

近隣公園の整備・管理手法を考える

～（仮称）富田東中央公園～

郡山市都市構想部公園緑地課
(2023/1/11)

概要

【(仮称) 富田東中央公園 概要】

○所在地：郡山市富田東4丁目85

○敷地面積：1.17ha(約120m×約98m)

○区分：近隣公園(半径500m以内の住民利用を想定した公園)

※富田東土地区画整理事業による公園用地【換地処分日：平成29年8月19日】

立地状況



立地場所

郡山駅から約5km
(車で12分)

(最寄駅)
JR磐越西線
郡山富田駅
駅から約1km
(徒歩で13分)

エリアプラットフォームの目的



【既存公園施設】

造成のみの整備

- ①フェンス（外周）
- ②園路（一部のみ）
- ③ベンチ（3基）
- ④樹木



【課題】

限られた市の財源で、多様な利用者ニーズに即し、公園機能を高めるための整備が必要



【検討】

民間事業者の資金やノウハウを取り入れた整備・管理・運営手法を調査



【目標】

公園の整備費や維持管理費の低減を図った、持続可能なまちづくり

整備予定地の現況写真（令和4年5月28日時点）



(↑ の方向から見た全景)

公園施設

名称	構造	数量	備考
木製ベンチ	1800×450	3基	
フェンス	メッシュフェンス H=1200	L=391.8m	
園路	コンクリート舗装	343.3m ²	2ヶ所
園路(乗入れ部)	インターロッキングブロック(平面)	182.9m ²	5ヶ所
擬石ボラード	可動式 H=530φ250	17基	5ヶ所
ケヤキ		7本	
ソメイヨシノ		9本	
ナツツバキ		8本	
キンモクセイ		7本	
シラカシ		6本	
スタジィ		3本	
ヤマザクラ		8本	
モッコク		5本	
コナラ		3本	
ハクモクレン		3本	
サザンカ		6本	
ライラック		3本	樹木の合計 68本

