



龍城ヶ丘ゾーン公園整備 サウンディング事前説明会

平成29年11月14日（火）
平塚市 都市整備部みどり公園・水辺課





本日の流れ

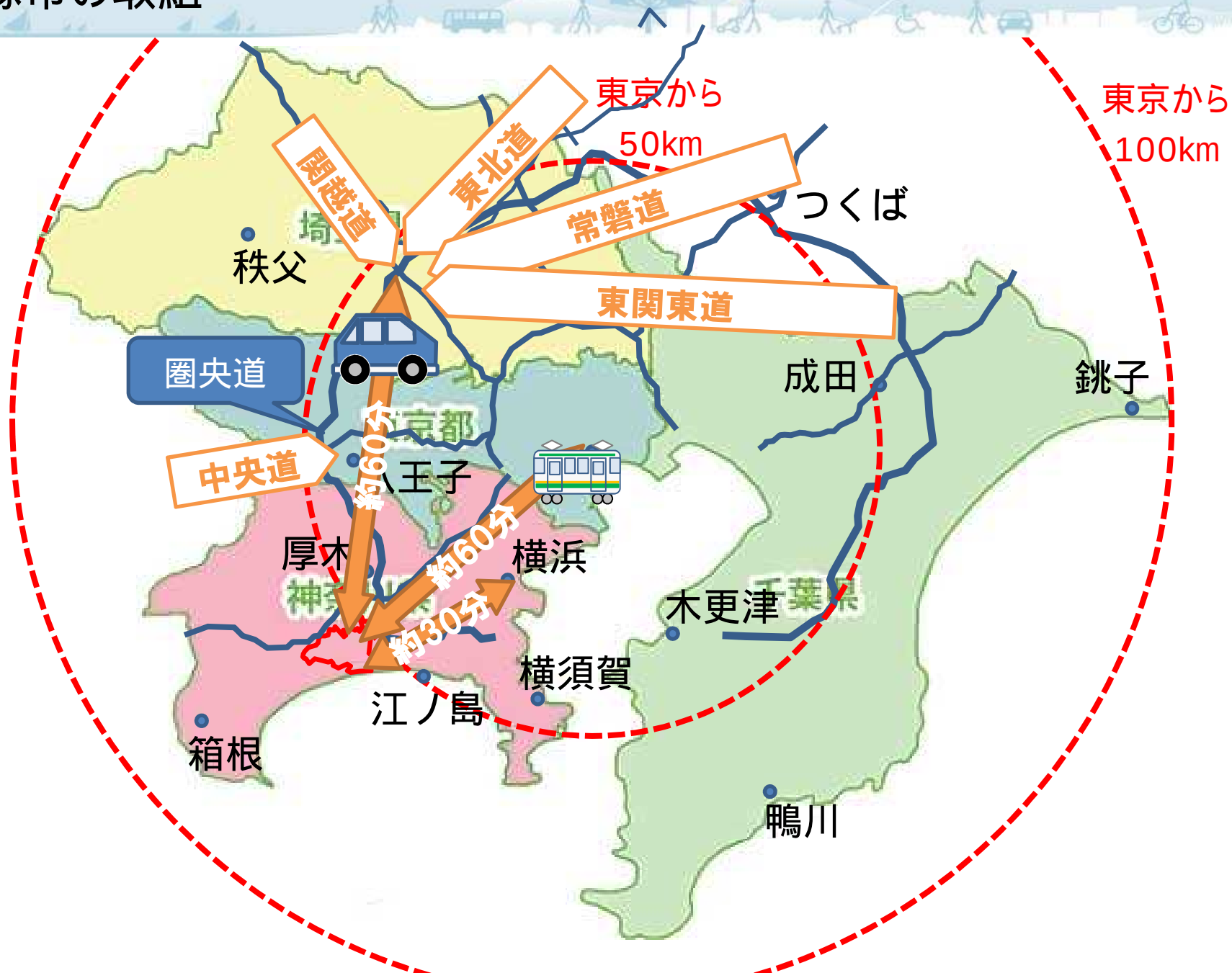
- ・ ご挨拶
- ・ 平塚市の取組紹介
- ・ 調査の趣旨等
- ・ 質疑応答

現地見学会 13:00 ~

現地への車の乗り入れはできませんので、ご了承ください。



平塚市の取組



平塚市の取組

平塚市都市マスタープラン (第2次)



平塚市の取組

最近のまちづくり関連



見附台周辺地区



湘南平



湘南海岸公園再整備



ツインシティ大神地区



新庁舎



圏央道



大型商業施設
(平成28年10月6日オープン)

