

# 令和5年度 第2回 福岡PPPプラットフォームセミナー

## 佐世保市におけるPark-PFI事例 地元地域企業の参画による効果等について



# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (1) 佐世保市の概要

- ① 面積 426.06km<sup>2</sup>
- ② 人口 243,223人 ※R2年国勢調査
- ③ 世帯 104,053世帯 ※R2年国勢調査

④ 地勢 臨海部は「九十九島」を擁する西海国立公園が広がっている。  
また、佐世保港は“天然の良港”と言われ、明治22年には海軍鎮守府が開庁。



九十九島（西海国立公園）

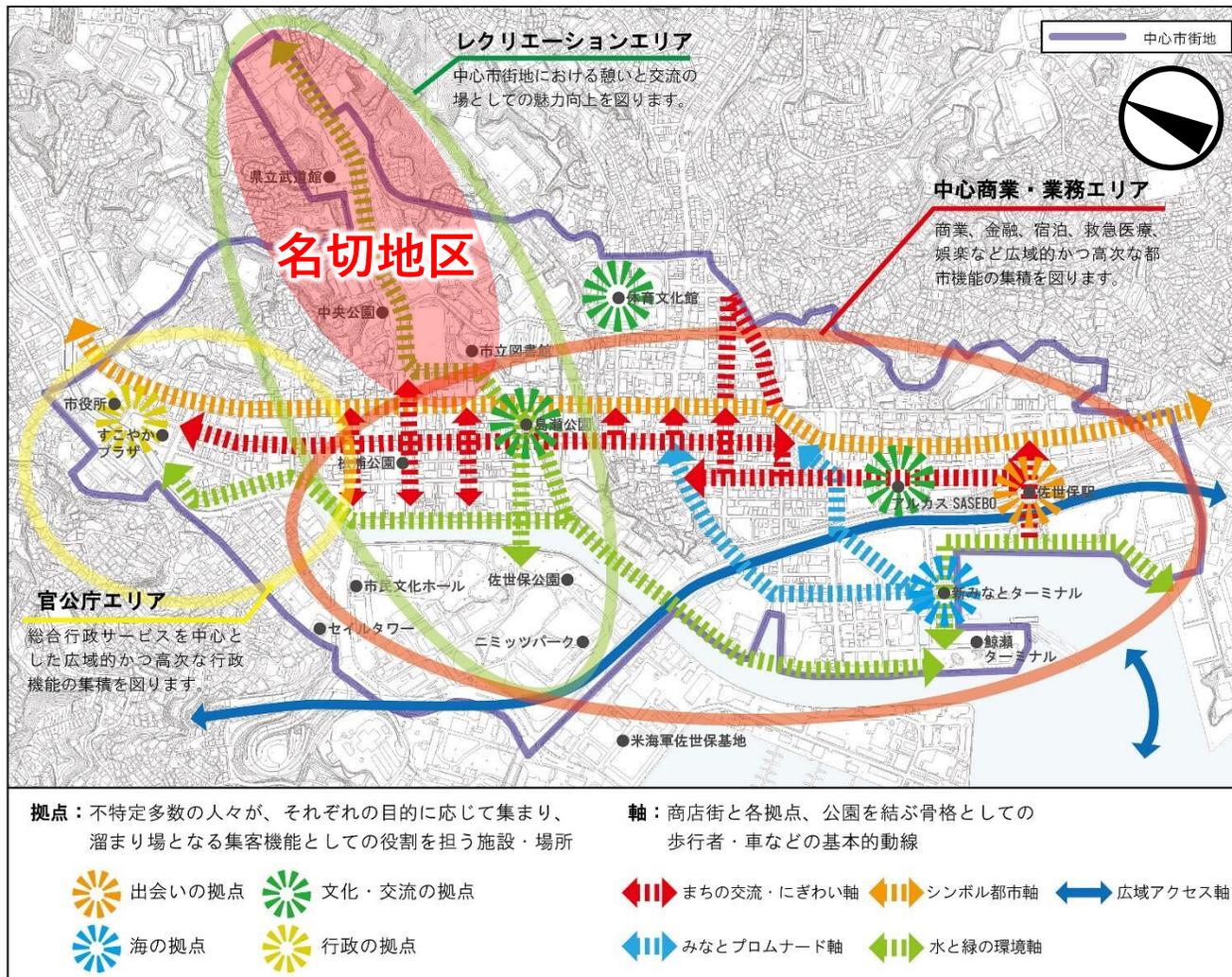


佐世保港

# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (2) 中央公園を含む名切地区の位置付け

中心市街地における各エリアの位置付け 及び 都市軸・拠点のイメージ



- 中心市街地の拠点性の向上に寄与する 名切地区
- 憩いと交流の場として魅力向上を図る 名切地区

### 中央公園に求められる役割

- ▶ 中心市街地における憩いと交流の場
- ▶ 中心市街地における貴重な緑地空間
- ▶ 中心商店街の来街者との相互利用
- ▶ 総合公園として市民全体の利用を想定した機能の配置

