

「22世紀の丘公園たまり～な」における 民間活力導入に係るアンケート調査(その2)

事業概要資料



1. 事業名称

掛川市22世紀の丘公園たまり～な 温水プール・温浴施設等再整備事業

- 公園内屋内施設「たまり～な」温水プール・温浴施設エリアの屋内遊び場等への再整備を計画しています。
- DBOによる実施を想定していますが、民間事業者の皆さまのご意見をいただき、事業手法等を決定予定です。

1 公園の現況

- 園内主要施設は、大型遊具や屋内施設「たまり～な」(大研修室、屋内プール・温浴施設)等です。
- 未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代が利用しています。※年間約14万人
- 屋内施設「たまり～な」は、老人クラブ活動や市民活動、健康増進等の目的で利用しています。

2 課題

- 屋外遊具等を利用する子育て世代からは、屋内での休憩・遊び場を希望する声があると同時に、多世代が利用するものの世代間交流する機会が少ない等の課題があります。
- また、建設から15年が経過し、整備・運営に多額の経費がかかる温水プールや温浴施設の設備更新時期が到来しています。

3 再整備へ

- 市民に更に喜んでいただける公園となるよう、温水プール・温浴施設エリアについて屋内遊び場への改修等の再整備を計画しています。
- 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、整備・運営等の事業手法を決定したいと考えております。

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



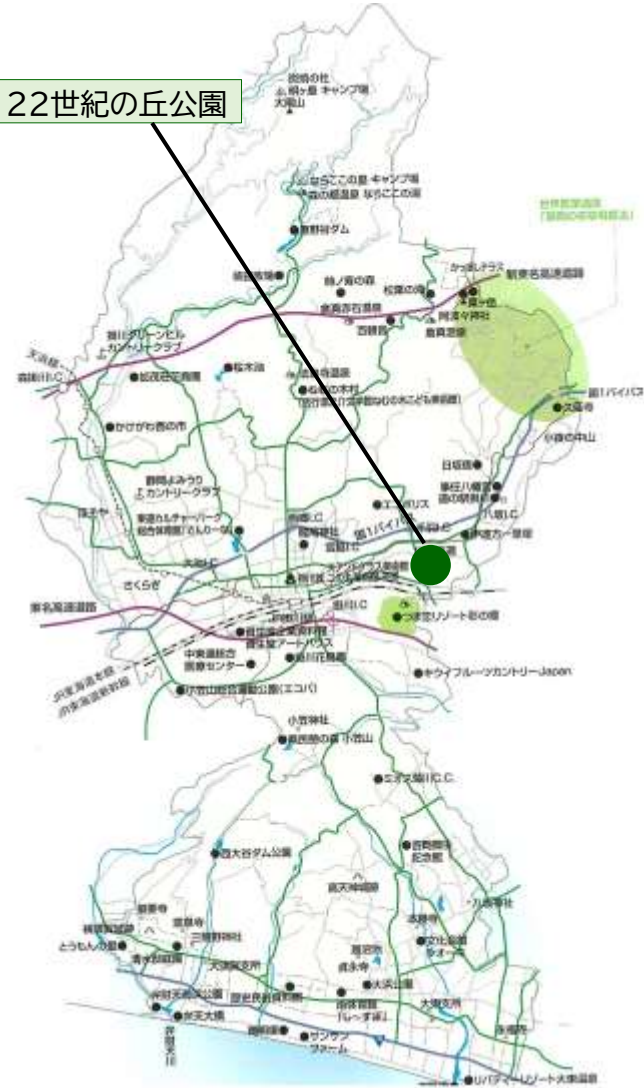
<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