新港背後地



平塚市の取組

「ツインシティ大神地区」

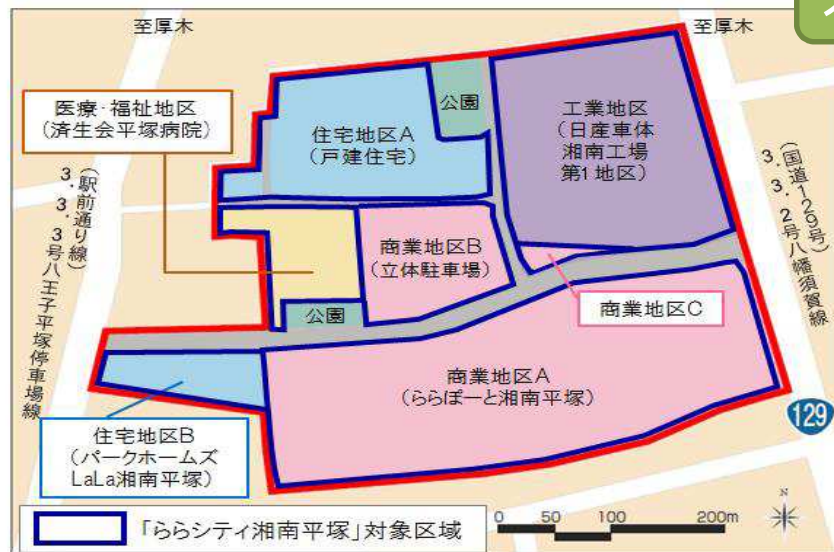


神奈川県への南のゲートとして、新幹線新駅誘致活動展開中。
平塚市の北の核として位置付けられた
68.8haの地区で、新たな産業拠点形成に向けたまちづくりを推進中。
平成27年8月に土地区画整理組合を設立し、
造成工事を進めている。

