・デメリットについて整理しました。

表 12 プール改修の考え方

項目	考え方
プール本体（改修）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現状と同等機能の範囲についてのみ、改修を行う。</li><li>・ 既存の躯体をそのまま活用し、仕上部分を中心とした改修とする。</li><li>・ 安全上の必要に応じて、躯体の補修を行う。</li><li>・ 流水プールの上部に架かる歩道橋（4 橋）についても、仕上を中心とした改修を行うものとする。</li><li>・ 意匠については変更しない。</li></ul>
プール本体（撤去）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 改修対象としないプールの本体及び付帯する設備を撤去・処分し、整地する。</li></ul>
プール設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ポンプ及びろ過機は事業期間中に更新が必要となるため、改修当初に全て更新する。</li></ul>
配管	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 老朽化の状況が把握できないため、全て新設する。</li><li>・ 既存の配管については撤去せず存置する。</li></ul>
建物（改修）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 既存の躯体を活用し、外装・内装の仕上や設備の更新を中心とした改修とする。</li><li>・ 意匠については変更しない。</li></ul>
建物（撤去）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 改修対象としない建物を撤去・処分し、整地する。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 舗装は、プールエリアの舗装部分の約半分を改修する。</li><li>・ 排水設備、下水設備は、プールエリアの変更に伴い配管ルートが変更になるものと仮定し、変更部分を新設する。</li><li>・ 園内放送設備、園内動力設備は、更新する。</li><li>・ フェンス・柵は、有料区域と無料区域を区切る部分に新設する。</li></ul>

表 13 プールの部分的な改修を行う場合の事業費

	整備 (千円)	運営 (千円)		事業期間合計 (千円)	備考
	1年目 (1年間)	2~30年目 (年あたり)	運営期間合計 (29年間)		
イニシャルコスト (初期改修費)	1,241,900			1,241,900	流水プール、50m プール、 噴水プールを部分的に改修し、 その他のプールを撤去する
運営維持管理費		42,000	1,218,000	1,218,000	実績（過去5年間の維持管理 費）に基づき試算
計画修繕費		21,890	634,810	634,810	プール本体・建築物は仕上を中 心とする修繕、設備は部品交換 及び耐用年数による更新を想定
リスク調整費			704,975	704,975	大規模改修を想定し、プール改 修に係る費用1回分を計上
合計	1,241,900	63,890	2,557,785	3,799,685	消費税 10%

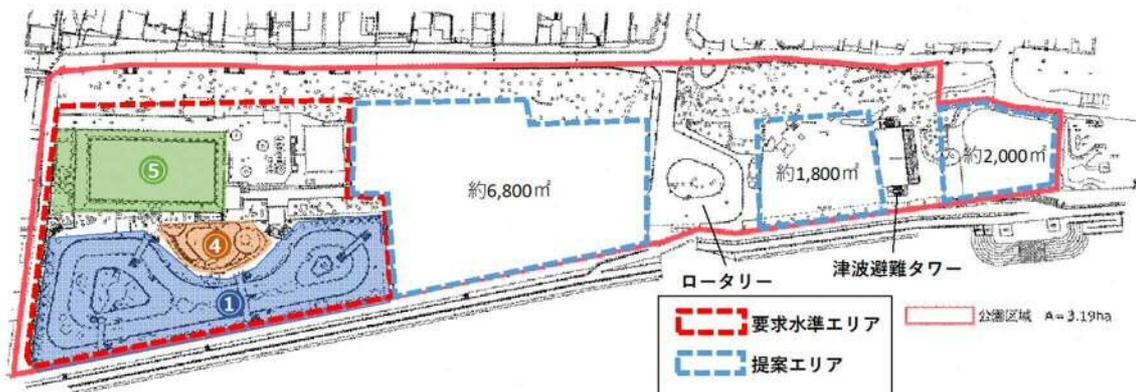


図 8 部分的な改修を行う場合のプール施設の配置イメージ

**【プールの部分的な改修を行う場合】**

(1) メリット

- ・部分的な改修を行うことにより、施設の状態を改善できる。

(2) デメリット

- ・改修により、全てのリスクを取り除くことはできない。  
(顕在化していないリスクがある可能性。建設から40年近くが経過し、事業期間中に使用できなくなる可能性もある。)
- ・改修後の施設内容等の変化が少なく、魅力向上の度合いが低い。
- ・改修での参画を希望する民間事業者が少なく、消極的である。

