

パブリック・コメント手続（意見募集）

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業  
基本計画（素案）について

意見募集期間

令和2年（2020年）

4月3日（金）～5月7日（木）

お問い合わせ先：環境政策部公園建設課（公園活用推進担当）  
電話 046-822-9572（直通）

横 須 賀 市

## パブリック・コメント手続について

市政の透明化・公正化をすすめるため、市民の皆さんが市政へ参画しやすくするために、市の重要な政策の決定に当たって、次の手順で行う一連の手続をいいます。

- (1) 市の基本的な政策決定に当たり、その内容等を事前に公表します。
- (2) 公表したものに對する市民の皆さんからのご意見の提出を受け付けます。
- (3) お寄せいただいたご意見の概要とご意見に對する市の考え方、公表した内容等を変更した場合はその内容を公表します。

## パブリック・コメント手続に当たって

長井海の手公園（通称：ソレイユの丘）は、PFI 方式により整備・運営が行われた全国初の都市公園であり、PFI 事業期間（平成 17 年～26 年）及び指定管理期間（平成 27 年～令和 4 年）と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園です。

開園 20 年目の節目を前に隣接地を加え、官民連携事業により、公園拡張や公園全体のリニューアルを行います。

本基本計画は長井海の手公園がもつ観光交流拠点としてのポテンシャルの最大化を図るため、民間事業者の企画力等を活かした提案による設計・整備・運営を行う上で、事業のコンセプトや拡充する機能等を含む本市の方針を、より多くの市民や民間事業者の皆様に理解していただくために定めるものです。

この度のパブリック・コメント手続は、別冊「長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業基本計画（素案）」について市民の皆様からご意見を伺うものです。

## 意見の提出方法

1 提出期間 令和2年（2020年）4月3日（金）から5月7日（木）まで

2 宛 先 環境政策部公園建設課（公園活用推進担当）

### 3 提出方法

- （1）書式は特に定めていませんが、住所及び氏名を明記してください。  
（2）市外在住者の方が提出する場合は、次の項目についても明記してください。

- ・市内在勤の場合 勤務先名・所在地
- ・市内在学の場合 学校名・所在地
- ・本市に納税義務のある場合 納税義務があることを証する事項
- ・本パブリック・コメント案件に利害関係を有する場合 利害関係があることを証する事項

- （3）次のいずれかの方法により提出してください。

#### ア 直接持ち込み

- ・環境政策部公園建設課（横須賀市役所本館2号館6階13番窓口）
- ・市政情報コーナー（横須賀市役所本館2号館1階34番窓口）
- ・各行政センター

#### イ 郵送

〒238-8550 横須賀市小川町11番地 横須賀市役所  
環境政策部公園建設課（公園活用推進担当）

#### ウ ファクシミリ

046-821-1523

#### エ 電子メール

pac-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp

個々の御意見等には直接回答はいたしませんので、あらかじめ御了承ください。  
御提出いただいた御意見等とこれに対する考え方は、意見募集期間終了後、速やかに公表いたします。

# 長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業 基本計画（素案）

令和 2 年 4 月

横須賀市



|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | 基本計画の位置付け .....              | 1  |
| 2 | 基本計画の前提 .....                | 2  |
|   | (1) 長井海の手公園「ソレイユの丘」の状況 ..... | 2  |
|   | (2) 関連する上位計画 .....           | 7  |
|   | (3) 隣接地及び崖地の取得 .....         | 8  |
|   | (4) 地域の魅力 .....              | 9  |
|   | (5) 本公園の課題 .....             | 11 |
| 3 | 基本計画の内容 .....                | 13 |
|   | (1) 事業の目的 .....              | 13 |
|   | (2) コンセプト .....              | 13 |
|   | (3) 隣接地及び崖地の活用 .....         | 13 |
|   | (4) 基本方針 .....               | 14 |
|   | (5) 拡充する機能 .....             | 15 |
|   | (6) 更新・再整備する施設 .....         | 16 |
|   | (7) まとめ .....                | 17 |
|   | (8) ゾーニング計画（例） .....         | 18 |
|   | (9) 動線計画（例） .....            | 18 |
|   | (10) 主要導入機能（例） .....         | 20 |
| 4 | 事業手法 .....                   | 23 |



## 1 基本計画の位置付け

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業基本計画（以下「基本計画」という。）は、長井海の手公園「ソレイユの丘」（以下「本公園という。）に隣接する 3.3ha の国有地（以下「隣接地」という。）を取得するとともに、横須賀市（以下「本市」という。）が国から管理委託を受けている本公園南側に位置する国有地（以下「崖地」という。）の取得を見据え、隣接地及び崖地を含む本公園の機能拡充のための基本方針等を定めたものである。

## 2 基本計画の前提

### (1) 長井海の手公園「ソレイユの丘」の状況

#### ① 公園施設の状況

本公園は都市公園の整備・運営に全国で初めてPFI※<sup>1</sup>方式を導入し、平成17年4月に開園した。平成27年3月のPFI事業期間終了に合わせ、本公園のあり方の見直しを行い、平成27年4月から指定管理者制度※<sup>2</sup>を導入している。こうした中で、公園の魅力向上のため、本市によるリニューアル工事や、指定管理者の自主事業による公園施設の設置が行われている。

これまで適切に施設の維持管理・修繕を実施しているものの、開園から15年が経過し、当初のPFI事業において整備した施設の一部については今後大規模修繕を実施する必要がある。



長井海の手公園

#### 【用語解説】

※1 PFI:Private Finance Initiative の頭文字でPFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