平塚市の取組

天沼地区の土地利用

大規模土地利用転換による新たな街づくり



日産車体湘南工場第1地区跡地の活用

都市計画提案制度や土地区画整理事業により、商業施設、住宅、医療機関等からなる大規模複合開発事業を実施



三井不動産(株)HPより



シティプロモーションの推進

『手をつなぎたくなる街 湘南ひらつか』をスローガンに
平塚の魅力を発信するシティプロモーションを展開！



手をつなぎたくなる街



ロゴマークは、「ギュッとつないだ手で、一つの輪を作る」ことで、
「人と人の輪がもっと広がり、人と人の和がずっと続く」
ことをイメージしたデザイン



hiratsukagood フォトキャンペーン

昨年度は、広く市民を巻き込んだ
プロモーション活動の展開を目指し、
フォトキャンペーンを実施！



平塚市公式Instagram「hiratsukagood」で、
手をつなぎたくなる平塚のGOODな写真を募集した。

市民に楽しんでいただきつつ、交流人口を増やす

湘南ベルマーレサポーター



湘南ひらつか七夕まつり



湘南ひらつか囲碁まつり



江戸見附



湘南平



ビーチパーク



馬入・光と風の花のづつみ



平塚市の取組

公園での取り組み 湘南平魅力アップ



再び眺望公園として整備し、「湘南随一の人気スポット」にすることで