## ② 撤去・新設を行う場合

プールリニューアルの考え方に基づき、全ての既存施設を解体撤去した上で流水プール、25m プール、ウォータースライダー、幼児用プールを新設する案を想定しました。

上記考え方により概算事業費を算定し、撤去・新設の場合におけるメリット・デメリットについて整理しました。

表 14 プールの撤去・新設を行う場合の事業費

	整備 (千円)		運営 (千円)		事業期間合計 (千円)	備考
	1～3年目 (3年間)	4～30年目 (年あたり)	運営期間合計 (27年間)			
イニシャルコスト (初期改修費)	1,935,450				1,935,450	撤去・プール新設はメーカー及び建設会社の見積による 建物はJBCI単価を用いて試算
運営維持管理費		44,800	1,209,600		1,209,600	実績(過去5年間の維持管理費)に基づき試算
計画修繕費			235,400		235,400	プール本体・建築物の修繕、設備の部品交換及び耐用年数による更新を想定して算出
リスク調整費		0	0		0	計上しない
合計	1,935,450	44,800	1,445,000		3,380,450	消費税 10%

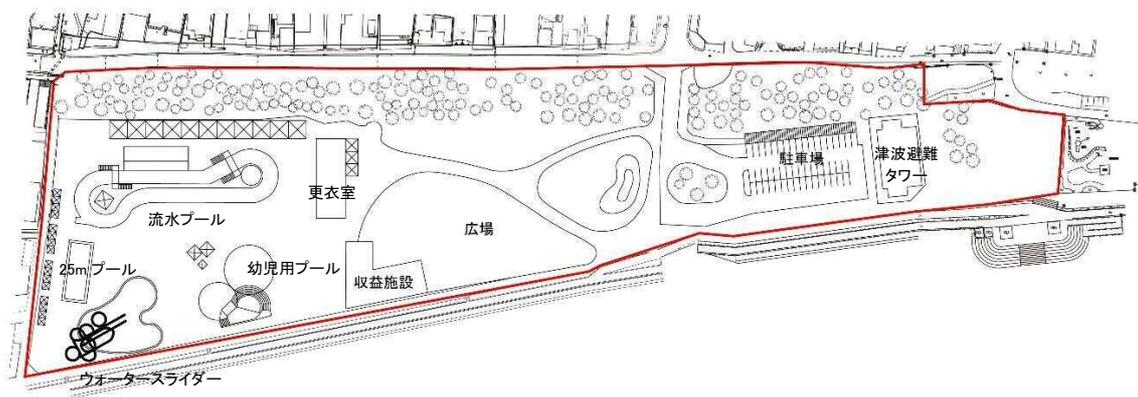


図 9 プールの撤去・新設を行う場合のプール施設の配置イメージ

### 【プールの撤去・新設を行う場合】

#### (1) メリット

- ・新設により、既存施設が有していた潜在的なリスクが排除できる。
- ・施設内容等が刷新され、魅力向上の度合いが高い。
- ・事業への参画に対して、民間事業者が積極的である。
- ・事業期間を30年間とした場合、修繕費等を含めたトータルコストが部分的な改修を行う場合より低くなる。

#### (2) デメリット

- ・部分的な改修を行う場合と比較して、イニシャルコストが高くなる。

### ③ 最適な整備手法の選定

プールの部分的な改修を行う場合と、撤去・新設を行う場合についての比較により、本事業における最適な整備手法を検討しました。

潜在的なリスクを除くことができ、コスト、安全性、魅力度の向上において優れており、民間活力導入の可能性も高いことから、撤去・新設による整備を最適な手法とします。

表 15 整備手法の比較検討

項目	①プールの部分的な改修	②プールの撤去・新設
コスト ※事業期間30年間 として試算	3,799,685 千円	3,380,450 千円
潜在コスト (突発的な修繕の可能性)	△ 躯体・埋設部は更新しないため 大規模修繕のリスクが残る	○ 新設のため大規模修繕の リスクが少ない
安全性	△ 躯体・埋設物の劣化による リスクが残る	○ 既存施設の潜在 リスクが除かれる
魅力度の向上	△ 施設構成に変化がなく、 整備内容が限られる	○ 施設の刷新ができ、 プールの魅力が向上する
民間の参加意欲	△ 施設劣化による事業リスクが 大きく消極的な意見が多い	○ 事業参画に対して 積極的な意見が多い
総合評価	△ 事業リスクが大きく 民間活力導入可能性も低い	○ 事業リスクが除かれ、 民間導入可能性も高い

