

# (仮称) 大谷・杉久保地区公園整備事業 事業概要書 (案)

## 1 計画地の概要

- 計画地は東名高速道路と釜坂川の間位置する約 2 ha の敷地で、海老名サービスエリア（下り）に隣接しています。
- 計画地の土地利用は、主に農地・樹林となっており、一部、住宅や民間のゴルフ練習場となっています。
- 計画地周辺は農地や住宅地が広がっているほか、杉久保釜坂公園や海老名市立杉久保小学校、集合住宅などが立地しています。
- 計画地は南向きの段丘斜面となっており、最大高低差はおよそ 20mあります。

所在地	海老名市杉久保北三丁目 1253-1 ほか
敷地面積	約 2ha
都市公園の種類	近隣公園
用途地域	市街化調整区域
容積率／建ぺい率	100％／50％
高さ制限	指定なし※
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 相模線「社家駅」から徒歩約 30 分（約 2.4 km）</li> <li>・首都圏中央連絡自動車道海老名 IC から車で約 10 分（約 3.3 km）</li> <li>・海老名市コミュニティバス大谷・杉久保ルート「EXPASA 海老名下り」下車</li> <li>・相鉄バス「サンパルク 650」下車、徒歩 3 分</li> </ul>

※市街化調整区域内の開発許可等に係る建築物については、許可条件として制限がかかります。



## 2 計画地における主な法規制

都市計画法	「市街化調整区域」に該当します。 建物の建築や、面積 500 m <sup>2</sup> 以上の駐車場の設置、面積 500 m <sup>2</sup> 以上の 30cm を超える切土、盛土を行う場合など、「海老名市住みよいまちづくり条例」に基づく手続きが必要となります。 なお、本事業は公園事業として都市計画決定を行う予定です。
土砂災害防止法	一部が「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」に指定されています。 特定開発行為に対する知事の許可や建築物の構造規制、建築確認などが必要となります。
森林法	「神奈川地域森林計画」の対象となる民有林が一部含まれています。 1ha を超える開発行為においては、神奈川県知事と連絡調整を行う必要があります。ただし、国・地方公共団体が行う場合は許可不要となっています。
農業振興地域の整備に関する法律 ・農地法	計画地は、「農業振興地域」に指定されています。 農用地区域以外の農業振興地域（白地地域）における農地の転用については、農地法による転用許可が必要となります。ただし、土地収用法その他の法律によって収用し、又は使用される場合は許可不要となっています。
文化財保護法	埋蔵文化財「大谷向原遺跡」の包蔵地に該当します。 埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を行う際は、「埋蔵文化財発掘の届出」が必要となります。

## 3 計画地周辺の資源

### ◆海老名サービスエリア

計画地に隣接している海老名サービスエリアは、年間利用者数・売上高などで全国 1 位を誇る、国内有数のサービスエリアとして知られています。サービスエリア内にある商業施設「EXPASA 海老名」は、“ぶらっとパーク”として一般道からも出入りすることができ、サービスエリア利用者のみならず、地域住民にも利用されています。