※2 指定管理者制度:平成15年の地方自治法改正により創設された公の施設の管理に係る制度で、地方公共団体が指定する者(指定管理者)に公の施設の管理を行わせる制度

### 本公園の主な施設

| 施設名称                                       | 所有者   | 備考                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理事務所・案内所                                  | 市     | ・PFI・BTO <sup>※3</sup> 方式により整備<br>・水上ステージは指定管理者の自主事業 <sup>※4</sup><br>(音楽ライブ等)に使用<br>・キッズ遊具は平成 30 年3月リニューアル<br>(市で整備)<br>・ボート池は指定管理者の自主事業(貸ボート)に<br>使用 |
| ホテル館                                       |       |                                                                                                                                                        |
| その他(便所、温室、農機具庫、堆肥舎、園路、緑地等)                 |       |                                                                                                                                                        |
| 水上ステージ、展望デッキ、キッズ遊具等                        |       |                                                                                                                                                        |
| ボート池、じゃぶじゃぶ池                               |       |                                                                                                                                                        |
| 野菜畑・農園                                     | 市     | ・PFI・BTO方式により整備<br>・管理許可 <sup>※5</sup> により指定管理者が運営                                                                                                     |
| 大型複合遊具<br>(ソレイユパイレーツ)                      | 市     | ・平成 28 年3月オープン<br>・市で整備、指定管理者が管理                                                                                                                       |
| 駐車場                                        | 市     | ・PFI・BOT <sup>※6</sup> 方式により整備<br>・有料(利用料金制 <sup>※7</sup> )                                                                                            |
| 温浴施設(海と夕日の湯)                               | 市     | ・PFI・BOT方式により整備<br>・管理許可により指定管理者が運営                                                                                                                    |
| 加工房売店棟(カンパニーユ)                             |       |                                                                                                                                                        |
| 体験教室棟                                      |       |                                                                                                                                                        |
| レストラン棟                                     |       |                                                                                                                                                        |
| ファーストフード棟                                  |       |                                                                                                                                                        |
| 手ぶらバーベキュー                                  |       |                                                                                                                                                        |
| ふれあい動物村                                    |       |                                                                                                                                                        |
| 遊戯施設／遊具<br>(ゴーカート、おもしろ自転車、ボート・カヌー、芝そり、その他) | 市     | ・平成 29 年 4 月オープン<br>・市で整備、管理許可により指定管理者が運営                                                                                                              |
| オートキャンプ場、バンガロー                             |       |                                                                                                                                                        |
| 遊戯施設<br>(観覧車、メリーゴーランド、フロッグホッパー、ダイバーシューター)  | 指定管理者 | ・平成 29 年 10 月オープン<br>・設置許可 <sup>※8</sup> により指定管理者が整備・運営                                                                                                |
| 自然海岸への散策路(避難通路)                            | 市     | ・平成 29 年 10 月オープン<br>・設置許可により指定管理者が整備・管理                                                                                                               |

#### 【用語解説】

- ※3 BTO:施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者等が運営等を行う方式
- ※4 自主事業:指定管理者が自ら企画した業務で、指定管理業務ではない業務
- ※5 管理許可:都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可
- ※6 BOT:施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式
- ※7 利用料金制:施設の使用料は、都市公園条例4条2項で規定することにより、指定管理者の収入(利用料金)として収受させることができる制度
- ※8 設置許可:都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、管理することについて、公園管理者が与える許可

## ② 運営状況等

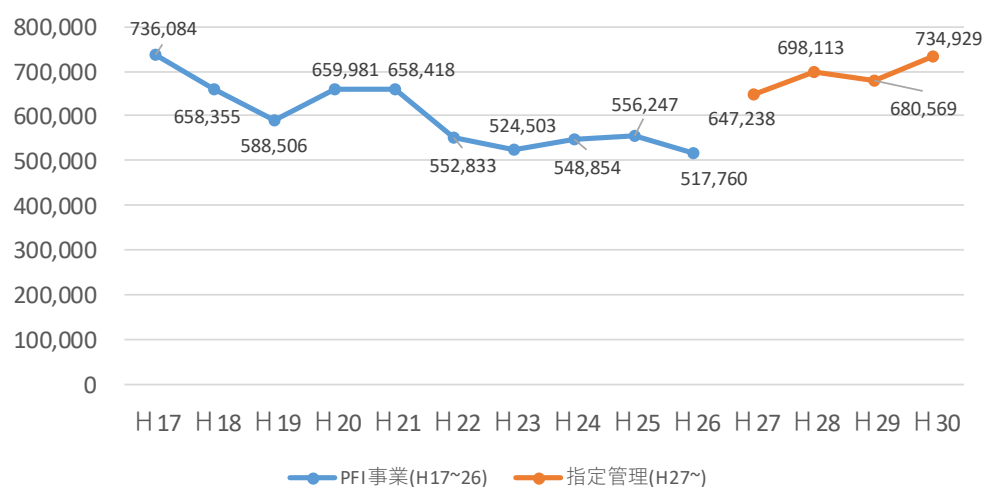
本公園は、P F I 方式により整備・運営が行われ、P F I 事業期間(平成 17 年～26 年)の後は指定管理者制度(指定管理期間：平成 27～令和 4 年)が導入されている。

本公園の入場者数は開園した平成 17 年度の約 73 万人から減少が続き、平成 22 年度以降は 50 万人台前半まで落ち込んでいたが、現在の指定管理者による運営に切り替わった平成 27 年度以降は 60 万人台に回復し、平成 30 年度には、開園当初と同水準の約 73 万人の来園者数となった。

利用者属性としては「家族」が 7 割以上を占めており、ファミリー層に圧倒的に支持されている。

施設別では、遊戯施設やキャンプ場が非常に人気で収益性も高い一方、レストランや温浴施設等については利用者からの改善要望が出され、収益性も低く課題があると言える。

入場者数の推移（平成 17～30 年度）



### ③ 利用状況

有料公園施設の平成 30 年度の利用状況は以下のとおりである。

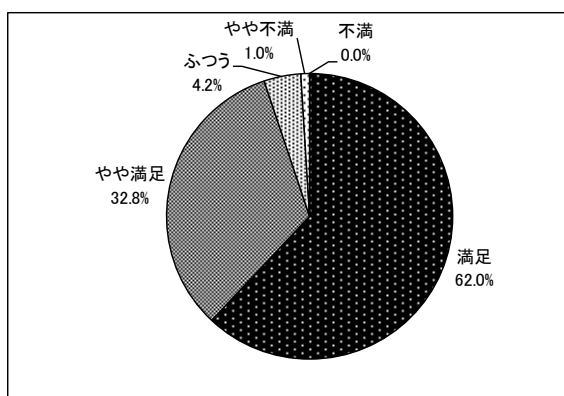
| 有料公園施設            | 利用人数（人） |
|-------------------|---------|
| レストラン・プロヴァンス      | 78,052  |
| レストラン・ラメール        | 17,908  |
| デイキャンプ（手ぶらバーベキュー） | 32,692  |
| ファーストフード          | 122,923 |
| 売店                | 149,573 |
| 体験教室              | 20,767  |
| 収穫体験              | 25,341  |
| ふれあい動物村           | 111,760 |
| 乗り物               | 273,617 |
| 温浴施設              | 85,187  |
| キャンプ場             | 23,353  |