## 2) 整備方針

本事業における最適な整備手法の検討結果を踏まえ、各ゾーンにおける整備方針を整理しました。

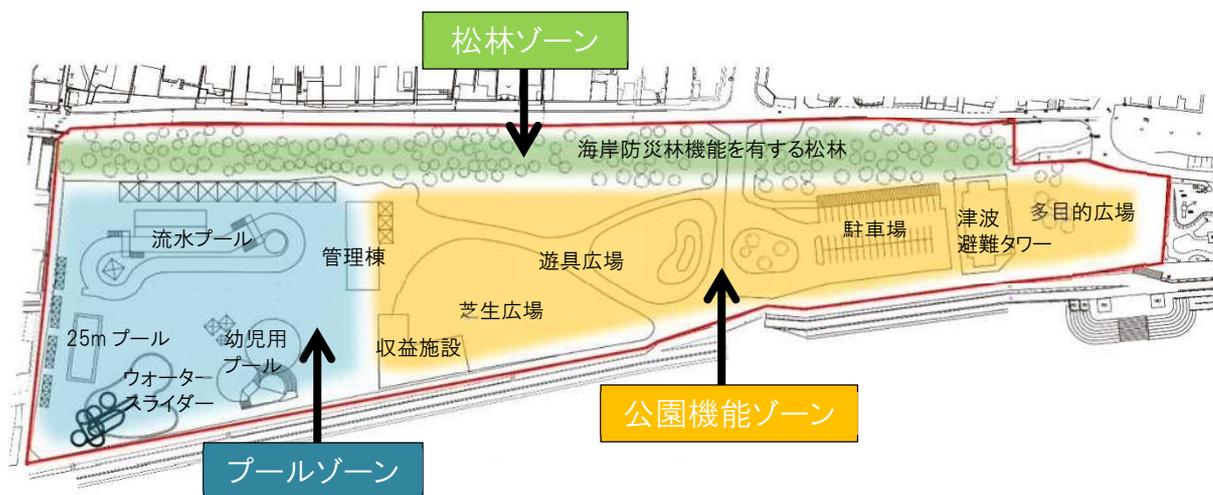


図 10 計画平面図

### ① プールゾーン

- ・ 官民連携手法の導入により民間事業者のノウハウを取り入れ、有料のレジャープールとしてリニューアルすることで、集客力の向上と事業に係る財政負担の縮減の両立を図ります。
- ・ プール施設の利用動線と施設配置に配慮した計画的な新設・再配置による整備を行い、安全性・利便性の改善と、効率的な運営・維持管理の実現を目指すとともに、空間の有効活用によりプールをコンパクト化し、通年で利用できる公園機能の充実に必要な区域を確保します。
- ・ レジャープールの人気施設であるウォータースライダーや、民間事業者の提案による新たなアトラクション施設を整備し、魅力の向上を図ります。

表 16 プール施設の整備方針

施設名	整備方針
流水プール	・ 現在も人気の施設であることから、利用者数や敷地内での配置を検討し、混雑時にも快適に遊べる規模の流水プールを整備します。
ウォータースライダー	・ プールの魅力アップにつながる重要な施設として、曲線タイプのウォータースライダーを整備します。
水泳プール	・ 主に小学生以上の水泳や健康増進に利用できる施設として、25m プールの整備を想定します。
幼児用プール (じゃぶじゃぶ池等)	・ 幼児及び児童が安全に水に親しめる施設として、プールまたは噴水、じゃぶじゃぶ池等の水遊び広場を整備します。
アトラクションプール	・ 民間事業者の創意工夫を凝らしたアトラクションプールの整備により、魅力の向上を図ります。
その他の施設	・ 更衣室、トイレ、管理用建物、電気室など、プールの規模に応じて整備します。 ・ 飲食・売店の設置により、利用者サービスの向上を図ります。

## ② 公園機能ゾーン

- ・ イベントなどの多様な利用ができる広場や、子供の遊びのための複合遊具、健康づくりに利用できる健康器具、ベンチやあずまや等の休憩施設を整備するとともに、魅力ある空間を演出する植栽などの再整備を行います。
- ・ 民間事業者の提案により、カフェなどの飲食・物販や、スポーツ利用のためのサービス施設、体験プログラムの提供など、通年での公園利用を促進できる収益施設を配置します。また、雨天時や真夏・真冬でも遊べる屋内空間の確保等を検討します。
- ・ プール及び公園利用者の利便性の向上のために、公園敷地の制限を考慮して、年間を通して必要となる約 100 台分の駐車場を整備します。
- ・ 浜辺に隣接する立地であることから、津波発生時の利用者の避難や安全確保について、ハード・ソフトの両面から対策を検討します。