### ◆海老名のいちご

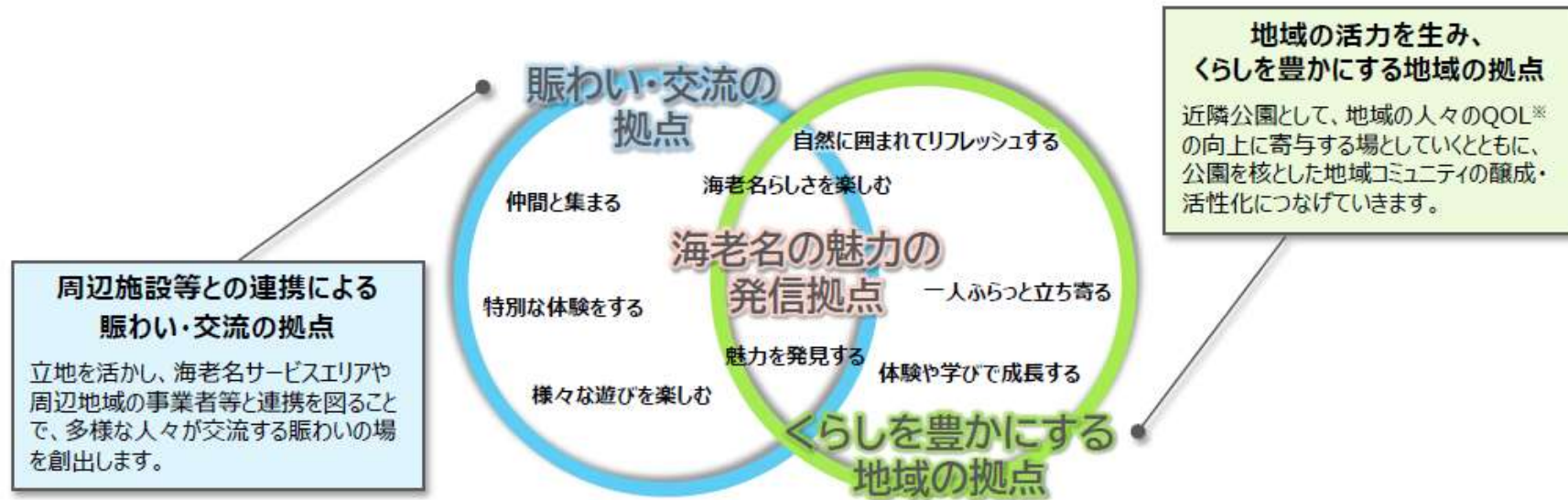
海老名市はいちごの生産が盛んで、県内一の共販出荷量を誇っています。なかでも、「海老名いちご」は“かながわブランド”に登録されているほか、計画地の南西には“ストロベリーロード”と呼ばれる、いちご農園が複数集まるエリアもあります。

#### 4 整備構想（案）

##### (1) 公園の将来像と整備コンセプト

本公園に求められる役割と、計画地の現況やニーズ、社会動向等から、公園の将来像と整備コンセプトを以下のとおり示します。

##### ◆公園の将来像



※QOL（クオリティオブライフ）：“生命・生活の質”などと訳され、自分らしい充実した人生を送るための幸福感・充実感・満足感などの価値観を基準にはかられる。

##### ◆整備コンセプト

～ 幸せな時(とき)が交わる丘 えびな Cross Hill ～

市内外・多世代の人々が充実した時間を過ごす場所として、憩い、遊び、学ぶことで多様な交流と賑わいを生み、地域のチカラを育て、まちを元気にしていきます



## (2) 将来像の実現に向けた課題

本公園の将来像の実現に向けては、以下の4つの課題があげられます。

### ① 周辺施設や民間事業者との連携

- 計画地に隣接する海老名SAのポテンシャルを活かし、相乗効果による新たな賑わいの創出や災害時等に備えた防災機能の強化など、様々な面での連携を図っていくことが求められます。
- また近年、民間事業者等の公園運営への関与の枠組みが広がっており、本公園においても、民間活力導入によって公園を柔軟に活用していくことが求められます。

地域現況

社会動向

### ② 地域資源の活用による魅力の創出・差別化

- 計画地の位置する南部地域は農業が盛んで、特に共販出荷量神奈川県一となっているいちごの農園が多く集まるエリアとなっています。これらの“農”の資源を活かし、発信していくことで、市内外の人々に海老名の魅力を感じてもらうとともに、地産地消の推進や次世代への継承につなげていくことが求められています。
- また、計画地の段丘斜面地という特徴的な地形や、周辺の農風景などを活かした公園整備が求められます。

地域現況

地域現況

### ③ 暮らしを豊かにする空間と地域コミュニティの醸成

- 地域住民や子どもたちの日常をより豊かにする公園として、憩いの場の充実や、子どもの遊び機能の強化が求められます。
- また近年、人々のライフスタイルの変化により自然や公共空間の活用が注目されおり、本公園においても、遊びや休憩、自然などの機能に加え、交流や地域活性化など、地域やまちづくりに寄与していくことが求められます。