交流人口の増加、平塚のイメージ向上、郷土愛の醸成に貢献します。

平塚市の取組

公園での取り組み 湘南平魅力アップ



After 平成28年11月



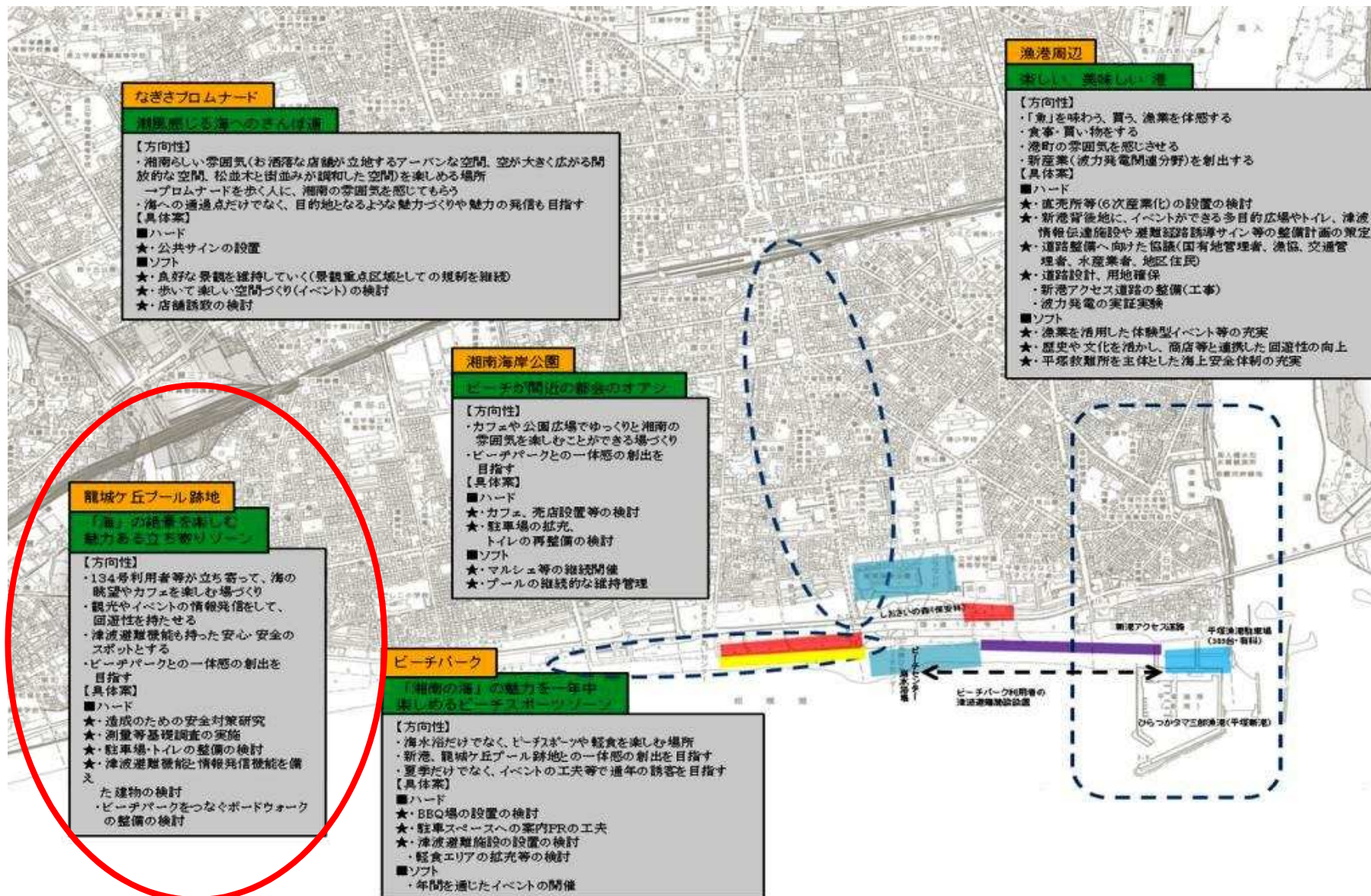
Before 平成27年11月



再び眺望公園として整備し、「湘南随一の人気スポット」にすることで
交流人口の増加、平塚のイメージ向上、郷土愛の醸成に貢献します。

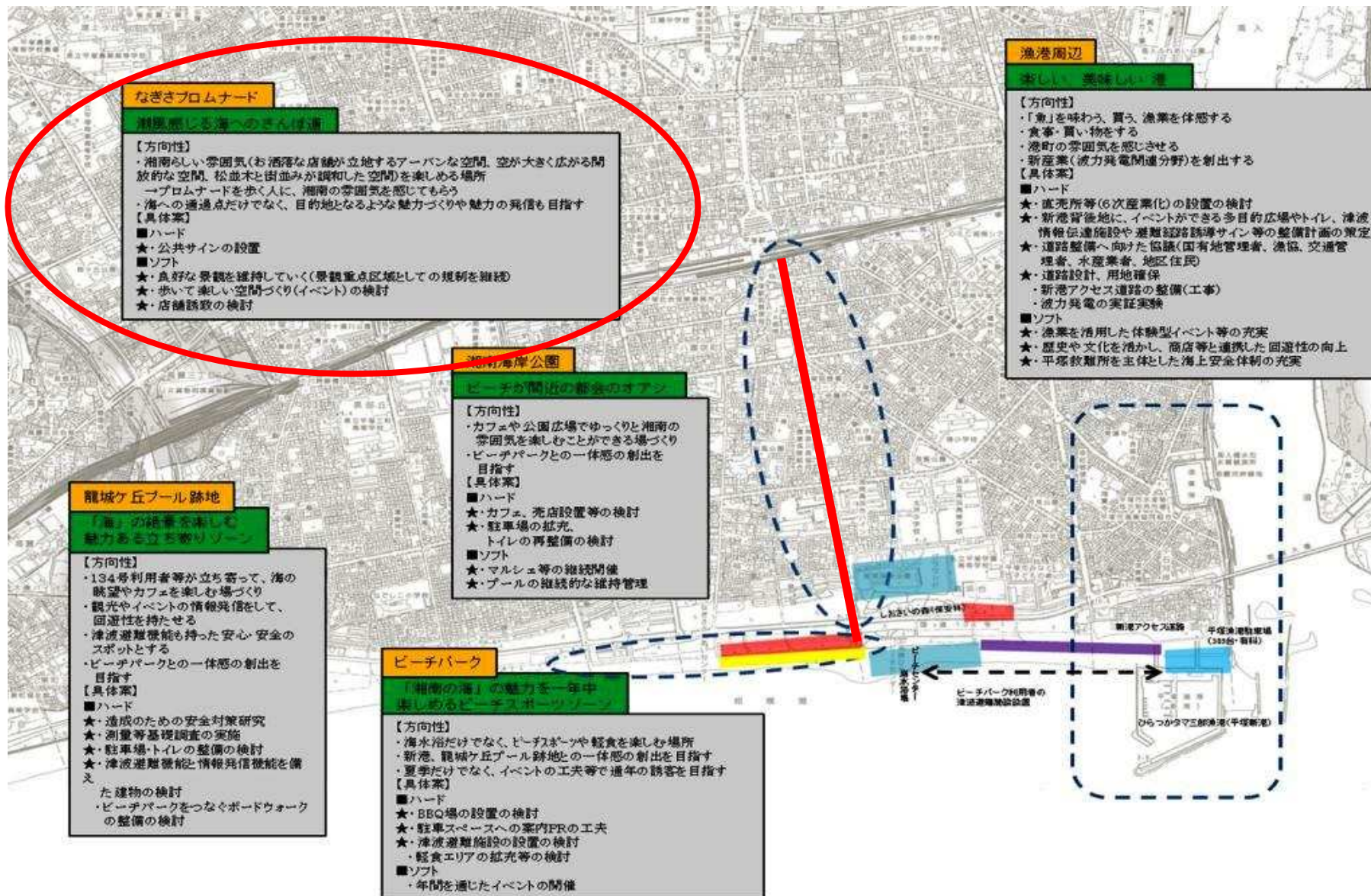
平塚市の取組

「ひらつか海岸エリア 魅力アップチャレンジ」



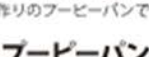
平塚市の取組

「ひらつか海岸エリア 魅力アップチャレンジ」



[illegible]

4 無添加手作りパン



かぼちゃ食パンなど、こだわりの手作り食パンやミニアンパン、くるみパン、イチジクパンなど無添加手作りのフービーパンです。

フービーパン
 tel.0463-59-4767 平塚市広川616-7



調査の趣旨等

「国の制度改正 Park - PFI制度の創設」

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)