表 17 公園施設の整備方針

施設名	整備方針
園路	・ 新たに駐車場を整備することから、歩車分離等の利用者の安全に配慮した動線計画により園路整備を行います。
遊戯施設	・ 大型の複合遊具や幼児用の遊具に加え、健康づくりに役立つ健康器具を配置します。
休憩施設	・ ベンチやあずまや等の休憩施設を整備します。
芝生広場	・ 快適に利用でき、公園内での様々なアクティビティに対応する芝生の広場を整備します。
多目的広場	・ グラウンドゴルフや地域のイベントなど、多目的に利用できる広場を整備します。
収益施設	・ 民間事業者の提案による飲食・物販、スポーツ利用のためのサービス施設や体験プログラムの提供など、通年利用できる収益施設を配置します
その他の施設	・ トイレ、手洗い・水飲み場など公園の規模に応じて整備します。
駐車場	・ 利便性向上のため園内に必要最低限の駐車場を整備し、プール開催期間中には周辺に臨時駐車場を確保します。

## ③ 松林ゾーン

- ・ 飛砂防止、防風、潮害防備などの海岸防災林としての機能に加え、生物多様性の保全や保健休養などの多様な役割を有する公園北側の帯状の松林を適正に保全します。
- ・ 林内の園路整備やベンチ、健康遊具等の配置により、活用を図ります。

※表 16、表 17 の整備方針を基に、今後、民間事業者とのヒアリングを実施し、施設内容、機能について再度検討していきます。

---

## 4. 民間活力導入の可能性調査

### (1) 民間活力導入の検討

平成28年5月に、国土交通省が「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」の最終とりまとめ状況を公表し、「社会の成熟化、市民の価値観の多様化、社会資本の一定程度の整備等の社会状況の変化を背景に、緑とオープンスペースの政策は、これらのポテンシャルを、都市のため、地域のため、市民のために最大限引き出すことを重視するステージ（新たなステージ）と移行すべき」という考え方が示されました。また、最終とりまとめでは、「ストック効果をより高める」、「民との連携を加速する」、「都市公園を一層柔軟に使いこなす」という3つの重視すべき観点が示されています。

本事業においても、老朽化したプール施設を更新し、公園全体のリニューアルを行うことで、地域のニーズに応え、子育てや健康づくり、コミュニティ形成の拠点としての機能を有し、地域のにぎわいの創出に資する公園として生まれ変わることが求められており、その実現のために、民間事業者の創意工夫を凝らした魅力ある施設の整備や運営が期待されているところです。

以上の社会的背景を踏まえ、大浜公園リニューアルの実施にあたっては、官民連携による事業手法を導入し、民間事業者の資金とノウハウを活用した効果的かつ効率的な事業の実施を目指します。

#### 【官民連携導入に期待する効果】

##### ① 質の高いサービスの提供

大浜公園のもつ資源を再認識し、広く市民のニーズを捉えたサービスの提供を行う。通年利用が可能な新しいサービスを提供する。

##### ② 事業継続性の担保

プールの有料化や新たな収益施設の導入により受益者の適正な負担を促し、リニューアルや管理運営に係る支出とのバランスをとることで事業の継続性を担保する。

##### ③ 効率的・効果的な整備、管理運営の実現

既存施設を有効活用した整備の実施や効率的な管理運営によって財政負担を軽減する。

## (2) 民間企業への意向調査

大浜公園プールリニューアルの民間活力導入の可能性を検討するため、民間事業者の参画意向を把握することを目的に、アンケートとヒアリングによる意向調査を行いました。アンケートにおいて本事業に高い関心があると回答した事業者に対し、別途ヒアリングを実施しました。(意向調査対象:プール事業者 24 社程度、収益施設事業者 14 社程度)