### ④ 利用者満足度調査

平成 29 年度に実施した利用者満足度調査においては、本公園全体の満足度は満足・やや満足と答えた割合が約 95%を占めており、利用者満足度は非常に高いと言える。また、本公園の便利さについては、満足・やや満足と答えた割合が約 75%を占めており、高い便利さに満足がされている一方で、不満要素としては、「売店や自動販売機がない・少ない」「管理所、その他の公園案内が分かりにくい」等が挙げられる。

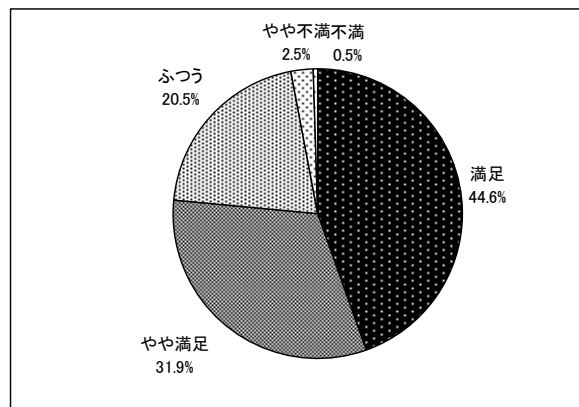
#### （全体の満足度）

| 項目      | 回答数<br>(A) | 有効回答数<br>に対する割合 |
|---------|------------|-----------------|
| 1. 満足   | 253        | 62.0%           |
| 2. やや満足 | 134        | 32.8%           |
| 3. ふつう  | 17         | 4.2%            |
| 4. やや不満 | 4          | 1.0%            |
| 5. 不満   | 0          | 0.0%            |
| 有効回答数   | 408        | 100.0%          |
| 無効回答数   | 7          |                 |

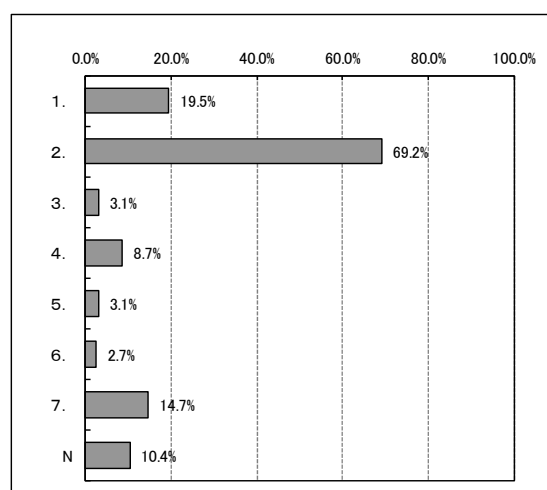


(便利さの満足度)

| 項目      | 回答数 | 有効回答数<br>に対する割合 |
|---------|-----|-----------------|
| 1. 満足   | 180 | 44.6%           |
| 2. やや満足 | 129 | 31.9%           |
| 3. ふつう  | 83  | 20.5%           |
| 4. やや不満 | 10  | 2.5%            |
| 5. 不満   | 2   | 0.5%            |
| 有効回答数   | 404 | 100.0%          |
| 無効回答数   | 11  |                 |



| 項目                     | 回答数 | 全回答数<br>に対する割合 | 参考<br>(H28年) |
|------------------------|-----|----------------|--------------|
| 1. 公園案内が分かりやすい         | 81  | 19.5%          | 25.5%        |
| 2. 子ども連れでも利用しやすい       | 287 | 69.2%          | 60.2%        |
| 3. その他(満足)             | 13  | 3.1%           | 4.1%         |
| 4. 売店や自動販売機がない・少ない     | 36  | 8.7%           | 11.4%        |
| 5. 管理所、その他の公園案内が分かりにくい | 13  | 3.1%           | 5.1%         |
| 6. バリアフリーが不十分          | 11  | 2.7%           | 4.9%         |
| 7. その他(不満)             | 61  | 14.7%          | 12.1%        |
| N 無効回答数                | 43  | 10.4%          | 13.1%        |



⑤ その他利用者からの声

|              |                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| サービスに関する改善要望 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食メニューの充実、質の向上</li> <li>・ スタッフ対応の改善や人員不足の解消</li> <li>・ 券売機の混雑の解消</li> <li>・ トイレの清潔度の向上</li> </ul>            |
| 施設に関する改善要望   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温浴施設近くの駐車スペースの整備</li> <li>・ ウォシュレットトイレへの改修</li> <li>・ ベンチや木陰など、休憩施設の充実</li> <li>・ ドッグランやドッグカフェの整備</li> </ul> |
| その他改善要望      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通機関（バス等）の充実</li> <li>・ ペットを連れて入りたい</li> <li>・ 地域、公園利用者などだれもが安心して利用できるような災害対策の充実</li> </ul>                |

## (2) 関連する上位計画

本公園は以下の上位計画において位置付けされている。

上位計画においては、本公園は広い集客力を持つ、よこすか西海岸地域の観光交流拠点としてさらなる機能強化が求められており、丘陵や海辺の景観や周辺の農業・漁業等の地域の魅力をさらに活かした施設の整備が想定される。加えて、よこすか西海岸地域にある観光施設やソフトの取組と連携するための拠点としての役割が求められている。また、リゾートゾーンとしてのサービス機能や宿泊機能の導入も求められている。

