

我が国初の体験型総合公園を対象としたPFI事業

- ① 我が国で初となる体験型総合公園を対象としたPFI事業
- ② 1つの事業にBTO方式とBOT方式の2つの事業方式を採用
- ③ 社会ニーズの変化への対応を踏まえ、維持管理・運営期間を10年間に設定

1 事業の概要

公共施設の管理者	横須賀市	
施設概要	所在地	横須賀市長井4丁目地内
	敷地面積	21.3ha
	延床面積	10,831.37㎡（施設部分合計）
	施設内容	都市公園
事業期間	約11.5年（設計・建設1.5年、維持管理・運営10年）	
施設の所有形態	BTO方式、BOT方式	
事業類型	サービス購入型（BTO部分）、混合型（BOT部分）	
総事業費	約76億円（税込み、提案金額）	
選定事業者の業務内容	公園の設計、建設、維持管理、運営業務	
経緯	実施方針公表	平成14（2002）年01月07日
	特定事業選定	平成14（2002）年04月01日
	募集公告	平成14（2002）年10月07日
	落札者決定	平成15（2003）年06月20日
	契約締結	平成15（2003）年09月29日
	供用開始	平成17（2005）年04月29日

2 本事業の特徴

① 我が国で初となる体験型総合公園を対象としたPFI事業

対象地は旧日本海軍の施設跡地であり、平成17（2005）年4月に旧軍港市転換法に基づいて横須賀市（以下、「市」という。）に譲渡された。昭和57（1982）年に、「四施設利用計画協議会」において、対象地を総合公園又は農業研修センター附属実習農場として整備する方針が策定されたことを踏まえ、市は譲渡に先立ち、長井海の手公園の基本構想及び基



ホテル館外観（手前じゃぶじゃぶ池）

本計画を策定し、それを基に基本設計に着手した。しかし、バブル崩壊以降、市の財政事情が悪化し、市の単独事業として整備するには財政負担が大きかったため、第三セクター方式など、財政負担を軽減しつつ地元産業の育成にも貢献できる公園事業の進め方を検討してきた。

検討を進める中で、新たに PFI 法が施行されたことから、平成 12（2000）年度に導入可能性調査を実施した。その結果、従来型手法に比べ、財政支出の軽減と初期費用の平準化が図られ、工期の短縮化が期待できるという点から、PFI 手法を導入することを決定し、我が国で初となる体験型総合公園 PFI 事業として進められることとなった。

② 1つの事業に BTO 方式と BOT 方式の 2つの事業方式を採用

本事業には、BTO 方式と BOT 方式の 2つの事業方式が併用されている。

本施設には、レストランや売店、温浴施設などの収益が見込める施設と、広場や園路などほとんど収益の見込めない施設が併存しているが、事業方式を検討するにあたり、収益の見込める施設は BOT 方式として民間事業者の運営ノウハウが最大限発揮されることを期待し、一方、収益が見込めない施設は BTO 方式として市が維持管理費を負担することとした。

③ 社会ニーズの変化への対応を踏まえ、維持管理・運営期間を 10 年間に設定

総合公園に求めるものは社会・経済環境によって変化するため、利用者の要望に適切に対応していくためには維持管理・運営期間は比較的短期間とすることが望ましいとされた。また、収益施設が含まれており、維持管理・運営期間が長期となれば選定事業者の収入変動リスクが大きくなることから、リスク負担の軽減にも配慮し、維持管理・運営期間は短期間の 10 年間に設定した。

3 PFI 手法を採用したことの評価

① 豊富な実績を活かした南仏風デザインの体験型総合公園の実現

民間事業者からは、体験農園などに関する豊富な運営実績を生かした魅力的な提案がなされている。具体的には、フランス風農園での農業体験やプロヴァンス地方の町並みを再現したレストランでの食事や加工体験、馬やポニー、牛など動物の飼育とふれあい体験など、子どもから高齢者、障害者までが広く楽しめる施設が提案された。

また、民間事業者の数多くの実績を踏まえた実現性の高い商圈設定や来園者数予測、精緻なデータ分析に基づく駐車場の手当て、雇用人員の算出、体験教室、遊具等の料金なども提案された。

② 積極的な広報・宣伝活動の取り組みによる PR 効果の向上

施設の広報・宣伝業務の実施において、テレビやラジオのスポット CM や折込チラシ、雑誌への広告掲載など、選定事業者による積極的な広報活動や施設の PR が行われてい

る。これは従来方式では困難であった。

③ 財政支出の削減

最終的には4グループの応募があり、PFI手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約22億円（約22%）のVFM（コスト削減効果）が発揮された。

④ 初期投資費用の平準化による公園整備の早期実現

公園整備費として50億円程度が必要であり、従来方式では、単年度の財政負担が大きいため、約10年をかけて段階的に整備することが予想された。しかし、PFI手法を導入し、民間資金を活用することによって、初期投資費用を平準化することができたため、従来方式の約5分の1の期間（約2年）で整備することが可能となった。

4 事業者選定後の状況

① 当初の見込みどおりの利用者数及び交流人口の増加

当初、市では、県内の既設都市公園や市内の公園などの利用実態等を参考に、年間70万人の来園者を予測していたが、開園後3年間で平均年間約66万人の利用者数（うち家族連れが90%程度）があり、おおむね見込みどおりの利用者数が確保されている。

また、横浜市や川崎市に加え、神奈川県外からの利用者数も多く、本事業の目標の一つである交流人口の増加も達成されている。

② 地元雇用・地元連携の充実

地元雇用やボランティアの活用などについて定量的な提案がなされ、それに基づく地元雇用の充実が図られている。また、地元食材の販売にあたり、地元農業生産者や漁協との関係を深めるなど、地元との連携が積極的に行われている。

③ モニタリングの状況

選定事業者が提出する月報の確認、及び市が実施する公園利用者を対象とした対面式のアンケート調査（年2回実施）、実地調査によりモニタリングを実施している。本施設は集客施設であることから、実地調査にあたっては、業務要求水準の達成状況を確認するだけでなく、従業員の接客態度や施設内の清掃状況などについて、調査員が利用者と同じ目線で詳細に状況を確認している。

上記により、市と選定事業者が一定の緊張感を持って取り組むことによって、より質の高いサービスの提供が実現されている。

まとめ

- 本事業は、我が国で初めて体験型総合公園にPFI手法を導入した事業である。
- 対象施設の収益性を踏まえ、積極的に民間のノウハウの活用を期待する施設にはBOT方式を採用し、収益性が見込めない施設にはBTO方式を採用している。
- 総合公園に求められる社会ニーズの変化や民間事業者の収入変動リスクの軽減等を踏まえ、維持管理・運営期間は長期とせず、10年間に設定した。