アンケート調査では、事業への関心、想定する事業内容等を調査しました。約 7 割の民間企業が「事業への強い関心がある」または「関心がある」と回答しました。

ヒアリングでは、主に以下の調査項目について、アンケート調査の結果を基に詳細の聞き取りを行いました。

表 18 民間事業者へのヒアリング調査項目

主な調査項目	具体内容の例
想定している事業内容	事業のコンセプト、利用したいエリア、再利用の対象としたいプール施設・プール施設のリニューアルの内容、新規整備したい施設の内容
想定している投資規模	自社およびコンソーシアム全体による投資金額の見込み 利用者数及び収支の増加の見込み
参画しやすい事業条件	事業範囲についての意見、プールの改修内容等の条件に関する意見 その他の意見（事業期間、官民連携手法など）
プールの再利用にかかるコスト	現状と同等のプールを維持する場合に見込まれる修繕費・管理運営、 屋内プール化、温水化等のアップグレードにかかる投資規模 水遊び広場、じゃぶじゃぶ池等への機能転換にかかる投資規模、監視員削減等のコスト圧縮の可能性

ヒアリングにおいて得られた主な意見は、以下の通りです。

調査結果により、事業期間や条件に対する意向とともに、本事業への参入意欲が確認できました。

表 19 民間事業者へのヒアリング調査結果

項目	ヒアリングで得られた主な意見等
事業全般について	・収益施設の投資回収、入札コストの軽減、維持管理・運営業務に対する創意工夫発揮の観点から、事業期間は長期間であることが望ましい。
公園事業について	・海に面していることやアクセス性の良さのポテンシャルがあり、家族交流等のニーズがあると考えられる。浜辺等の屋外空間を活用したイベント開催等も検討できる。 ・通年利用を想定した場合、駐車場の整備は必要である。
プール事業について	・民間事業者の参入による事業手法では、PFI 事業のサービス購入型又は混合型による実績を持つ事業者が多く参画しやすい。 ・プールの有料化による利用者数が予想しづらい。また、屋外型レジャープールは開業期間が短く、天候の影響が大きいことから、料金収入の想定が難しい。 ・ウォータースライダー等の集客の目玉となる施設が必要である。 ・レジャープールの性質として魅力維持のためには、陳腐化に対応した継続的な施設の入れ替えが必要である。

---

## 5. 事業手法

### (1) 官民連携手法の選定

本事業での適用可能性がある官民連携手法としては、PFI、公募設置管理制度（Park-PFI）、設置管理許可制度、指定管理者制度が考えられます。これらの手法は対象施設毎に組み合わせて適用することも可能です。

候補となる制度および適用する上での留意事項について整理し、本事業における最適な事業手法について検討を行いました。

表 20 本事業に適用する官民連携手法

官民連携手法	根拠法令
PFI	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
公募設置管理制度（Park-PFI）	都市公園法第 5 条の 2～第 5 条の 9
設置管理許可制度	都市公園法第 5 条
指定管理者制度	地方自治法第 224 条

公募・選定・契約の手続きが明瞭で類似事業の実績があり、プール施設と公園施設の一体的な性能発注が可能であること、収益施設の設計自由度を高めるため、建蔽率制限の緩和を都市公園条例の改正により対応ができることから、整備・運営の両面において民間事業者の創意工夫が最大限引き出され、質の良いサービスが提供できる、効率的・効果的な整備・運営管理を実現できる整備手法として、「PFI＋設置管理許可＋指定管理者制度」の組合せによる実施が最適と考えられます。

PFI 手法とは、公共施設の設計・建設や維持管理・運営を、民間事業者の資金やノウハウを使って効率的に行う手法です。市が設定する要求水準書の内容に基づき、民間事業者の提案を公募により選定します。

官民連携手法の比較検討状況については、次表のとおりです。

表 21 官民連携手法の比較検討

対象施設	① PFI + 設置管理許可 + 指定管理者制度		② Park-PFI + 指定管理者制度		③ PFI/Park-PFI 併用型	
	整備	維持管理運営	整備	維持管理運営	整備	維持管理運営
プール施設	PFI (BTO 方式)	指定管理	設置管理許可 (特定)	指定管理	PFI (BTO 方式)	指定管理
公園施設	PFI (BTO 方式)	指定管理	設置管理許可 (特定)	指定管理	設置管理許可 (特定)	指定管理
駐車場	PFI (BOO 方式)	設置管理許可	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)
収益施設	PFI (BOO 方式)	設置管理許可	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)	設置管理許可 (公募)
海岸 防災林	—	指定管理	—	指定管理	—	指定管理
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金による財政負担の平準化が可能</li> <li>・類似事業の実績が豊富</li> <li>・プールと公園の設計・整備・運営を一体的に性能発注でき、民間の創意工夫が発揮できる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益施設の建蔽率を 12%まで緩和できる</li> <li>・事業決定や事業者選定に議会の議決が必要ないため、早期の供用開始が見込める</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・プールは PFI 事業のメリット、公園は Park-PFI のメリットを享受できる</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Park-PFI による収益施設の建蔽率緩和が適用されず 2%までとなるが、都市公園条例の改正により 12%までの引き上げも可能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定公園施設となるプールの仕様を市が詳細に規定する必要がある、民間事業者による提案の余地が少ない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・プールは民間の設計、公園は市による設計となり、プールと公園の一体的な計画・整備が困難</li> </ul>	
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募、選定、契約の手続きが明瞭で、プールと公園を一体的に性能発注でき、最適である</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の提案の余地が少なく、リニューアルによるプールの魅力向上が限定的となる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・プールと公園を別々に設計するため、公園全体の魅力向上を図る施設計画が行えない</li> </ul>	