占用物

※別紙詳細図を参考

名称	数量	管理者
電柱	6本	東日本電信電話株式会社

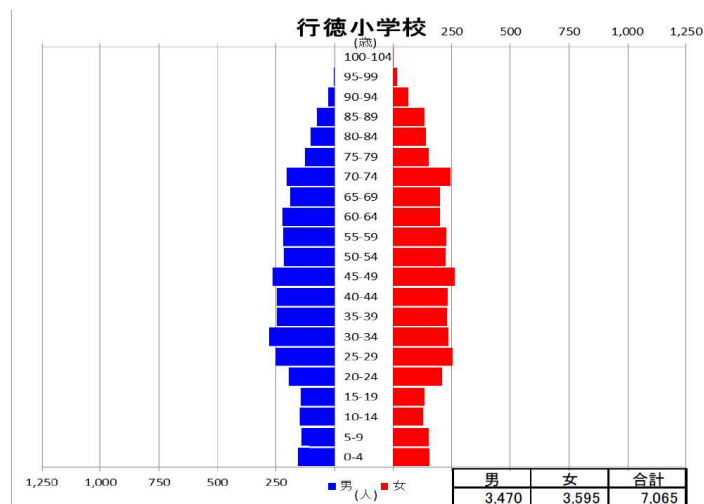
令和3年度における維持管理業務

※別紙詳細図を参考

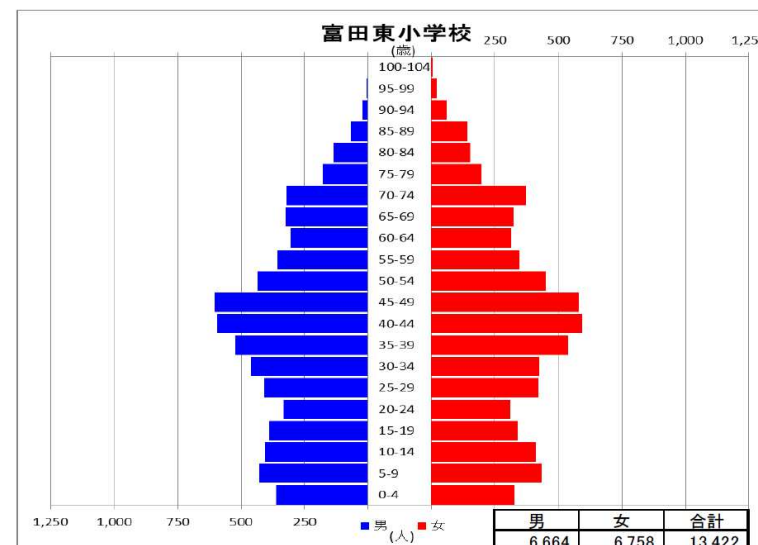
名称	金額等	概要
除草業務委託費	1,114千円	6、8、10月実施(月1回)
除草処分量	6 t	年間乾燥処分量

人口構成【当該エリア(公園周辺の半径500m)の小学校学区単位】

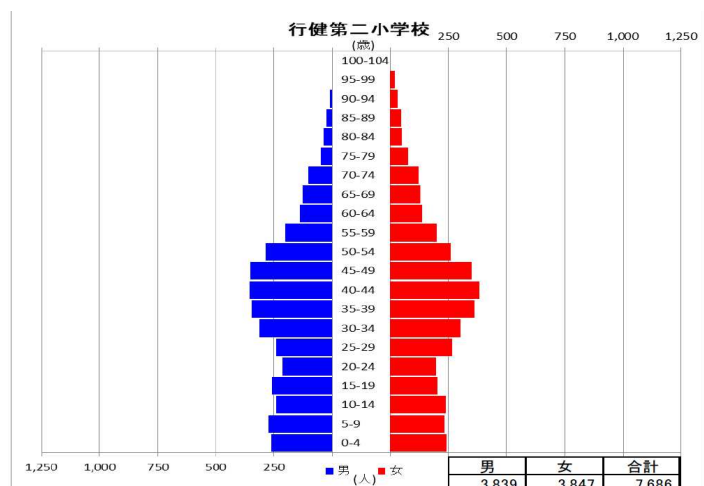
出典：統計おこりやま・小学校学区別住民登録者数（人口ピラミッド）2022年4月1日現在