ニーズ

社会動向

### ④ 安心・安全に配慮した公園づくり

- 計画地に係る法規制等に則った公園整備を行っていくとともに、計画地の緑の保全や、地域の防災機能、周辺道路をはじめとする地域の安心・安全性の確保と強化が求められます。
- また近年、緑やオープンスペースが有する多様な機能（グリーンインフラ）の発揮による地域の魅力向上や課題解決が期待されており、本公園においても緑やオープンスペースを積極的に活用していくことが求められています。

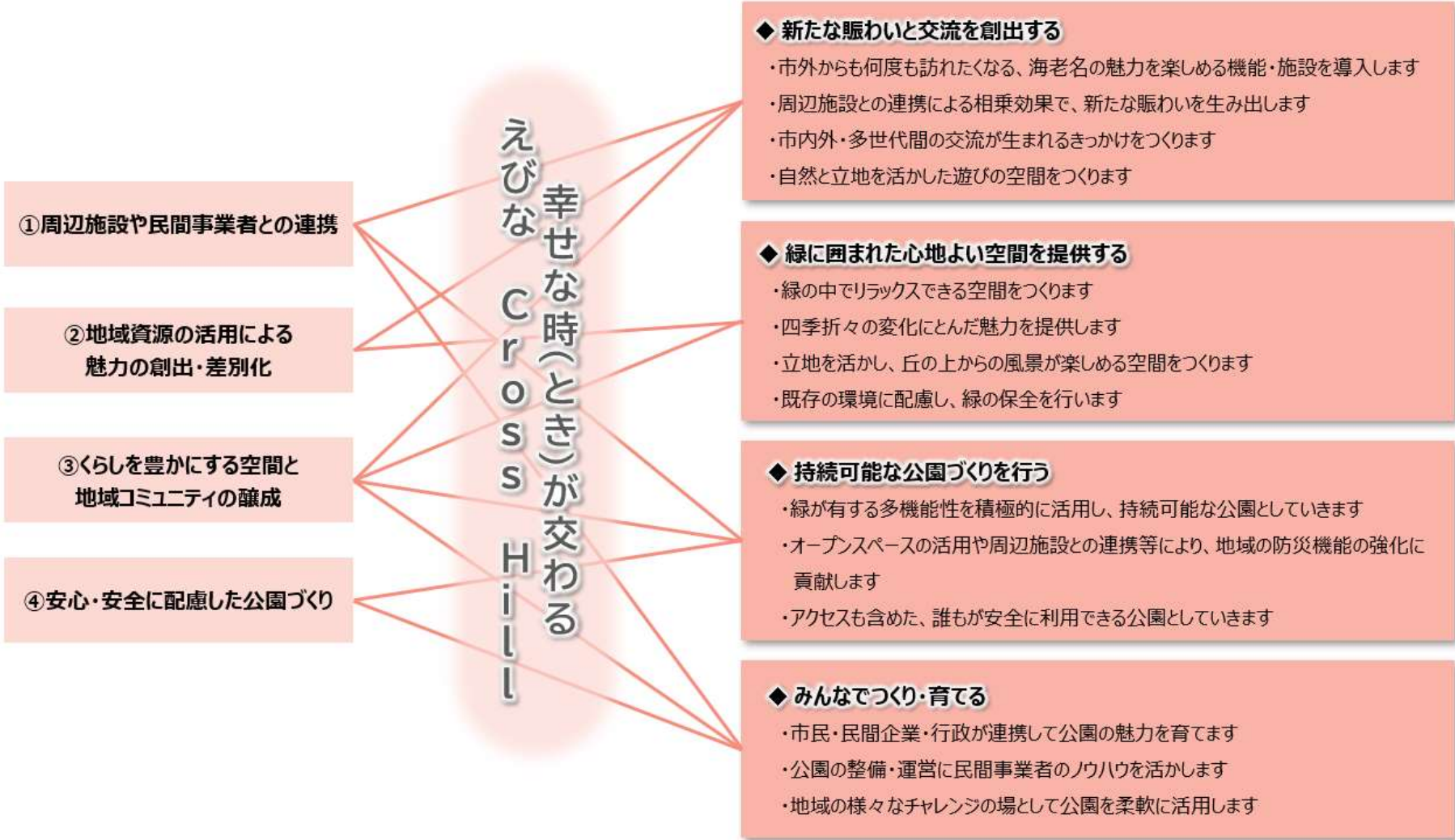
地域現況

ニーズ

社会動向

### (3) 公園の基本方針

課題を解決し、将来像を実現するため、4つの基本方針を以下のとおり掲げます。



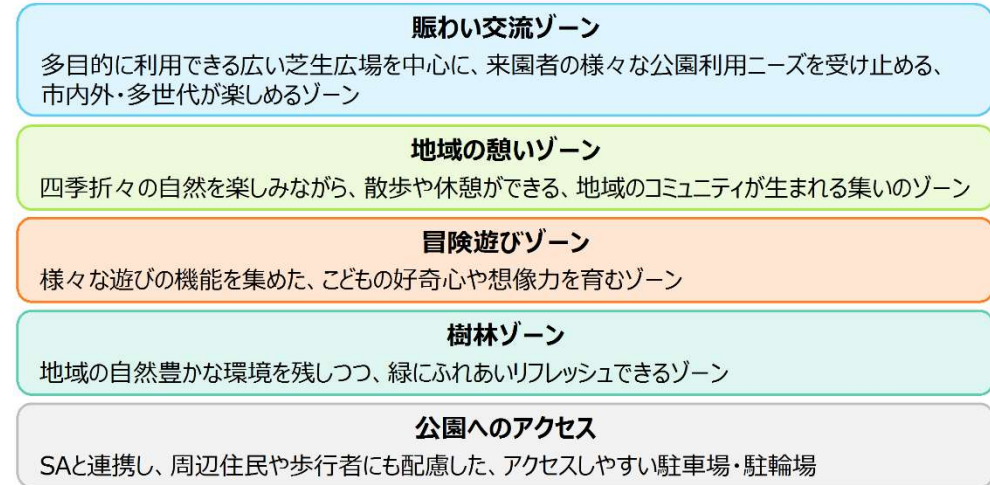