2. 事業予定区域

2-1.22世紀の丘公園の位置図

- ・ 当該施設は市内東部に位置し、利用者大半が車を利用しています。
- ・ また、掛川城や掛川花鳥園など、観光施設との距離も比較的至近に位置しています。



国土地理院地図を元に掛川市作成

<車でのアクセス>

国道1号BP千羽ICから約5分
東名高速道路掛川ICから約15分

道の駅掛川から約9分
掛川城から約10分
掛川花鳥園から約15分

2. 事業予定区域

2-2. 近隣市町を含めた類似施設の立地状況

- 22世紀の丘公園は、大型遊具のある公園としては中東遠志太榛原地域でも屈指の規模です。
- 他方、全天候型遊具施設は、掛川市内及び10km圏内にはありません。



2. 事業予定区域

2-3.施設平面図

- 「たまり～な」は、屋内プール・温浴施設、大研修室等を備える屋内施設です。
- 大研修室等は、老人クラブ活動や市民活動で利用されています。
- 施設内には「たまり～なカフェ」(土日祝のみ営業・テイクアウト専門・指定管理者自主事業)があります。

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



3. 事業内容

3-1. 再整備の方向性

- ・ 熱源機器等設備更新時期が到来している「温水プール・温浴施設」の再整備を計画しています。
- ・ 令和3年度にアンケート調査やワークショップ等を実施し、再整備の方向性を以下の通りとしました。

○再整備の方向性(令和3年度策定)

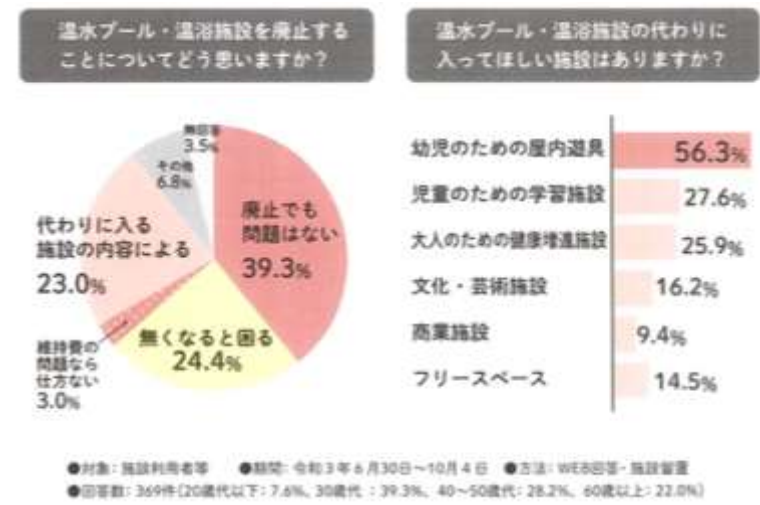
以下の方向性を念頭に、令和4年度策定予定の再整備基本計画において、温水プール・温浴施設の廃止を含め、再整備内容を検討・決定する予定です。

1 再整備コンセプト

22世紀の丘公園の「中と外」「人と人」を
ゆるやかにつなぐ場の創造

2 再整備の基本的考え方

- (1) 現在の公園利用者が再整備後も訪れて利用できる施設
※多様な世代の方が継続的に利用できる再整備内容
- (2) 利用者の心身の健康を維持増進するための施設
※体を動かす&くつろぎ交流できる場
- (3) 公園、たまり～なを一体的に利用できる開放的な施設
※公園遊びの延長でたまり～なを利用するなど、中と外の一体的な利用
- (4) 既存施設の有効活用と利便性の向上を図る仕組みづくり
※研修室や多目的ホール等の有効活用、世代間交流機会の創出