【凡例】 設置管理：設置管理許可      指定管理：指定管理者制度  
 (公募)：公募対象公園施設      (特定)：特定公園施設

※BTO 方式：施設建設後に所有権を市に移し、民間が管理運営を行う方式

※BOO 方式：施設建設後も民間所有施設として、民間の独立採算事業とする方式

※Park-PFI：飲食、売店等の収益施設（公募対象施設）の設置と、その収益を活用して周辺の園路・広場等の施設整備（特定公園施設）を行う事業者を、公募により選定する方式

※公園施設の管理運営や利用料金の収受を公園管理者（市）以外の者が行おうとする場合には、設置管理許可制度又は指定管理制度の適用が必要となります。

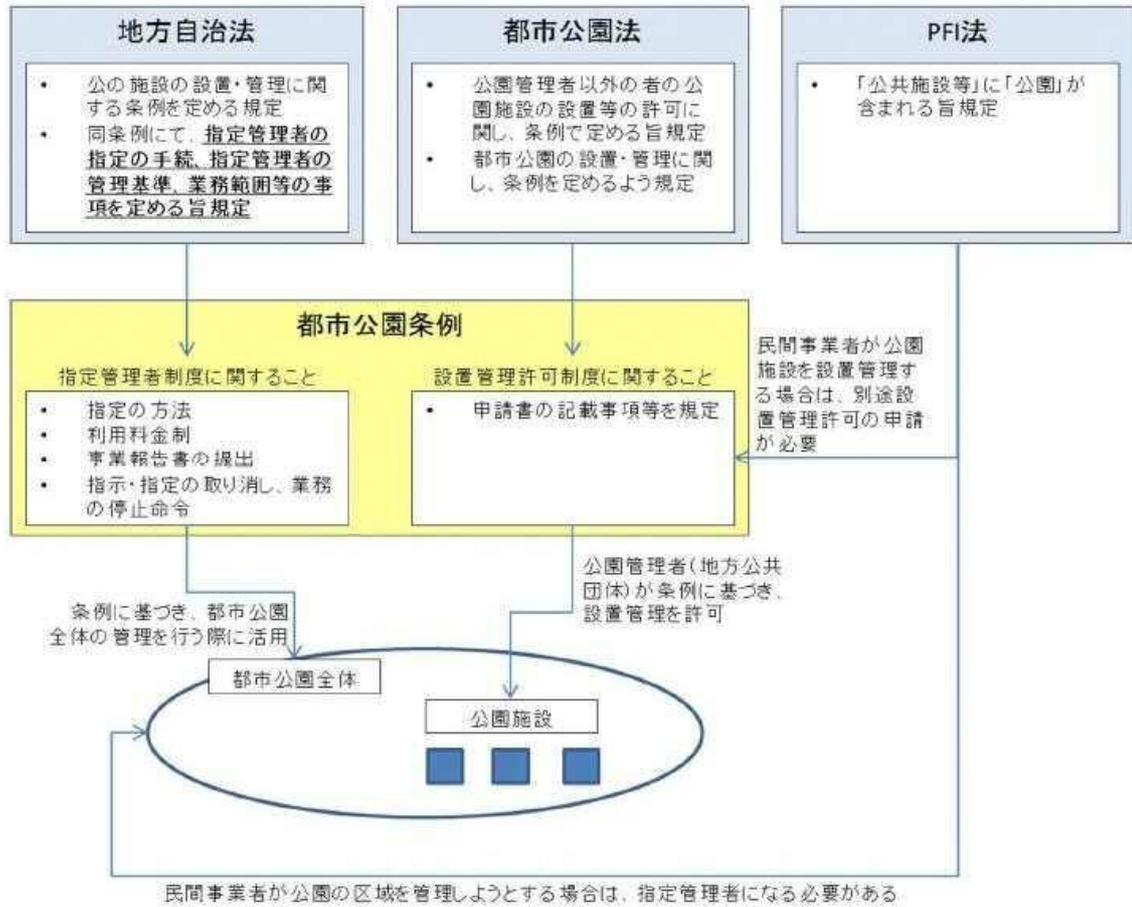


図 11 都市公園に関する法制度と特徴

出典：官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン（平成 26 年 4 月）

## (2) 事業手法の適用イメージ

### 1) 対象区域

整備・運営の両面において民間事業者の創意工夫を引き出し、質の良いサービスの提供と、効率的・効果的な整備・運営管理を実現するため、プールゾーン、公園機能ゾーン、松林ゾーン含む公園の全域を PFI の対象区域とし、民間事業者が一括して整備・運営管理を行います。

### 2) 事業期間

事業の継続性や費用対効果、民間ヒアリング結果等を踏まえ、PFI 事業期間の上限である 30 年を想定します

### 3) 事業形態

プール施設及び公園施設は、施設の必需性や税負担の観点から、施設建設後に所有権を市に移し、民間事業者が管理運営を行う方式（BTO 方式）とします。

- ・施設の建設費・運営費等は市が負担しますが、プールの料金収入は民間事業者の収入とします。
- ・市が民間事業者に支払うサービス購入料は、公園全体の維持管理運営費用と、プール料金収入との差額分となります。

収益施設及び駐車場は、施設建設後も民間事業者の所有施設として、民間の独立採算事業とする方式（BOO 方式）とします。

- ・建設費・運営費等は全て民間事業者の負担とします。
- ・施設の設置にあたり、都市公園法 5 条及び市都市公園条例に基づき、民間事業者が支払う公園の使用料が、市の収入となります。

表 22 対象業務と PFI 手法タイプの整理

ゾーン／対象施設	対象業務		市の費用負担	PFI 手法タイプ
【公園全域】	事業統括		有	サービス購入型
【プールゾーン】 ・全ての施設	整備	設計・積算、工事	有	サービス購入型
		工事監理業務		
	維持管理・運営			
