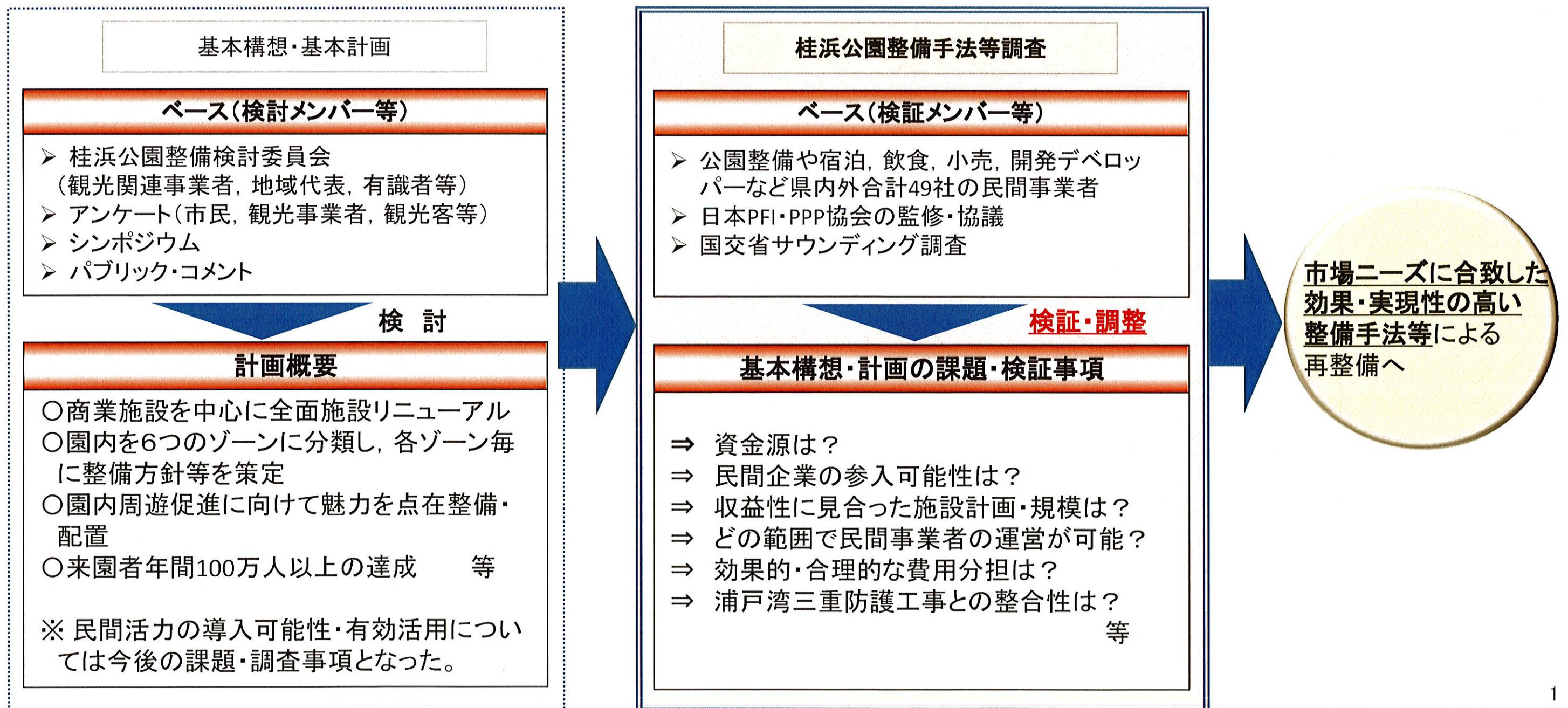


桂浜公園整備手法等調査の目的・狙い

- ◆ H26年度からスタートした桂浜再整備に向けた取組は、桂浜公園整備検討委員会を中心に、市民等を対象としたアンケート等を実施しながら、H27年に基本構想、H28年に基本計画を策定。その中で、基本計画でも示したように、計画を実現するにあたっては、効果的に民間投資を活用しながら、市場ニーズに応じた整備手法等を構築する必要があったことや、「事業費の総額が10億円以上となる公共施設整備事業を行う場合等は、多様なPPP/PFI手法の導入について優先的に検討を行う」ことを自治体等に求める旨の国の指針が示されたこともあり、今回の調査において、基本計画の内容を踏まえ、民間の経営原理や資金等を活用したPFI方式又はPFI方式が適当でない場合は、その他の方式の導入・実施の可能性等について検討・整理を行った。
- ◆ 本調査においては、上記の点を踏まえ、公園整備や宿泊、飲食、小売、開発デベロッパーなど**県内外合計49社の民間事業者へのヒアリングや意見交換会等**の実施を経て、これまでの基本計画を検証し、**効果的かつ実現性の高い再整備に向けた計画・整備手法等の構築**を実施した。