都市計画マスタープランにおける位置づけや既存のプロジェクトの方針を模式化したもの

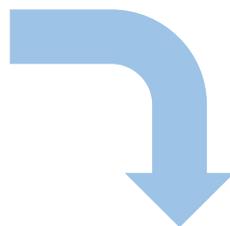
# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (3) 中央公園を含む名切地区の歴史



終戦後の米軍の住宅地とされていた名切地区

- 「市民がつくる、市民の公園」として市民と共に歩んできた名切地区
- 教養・スポーツ・憩いの場として長く市民に親しまれてきた名切地区



# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (4) 中央公園を含む名切地区の特徴

- 中心市街地において豊かな自然とふれあうことができる象徴的な名切地区



佐世保市景観デザイン賞を受賞した「名切通り」



四季折々の植物を楽しむことができる「中央公園」



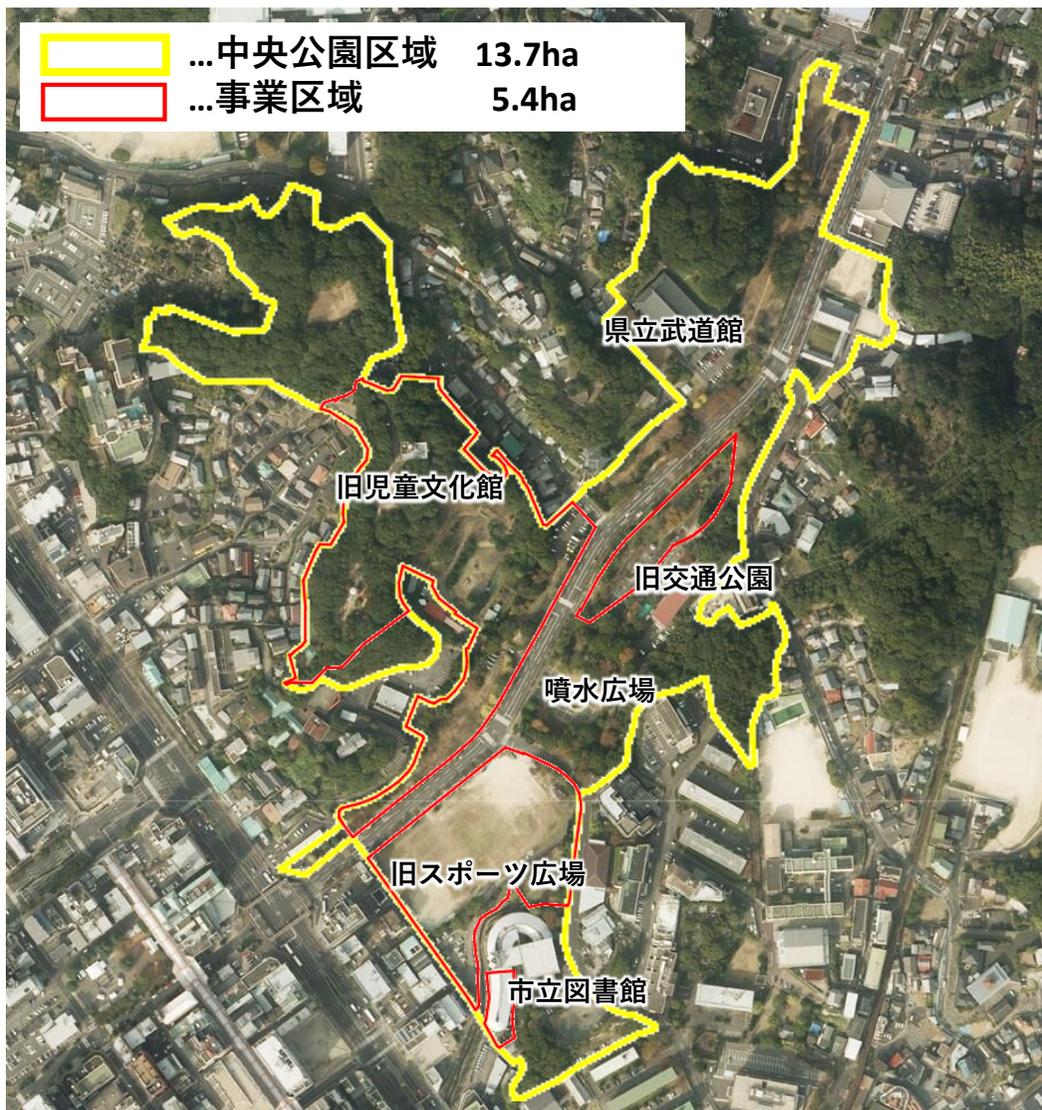
豊かな自然環境を特色づける「斜面緑地」



「名切谷」とも呼ばれ親水空間を有する

# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (5) 佐世保中央公園の概況とリニューアル前の課題



役割の見直しが進んでいた交通公園



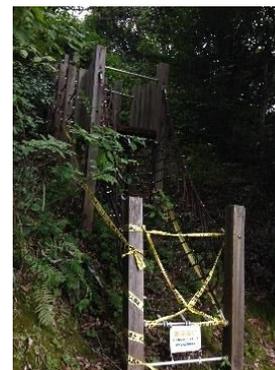
施設の老朽化が進んでいたスポーツ広場



草木が繁茂し死角が課題となっていた遊歩道



駐車場不足から日曜祝日の路上駐車を緩和→景観と安全面が課題に



利用停止していた遊具



利用が困難な斜面に形成された公園

# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (6) 佐世保中央公園を含む名切地区の課題 → まちづくり構想策定