【公園機能ゾーン】 ・収益施設 ・駐車場	整備	設計・積算、工事	無	民間独立採算型
		工事監理業務		
	維持管理・運営			
【公園機能ゾーン】 ・園路広場、遊具等 ・松林	整備	設計・積算、工事	有	サービス購入型
		工事監理業務		
	維持管理・運営			

### (3) 概算事業費

本事業を PFI 方式により実施する場合と、市が直接、設計整備・管理を行う方式（従来方式）により実施する場合について、概算施設整備費<sup>※1</sup>を算定しました。

PSC（従来方式）<sup>※2</sup> 20.6 億円

PFI-LCC（PFI 方式）<sup>※3</sup> 18.3 億円

本事業を PFI 方式により実施する場合の概算施設整備費は、従来方式により実施する場合と比べ、2.3 億円程度の削減が見込まれます。

※1) 概算施設整備費は、設計費、建設費、監理費の合計額

※2) PSC：従来方法で実施した場合に、公共が負担するコストの推計値

※3) PFI-LCC：PFI 方式で実施した場合に、公共が負担するコストの推計値

PFI 手法を採用した場合の公園全体の概算事業費は、約 18 億～20 億円となりました。

概算事業費は、設計・建設工事費の総額と、供用開始後 27 年間分の管理運営費、プールの想定料金収入、公園使用料収入を含みます。

なお、概算事業費は現時点での試算であり、今後の経済状況等踏まえて変更する可能性があります。

プールの利用料金と市が民間事業者に支払うサービス購入料については、今後実施する民間事業者へのサウンディングにおいて、プールの運営維持管理費や利用者数、想定料金収入等を精査し、適正な金額設定となるよう検討を進めていきます。

### (4) VFM の算定

本事業を PFI 方式により実施する場合と、市が直接、設計整備・管理を行う方式（従来方式）により実施する場合について、概算事業費やプール料金収入等の条件に基づき「VFM」を算定しました。

VFM（バリュー・フォー・マネー）とは、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方で、従来方式と比較して PFI 方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

静岡市の財政負担額 PSC における正味現在価値（NPV）は、約 10 億 4,700 万円（A）となり、PFI-LCC における正味現在価値（NPV）約 8 億 1,300 万円（B）となりました。（A-B）は約 2 億 3,400 万円（C）となり、 $(C/A \times 100)$  である VFM は 22.3%となりました。