高齢化率（65歳以上の人口の割合） 23.9%
※富久山地区全体の高齢化率 22.1%



高齢化率（65歳以上の人口の割合） 17.3%
※富田地区全体の高齢化率 21.5%



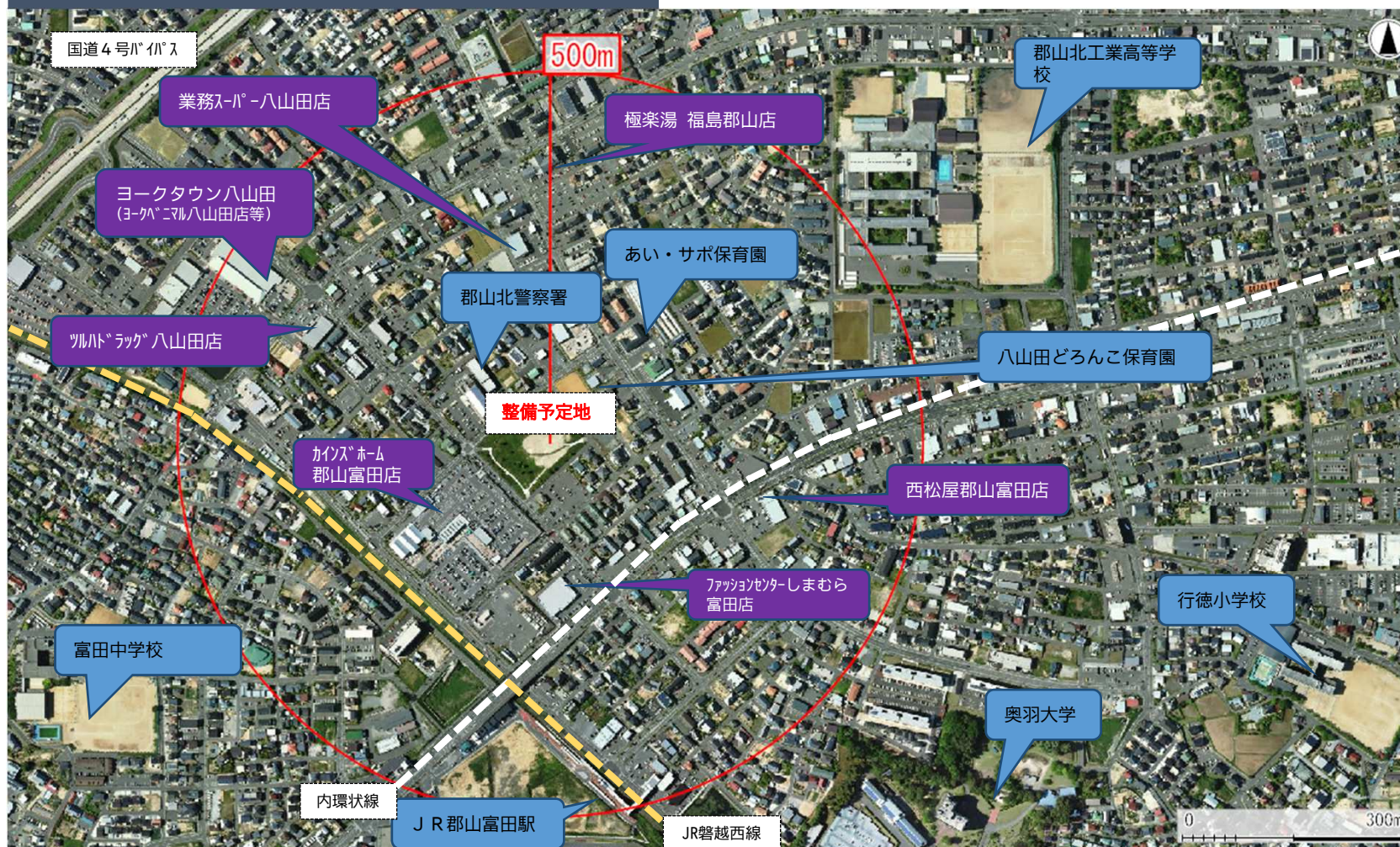
高齢化率（65歳以上の人口の割合） 10.8%
※富久山地区全体の高齢化率 22.1%