- ▶ 中央公園から旧花園中学校に至る一帯の名切地区にある公共施設は全体として老朽化が進み、また当時既に利用していない施設も複数あった。

統廃合や機能移転によって利用を停止した公共施設



旧花園中学校



旧市民会館



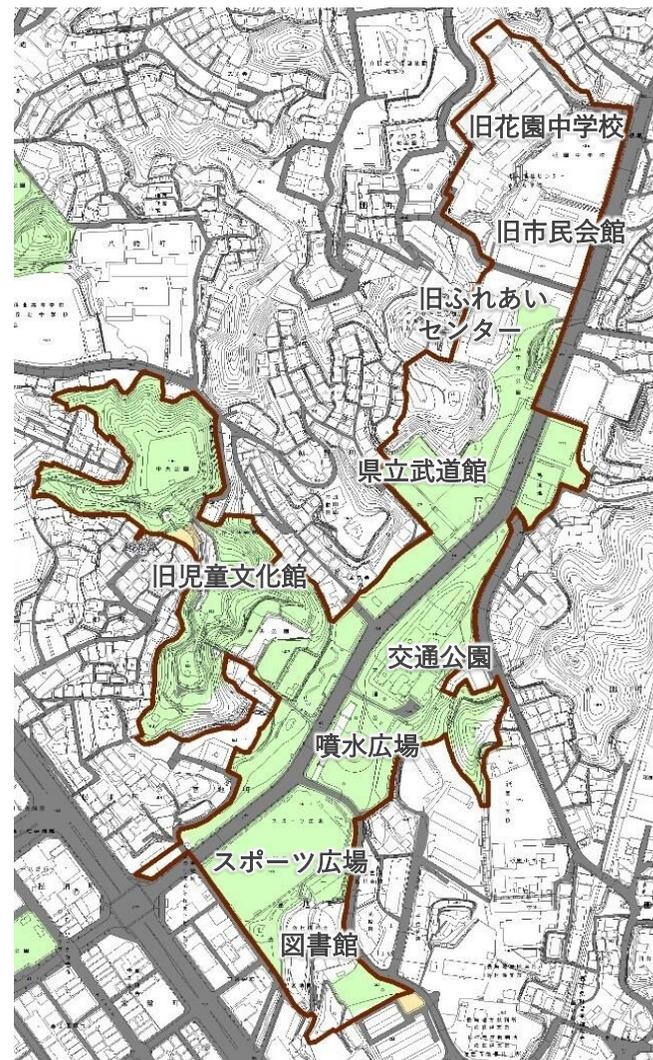
旧ふれあいセンター

- ▶ このような中で、老朽化した都市公園のリニューアルや、廃止した施設の跡地の利活用など個々の施設の再整備のあり方を検討するにあたって、地区全体の土地利用の方針を整理する必要があった。

地区全体の方針

### 名切地区まちづくり構想

(平成29年1月策定)



まちづくり構想策定時点の名切地区における公共施設の配置状況

# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (7) 中央公園が位置する名切地区のまちづくり構想の全体像