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%の建蔽率上乗せ

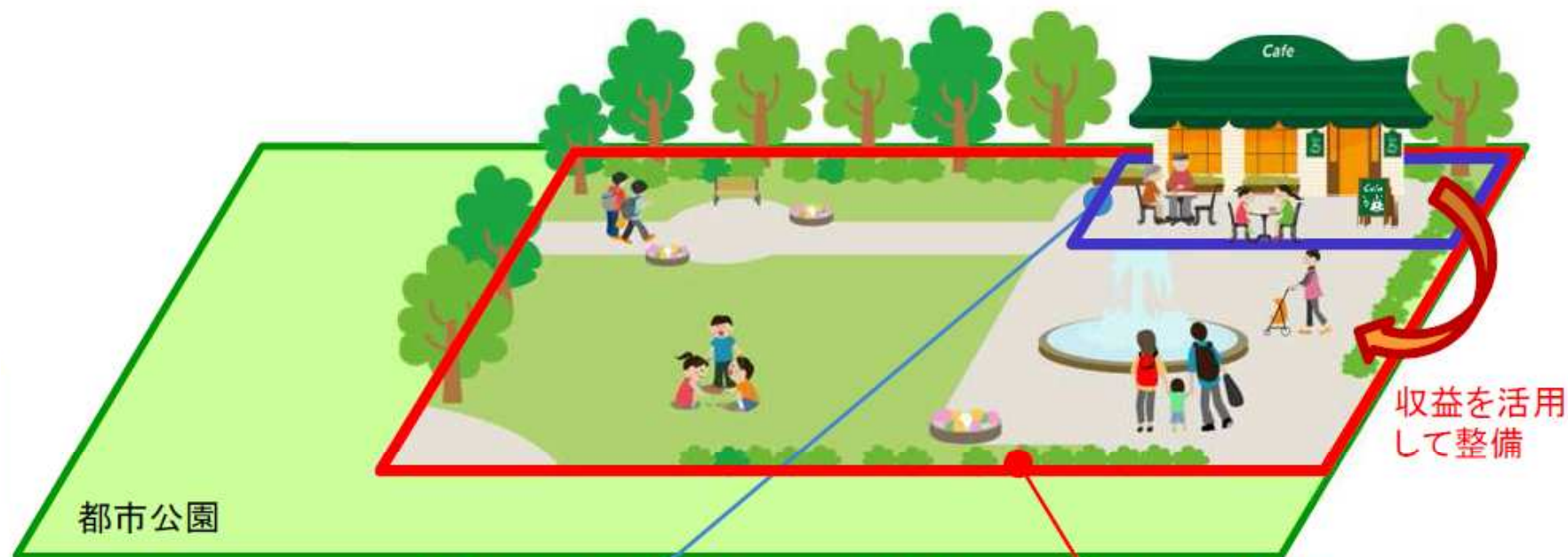
特例3 占用物件の特例

- ・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

<制度を活用した公園整備イメージ>



<制度を活用した公園整備イメージ>



民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

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

調査の趣旨等

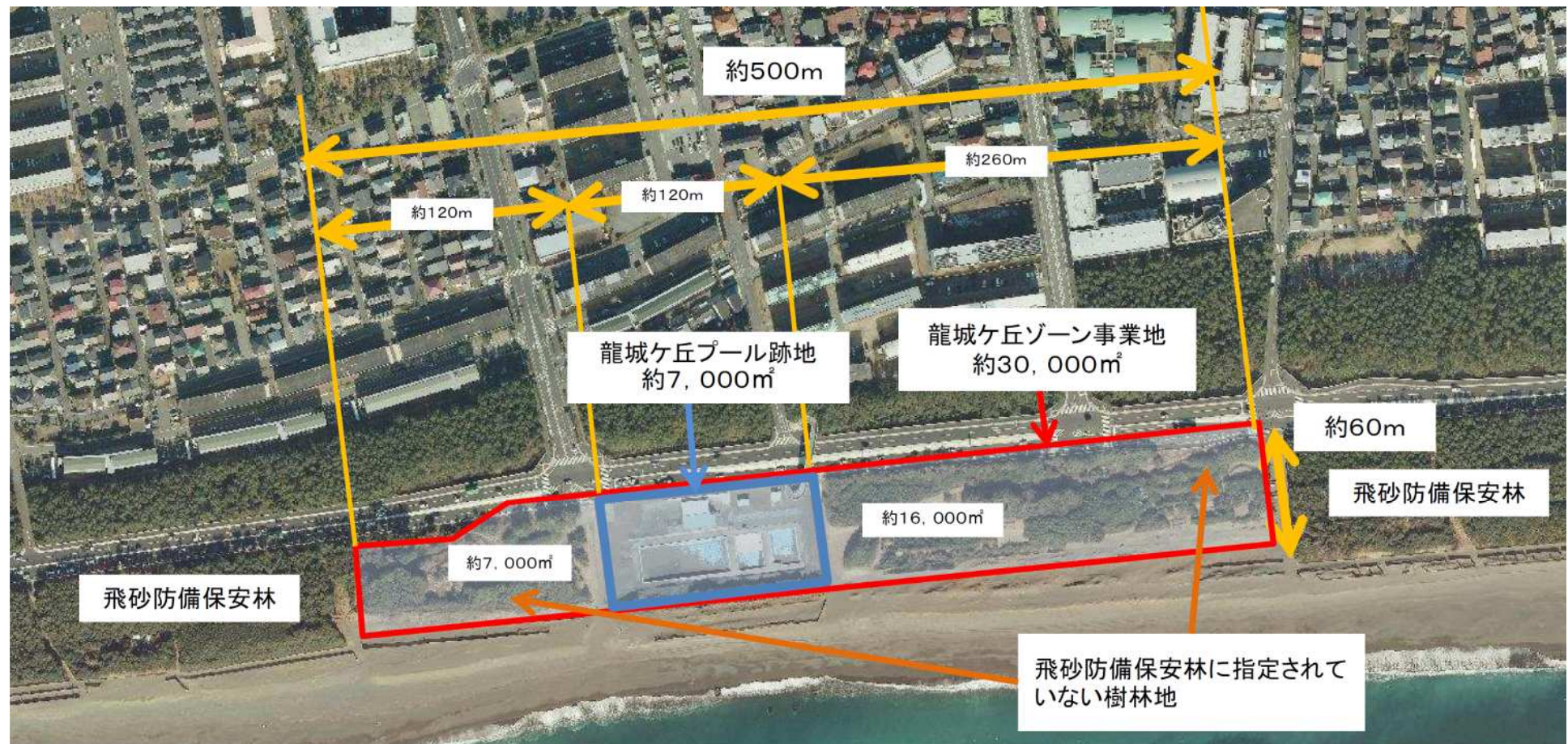
事業の背景

- ・本市は、“選ばれるまち、住み続けるまち”を目指している
- ・海岸エリア全体の魅力を向上させる取り組みの一環
- ・官民の連携により都市公園ストック効果を高める動きが重要視
- ・Park - PFIに対応した条例改正を全国に先駆けて初めて実施
- ・民間事業者の自由な発想のもと、今までにない魅力ある公園を整備