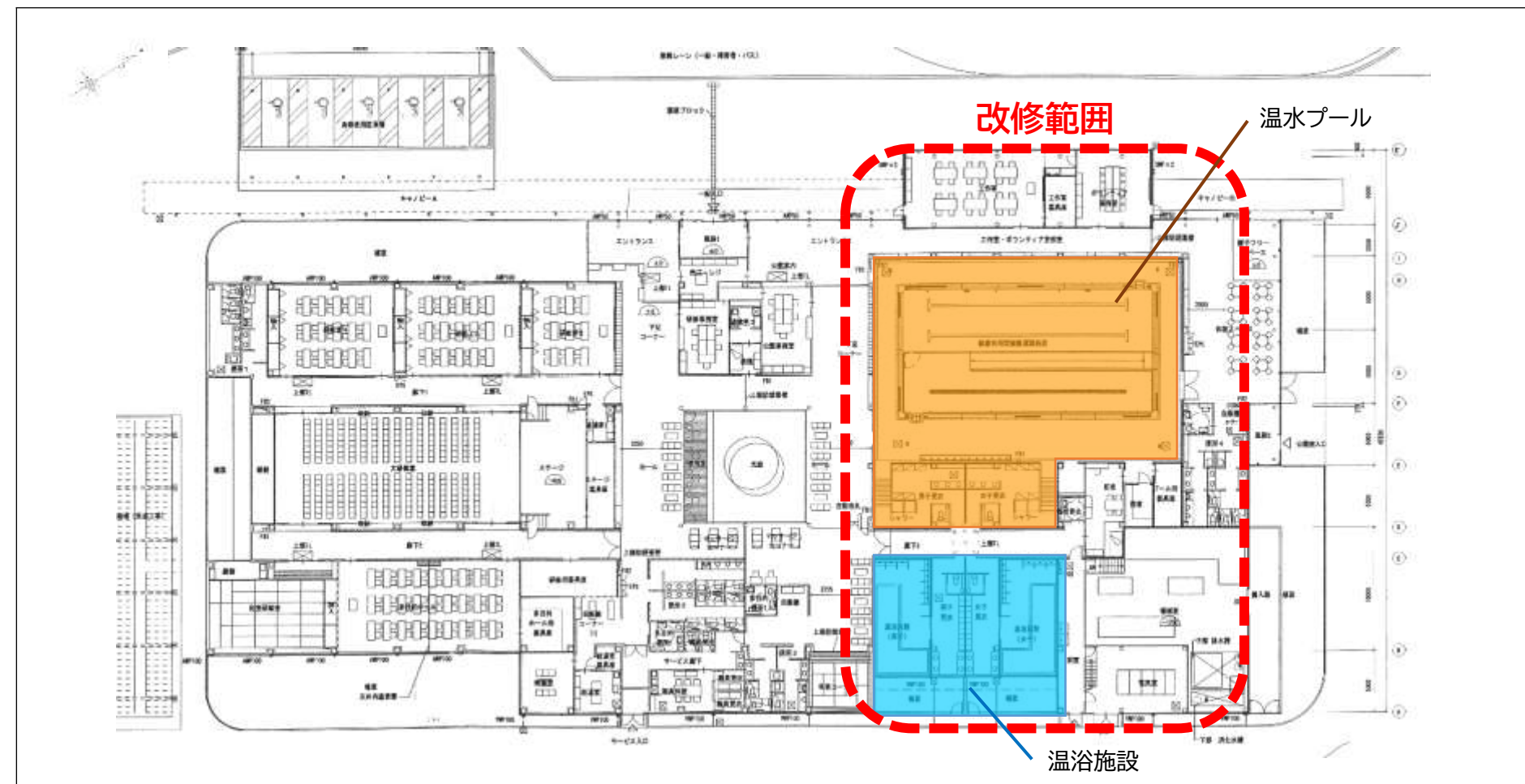


3. 事業内容

3-2. 再整備範囲

- ・ 改修範囲は、主に「温水プール・温浴施設」エリアです。
- ・ 現在、再整備内容として複数案を検討中です。

○たまり～な現況平面図



3. 事業内容

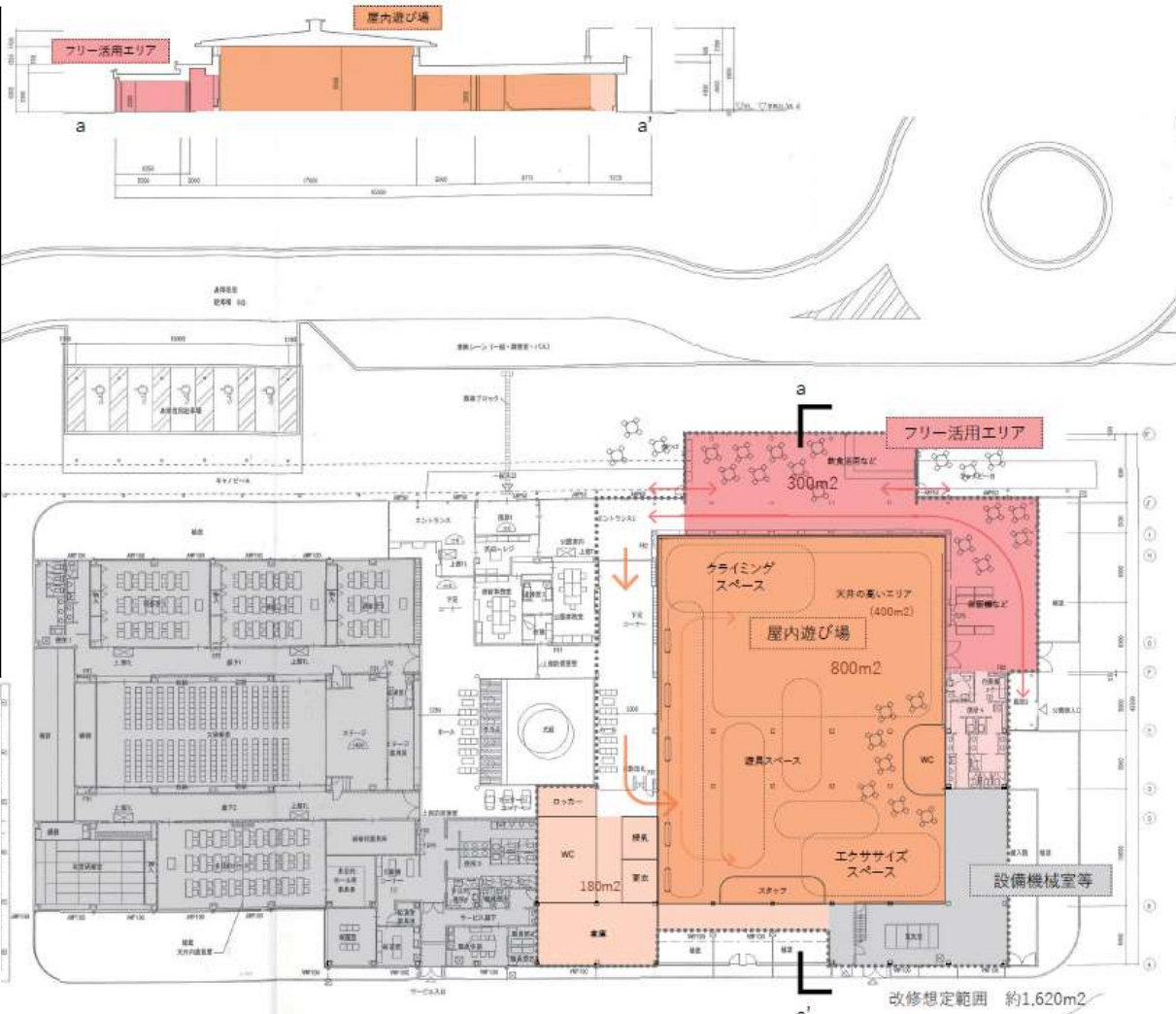
3-3. 再整備内容(案) プラン1

プラン1: プール・温浴施設→屋内遊び場に改修
※遊び場面積を最大限確保し、建物を有効活用

<プラン1の概要>

- プール・温浴施設を廃止、屋内遊び場に改修します。遊び場面積を最大限確保し、建物を有効活用します。
- 屋内遊び場内に、多様な世代が活用できるエクササイズスペース等を設けることも検討します。
- 不要になる温水関連設備は撤去し、代わって旧プール部分の屋内遊び場のため空調機器を新設します。
- 関連するサポートスペースも含めて改修を行い、外部・公園からのアクセスが良い箇所はフリー活用エリアとして自主事業(飲食など)の展開を想定します。

	概算(千円)	ポイントなど
フリー活用エリア	33,400	一軒建築整備のほか カフェ関連整備などを含む想定
屋内遊び場	152,100	遊具等を含む 旧プール部へマルチエアコンを設置
遊び場関連スペース	24,000	トイレの新設など
設備機械室等	14,300	ろ過装置・外機・チャーター等、 プール関連設備の撤去を含む
合計	223,800	