### 上位計画

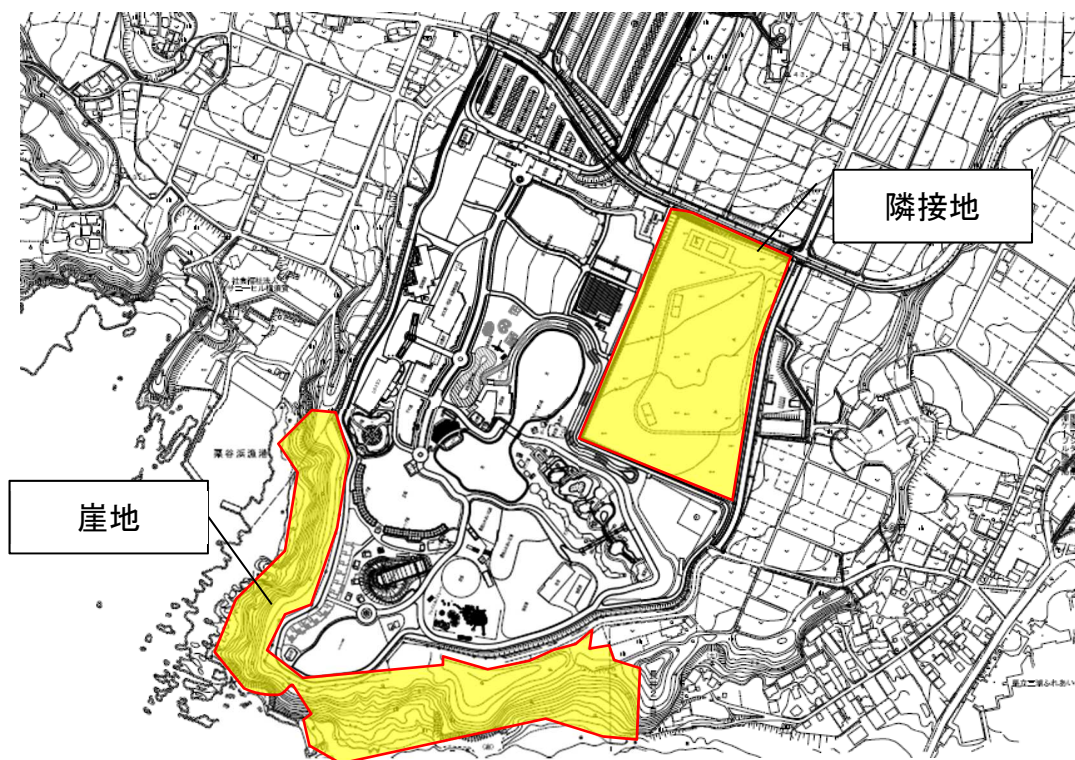
| 計画                         | 位置付け                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 横須賀市基本構想                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>国内はもとより世界中から人々が集まり、楽しさと感動を与えるまちを創出する。</u></li> <li>・ <u>海や緑などの自然環境の創造的活用を図り、新しい都市文化や産業をはぐくむ都市活動の拠点を整備し、創造する。</u></li> </ul>                                |
| 横須賀市基本計画                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備と活用や自然の魅力を生かした公園・緑地の整備を目指す。</u></li> </ul>                                                                                              |
| 首都圏広域地方計画                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>独自の産業、自然、観光、文化、芸術、スポーツ及びレジャー等の連携を促進することにより、また、東京湾アクアラインによりつながる房総半島沿岸地域とも連携を図り、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機に、世界に発信できる海洋文化都市圏の形成を図る。</u></li> </ul>         |
| 横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>都市のシンボルとなり広域的な交流の場となる「長井海の手公園」などの整備・活用を図る。</u></li> <li>・ <u>観光レクリエーション機能を有する総合公園として、「長井海の手公園」を配置する。</u></li> </ul>                                        |
| 横須賀市都市計画マスタープラン            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>良好な海辺の自然環境を活かしたリゾートゾーンとしてサービス機能・宿泊機能等の交流機能の導入も視野に入れた土地利用を図る。</u></li> <li>・ <u>丘陵や海辺の環境と景観を活かした自然との交流や健康活動の拠点として、また農業・漁業と連携し集客性を高める利用を促進する。</u></li> </ul> |
| 横須賀再興プラン<br>(第 3 次実施計画)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>「観光立市」の実現のために、新たな交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討を行う。</u></li> <li>・ <u>横須賀市観光立市推進基本計画の基本戦略に掲げる「宿泊能力の向上」に向け、ホテル等の誘致を進める。</u></li> </ul>                    |
| 横須賀市みどりの基本計画               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>個性と魅力が充実した交流拠点となる公園として、より積極的な活用が図られるように利便性を向上させる。</u></li> <li>・ <u>みどりの拠点の充実及び適切な維持管理を推進する。</u></li> </ul>                                                |
| 三浦半島魅力最大化プロジェクト            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>「海」の魅力と、豊かな自然からの恵みである「食」の魅力をそれぞれ高め、さらに、三浦半島地域の観光に新たな魅力を加えることを目指す。</u></li> </ul>                                                                           |
| 横須賀市観光立市推進基本計画             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>市地域資源のうち、広く認知されている大きな強みはさらに強く、ニッチな強みは大きな強みに、また新たな強みを開拓して、地域資源の魅力を継続的に創り出します。</u></li> </ul>                                                                |
| 横須賀市観光立市推進アクションプラン         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>地域資源間のストーリー性を持った周遊ルートを創出する。</u></li> <li>・ <u>新たな施設の整備など、集客力のある公園の魅力を高める。</u></li> </ul>                                                                   |
| 神奈川県観光振興計画                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>国内外から観光客の一層の増加を図るため、県内の周遊・滞在を促す、魅力的な観光地域づくりの推進。</u></li> <li>・ <u>変化に富んだ海岸線や農水産業など、三浦半島地域の潜在的な観光資源を活用した、周遊ルートの整備促進を図る。</u></li> </ul>                      |

### (3) 隣接地及び崖地の取得

本公園の拡張用地として、以下の土地の活用を計画している。

- ・隣接地：令和2年3月に取得。
- ・崖地：「避難通路」として市が国から管理委託を受けている国有地。今後、取得に向けた国との協議を予定。

|        | 隣接地                        | 崖地                    |
|--------|----------------------------|-----------------------|
| 所在地    | 横須賀市長井4丁目3970番12他8筆        | 横須賀市長井4丁目3890番4外17筆   |
| 面積     | 約33,500㎡                   | 約33,200㎡              |
| 現存施設   | なし                         | 避難通路<br>(常時は散策路として活用) |
| 接道     | 幅員10m(北側・東側)片側1車線          | なし                    |
| インフラ施設 | ・污水管(DU150)隣接地南東側、土被り約2.5m | なし                    |