#### (4) 導入機能と整備プランの考え方

本公園の想定される利用シーンから、導入機能を検討し、ゾーニングを設定しました。

##### ◆公園の利用シーンと導入機能



##### ◆ゾーニング





(5) 公園の現況

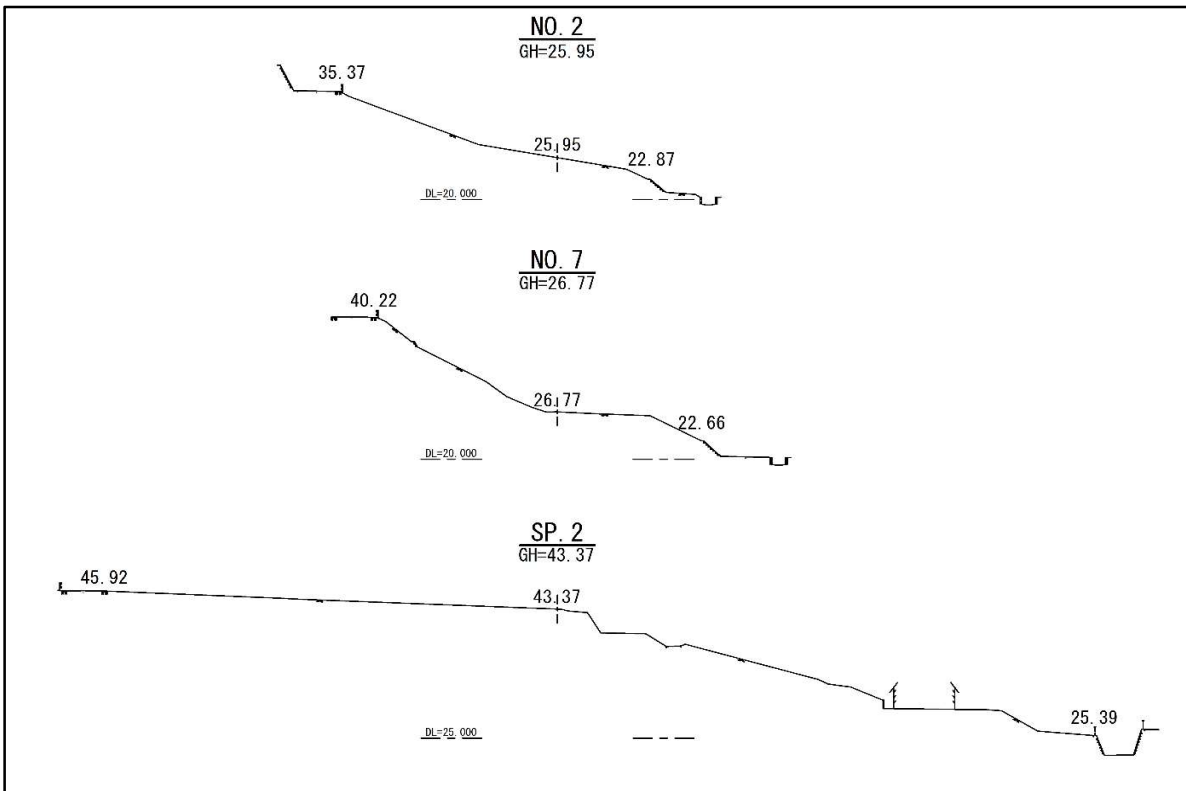
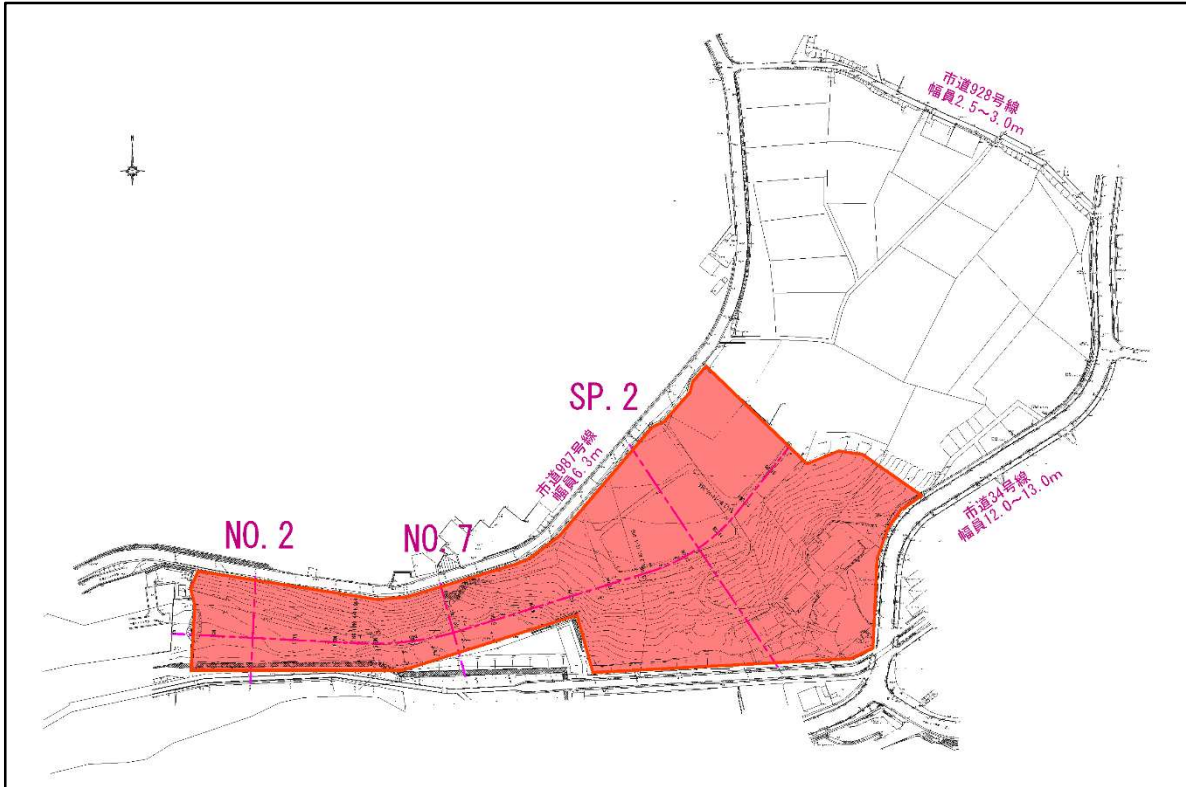