I. 前提条件の整理

平成 27 年 4 月に策定された桂浜公園整備基本構想（以下「基本構想」という）、平成 28 年 10 月に策定された桂浜公園整備基本計画（以下「基本計画」という）に基づき、本調査では、桂浜公園の再整備に向けた整備手法や運営管理について、民間の経営原理や資金を導入した PFI 方式またはその他の民間活力導入方式の導入・実施の可能性を検討・整理します。検討対象は、以下の 4 つです。

検討対象	名称	設置者	概要
○	桂浜公園	高知市	・ 高知市直営の都市公園
○	桂浜公園駐車場	高知市	・ バス 36 台、乗用車 410 台、二輪 54 台 ・ 指定管理者は（公財）高知市都市整備公社
○	土産物店	民間事業者	・ 都市公園法第 5 条に基づく設置許可に基づく施設
○	国民宿舎桂浜荘	高知市	・ 地上 5 階・地下 1 階で延床面積は 3,493.33 m ² ・ 指定管理者は（一財）高知市桂浜公園観光開発公社
	高知県立坂本龍馬記念館	高知県	・ 地上 2 階+地下 2 階、延床面積 1,787.25 m ² ・ 平成 30 年 4 月に新館開館予定（延床面積 1,947 m ² ）
	桂浜水族館	公益社団法人桂浜水族館	・ 昭和 6 年に開設された歴史のある水族館

基本計画に記載されている課題に加え、民間活力を導入するという視点でみた場合の課題を考慮し、以下のことを検討のポイントとして、本調査を実施しました。

分類	主な課題	検討のポイント
公園 (園地)	<ul style="list-style-type: none"> ●園内の滞在時間が 1 時間未満と短い。 ●園内の滞在時間が短いことから、園内の回遊性を高める必要がある。 ●各施設全体の老朽化が魅力低下につながっている。 ●県内・市内では抜群の知名度を誇るが、来訪者数は減少傾向にある。 ●駐車場～龍馬像～桂浜の起伏が高く、バリアフリー化が必要である。 ●津波時の避難経路・避難場所の確保が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マネジメントの一体性から事業全体を 1 事業者が担うことが望ましいが、分野が多岐にわたるため参画可能な事業者を見定めるのか、確認が必要 ・ 基本的に収益構造を有しない事業のため、どこまで民間事業者に委ねることができるのか、民間事業者の積極的な参画を促すことができるか否かの視点から、検証が必要
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ●普段の利用率は低いものの、ゴールデンウィーク等の繁忙期には駐車場が不足し、周囲に渋滞を引き起こす。 ※渋滞発生は、駐車台数の不足だけでなく、代替アクセスルートの乏しい立地環境による。 ●公園内に駐車場として増設可能な敷地は少ない。 ●公園の地元利用が少ない原因の一つとして駐車場が有料であることを指摘されることが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、繁忙期には駐車場が不足している反面、閑散期には駐車場利用率が低い状況を総合的にみて、合理的な駐車台数の検討が必要 ・ 現在利益の出ている駐車場料金の取扱いについて、どのように活用することが桂浜公園全体のメリットになるのか、検討が必要
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ●基本計画案の規模・投資内容が適正であるか。 ⇒現況 70 万人/年のなかで、3 割増しの規模設定 ⇒ピロティ（人工地盤）の設置が投資コストを上昇 ●再整備を進めるにあたり、既存事業者への設置許可の満了に伴い、原状回復・退去を求める必要がある。 ●津波の浸水区域である。 ●設置から 37 年が経過し、老朽化が進んでいる。 ●設置当初と比べ、利用者が大きく減少しており、日常利用されていない店舗スペースも多くみられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画に記載されている施設規模が妥当であるか、民間事業者の積極的な参画があるかどうかの検証が必要 ・ 基本計画に記載されている建物仕様が妥当であるか、集客性や投資効率の視点から、検証が必要
桂浜荘	<ul style="list-style-type: none"> ●改築から 22 年が経過し、大規模修繕が想定されるなか、利用者が年々減少している。 ●単年度での収支は黒字であるものの、将来の除却を含めると支出超過となる可能性がある。赤字が拡大するようであれば、施設の存続意義が問われる。 ●その一方で、公園再整備のなかで、公園の魅力向上への寄与にも期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の指定管理者制度を継続する場合、よりよい事業者に参画してもらうための条件の確認が必要 ・ 建物売却等のニーズがあるか、確認が必要