隣接地・崖地 位置図

#### (4) 地域の魅力

##### ① 多彩な「食」の魅力

よこすか西海岸地域は、地魚や地野菜などの豊かな食の資源を有している。

また、そうした食の担い手には、農林水産省が認定する「6次産業※<sup>9</sup>事業者」となっている事業者もあり、地域ならではの食の資源の活用が行われている。



多彩な「食」の魅力

##### ② 圧倒的な景観

三浦半島の西海岸に位置する本公園は、雄大な相模湾の景観を間近に見られると共に、遠景には富士山や江の島を見ることができる素晴らしい景観資源を有している。また、本公園南側に隣接する崖地は、間近に海の景色や音を感じることができる場所として多様な活用方法が考えられる。



ソレイユの丘から富士山を臨む



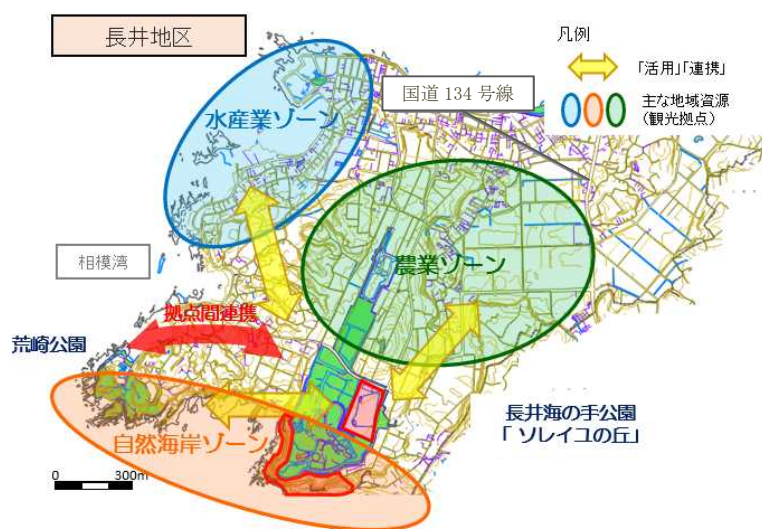
ソレイユの丘周辺の景観

#### 【用語解説】

※9 6次産業：農林漁業の6次産業化とは、1次産業としての農林漁業と、2次産業としての製造業、3次産業としての小売業等の事業との総合的かつ一体的な推進を図り、農山漁村の豊かな地域の魅力を活用した新たな付加価値を生み出す取組み

### ③ 拠点間連携

荒崎公園など、本公園の周辺に位置する拠点と連携することで、本公園内だけではなく各拠点に魅力やにぎわいを波及させ、また、相乗効果を引き出すことでエリアとしてのブランド力を向上させることが可能である。



拠点間連携のイメージ



水産業ゾーン



農業ゾーン



自然海岸ゾーン

### ④ 地域活動

海岸清掃、ダイコン掘り体験ツアーなどのエコツアー※10や民泊などの地元の活動が積極的に行われていることも地域の魅力である。



エコツアー

#### 【用語解説】

※10 エコツアー：市内の山、川、海辺などを巡り、身近に自然とふれあうとともに、自然の豊かさと大切さを学ぶツアー

## ⑤ 首都圏からのアクセス

横浜環状南線開通が令和7年度に予定されており、首都圏さらには北関東からのアクセスが飛躍的に向上することから、本公園への集客エリアが内陸部（圏央道沿線）へと広がり、さらなる集客力の向上が見込まれる。



## (5) 本公園の課題

### ① 利用者層の拡大

本公園はファミリー層を中心に人気を集めており、休日や長期休暇の時期に多くの来園者が集中するが、一方で平日の利用者数は限定的である。機能強化により、より幅広い利用者が楽しめる拠点として、既存来園者層の満足度をさらに高めるとともに、新たな利用者層の開拓・拡大を目指す必要がある。

### ② 持続的な公園運営を可能とする収益性の確保

持続的な市民サービスの提供に向けて、市の財政負担の軽減が必要であることから、長期の計画的な運営、公園利用者の増加により持続的な公園運営が可能となる収益性の確保が求められている。

### ③ 既存施設の更新・機能強化

P F I 事業で整備した建物の老朽化が進み、修繕工事やランニングコストが年々

増加する傾向にあることから、大規模修繕や建替等の施設更新が必要となっている。

また、利用者のニーズに合わせた、よりよいサービスの提供のために機能強化が必要となっている。

#### ④ 広域的な観光交流拠点としての機能強化・地域の魅力のさらなる活用

今後、三浦半島へのアクセスの向上(横浜環状南線が令和7年度開通予定)により、集客エリアが内陸部(圏央道沿線)へと広がり、三浦半島における観光需要の創出が期待されることから、本公園においても広域的な観光交流拠点としての機能強化・拡充が急務となっている。

#### ⑤ 駐車場不足への対応

本公園は、ファミリー層の利用が特に多いことから、来園者が休日や特に連休中に集中することがあり、駐車場不足が周辺地域へ影響を与えることがある。一方で、駐車場が不足するほどの来園者が集中する期間は限定的であるため、ピーク時に活用可能な臨時駐車場を確保するなどの対策が必要となる。

### 3 基本計画の内容

#### (1) 事業の目的

- ・公園開園 20 年の節目を前に、地域の魅力を活かしたポテンシャルの最大化やブランド力向上に資する機能の充実を図る。
- ・「観光立市よこすか」の実現に向け、広域的な観光交流拠点機能の充実を図り、よこすか西海岸や三浦半島全域に波及するにぎわいを創出する。