### 公益利用ゾーン

#### ●名切地区全体の課題解決

北側のエリアにおける公共交通によるアクセス性の向上や全体の防災・防犯機能など名切地区の課題などの解決に資する土地利用の検討

#### ●貴重な公有地として公益的土地活用

都市公園に立地できない公益性の高い土地利用の検討

### ※比較的事業採算性が低いゾーン

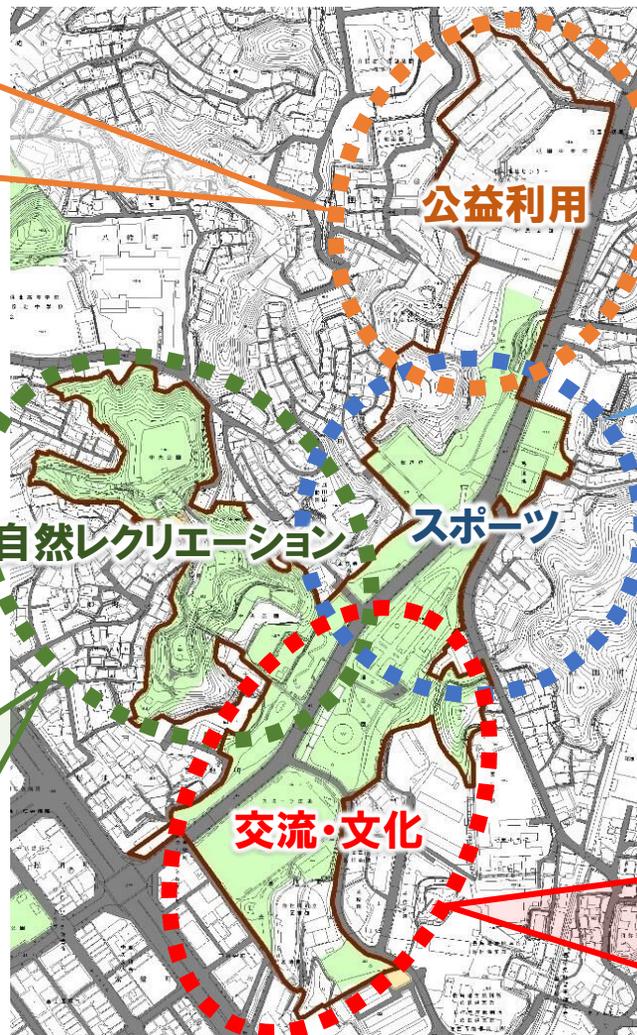
### 自然レクリエーションゾーン

#### ●豊かな自然環境の保全と調和

中心市街地における貴重な自然環境として、名切地区を特徴づける自然景観の保全

#### ●憩いとアクティビティー空間の形成

起伏に富んだ空間において近隣の都市公園にはない街中で自然を感じることができる空間としての活用



### スポーツゾーン

#### ●スポーツ機能の集約と強化・充実

核となる県立武道館・弓道場を中心としたスポーツ機能の強化・充実

#### ●来訪者への休息・憩い空間の提供

競技者や応援等の観覧者など来訪者の憩いや休息の場としての活用

### ※比較的事業採算性が高いゾーン

### 交流・文化ゾーン

●中心市街地におけるにぎわいの創出  
周辺の文化施設の来訪者の相互利用・交流を促進する施設や、多様なイベントに対応できる施設の整備など新たな交流拠点としての土地利用の検討

#### ●中心市街地の拠点性の向上

多様な市民が利用する交流施設や本市に不足する機能をもった施設整備の検討

# 1. 佐世保中央公園リニューアル事業のコンセプト

## (8) 中央公園リニューアルのコンセプト

### ●中央公園の歴史的背景

- ・米軍からの返還
- ・市民がつくる市民のための公園として開設

### ●中央公園の現状と課題

- ・施設の老朽化
- ・機能の移転による利用者減
- ・管理上、治安上の懸念
- ・交通環境（路上駐車）

### ●名切地区まちづくり構想

- ・本市を象徴する場所
- ・憩いと交流の創出
- ・中心市街地の拠点性向上
- ・豊かな自然環境の保全と活用

### ●地方創生・連携中枢都市圏

- ・圏域全体の魅力向上

### 実施方針 まえがき

- 歴史的背景、現状の課題、都市公園における官民連携手法の創設等の潮流を踏まえ、民間の柔軟な発想やノウハウによって、中央公園に新たな価値を創出し、市民が気軽に訪れる憩いの場として、中心商店街から足が遠のいている子育て世代や若年層を中心とした交流の場として生まれ変わり、これまで以上に市民に愛される公園として次世代に引き継ぐ。

### 実施方針 事業の目的等

- ① 事業の背景
- ② 事業の目的・・・名切地区まちづくり構想
- ③ 事業のコンセプト
  - ア 解決したい課題
  - イ 実現したい将来像
    - a. 市民に親しまれ、市民が育っていく公園
    - b. 周辺市町を含む都市圏から多くの人が利用する公園
    - c. 出会いの場となる公園
    - d. 現在の市に不足する機能を備えた公園
    - e. 市を象徴する公園



まちづくり構想 ⇒ 事業募集にあたって設定したコンセプトへ反映

# 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

## (1) 中央公園リニューアルの全体像\_平面図



※事業区域(赤枠)