3. 事業内容

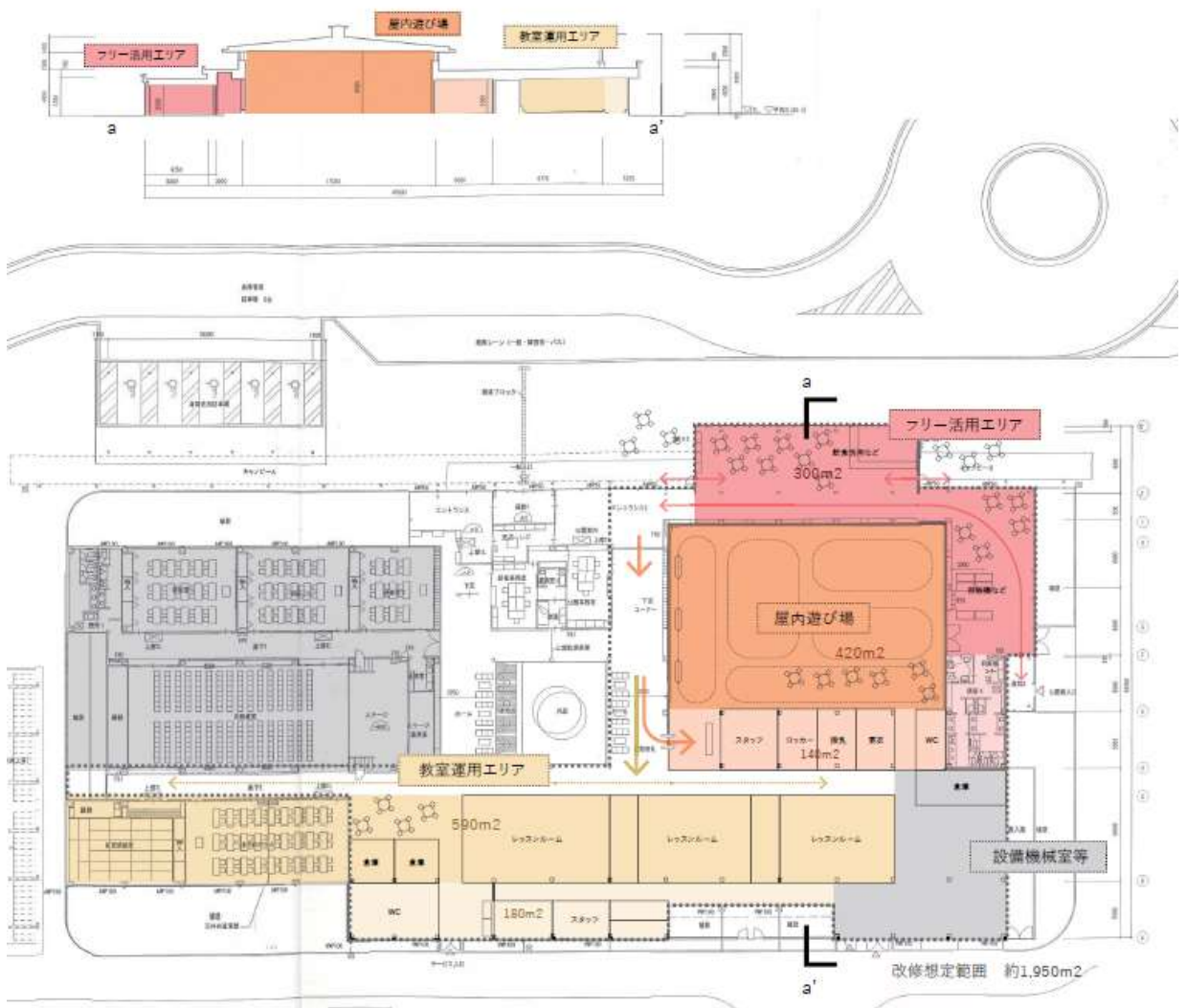
3-3. 再整備内容(案) プラン2

プラン2: プール→屋内遊び場、温浴施設→多目的教室に改修
※レッスンルームを活用した健康運動講座等の提供

<プラン2の概要>

- プールを廃止し、屋内遊び場に改修します。
- 不要になる温水関連設備は撤去し、代わって空調機器を新設します。
- また温浴施設も同様に廃止し、代わってレッスンルームを設けて、様々な世代に対応した教室の運営等を行い、曜日・時間帯により変動するニーズに柔軟に応えた施設活用を想定します。