＜3学区合計＞

男性 13,973人
女性 14,200人
計 28,173人

いずれの地区においても、本市全体の高齢化率27.1%（2022年1月1日現在）を下回っており、若い世代が比較的多く居住する地域である。

整備予定地半径500m区域及び主な周辺施設

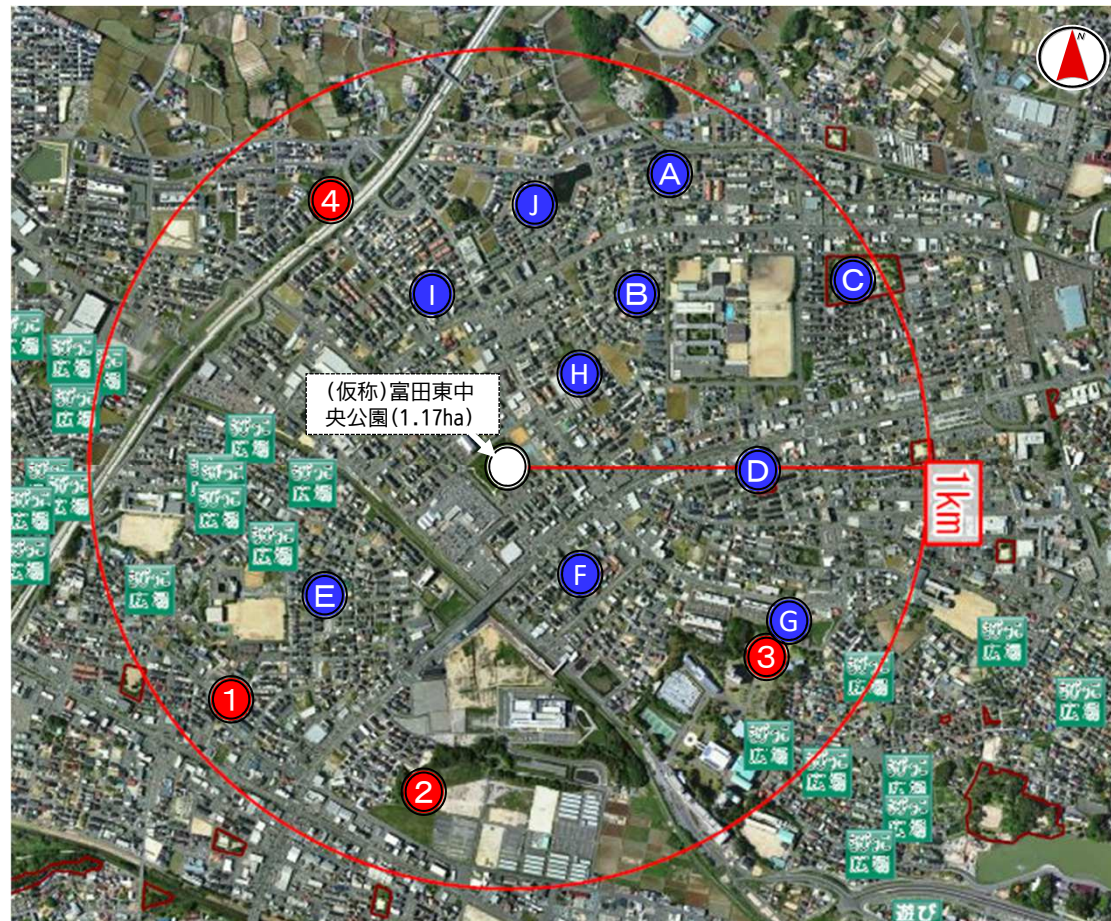


土地区画整理事業で平成29年に換地処分した地域であり、近隣には住宅地や商業施設等が多数立地。また、大学、高等学校、保育施設も近隣に立地。

…商業施設

…教育施設、行政機関等

周辺の公園



(1) 整備済の公園

No.	公園名	供用面積 (ha)
A	館前公園	0.23
B	南広谷公園	0.1
C	八山田公園	1.8
D	阿良久公園	0.2
E	不動前公園	0.35
F	(仮称)細田公園※	0.20
G	(仮称)下曲田公園※	0.20
H	(仮称)下双又公園※	0.20
I	(仮称)三宝坦公園※	0.25
J	(仮称)追越公園※	0.29
K	(仮称)向屋敷公園※	0.24

(2) 未整備の公園

No.	公園名	供用面積 (ha)
1	(仮称)山王林公園	0.20
2	(仮称)水穴公園	0.17
3	(仮称)逆池北公園	0.33
4	(仮称)尾池公園	0.46

近隣住民のニーズ

「(仮称) 富田東中央公園」整備に向けた市民アンケート

【調査概要】

- 調査期間 令和4年6月25日(土)～7月25日(月) 31日間
- 回答方法 電子回答(同公園予定地内、近隣町内会・商業施設等へチラシ配布・掲出で周知)
- 回答者数 244名(女性137名、男性105名、未回答2名)

【結果要旨】

○整備において望むイメージ(Q5)