# 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

## (2) 鳥瞰図



## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (3) 航空写真



## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (4) リニューアル工事の概要



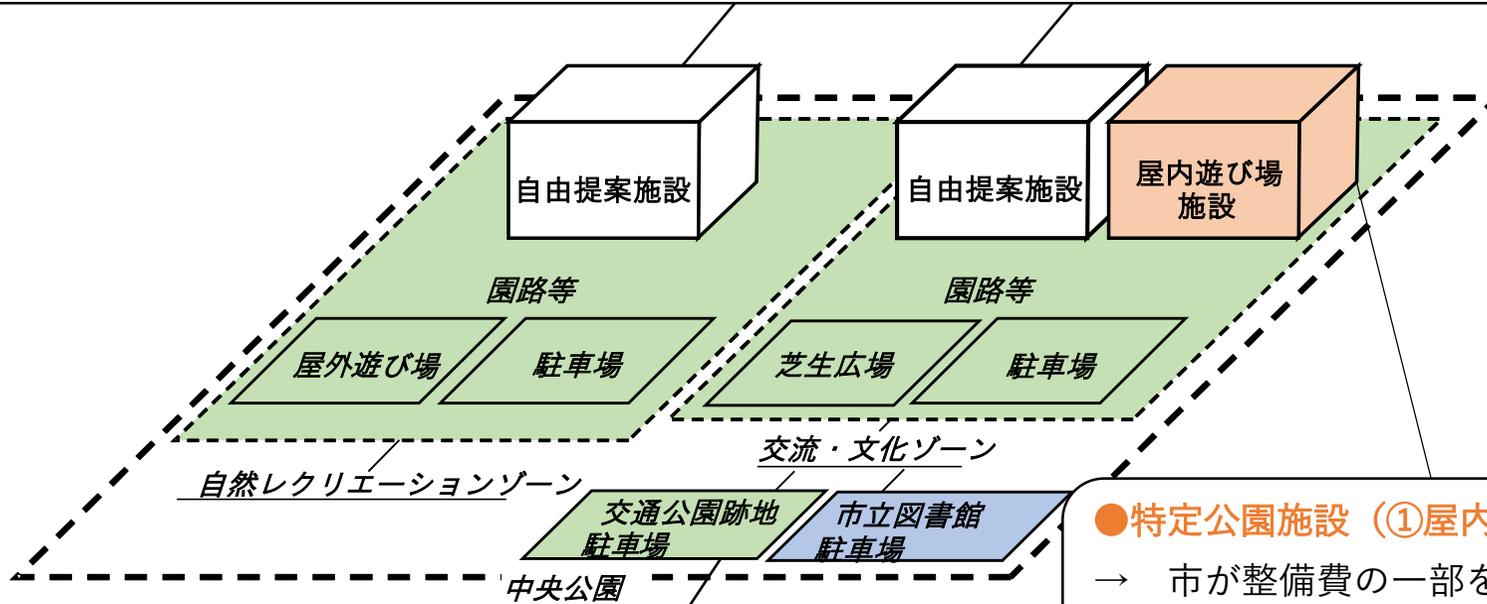
## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (5) 各導入機能の全体像

●公募対象公園施設 ※白色

→ 市が都市公園法に基づく設置許可を付与

②レストラン ③パークダイナー ④カフェ ⑤キャンプ利用案内  
⑥デイキャンプ場 ⑦オートキャンプ場 ⑧コンビニ



●特定公園施設 ※緑色+青色

市が整備費と維持管理運営費を負担（指定管理）

○芝生広場 ○屋外あそび場 ⑨駐車場

●特定公園施設（①屋内遊び場） ※橙色

→ 市が整備費の一部を負担

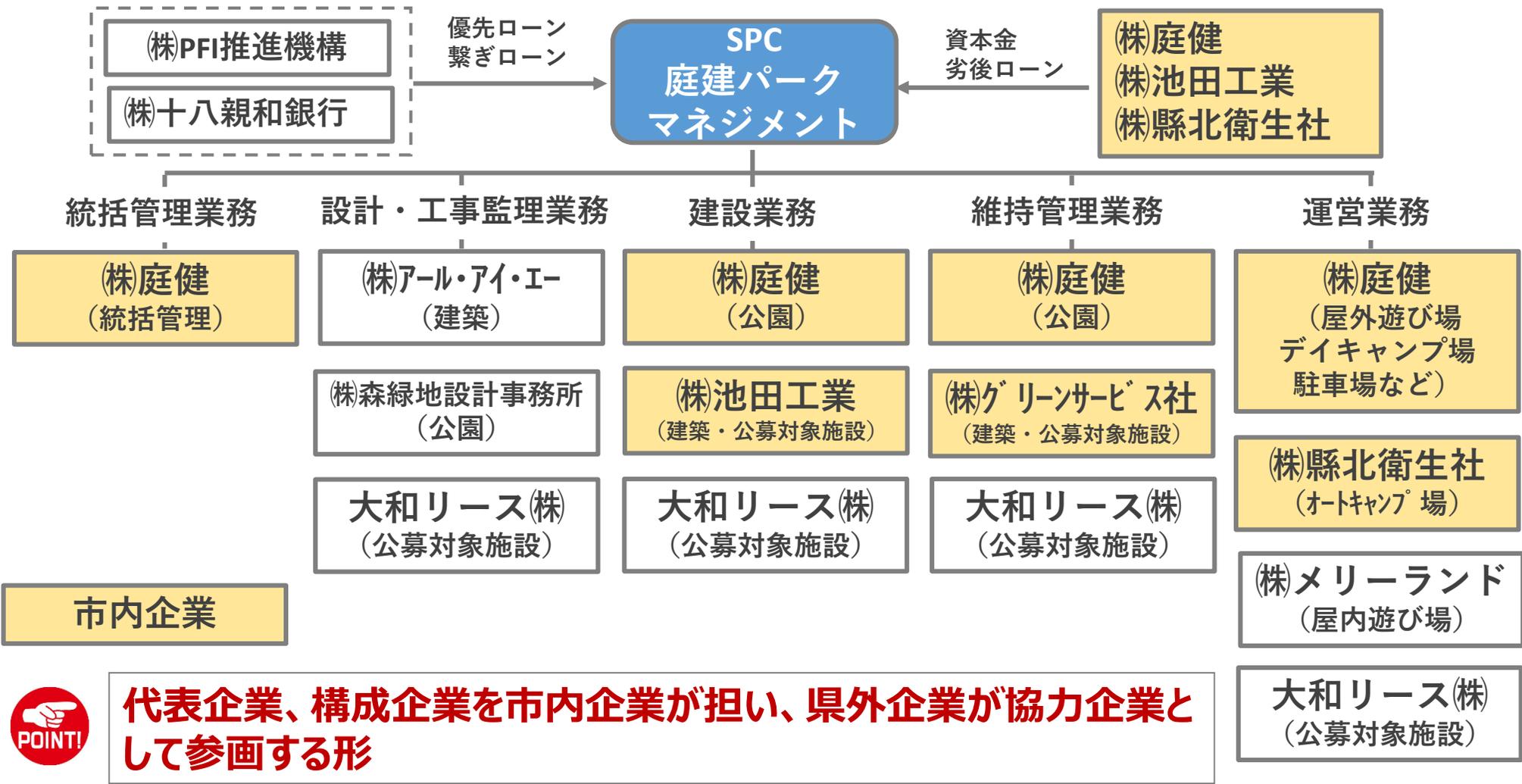
※子育て世帯からの要望に応えるため、全天候型の屋内遊び場を特定公園施設として整備