	概算(千円)	ポイントなど
フリー活用エリア	33,400	一般建築整備のほか カフェ関連整備などを含む想定
屋内遊び場	81,500	遊具等を含む 旧プール部へマルチエリアを設置
遊び場関連スペース	22,500	トイレの新設など
教室運用エリア	66,100	ガラスパーティション、 映像音響機器など含む
教室関連スペース	22,200	トイレの新設など
設備機械室等	14,300	空調装置・外機・チャーター等、 プール関連設備の撤去を含む
合計	240,000	



3. 事業内容

3-4. 概算事業費

- 現時点での概算再整備費・運営費は以下の通りです。

	項目	プラン1	プラン2	プラン3	継続
改修範囲・機能	①改修範囲	温水プール・温浴施設			
	②改修後の機能	屋内遊び場 飲食施設等	屋内遊び場 レッスンルーム 飲食施設等	屋内遊び場 フリースペース 飲食施設等	温水プール・温浴施設 (継続)
	③改修範囲の 想定来場者数 ※1	(屋内遊び場) 90,000人／年	(屋内遊び場) 60,000人／年	(屋内遊び場) 72,000人／年	(温水プール・温浴施設) 26,000人／年
初期費用・運営費用	④概算整備費 (工事費のみ)	約2億2千万円 (改修・設備)	約2億4千万円 (改修・設備)	約2億2千万円 (改修・設備)	約2億4千万円 (設備)
	⑤想定使用料収入 ※2 ※3	約16,000千円 ／年	約14,000千円 ／年	約14,000千円 ／年	約11,000千円 ／年
	⑥概算管理運営費 ※2	約69,000千円 ／年	約74,000千円 ／年	約71,000千円 ／年	約71,000千円 ／年
	⑦管理運営費実質 負担額(⑥－⑤)	約53,000千円 ／年	約60,000千円 ／年	約57,000千円 ／年	約60,000千円 ／年

※1 近隣市類似施設の来場者数・広さ等から推計(参考:4ページ)
※2 使用料及び概算管理運営費の対象範囲は公園全体として推計
※3 近隣市類似施設と同等の料金水準と仮定した上で、想定来場者数から推計(参考:4ページ)

4. 想定する事業スキーム

4-1. 想定する事業手法と費用負担

- 民活手法を導入した場合、「DBO」による実施を想定しています。

■事業手法

事業方式	DBO
事業期間	12年 ※本調査等により事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	・設計業務 ・建設・工事監理業務 ・維持管理・運営業務 等 ※「維持管理・運営業務」の対象範囲は公園全体とし、指定管理者制度を活用予定 ※指定管理期間は10年を想定(本調査等により事業者意向を踏まえて設定) ※設置・管理許可等に基づく独立採算による収益施設設置等の提案は可(本事業範囲外)

■費用負担

設計業務 建設・工事監理業務	市負担 ※ただし、自主事業に要する設備等は事業者負担
維持管理・運営業務	指定管理者制度に基づき、指定管理料を市が支払うことを想定 ※現在は「使用料制」を採用していますが、再整備後は「利用料金制」を採用することを検討中であり、本調査等により事業者意向を踏まえて設定予定

4. 想定する事業スキーム

4-2. 事業スケジュール

- 令和4年度中に、再整備基本計画を策定し、再整備内容や事業手法を決定する予定です。
- なお、DBOを選択した場合の想定スケジュールは以下の通りですが、事業者意向等により変更する可能性があります。