整備に際して望むイメージは、「**安らぎ(147名)**」、「**子育て(139名)**」、「**自然(124名)**」が上位。特に、30代は「子育て」を望む割合が高い。

○設置を希望する公園施設(Q7)

希望施設は、「**屋根付き休憩所(153名)**」、「**トイレ(145名)**」、「**ベンチ(127名)**」が上位。一方で、「レストラン・カフェ(48名)」、「売店(27名)」等の収益施設の意見もある。

○設置を希望する有料公園施設(Q8)

希望施設は、「**飲食店(78名)**」、「**屋根付きの遊び場(59名)**」、「**売店(47名)**」が上位となっている一方、「**設置を希望しない(76名)**」の回答も一定数あり。

【結果詳細】 別紙「アンケート結果」を参照。

法令による制限等

法令等	概要
都市計画法	○都市計画区域内 ・種別 : 市街化区域 ・用途地域 : 第1種中高層住居専用地域 ※容積率200% 建蔽率60%
都市公園法	○都市公園 (今年度公告予定) ・公園施設 : 都市公園内に設置可能な施設は次のページに示す
郡山市都市公園条例	○建蔽率 0% [現在] ※現在、園内に建物はない ・建蔽率 : 条例で2%まで建築可能 (本公園では234㎡) 特例 P-PFIのみ、公募対象公園施設の建蔽率は10%拡大 例：公募対象公園施設（飲食店、売店等次のページに示す収益施設）が2%から12%へ拡大（本公園では234㎡から1,404㎡へ拡大） ○運動施設率 0% [現在] ※現在、園内に運動施設はない ・運動施設率：条例で50%まで設置可能（本公園では5,850㎡）
建築基準法	・防火指定なし（建築基準法第22条の指定地域）

都市公園内に設置可能な施設

施設種類	該当施設（都市公園法第2条第2項、都市公園法施行令第5条関係）
園路広場	園路、広場
修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠ろう、石組、飛石など
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場など
遊戯施設	<u>ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場など</u>
運動施設	<u>野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物</u>
教養施設	<u>植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑など</u>
便益施設	<u>売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場など</u>
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設など
その他施設	<u>展望台及び集会所、災害応急施設など</u>

※太文字及び下線は公募設置管理制度（Park-PFI）で民間事業者が設置できる公募対象公園施設（収益施設）

民間活力による整備事例

設置管理許可

〈待池公園 (9.3ha)〉
場所：郡山市待池台一丁目 地内
期間：H30.12～R10.11 (10年間)
設置施設：売店 (コンビニエンスストア)



Park-PFI事業

〈盛岡市・木伏緑地 (0.4ha)〉
期間：R1～R21.3 (20年間)
設置施設：カフェ、芝生広場



出展：盛岡市ウェブサイト

指定管理者制度

〈21世紀記念公園 麓山の杜 (2.8ha)〉
場所：郡山市麓山一丁目 地内
期間：H31.4～R5.3 (5年間)
指定管理者：公益財団法人郡山市観光交流振興公社