※屋内あそび場の内装・遊具は事業者が整備

※魅力の維持（陳腐化の防止）や民間の自由な料金設定ができるように、都市公園法の管理許可を付与し運営独立採算とした

## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (6) 中央公園リニューアル事業の事業者（コンソーシアムの全体像）



# 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

## (7) 各導入機能の概要

### ①屋内あそび場（メリッタKids）：特定公園施設

- 建物は市の所有（特定公園施設）
  - 内装・遊具の設置を含む運営は民間（株）メリーランド：佐賀県武雄市
- 利用料金
- 2歳～小学生（2時間）900円
  - 0・1歳 0円
  - 保護者同伴 500円



## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (7) 各導入機能の概要

#### ② レストラン (Joyfull) : 公募対象公園施設

- 建物所有：大和リース(株)
- 運営：テナント事業者
- この店舗オリジナルのメニュー提供
- ロゴを近隣の県立高校の生徒がデザイン



#### ③ パークダイナー (テイクアウト型飲食店) : 公募対象公園施設

- 建物所有：(株)庭建
- 公園全体をカフェに見立て、テイクアウト型の店舗を集積
- 市内飲食店を中心にテナントを募集
- チャレンジショップの要素も備える



## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (7) 各導入機能の概要

#### ④ カフェ：公募対象公園施設

- 建物所有：(株)庭建
- 運営：テナント事業者
- 市内の菓子店が店舗兼カフェを出店
- 課題であった斜面地を有効活用



#### ⑤ キャンプ利用案内（コアイノベーション施設）：公募対象公園施設

- 建物所有：(株)庭建
- 運営：(株)庭建
- 主な用途はキャンプ利用者が下ごしらえ等を行う共有キッチン
- 平日はガス会社の料理教室等で利用
- その他、大学の発表会などの貸し切りイベント等にも柔軟に対応



県立大学インターンシップ発表会

## 2. 佐世保中央公園リニューアル事業の概要

### (7) 各導入機能の概要

#### ⑥ バーベキュー場・デイキャンプ場：公募対象公園施設

- 運営：(株)庭建
- トレーラーハウスの貸し出しなど本格的なデイキャンプの他、手軽なバーベキュー場も備える
- 課題であった斜面地を有効活用



#### ⑦ オートキャンプ場：公募対象公園施設

- 運営：(株)縣北衛生社
- 用途地域制限の為、建築物としての宿泊施設の設置が出来なかったものの、まちなかで気軽にオートキャンプができる施設として斜面地を有効活用



### 3. 事業者公募にあたっての配慮事項

#### (1) 中央公園リニューアル事業の事業規模と想定事業者

項目	金額	備考
特定公園施設設置業務 出来高払分	446,506千円	内：444百万円が国庫補助
特定公園施設設置業務 割賦払分（利息含）	561,473千円	割賦元本：525,917千円 割賦利息：35,556千円
設置業務 合計	1,007,979千円	
特定公園施設管理運営業務	334,730千円	指定管理料
合計	1,342,709千円	



本件は、佐世保市にとって初めてのPark-PFIであり、はじめてのPFI事業でもあった。  
当初は、この規模の事業が地元企業が代表企業となることは想定していなかった。

# 3. 事業者公募にあたっての配慮事項

## (2) 公募条件と審査基準

### 【参加資格】

- ✓ 設計業務や建物や造園の建設業務にあたる者に対して、佐世保市の入札参加資格者名簿の登録などを求めたが、市内業者を限定する趣旨ではなかった。

### 【審査基準】

- ✓ 総合評価点200点（内容評価点170点）の内、「市内企業の積極的な活用」について5点を配点。
- ✓ 特に構成企業や協力企業にこだわらず、積極的な市内企業の活用を求めた。

## (3) PPPプラットフォームにおける意見交換等の内容

開催年月	参加状況	内容
H29.2	28社、56名	活用のアイデアについて意見交換（アンケート） ※ 民間事業者の関心、事業性の有無を確認
H30.1	24社、35名	官民連携事業スキーム（案）についての意見交換 ※ 事業組成に向けた民間事業者の意見（例：民間提案の自由度を高めて欲しいなど）を確認
H30.11	16社、27名	異業種交流会（名刺交換会） ※ 民間事業者どうしのネットワークづくり