	<再整備＋公園運営(R7～)>		<公園運営(～R6)>
令和4年度	再整備内容・事業手法の検討 ↓ 再整備基本計画 策定 公募条件検討		指定管理者(R5～R6)の募集・選定 ※現指定管理期間(H30～R4)
令和5年度 ～ 令和6年度	<想定1> 令和5年4月～9月: 条件検討・公募・事業者選定 令和5年10月～令和7年2月: 基本設計・実施設計 工事	<想定2> 令和5年4月～令和6年3月: 条件検討・公募・事業者選定 令和6年4月～令和7年2月: 基本設計・実施設計 工事	新指定管理者(R5～R6)による管理・運営
令和7年度	リニューアルオープン ※再整備エリアについては、数か月の準備期間を設けた上での供用開始も可 ※再整備エリア以外は、年度当初より引き続き供用		

4. 想定する事業スキーム

4-3. <参考> 従来手法を選択した場合の事業手法・事業スケジュール等

- 本調査等の結果、DBO手法の導入が難しい場合、従来手法(市整備+指定管理者制度)を選択する予定です。
- 従来手法を選択する場合の想定手法・事業スケジュールは以下の通りです。

<想定事業手法(従来手法の場合)>

1 再整備

設計・施工:掛川市

2 運営

運営主体:指定管理者 ※公園全体

	<再整備>	<公園運営(R7~)>	<公園運営(~R6)>
令和4年度	再整備内容・事業手法の検討 ↓ 再整備基本計画 策定		指定管理者(R5~R6)の募集・選定 ※現指定管理期間(H30~R4)
令和5年度	基本設計・実施設計		新指定管理者(R5~R6)による管理・運営
令和6年度	工事	指定管理者(R7~)の募集・選定	
令和7年度	リニューアルオープン	新指定管理者(R7~)による管理・運営	

5. その他

5-1. 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

○民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

- 1 DBOの実現可能性
- 2 設計及び整備に要する工期
- 3 運営期間(指定管理期間)
- 4 料金の取り扱い(使用料制 or 利用料金制)
- 5 参画の御意向
- 6 その他必要な諸条件 等

更に市民の皆さまに喜んでいただける公園となるように、
御協力いただきたくお願い申し上げます。

5. その他

5-2. 問い合わせ先

○本件問い合わせ先

1 再整備について

掛川市 総務部 資産経営課 公共施設マネジメント推進室 山崎・住本・石原

TEL :0537-21-1132

E-mail:sisankeiei@city.kakegawa.shizuoka.jp

2 現況施設について

掛川市 都市建設部 維持管理課 公園緑化係 宇田・大石

TEL :0537-21-1154

E-mail:tosikei@city.kakegawa.shizuoka.jp

6. 参考情報

6-1. 対象施設の概要

施設所在地	静岡県掛川市満水1652番地		
建設年度	平成19(2007)年5月		
設置根拠	掛川市都市公園条例(平成17年条例第133号)		
敷地面積	20.8ha(開園面積:8.7ha)		
都市計画用途	用途地域外 ※都市公園指定		
屋外主要施設	芝生広場・多目的広場・研修棟(実りの里)・炭焼き施設(森の里)・遊具(遊びの里) など		
たまり～な内	温水プール(20m×10m)・温浴施設・多目的ホール・大小研修室・工作室・売店・たまり～なカフェ		
駐車場	普通車 198台 大型バス 3台 マイクロバス 8台		
使用料	研修室等 3,330円～9,400円 ※全日利用の場合 温水プール・温浴施設 大人410円 小人200円 小学生未満 無料		
営業時間	たまり～な 午前9時～午後9時 温水プール・温浴施設 午前10時～午後9時		
休館日	毎週火曜日・年末年始 ※屋外施設は年中無休		
運営形態	指定管理者制度(使用料は掛川市に収入) ※22世紀の丘公園全体 ※現指定期間:H30～R4		