調査の趣旨等

事業対象地の概要



調査の趣旨等



事業対象地の概要

インフラ設備

上水道 水道管(管径100mm、プール敷地内)から引き込み可

下水道 未整備(管径250mm が国道134 号北側まで整備済 区域外流入可)

電気 東電柱から引き込み可

ガス 都市ガス供給範囲外



調査の趣旨等

事業対象地の概要

法令等

海岸法 都市公園として、占用許可が必要。

都市公園法 建築面積 公募対象公園施設 最大12% 1
(特定公園施設に建築物がある場合は、それも含みます。)
1 Park - PFI 制度を導入する場合

都市公園条例 使用料 提案による (300 円/m²・年以上を提案すること。)

都市計画法 用途地域 市街化調整区域

風致地区条例 第1 種風致地区 建築物高さ8 m制限あり

景 観 法 平塚市全体が景観計画区域 色彩制限等あり

その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること

調査の趣旨等

整備イメージ

- ・海に面した立地を活かし、市内だけでなく、首都圏や北関東方面からの集客を期待
- ・湘南の新しい観光スポットとしてオープン

海を眺めながら食事を楽しめるカフェやレストラン、また、様々なビーチスポーツ体験、さらに、広場でのイベントの開催など賑わいの創出がされ、来園者が「湘南の風」を感じながら素敵な時間を過ごす場所となる。



調査の趣旨等

事業条件

(1) 導入機能

現時点において、導入を想定している機能は以下の通り。

特定公園施設

- ・園路、広場、**駐車場**、その他(提案による)

・津波避難機能

Ｌ2津波(9.6m)が来た場合に、到達時間の6分以内に浸水区域外へ避難できない来園者を収容可能な施設とする。

公募対象公園施設

- ・飲食・物販施設、スポーツ体験施設、**駐車場**、その他(提案による)

利便増進施設

- ・観光情報発信機能

タブレット端末やデジタルサイネージ、パンフレットラック等を設置し、湘南・箱根・丹沢地域の観光関連情報の閲覧が可能な施設とする。

- ・駐輪場、その他(提案による)



調査の趣旨等



事業方式

- ・「公募設置管理制度 (Park - PFI)」

都市公園法第5条の2～9に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度 (Park - PFI)」により実施する。

- ・公募設置等計画の認定の有効期間(事業期間)は20年とする。

その他

平成30年度に、事業者募集の前後において、本事業の実施主体となる民間事業者と、民間収益施設に入居するテナント事業者とのマッチングを予定している。



調査の趣旨等

サウンディングの内容 1

・地域に賑わいを創出し、波及させることのできる立寄りゾーンづくりのアイデア

(1) コンセプト

(2) 事業の内容

公募対象公園施設の種別、収益施設、園路・広場等の特定公園施設(ハード)
賑わいを創出する仕掛け(ソフト)
施設構成、土地利用・配置イメージ等
予想来園者数、収益モデル等

(3) 事業実施条件

事業方式

平塚市が負担することとなる整備費

(津波避難タワーを整備する場合はその整備費を含む。)

2020年東京オリンピック・パラリンピック前後における整備費の違い

民間事業者が可能な特定公園施設の管理範囲、管理費、管理方法

平塚市に支払う使用料の想定

プール施設除却の取扱い

調査の趣旨等

サウンディングの内容 2

・地域に賑わいを創出し、波及させることのできる立寄りゾーンづくりのアイデア

(4) 津波発生時の避難の考え方

津波発生時の避難誘導の考え方

津波避難タワーの必要性の有無についての考え方

津波避難タワーが必要な場合は、整備位置及び施設規模等

(5) 周辺地域との連携、地域経済への貢献の考え方

(6) 取組みにあたっての課題

(7) その他、事業全般に関する意見、要望等



調査の趣旨等

サウンディングの流れ

日程	内容
平成29年11月2日(木)	サウンディング実施要領等の公表
平成29年11月6日(月)～10日(金)	説明会参加申込
平成29年11月14日(火)	説明会及び現地見学会の実施
平成29年11月2日(木)～15日(水)	質問受付期間
平成29年11月17日(金)	サウンディング参加申込 (エントリーシートの提出)
平成29年11月22日(水)(予定)	質問への回答
平成29年12月6日(水)	提案書の提出締切
平成29年12月7日(木)	対話実施の通知
平成29年12月11日(月)～14日(木)	対話の実施
平成30年1月 中～下旬頃	サウンディング実施結果の公表

調査の趣旨等

各種手続き

■ 実施要領等への質問

質問書(別紙2)に必要事項(法人名、連絡先、質問事項等)を記入

11月15日(水)午後5時までの間に、連絡先Eメールアドレス宛て

件名:【龍城ヶ丘サウンディング質問】

回答:平成29年11月22日(月)頃に市ホームページに回答を掲載

質問者の名称は公表しません。

■ 参加受付(エントリーシートの提出)