地域外の企業の参画が必須と認識。その上で、**地域プラットフォームを活用し市内企業参画を促す取組**を実施

### 3. 事業者公募にあたっての配慮事項

#### (3) 佐世保中央公園リニューアル事業のプラットフォーム開催の経過

日程	内容
平成23年度	名切地区まちづくり検討開始
平成28年度	佐世保PPPプラットフォーム設立
平成29年1月	名切地区まちづくり構想策定
平成29年2月	佐世保PPPプラットフォーム
平成30年1月	〃
平成30年11月	〃
平成31年（2019年）1月24日	実施方針・要求水準書の公表
令和元年（2019年）7月8日	募集要項等の公表（公募開始）
令和2年（2020年）4月～ 令和4年（2022年）3月	設計・建設・工事監理期間（約2年）
令和4年（2022年）4月	施設の供用開始（18年）
令和22年（2040年）3月	事業契約終了

# 4. 事業スキームのポイント

## (1) 管理・運営に重点を置いたスキーム

### ① 設置管理許可使用料

#### 【課題】

✓ 斜面に棚田のように園地が形成されている 自然レクリエーションゾーンの有効活用。

#### Park-PFI制度

- 公募対象公園施設と特定公園施設を一体的に整備を行う民間事業者を公募
- 公募対象公園施設の収益を特定公園施設の整備費に充当

#### 【公募対象公園施設】 民間投資

飲食店や売店等、公園利用者の利便性の向上に資するもので、民間事業者が収益を上げることができる公園施設。20年間設置可能。

#### 【特定公園施設】 サービス購入

園路や広場等一般の利用者が利用できる、本来、市の財源で整備する公園施設。



- 事業採算性が比較的高いと見込まれる交流・文化ゾーンと一体的な事業とした。
- 設置管理許可使用料を1円/m<sup>2</sup>・年以上で提案できるようにした。



**事業者へのメッセージ**：設置管理許可使用料として歳入をあげるよりも、より魅力的な施設の整備（民間投資）や公園管理・運営の充実に充当して欲しい。

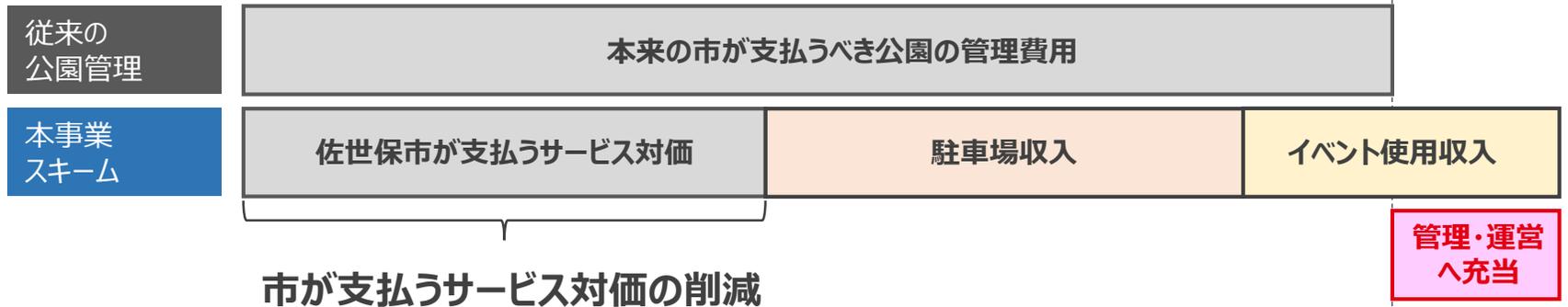
## 4. 事業スキームのポイント

### (1) 管理・運営に重点を置いたスキーム

#### ② 特定公園施設の利用料金による事業者へのインセンティブ

- ✓ 駐車場の有料化（100円/30分 最大800円/12時間）
- ✓ ただし、図書館利用者に配慮して最初の1h無料（全利用者同一）とした。
- ✓ 市としては、利用時間の延伸による駐車場収入増（サービス対価の削減）はもちろん、多様なイベント開催による公園の賑わい創出を期待していた。

