

鵠沼海浜公園改修事業における事業者の選定結果について

「鵠沼海浜公園」は、現在、スケートボードやBMXなどを取り扱うスケートパークを中心とした利用がなされており、平成28年にスケートボードがオリンピックの正式種目に採用されたことや平成30年に日本最大級の「コンビプール」を開設したことにより、注目度が高まっている状況にありました。更に、「東京2020オリンピック競技大会」において、日本人選手がスケートボードの金メダルを獲得したことなどにより、今まで以上に注目度が高まっています。

しかしながら、本公園の多くの施設は老朽化が激しいことから、施設の改修が必要な状況にあります。

改修にあたっては、民間事業者の創意工夫を取り入れることで、本公園の更なる魅力の向上や利用者の利便の向上を図るため、都市公園法に基づく「公募設置管理制度（Park-PFI）」を活用することとしました。

この度、学識経験者等で構成される「藤沢市都市公園公募対象公園施設設置等予定者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」における評価を経て、本事業を実施する最優秀提案者（設置等予定者）（以下「事業者」という。）を選定したものです。

1. 事業者選定までの経過

表1-主な項目

年月日			項目	備考
令和2	11	19	第1回 選定委員会	公募設置等指針の検討等
令和3	2	18	令和3年2月市議会定例会 建設経済常任委員会	鵠沼海浜公園改修事業の取組について（報告）
〃	3	18	第2回 選定委員会	公募設置等指針の検討等
〃	6	14	公募設置等指針の公表	公募の開始
〃	8	26	第3回 選定委員会	プレゼンテーションの運営等
〃	10	14	公募設置等計画の受付期限	2グループから提出
〃	11	2	第4回 選定委員会	プレゼンテーション 事業者の選定

* Park-PFI

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、公募により選定する「公募設置管理制度」

* 公募設置等指針

Park-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの

* 公募設置等計画

都市公園法第5条の3の規定に基づき、Park-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画

* 設置等予定者

審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者

2. 最優秀提案者（事業者）

鵜沼海浜公園 GROWING PARK グループ

表 2-代表法人及び構成法人

	会社名	役割分担
代表法人 A 社	小田急電鉄株式会社	全体統括, 管理・運営統括, 藤沢市との連絡窓口
構成法人 B 社	株式会社小田急 S C ディベロップメント	公募対象公園施設・スケートパーク以外の特定公園施設管理運営
構成法人 C 社	株式会社湘南なぎさパーク	スケートパーク整備・管理運営
構成法人 D 社	株式会社丹青社	公園全体総合プロデュース, 公募対象公園施設 設計・監理
構成法人 E 社	株式会社日比谷アメニス	特定公園施設 外構・ランドスケープ施工, 植栽管理
構成法人 F 社	株式会社 BEACH TOWN	広場イベント運営
構成法人 G 社	有限会社マサケン	特定公園施設 スケートパーク設計・施工
構成法人 H 社	株式会社 marukan	公募対象公園施設施工
構成法人 I 社	株式会社丸山工務所	特定公園施設 外構・ランドスケープ施工
構成法人 J 社	株式会社ムラサキスポーツ	スケートパーク管理運営
構成法人 K 社	株式会社ランドスケープデザイン	特定公園施設設計とりまとめ, ランドスケープ設計・監理

3. 事業者からの提案内容

※事業者の公募資料から抜粋

(1) 事業コンセプト

KUGENUMA Growing Park

～アーバンスポーツ&ウェルネスライフ～



“カルチャー”を育む



“人”を育む



“場所”を育む

(2) 実施方針

<p>スケートパークの機能や魅力の向上</p> <p>1 競技者の聖地となり 見学者も楽しめる スケートパークの実現</p>	<p>憩いの場の創出</p> <p>2 地元を熟知した企業と、公園、集客施設 づくりのスペシャリストによる 鶴沼ライフコミュニティの実現</p>	
<p>周辺地域の賑わいや 都市の魅力の向上への寄与</p> <p>3 周辺施設や地域との 連携による地域活性化 拠点の早期実現</p>	<p>公園全体の魅力の向上</p> <p>4 海岸との空間的、 機能的連動による 鶴沼カルチャーの 魅力創出</p>	<p>藤沢市の都市課題・社会課題の 解決を目指した公園整備</p> <p>5 藤沢市南部地域への 波及効果をもたらす 取り組み</p>

(3) 事業概要



- ・世界に誇るスケートパークの創造
 - 様々な技術レベル・競技会に対応したスケートパーク
 - 管理事務所
- ・誰もがスケートパークを眺められるデッキ・眺望テラス
- ・海、スケートパーク・広場ビューを楽しむ飲食施設
鶴沼らしいウェルネスライフの魅力発信
 - アウトドアフィットネス
 - テイクアウトカフェ
 - ビーチカルチャー発信店舗
 - ワーケーション拠点
- ・アーバンスポーツサポート機能の充実
 - メンテナンス・修理・用具販売
 - シャワー・ロッカー
- ・臨時駐車場も含めた広場空間の整備
 - フレキシブルに拡張する広場
 - イベント活用ができる臨時駐車場
- ・景観に配慮した配置計画
 - 海の景観
 - 周辺施設からの景観
 - 富士山、江の島などの鶴沼らしさを意識した景観
- ・使いやすい駐車場
- ・中心軸となる園路
- ・利便性の高いトイレ