【計画地および周辺の現況】

◆地形

計画地は南向きの段丘斜面となっており、最大高低差はおよそ 20mあります。

また、東側から西側にかけて低くなっており、最大高低差はおよそ 17mです。





## (6) 建築可能面積

本事業における建築可能面積は以下のとおりです。

Park-PFI 方式を採用しない場合	便益施設は建ぺい率 2%の範囲内（約 400 m <sup>2</sup> ）で建築可能。
Park-PFI 方式を採用する場合	公募対象公園施設は建ぺい率 12%の範囲内（約 2,400 m <sup>2</sup> ）で建築可能。 ※休養・運動・教養施設等と合せて 12%の範囲内で建築する必要あり。

## 5 本事業における官民連携の事業範囲（案）

本事業における官民連携の事業範囲（案）は以下のとおりです。

なお、以下の表は現時点での一案ですので、ご提案等があれば、「（様式 5）提案書」にご記入ください。

業務分類	業務内容	公共施設 (広場・園路等)	民間施設 (飲食等)
用地取得業務	用地取得業務	公共	公共
造成及び既存施設解体業務	造成及び既存施設解体業務	公共	公共
資金調達業務	資金調達業務※1	公共 or 民間	民間
設計業務	調査業務※2	公共 + 民間	公共 + 民間
	基本設計	民間	民間
	実施設計	民間	民間
	その他関連業務	民間	民間
建設業務	建設工事業務	民間	民間
	備品等調達・設置業務	民間	民間
工事監理業務	工事監理業務※3	公共 or 民間	民間
開業準備業務	開業準備業務	民間	民間
維持管理業務	建築物保守管理業務	民間	民間
	建築設備保守管理業務	民間	民間
	屋外施設等保守管理業務	民間	民間
	備品等保守管理業務	民間	民間
	清掃業務	民間	民間
	警備業務	民間	民間
	植栽管理業務	民間	民間
	修繕業務	民間	民間
運営業務	受付・案内業務	民間	- ※4
	利用料金収受業務	民間	- ※4
	施設運営業務	民間	民間
	自主事業（イベント実施等）	民間	- ※4

※1 DBO 及び Park-PFI 事業では公共、PFI 事業では民間が資金調達を行う。

※2 公共が最低限度を実施し、必要に応じて民間も実施する。

※3 DBO 事業では公共、Park-PFI 及び PFI 事業では民間が工事監理を行う。

※4 公共施設を想定した業務内容であり、民間施設では想定されない。

## 6 事業スキーム（案）

### (1) 事業方式

事業方式として、「PFI+設置管理許可+指定管理」方式、「Park-PFI+指定管理」方式のいずれかを想定しています。

なお、いずれの方式においても、公園全体の設計・建設・維持管理・運営を民間事業者の事業範囲とすることを想定しています（Park-PFI の場合、公募対象公園施設を除く公園施設全体を特定公園施設とします。）。

事業手法	PFI (BTO) + 設置管理許可 + 指定管理	Park-PFI + 指定管理
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設（広場・園路等）は PFI 事業契約により、民間資金を活用し、設計、建設、管理、運営を民間に長期間委ねる(サービス対価を市が支払う)</li> <li>民間施設（飲食等）は、独立採算事業として設置を許可する</li> <li>公共施設の管理運営にあたり、PFI 事業者を指定管理者に指定する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設（広場・園路等）は、特定公園施設として、公共が資金調達を行い、民間に設計・建設を委ねる</li> <li>民間施設（飲食等）は、公募対象公園施設(独立採算)として設置を許可する</li> <li>特定公園施設の管理運営にあたり、民間を指定管理者に指定する</li> </ul>
スキーム図 (イメージ)		