## (5) 総合評価

事業の効率性、安定性、経済性等の定性・定量的な評価や、民間事業者の参入可能性等の総合的な評価において、本事業に民間活力を導入する優位性が確認されたことから、PFI手法を採用した事業実施を最適案として、検討を進めていきます。

### 1) 定量評価

本事業をPFI方式により実施する場合、従来方式と比較して22%程度のVFMが生じることが試算されました。

他の事業事例と比較しても妥当な水準であるため、PFI方式による事業実施が最適と考えられます。

表 23 他の事例のVFM

事業場所	施設整備の着手時期	事業名称	VFM
奈良県大和郡山市	平成 24 年 7 月	新県営プール施設等整備運営事業	10.5%
鹿児島県鹿児島市	平成 20～22 年度	鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業	4.6～5.2%
大阪府堺市	平成 30～32 年度 予定	原山公園再整備運営事業	約 13.6%
兵庫県尼崎市	平成 18 年 5 月	尼崎の森中央緑地における PFI手法による スポーツ健康増進施設整備事業	約 11%

---

## 2) 定性評価

### ① PFI 導入による効果

- ・プール施設の設計整備・維持管理・運営までを一体事業として発注することができ、効率的な運営を見据えた施設計画が可能となり、プールと公園、収益施設等の施設間の連携による集客効果や、管理人員や建設コストの縮減が見込まれ、継続的な事業の実施が期待できます。
- ・収益施設と公園施設の一体的な整備を行うことで、設計の自由度が高くなり、限られた公園面積の中での効果的な施設配置やスペースの有効利用、民間ノウハウを活かした魅力的な空間整備が可能となります。

### ② 民間収益施設導入による効果

- ・民間事業者が設置する収益施設において、今までの公園にはない新しいサービスを提供することにより、近隣地域だけではなく、市内全域からの公園利用を促進し、公園と周辺地域を含めた地域のにぎわいの創出の効果が期待できます。
- ・プールや収益施設の収入を、民間事業者の収入とすることにより、収益向上をインセンティブとした民間投資が促進され、公園全体の活性化と持続的な魅力の向上が期待できます。

---

## 6. 今後のスケジュール

今後は、民間事業者の公募要項や、施設の詳細な整備水準書の検討等を行い、令和3年度にPFI事業者の公募を開始し、令和4年度に工事着手、令和7年度の夏季からの供用開始を目指します。

表 24 今後のスケジュール

年度	項目
令和元年度 (2019年)	基本計画策定
令和2年度 (2020年)	PFI実施方針作成 要求水準書作成
令和3年度 (2021年)	PFI事業者公募 PFI事業者選定
令和4年度 (2022年)	PFI事業契約 PFI事業設計・準備
令和5年度 (2023年)	PFI事業工事着手
令和6年度 (2024年)	PFI事業工事
令和7年度 (2025年)	PFI事業工事完了
令和7年 6月 (2025年)	供用開始予定

## 7. 整備イメージ

本基本計画書の内容に基づく公園全体のリニューアルの実施により、駿河湾と富士山を望む海辺の豊かな環境を活かして、新たな地域の賑わいを創出する拠点づくりを目指します。



図 11 大浜公園リニューアルと浜辺でのイベント開催のイメージ

## 用語解説

用語	解説
パブリックコメント	市民参画の推進や行政運営における公正の確保や透明性の向上を図るため、政策や条例・規則等を定める過程において趣旨や内容等を公表し、広く一般に意見を求め、提出された意見を考慮して意思決定を行おうとする手続。
PFI事業	公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法。
公募設置管理制度 (Park-PFI)	平成 29 年の都市公園法改正による、公募設置管理制度のこと。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。
設置管理許可制度	都市公園法第 5 条に基づき、公園管理者が、公園管理者以外の者に公園施設の設置管理を許可できる制度。
指定管理者制度	地方自治法第 244 条の改正により創設。公の施設の管理について、民間事業者、NPO 団体、ボランティア団体等へ幅広く委任することができる。
公募対象公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。
特定公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
BTO方式	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
BOO方式	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。
PSC	パブリック・セクター・コンパレーター (Public Sector Comparator)。公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。提案された PFI 事業が従来型の公共事業に比べ、VFM が得られるかの評価を行う際に使用される。
PFI-LCC	PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
VFM	バリュー・フォー・マネー (Value for Money)。支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方。従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
正味現在価値 (NPV)	投資金額の現在価値と回収の現在価値の差であり、将来のキャッシュフローを予測する指標として用いる。