○法規制等

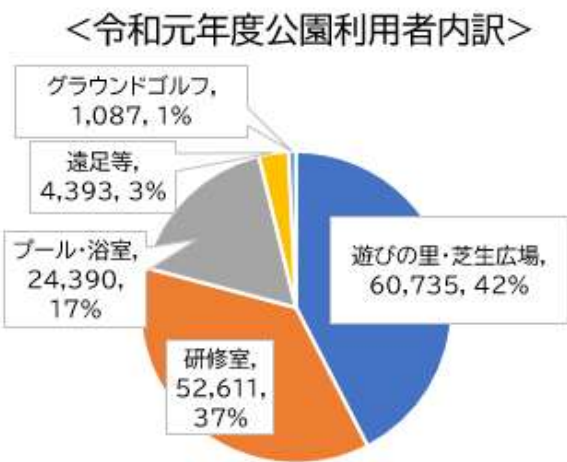
- 都市公園内の建築物面積は、原則公園敷地面積の2/100以内に制限(都市公園法・掛川市都市公園条例)

6. 参考情報

6-2. 施設利用状況

- ・ 未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代が利用しています。 ※年間約14万人(令和元年度)
- ・ 公園利用者のうち、屋外利用が53.8%、屋内利用が46.2%です。 ※令和元年度

年 度	公園利用者数 (人)	施設利用状況				
		研修室	プール・浴室	グラウンドゴルフ	遠足等その他	遊びの里・芝生広場
平成28年度	176,866	66,565	24,514	5,287	6,032	74,468
平成29年度	152,419	65,511	24,300	2,020	6,965	53,623
平成30年度	149,192	58,502	26,007	1,337	4,989	58,357
令和元年度	143,216	52,611	24,390	1,087	4,393	60,735
令和2年度	94,092	23,252	17,115	1,082	980	51,663



<利用目的別の年代・利用頻度>

- ①「子どもや孫を遊ばせる」ために公園利用される方
 - ・ 「30代」が58.3%で最も多い。
 - ・ 「月に1～2回」が41.5%で最も多い。
- ②「温水プールを利用する」ために公園利用される方
 - ・ 「40代」及び「60代」がそれぞれ23.8%で最も多い。
 - ・ 「週に1～2回」が48.5%で最も多い。

※「22世紀の丘公園たまり～な」利用実態等アンケート調査より

6. 参考情報

6-3. 管理運営状況

- 公園全体を指定管理者制度(使用料制度)により運営しています。
- 施設運営に対する市費負担額は、約7,200万円/年(H28～R2平均)です。

○指定管理者収支

		(千円)						
		H28	H29	H30	R1	R2	平均	備考
収入	指定管理料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907	
	自主事業収入	6,453	7,378	9,406	13,822	10,250	9,462	各種教室開催、H30～カフェ
	計	80,850	81,861	79,406	84,269	80,458	81,369	
支出	運営コスト	43,708	48,115	41,888	40,878	40,853	43,088	
	うち人件費	37,737	40,916	35,779	34,404	34,575	36,682	
	施設コスト	27,791	30,519	32,150	31,505	31,353	30,664	
	うち光熱水費	13,658	15,644	17,376	16,998	16,463	16,028	
	うち植栽管理	7,452	7,452	8,007	6,976	7,040	7,385	
	自主事業支出	5,824	5,807	10,193	8,403	6,464	7,338	
	計	77,323	84,441	84,231	80,786	78,670	81,090	

○市収支

		(千円)						
		H28	H29	H30	R1	R2	平均	備考
収入	使用料収入	11,340	11,452	11,814	11,209	8,098	10,783	
支出	指定管理料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907	
	改修・修理費	5,950	11,483	4,999	14,514	3,058	8,001	
	その他	1,510	1,888	2,182	2,182	5,152	2,583	
	計	81,857	87,854	77,181	87,143	78,418	82,491	
差引市負担額		70,517	76,402	65,367	75,934	70,320	71,708	

6. 参考情報

6-4. 現況写真 1/4

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



芝生広場



<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



多目的広場



6. 参考情報

6-4. 現況写真 2/4



① 温水プール



② 温浴施設



③ 大研修室



④ 多目的ホール

6. 参考情報

6-4. 現況写真 3/4



⑤ 和室研修室



⑥ 研修室



⑦ 工作室



⑧ 休憩スペース

6. 参考情報

6-4. 現況写真 4/4



⑨ 遊びの里(大型遊具)



⑩ 遊びの里(幼児遊具)



⑪ 実りの里(研修棟)



⑫ 森の里(炭焼き施設)