#### (2) コンセプト

地域の魅力の活用により、より多くの人々が楽しく過ごすことができる公園・観光交流拠点を目指し、事業のコンセプトを以下のように設定する。

～ 海と大地のエンターテイメント・パーク ～

#### (3) 隣接地及び崖地の活用

隣接地及び崖地のポテンシャルを最大限引き出すことにより、既存公園部分を含む公園全体のブランド力の向上を目指す。



隣接地と崖地の連携イメージ



崖地



隣接地

#### (4) 基本方針

##### ① 観光交流拠点としての機能強化

本市における重要な観光交流拠点として、サービス機能や宿泊機能を導入し、集客力を強化する。また、平日の利用も可能な若年層や高齢者層など、幅広い層が利用可能な機能を導入し、来園者数の増加を目指す。

##### ② 地域の魅力を活かした施設の整備・運営

丘陵や荒磯といった圧倒的な「景観や眺望」、農業・漁業などの「食やその担い手」、エコツアーや民泊などの「地元の活動」を地域の魅力として活かし、個性的なコンテンツを充実させることで、他の施設にはない強みを強化・開拓する。

##### ③ 既存施設の効果的な維持・更新・運営

利用者からの評価が高く収益性が高い施設については、現状の機能を維持していく。一方で、老朽化した施設については利用者のニーズに合わせ、適切に施設や機能の更新を行う。

##### ④ 良好な環境の保全・創出

地域の魅力である、丘陵や荒磯の圧倒的な景観や眺望、農業・漁業などを支える自然環境や地域の住環境など、環境に配慮した施設整備や機能の導入を積極的に行う。

## **(5) 拡充する機能**

### **① 地域の魅力をより活かした付加価値の高い体験や学習を提供する機能**

- ・ レジャー機能（例：アスレチック施設、高規格キャンプ場等）
- ・ 自然との交流・休養機能（例：体験学習施設等）
- ・ 地元食材を堪能できる飲食機能（例：産直レストラン、農園レストラン等）

### **② 幅広い年齢層の人が活動し、楽しめる機能**

- ・ 集客機能（例：花畑、芝生広場等）
- ・ 飲食機能（例：レストラン、カフェ等）
- ・ 自然との交流・休養機能（例：グランピング施設等）

### **③ 快適な滞在を可能とする機能**

- ・ 宿泊機能（例：コテージ、グランピング施設等）

### **④ 地域や周辺の観光交流機能と連携する機能**

- ・ 地元の活動との連携機能（例：エコツアー、民泊等）
- ・ 地元事業者との連携機能（例：収穫体験、漁業体験等）
- ・ 情報発信機能（例：デジタルサイネージ等）

### **⑤ 公園利用者や地域の誰もが安心できる防災機能**

- ・ 一時避難機能（例：防災備蓄倉庫等）
- ・ 帰宅困難者対策機能（例：屋内施設の開放等）
- ・ その他の機能（例：本公園運営事業者と地域の防災協定の締結等）

### **⑥ 環境と調和する機能**

- ・ 環境への負荷を低減する機能（例：太陽光発電、蓄電池等）
- ・ 環境学習を提供する機能（例：エコツアー、環境学習に関するイベント等）

#### (6) 更新・再整備する施設

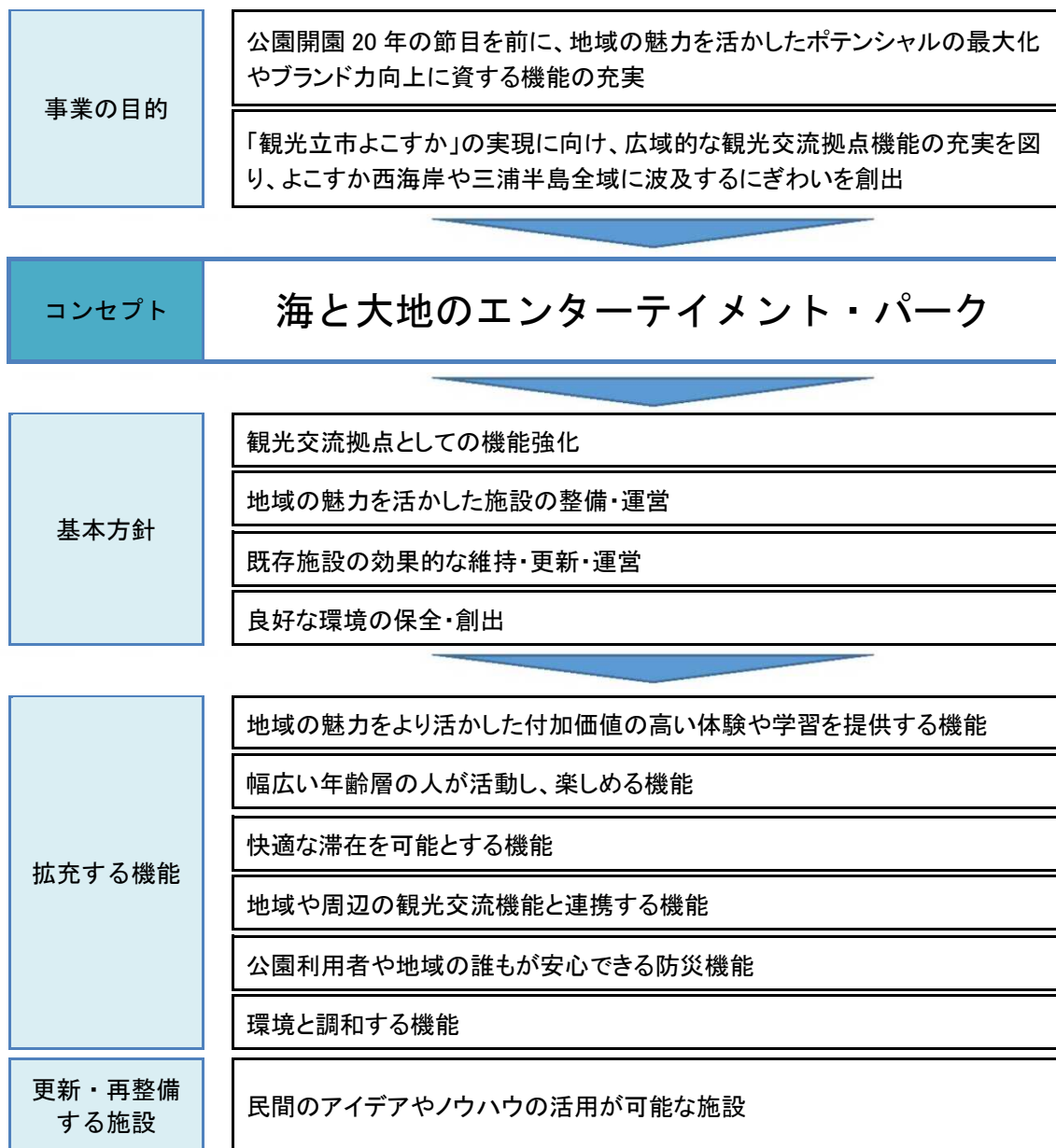
設計・整備において民間のアイデアやノウハウの活用が可能な既存施設を対象として施設の更新・再整備や規模の適正化を行う。