エントリーシート(別紙3)に必要事項(法人名、連絡先、参加予定者名等)を記入

11月17日(金)17:00までの間に、連絡先Eメールアドレス宛て

件名:【サウンディング参加申込】

調査の趣旨等

各種手続き

■ 提案書の提出

- ・提案書(別紙4)に各項目についての意見・考え等を記入
- ・平成29年12月6日(水)17:00までに、連絡先Eメールアドレス宛て
- ・件名:【提案書の提出】
- ・必要に応じて、対話資料を補足する資料(イメージパース、配置図等)も提出
- ・提案書の全ての項目を記入する必要はなし。可能な範囲で記入してください。

■ 対話実施の通知(市から事業者の方へ通知)

- ・提案書の内容に応じて、個別に対話をお願いする場合があります。
- ・期間:平成29年12月11日(月)~14日(木)
- ・会場:平塚市役所会議室 応募数によっては、追加日程を設定します。
- ・参加日時及び場所の希望がある場合は、エントリーシートに記載
- ・対話実施通知:平成29年12月7日(木)
実施の有無と、実施日時及び場所をEメールで通知
なお、対話を行わない場合は後日、市からの回答を書面で送付いたします。

■ 参加の辞退

- ・辞退届(別紙5)に必要事項を記入し、連絡先Eメールアドレス宛て
- ・件名:【サウンディング参加辞退】として送付してください。

調査の趣旨等

各種手続き サウンディングの実施

■ 対話の実施

- ・対話実施を通知した民間事業者との間で、1グループ60分を目安に対話を実施
- ・追加資料を用いて説明する場合は、市提出分として計10部を当日に持参
- ・市側の参加メンバーは、担当事務局及びアドバイザーの計10名程度の予定

■ 実施結果の公表

- ・実施結果の概要について、本市ホームページで公表
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
参加事業者の名称、各事業者のノウハウに関わる内容や本事業に関係がないと考えられる内容については公表しません。

■ マーケットサウンディング実施後の意見交換への協力

- ・来年度の事業者募集に向け、本マーケットサウンディング終了後も必要に応じて追加ヒアリング(文書照会含む)や参考見積への対応をお願いすることがあります。
その際はご協力をお願いします。

調査の趣旨等



その他

- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。
- ・公募が実施される場合において、本マーケットサウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・本マーケットサウンディングへの参加に要する費用(書類作成、対話への参加費用等)は参加事業者の負担としてます。



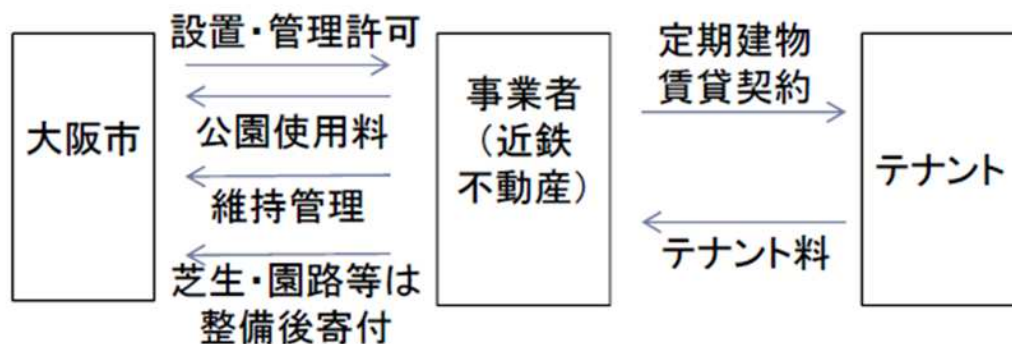
調査の趣旨等

事例 大阪市天王寺公園

▶ 大阪市天王寺公園エントランスエリア『てんしば』

事業概要	天王寺公園エントランスエリアにおいて、にぎわい創出のためのハード・ソフト事業と維持管理事業を一体的に実施
公募方式	公募型プロポーザル方式(2段階)
事業期間	20年間(平成27年度～平成46年度)
提案事項	にぎわいを創出するための芝生広場・飲食・物販施設等の施設整備やイベント企画・実施、プロモーション活動、施設の維持管理業務
事業者の負担	整備費、維持管理費、店舗部分等収益施設部分の公園使用料