### (2) 事業期間

本事業の事業期間（維持管理・運営期間）は 20 年間とすることを想定しています。

### (3) 事業形態

飲食等の民間施設は、独立採算型での整備・運営・維持管理を想定しています。

その他の公共施設については、サービス購入型での整備・運営・維持管理を想定しています(混合型の施設の提案を妨げるものではありません。)

### (4) 設置管理許可使用料

海老名市都市公園条例では、30 円/m<sup>2</sup>・月の使用料を納付する必要があります。

## 7 事業スケジュール（案）

事業スケジュールとして、以下を想定しています。

- ・事業者選定：1年半
- ・設計期間：1年
- ・建設期間：1年
- ・開業準備期間：2ヵ月
- ・維持管理・運営期間：20年

### ■本事業

プロセス	n 年度	n+1 年度	n+2 年度	n+3 年度	n+ 4 年度
事業者選定（公募条件整理含む）	→				
設計（1年）		→			
施工（1年）			→		
開業準備（2ヵ月）				→	
供用開始				→	

※現段階では、R6 年度以降の事業者選定を想定しています。



## 8 Park-PFI のイメージ (参考)

### 【事業イメージ図】

※本事業では、公募対象公園施設を除いた公園施設全体を特定公園施設とすることを想定しています。



出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

### 【公園施設及び公募対象公園施設の種類】

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野上卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	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 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	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 リハビリテーション用運動施設 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	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・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	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 (廃棄物再生利用施設を含む) 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(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[ ]内は省令で定めている施設
	公募対象公園施設								

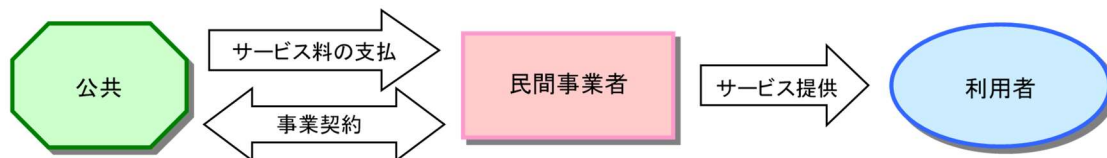
休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

## 9 事業類型の概要（参考）

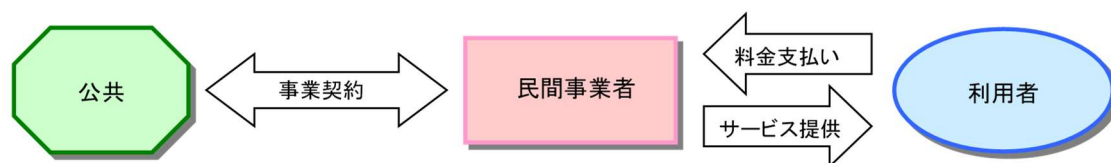
【サービス購入型】※主に利用料金収入がない、またはあっても低廉な事業に適用

民間事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は民間事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。事業者のコストが公共から支払われるサービス購入料により全額回収される類型である。



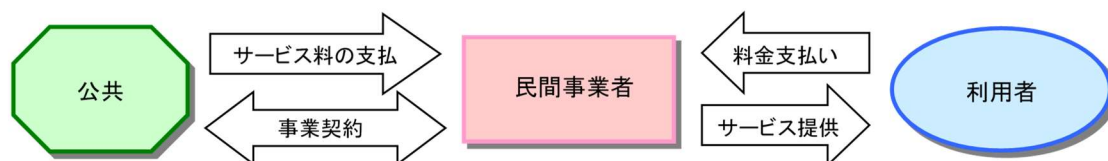
【独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用

民間事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者から支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共からのサービス購入料の支払いは生じない。本調査では、このような観点から、このような類型を「独立採算型」と呼称する。



【混合型】※主に利用料金収入があり、かつ収益性のある事業に適用

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である「ジョイントベンチャー型」とも呼称する。



出典：P F I アニュアルレポート（平成 20 年度資料編：内閣府）