更新・再整備する施設（例）

| 施設例     | 更新・再整備の方針                                   |
|---------|---------------------------------------------|
| レストラン   | 設備を含め、より魅力的な施設となるよう、更新を行う。施設規模・機能は現状を維持する。  |
| ふれあい動物村 | 機能は維持し、適正な規模に再整備する。                         |
| 農業体験施設  | 機能は維持し、適正な規模に再整備する。より高付加価値の体験が可能な施設に再整備を行う。 |

(7) まとめ

(1) ～ (6) を以下のようにとりまとめた。



## (8) ゾーニング計画 (例)

### ① にぎわいゾーン

- ・来園者を惹きつける、シンボルとなるゾーン。エントランスとして通過するだけでなく、目的としての魅力をもつシンボルを備える。
- ・室内でのアクティビティや雨の日にも楽しめる建物が集まったゾーン。

### ② 眺望を活かすゾーン

- ・富士山、相模湾や伊豆半島を一望できる優れた眺望を楽しみながら、くつろぐことができるゾーン。

### ③ 体験・アクティビティゾーン

- ・大規模な敷地を活用し、多様な体験やアクティビティが提供されることで、人を惹きつけ一日中楽しめるだけでなく、宿泊もできるゾーン。

### ④ レクリエーションゾーン

- ・主にファミリー層が一日中楽しむことのできる、「遊び」「憩い」「ふれあい」にあふれたゾーン。

### ⑤ アウトドアゾーン

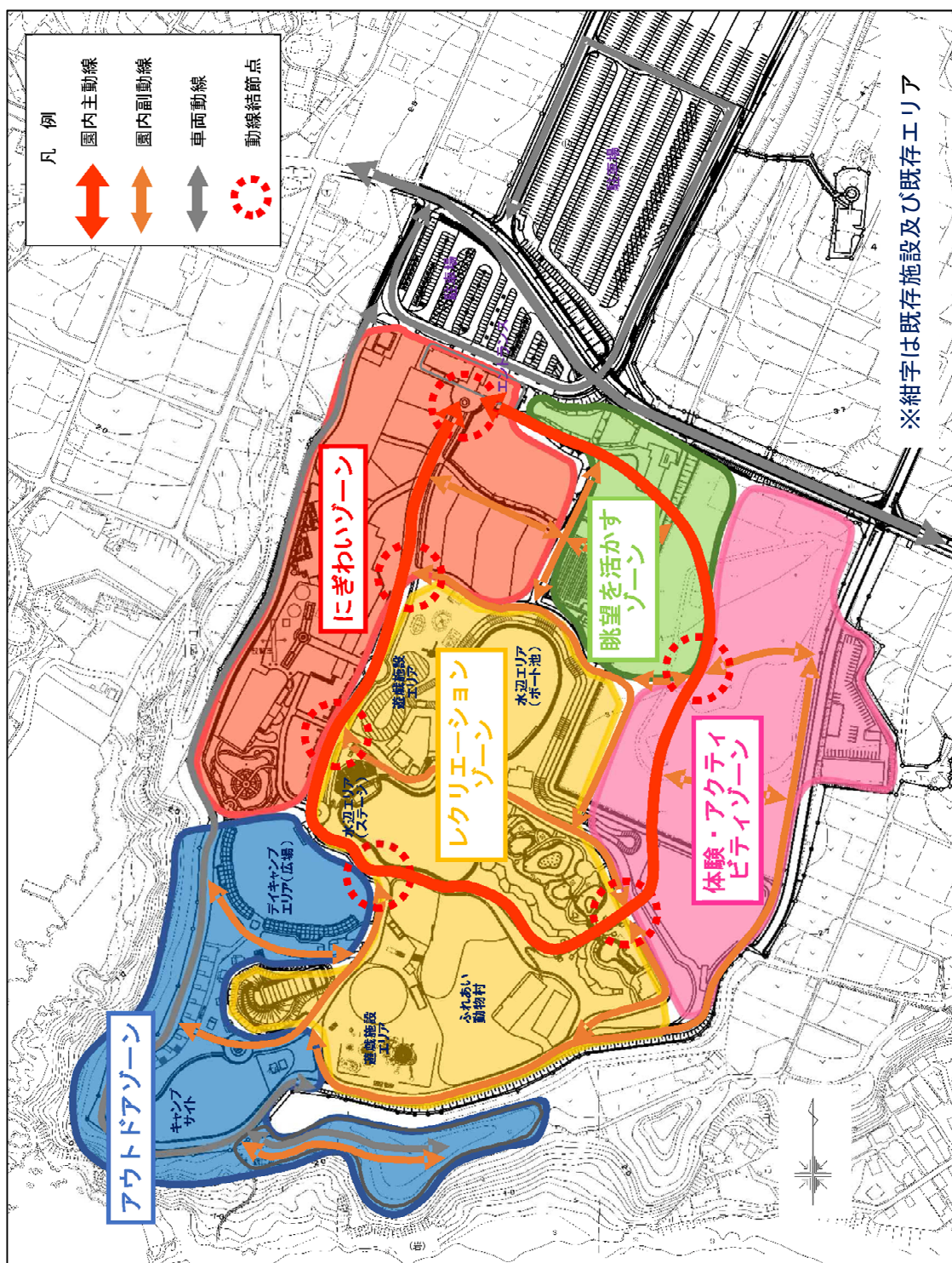
- ・海に近接し、富士山、相模湾や伊豆半島の圧倒的な景観を活かした、他にはないユニークな施設を導入し、長井海の手公園の新たなシンボルとなるゾーン。
- ・初心者から本格派まで、幅広い人が宿泊もでき、アウトドアライフを楽しむことのできるゾーン。