II. 民間事業者ヒアリング等から見てきた桂浜公園整備の方向性

基本計画をもとに、桂浜公園を取り巻く現状や関連事業、関連政策、観光動向を踏まえ、本事業への参入が想定される民間事業者 49 社にヒアリングした意見を反映させながら、実現性の高い桂浜公園の整備について検討しました。

コンセプトについて

- 桂浜にしかない「食べ物」「お土産物」「体験」をつくるべき。
- 広域観光としては、「坂本龍馬」「海」よりも「食」。「食」プラス「体験」があれば、旅行商品として強い。
- 公園である魅力を生かし切れていない。地元の人が行きたいと思えるような空間が欲しい。
- 地元の人の魅力を感じないところには観光客も来ない。
- 外国客船入港の増加の影響もあり、インバウンドが増えている。
- 月の名所であることを活かして、夜の演出もあればよい。
- 今、人を集めているのは「インスタ映え」する景色やものがあるところ。桂浜の眺望をしっかりと見ることができるようにして欲しい。

整備内容について

- 70 万人がいきなり 100 万人になるわけではない。身の丈ベースで、小さな投資を継続的に投入していく方が現実的。
- より多くの民間事業者に参画してもらうためには、出来るだけ初期投資が少ない方がよい。既存施設のリニューアルも1つの方法かもしれない。
- 眺望が魅力的なので、海を見下ろせる場所や海岸を活用すべきである。
- 桂浜にしかない浜の景色を見ながら「食べ歩き」という売り方もできる。
- いろいろなモノ、サービスがあり、それらをウロウロみて回れるのが楽しい。
- ピーク時と閑散期の差が激しい。その時々合わせた対応ができるような施設構成にしておく必要がある。
- 津波が来ることも考えて、過大な投資にならないような建物にしたい。
- 屋台のようなものが点在しているのも楽しい空間になりそう。
- 渋滞の原因は駐車台数の問題だけでなく、桂浜公園までの道路事情もある。
- リニューアルにより滞在時間が長期化すると駐車場がますます足りなくなる。
- 桂浜公園内には、新たに大規模な駐車場を確保できる余剰地がない。

桂浜公園を取り巻く環境

- 桂浜公園の駐車場周辺に防潮堤が計画されている。
- 防潮堤の整備期間が現時点で詳細には決まっていない。
- 防潮堤の整備期間においては、駐車場等の利用に制限がかかる可能性がある。

事業スキームについて

- これまで関係者が協力してイベントをすることが出来ていなかった。リニューアルを機に、もっと自由度の高いイベントをしていきたい。
- 様々な事業主体が参画することになるので、みんなで協力する仕組みづくりが必要である。
- 駐車場の利益を公園の魅力づくりに還元するためにも、一体的に管理・運営できる仕組みとしておく必要がある。
- 高知にとって、桂浜は大事な場所。高知の企業で協力して、投資することも考えていきたい。
- 集客力のある観光地として、事業に参画することに魅力を感じている。
- 桂浜荘や商業施設を含め、桂浜公園全体を一手に引き受けられる企業はいないように思う。

現状 70 万人からの 30 万人増に向けて
国内観光客・地元客・外国人観光客
の3ターゲットに対して、
それぞれが求める
「食べる」「観る」「遊ぶ」
を提案する

年間来園者 100 万人の
目標に向けて、
段階的に整備を進め、
継続的投資を促す

既存施設リニューアル
も選択肢のひとつとした
初期投資の少ない
商業施設を整備する

民間の知恵や投資
を最大活用するために、
一体的に管理・運営
できる仕組みをつくる

施設の分散配置による
公園内の回遊性の向上
を目指す

可能な限りの駐車台数確保
と繁忙期対応に加え、
代替交通手段活用による
来園を促す仕組みをつくる

桂浜公園の
一体的な利用を促す
エリアマネジメント
の仕組みをつくる

VI. 本調査のまとめ

本調査では、これまでに策定した基本構想・基本計画の内容を踏まえ、民間事業者ヒアリングやサウンディング調査から導かれた整備の方向性及び主な整備内容についてまとめました。