※指定管理者制度は導入していない。当該地域の管理運営を民間が担うが、底地所有権や公園使用許可権限は市。

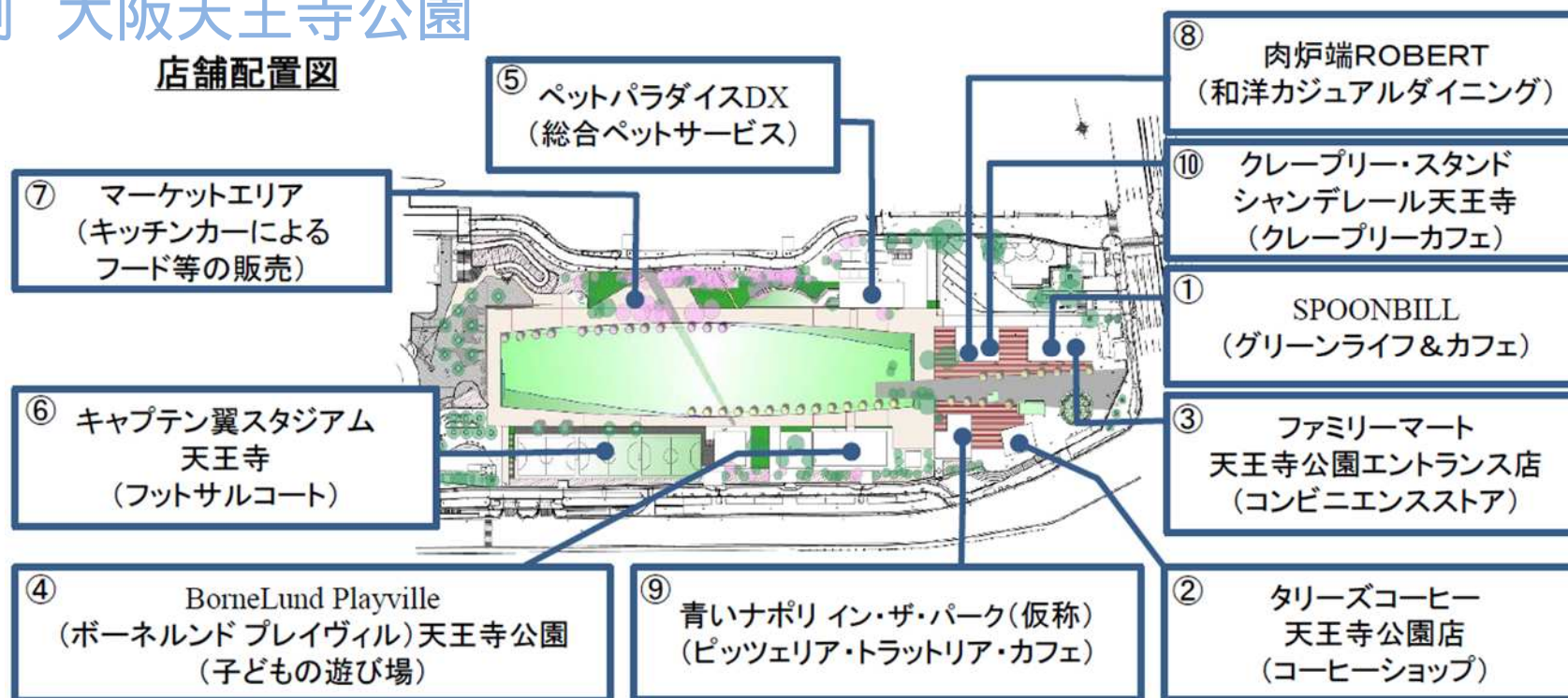


国土交通省HP「大阪市における官民連携(PPP/PFI)の推進体制及び取組み」から引用

調査の趣旨等

事例 大阪天王寺公園

店舗配置図



近鉄不動産(株)HPから引用

調査の趣旨等

他都市の事例

スポーツの 熱気に触れる

大阪城をバックに繰り広げられた男たちの熱き空中バトルは多くの観客を魅了しました

レッドブル・エクストリームファイターズ 大阪
【大阪城公園（大阪市）】



民間資金で整備し 管理する公園

民間事業者が、カフェ、レストラン、こどもの遊び場、フットサルコートなどの他、芝生広場や園路も公共の負担なく自らの資金で整備し、管理しています。



【天王寺公園（大阪市）】

人と本が 出会う場に

市民が想いを込めて寄贈した本が、新たな出会いを待っています

アウトドアライブラリー
【東遊園地（神戸市）】



満月の夜は公園に

満月の週の土曜日にだけ公園に現れる特別なBAR

ソムリエが注ぐワイン、近くの飲食店から届けられる美味しい料理を目当てに人々が集まります

満月BAR
【西川緑道公園（岡山県）】



世界一美しい・・・

運河の景観を活用した風光明媚な公園に出店したスターバックス

社内のストアデザイン賞最優秀賞を受賞し、「世界一美しいスターバックス」として知られています



【富岩運河環水公園（富山県）】

国土交通省「市民の暮らし、都市の活力を支える都市公園の多様な機能」から引用



質疑応答

現地見学会 13:00～

現地への車の乗り入れはできませんので、ご了承ください。