➤ 駐車場料金収入、イベント等の公園使用料収入を民間事業者の収入とした



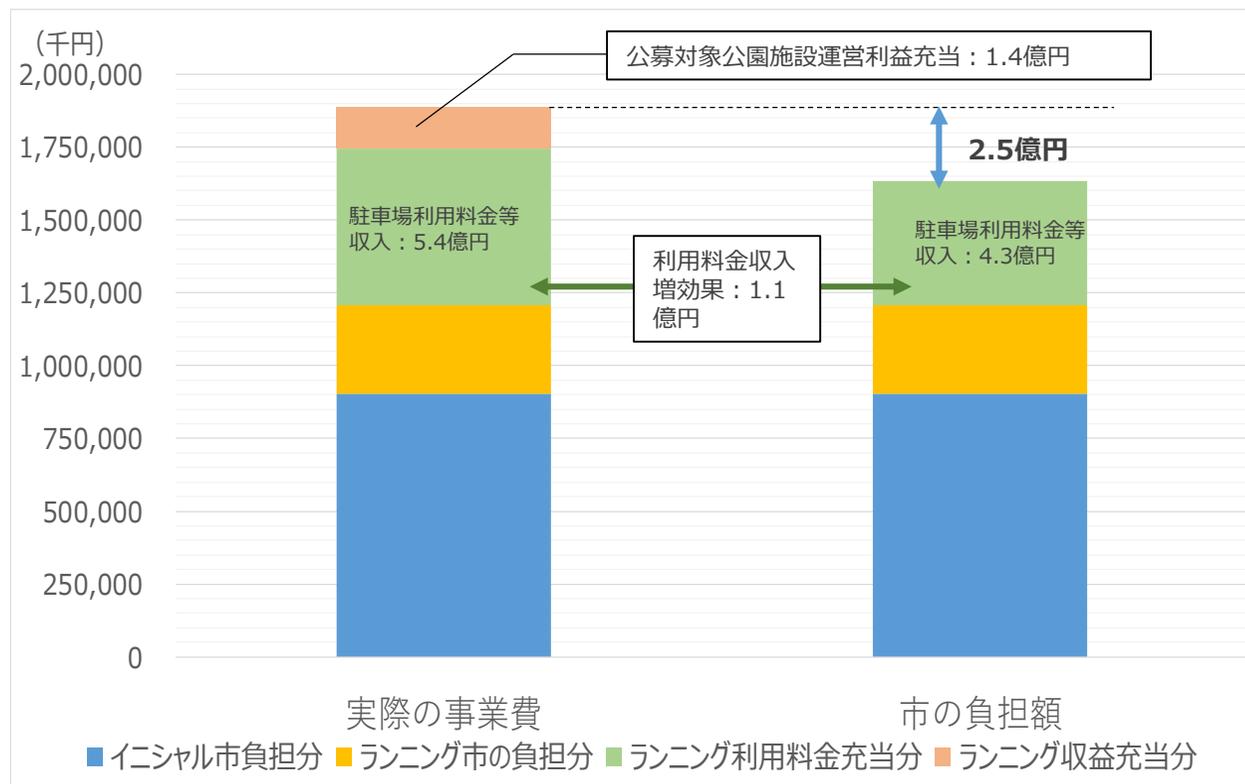
**事業者へのメッセージ**：協定納付金などを設定せずに、民間事業者の運営努力であった収益を更なるイベント開催費や、より上質な公園管理に充当し、**更なる賑わいと収益に繋げる好循環を期待。**



# 4. 事業スキームのポイント

## (1) 管理・運営に重点を置いたスキーム

### ③管理・運営費の充実効果



①公募対象公園利益充当 (1.4億円分) + ②利用料金収入増 (1.1億円)  
= **2.5億円分の管理・運営の充実が図られた。** (※税抜き 提案時点)

**公園の管理・運営の充実 → 地元地域企業が参画する効果**



# 5. 地元地域企業の参画による効果

## (1) 多様なイベントの実施



SASEBO JAM FESTIVAL



SASEBO JAM FESTIVAL



SASEBO JAM FESTIVAL



YOSAKOI させぼ祭り



YOSAKOI させぼ祭り



YOSAKOI させぼ祭り



**「JAM FES」や「YOSAKOIさせぼ祭り」といった既存の大型イベント会場としての活用**

# 5. 地元地域企業の参画による効果

## (1) 多様なイベントの実施



SDGs FESTIVAL



SDGs FESTIVAL



SDGs FESTIVAL



させぼ夏祭り



させぼ夏祭り



**SPCが主催する子ども達の学びや佐世保の文化を継承するイベントが生まれた。**

# 5. 地元地域企業の参画による効果

## (1) 多様なイベントの実施



ウォーターサバイバル



雨の工作ワークショップ



工作ワークショップ



手持ち花火エリア設置イベント



ダイダイ染ワークショップ



ジャック・オー・ランタンづくり



**その他、SPCが季節に応じ毎月小規模イベントを実施。**

# 5. 地元地域企業の参画による効果

## (2) エリアの歴史や地域の文化を活かした事業構築

事業者のコンセプト

「そだてる公園 市民とともにつくる佐世保フロンティアパーク」

### 第39回都市公園等コンクール 国土交通大臣賞（設計部門）受賞

「育てる公園・佐世保フロンティアパーク」を公園リニューアルのコンセプトとし、そのコンセプトを実現するため、「つくる」から一歩踏み込み「育てる」ことに着目した設計を心掛け、「YOSAKOI させぼ祭り」等イベント利用に適した広場や九十九島をモチーフとした特色ある空間デザインなど土地の履歴や資源を活かす設計がなされているとともに、育てる公園の布石となるワークショップ等に取り組んだ点が大変高く評価された。



**「育てる」という視点は、公園整備のコンセプトにとどまらず、事業期間中も常に進化し続けるという意味があり、運営における多様なイベントの取組に繋がっている。**

END