(4) イメージパース

①



海側からスケートパークを中心に公園全体をみる

②



エノシマウェイ（園路）から江の島を臨む

③



A棟（店舗）内観：店内・デッキとスケートパークが空間的・視覚的につながる様子

(5) 事業収支計画

表 3-事業者提案による事業収支計画

項 目	金額 (千円)	備考	
売上	(1) 営業収入合計	約 2,500,000	
	① 収益事業等による収入	約 2,500,000	公募対象公園施設, 特定公園施設等
	② その他	約 0	
費用	(2) 営業費用合計	約 2,200,000	
	③ 公募対象公園施設の管理運営費	約 500,000	
	④ 特定公園施設の管理運営費	約 800,000	
	⑤ 公園施設 設置管理許可使用料	約 100,000	
	⑥ その他	約 800,000	光熱水費等, 公租公課, 減価償却費, その他運営費等
累積損益		約 13,000 ※1	

※ 公募設置等計画の認定期間20年（令和4年度から令和23年度）として計算したもの

※1 累積損益 = 売上 - 費用 - 営業外損益・法人税等

4. 事業効果 (シミュレーション)

表 4-各ケースにおける金額の比較

項 目	Case.1【市施工・現運営形態】(千円)		Case.2【Park-PFI】(千円)		
	市・負担(A)	事業者・負担(B)	市・負担(A)	事業者・負担(B)	
撤去費	現施設の解体・撤去 (コンピブル除く。)	約 150,000	0	約 148,500	0
整備費	特定公園施設(スケートパーク, 管理事務所, トイレ, 広場等)	約 210,000	0	0	約 385,300 ※1
施設修繕費	公園施設(スケートパーク, 管理事務所, トイレ, 広場等)の修繕費	約 36,000		約 18,000	
使用料	公募対象公園施設(カフェ・レストラン等)の設置管理許可	-	0	-	約 18,400
	特定公園施設(駐車場)の設置管理許可	-	約 60,700	-	約 61,300
合計(A)-(B)		約 335,300		約 ▲ 298,500	

※ 本シミュレーションは、公募設置等計画の認定期間である20年間として計算したもの

※1 初期投資額(整備費)約774,000千円のうち、特定公園施設の整備費が約385,300千円

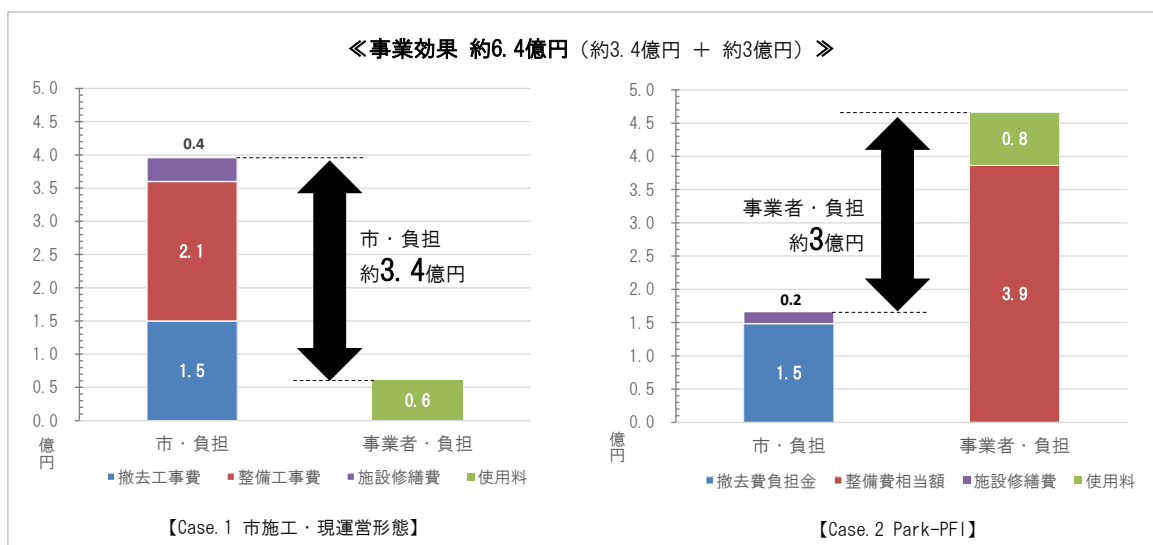


図 1-事業効果の比較

5. 今後のスケジュール（予定）

項目	令和3年度				令和4年度				令和5年度			
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
基本協定の締結			■									
公募設置等計画の認定 実施協定の締結			■	■								
関係機関協議・設計 地元説明会			■	■	■	■	■					
解体・改修工事					■	■	■	■	■	■	■	
リニューアルオープン											■	

図 2-今後のスケジュール

事業者からの提案内容については、今後の関係機関協議・詳細設計等により、一部変更となる場合があります。

（都市整備部 公園課）