設置管理許可

【設置管理許可】
・管理施設
・飲食店
・管理者
公益財団法人郡山市
観光交流振興公社



指定管理者制度

〈大安場史跡公園 (6.5ha)〉
場所：田村町大善寺字大安場 地内
期間：H31.4～R5.3 (5年間)
指定管理者：公益財団法人郡山市文化・学び振興公社



設置管理許可

【設置管理許可】
・設置施設
自動販売機



民間活力による整備手法の例

手法	概要	メリット	デメリット	参考事例
業務委託	維持管理などの専門的業務について、民間事業者へ発注し、業務遂行すること。	個々の業務で専門的知見を有する事業者へ発注、依頼が可能。	- 公園内の一体的な維持管理が出来ない。 - 発注（受注）業務以外の業務実施は原則不可。	各種維持管理業務（公園内の除草作業、樹木の剪定、公園内施設の修繕等）
設置管理許可	公園管理者（市）以外の事業者により、公園施設の設置・管理を許可するもの。	事業者が、市の認める範囲で公園内に収益施設（売店、レストラン）等を設置可能。	- 設置期間がやや短期。（上限10年） - 公園内の一体的な維持管理が出来ない。 - 建蔽率の特例なし。（2%以内）	待池公園（コンビニエンスストアの設置）
指定管理者制度	「公の施設」の管理運営を行う事業者を募集・指定し、管理権限を委任するもの。	- 公園内の一体的な維持管理が可能。 - 民間のノウハウを活用しつつ、サービス向上と経費節減を図ることが可能。 - 大規模な施設整備を原則伴わない。	- 協定期間が短期。（概ね3～5年） - 市との当初協定事項との変更が生じる際は、都度協議を要する。	21世紀記念公園麓山の杜、麓山公園【郡山市観光交流振興公社】 - 大槻公園【学校法人国際総合学園】
公募設置管理制度（Park-PFI）	公園施設（広場、園路等）の整備と収益施設（売店、レストラン等）の設置・管理を一体的に公募・選定するもの。	- 公園内の一体的な維持管理が可能。（指定管理者制度による維持管理を併用する場合） - 事業期間が長期（最大20年）。 - 公募対象公園施設は建蔽率の特例（通常2%→最大12%）あり。	- 事業者が、市が指定する公園施設【特定公園施設】の整備費用の1割以上の負担を要する。 - 市との当初協定事項との変更が生じる際は、都度協議を要する。 - 中長期的な景気変動等によるリスクあり。（指定管理者制度による維持管理を併用する場合）	開成山公園（西側）（R4.12月時点で、公募設置等計画の認定）
PFI	公園施設の整備等を民間の資金・経営能力等を活用して行うもの。	- 公園内の一体的な維持管理が可能。（指定管理者制度による維持管理を併用する場合） - 将来の維持管理、運営を見据えた、民間事業者ノウハウの活用による効果的な整備が可能。 - 事業期間が長期（最大30年）	- 大規模な施設整備を伴うことが多い。（プール、水族館等） - 市との契約内容に変更が生じる際は、都度協議を要する。 - 中長期的な景気変動等によるリスクあり。（指定管理者制度による維持管理を併用する場合）	開成山地区体育施設（R4.12月時点で、候補者決定）
コンセッション	所有権を市に残したままで、公共施設の運営権を民間事業者へ与えるもの。	- 民間事業者の自由な発想で運営・運用が可能。 - 施設のサービス内容の自由な設定・変更や必要に応じた施設改修が可能。 - 市が財政負担することなく、施設運営が可能。	- 中長期的な景気変動等によるリスクあり。 - 他事例が少なく、参考例が乏しい。 - 大規模施設での事例が多い。	- 仙台空港 - 有明アリーナ

民間事業者の皆様へお聞きしたい点

(1) 当該公園予定地の市場性について

当該公園予定地の**魅力や市場性**及び**課題**はどのような点であるか。

(2) 当該公園の利活用方法について

民間事業者の皆様の視点から、**当該公園の利活用案やイメージ**はどのようなものか。

(3) 「公園施設」について

当該公園予定地の魅力、利活用頻度を向上させるための「**公園施設**（広場、遊具等）」は、どのようなものが想定されるか。

(4) 「収益施設」について

当該公園予定地の魅力、利活用頻度を向上させるための「**収益施設**（売店、カフェ等）」は、どのようなものが想定されるか。

(5) 「維持管理」について

当該**整備予定地**の**維持管理手法**について、こういった手法が効果的と考えられるか。（指定管理、設置管理許可、維持管理業務委託等）

※サウンディング結果は、提案事業者のアイデアやノウハウ等を配慮したうえで、公表予定（参加事業者名は非公表）

想定スケジュール