## (9) 動線計画 (例)

### ① 基本的な考え方

- ・拡張用地と既存公園部分が一体的な利用を図れるよう、動線のネットワークを構築する。
- ・園内主動線は、エントランスを起点として各ゾーンの主要部をつなぐとともに、拡張後の園内全体を回遊するようなルートを設定する。
- ・園内副動線は、公園外周の既設通路とし管理動線を兼ねたルートとして設定する。
- ・車両動線は、公園利用者の安全確保に配慮した計画とする。
- ・既設駐車場のほか、アウトドアゾーン、温浴・宿泊施設等の利用を考慮した駐車場を整備する。
- ・安全性の確保や駐車場渋滞の発生を抑制することが可能となるように、新たな駐車場を計画する。

② ゾーニング計画図及び動線計画図（例）



(10) 主要導入機能（例）

| ゾーン       | 導入機能            | 施設概要                                                                         |
|-----------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
|           | 導入施設の例          |                                                                              |
| にぎわいゾーン   | 集客機能            |                                                                              |
|           | 花畑              | ・ 四季折々の花で人を惹きつけることが可能な圧倒的な規模の花畑                                              |
|           | 体験教室棟<br>加工房売店等 | ・ 既存の体験棟等を利用し、より高付加価値の魅力的な体験を提供する施設                                          |
|           | 飲食機能            |                                                                              |
|           | レストラン           | ・ 既存の機能を維持するとともに、抜本的なリノベーションにより、より魅力的な空間での飲食を楽しむことができる施設                     |
| 眺望を活かすゾーン | 飲食機能            |                                                                              |
|           | カフェ<br>レストラン    | ・ 富士山、相模湾や伊豆半島の眺望を楽しみながら食事等を満喫し、滞在することのできる施設<br>・ 若者から高齢者まで幅広い年代が楽しむことのできる施設 |
|           | レジャー機能          |                                                                              |
|           | 芝生広場<br>自由広場    | ・ 多様な活用が可能な大規模な芝生広場<br>・ ピクニックやキャンプから大規模な音楽イベント、食のイベントなど多様な活動ができる広場          |

| ゾーン           | 導入機能             | 施設概要                                                                 |
|---------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|
|               | 導入施設の例           |                                                                      |
| 体験・アクティビティゾーン | レジャー機能           |                                                                      |
|               | アスレチック施設         | ・大人も楽しむことのできる高度なアスレチック施設                                             |
|               | 高質農業体験           | ・初心者から上級者まで、多様な層が農業を体験することのできる施設                                     |
|               | 高規格キャンプサイト       | ・既存のキャンプ場とは異なり、最先端アウトドアライフを体験できる高規格なキャンプ場                            |
|               | 芝生広場<br>自由広場     | ・多様な活用が可能な大規模な芝生広場<br>・ピクニックやキャンプから大規模な音楽イベント、食のイベントなど多様な活動ができる広場    |
|               | 宿泊機能             |                                                                      |
|               | コテージ             | ・キャンプ以外にも気軽に夜のソレイユの丘を楽しむことができる宿泊施設<br>・企業研修や修学旅行など団体利用にも対応できる施設      |
| レクリエーションゾーン   | アミューズメント機能       |                                                                      |
|               | 遊戯施設             | ・ファミリー層向けの既存遊戯施設の機能を維持・更新し、安全・安心に楽しむことのできる施設<br>・気軽に楽しめる新機能、新感覚の遊戯施設 |
|               | ふれあい動物村          | ・機能は維持し、ニーズに応じた適正な規模、配置の見直しを行い、より魅力的な施設                              |
| アウトドアゾーン      | レジャー機能           |                                                                      |
|               | 高規格キャンプサイト       | ・既存のキャンプ場を再整備し、最先端アウトドアライフを体験できる高規格なキャンプ場                            |
|               | グランピング施設         | ・崖地を活用し、富士山、相模湾や伊豆半島を一望できる優れた眺望を楽しむことのできる唯一無二の宿泊体験が可能な施設             |
|               | 飲食機能             |                                                                      |
|               | カフェテラス<br>キッチンカー | ・崖地を活用し、富士山、相模湾や伊豆半島を一望できる優れた眺望を楽しむことのできる他では体験できない、特徴的な施設            |

| ゾーン | 導入機能                         | 施設概要                                                                            |
|-----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|     | 導入施設の例                       |                                                                                 |
| 共通  | 情報発信機能                       |                                                                                 |
|     | サイネージ等                       | ・地域のイベント・催事情報や、観光交流拠点として、周辺施設との連携が可能な情報発信を行う施設                                  |
|     | 一時避難機能                       |                                                                                 |
|     | 屋内施設の開放や防災備蓄倉庫等              | ・公園利用者や地域住民の一時避難場所として、屋内施設の開放や物資を備蓄できる施設                                        |
|     | 環境負荷低減機能                     |                                                                                 |
|     | 再生可能エネルギー等<br>環境配慮素材を活用した施設等 | ・太陽光発電・蓄電池等、周辺地域の良好な環境への負荷を低減する施設                                               |
|     | 共通機能                         |                                                                                 |
|     | 園路・園地、トイレ等                   | ・誰もが安全、安心して快適に利用ができる施設（ユニバーサルデザインの導入）。<br>・ペットを連れての散歩や利用ができるエリアなど、より幅広い活用が可能な施設 |

#### 4 事業手法

本公園はP F I手法を導入して整備された国内初の都市公園として、民間事業者のノウハウ等を活用し、魅力的な公園を整備運営してきた。また、P F I事業期間終了後においても、指定管理者制度を活用し民間事業者のノウハウ等を活かした魅力的な公園運営を行ってきた。

今後予定している本事業においても、民間事業者のノウハウやアイデア等による自由な発想を活用し、地域の魅力をさらに活かした公園のポテンシャルの最大化やブランド力向上に取り組む必要があることから、P a r k - P F I<sup>※11</sup>や指定管理者制度等を積極的に導入して事業を実施する。

##### 【用語解説】

※11 P a r k - P F I：平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、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利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」