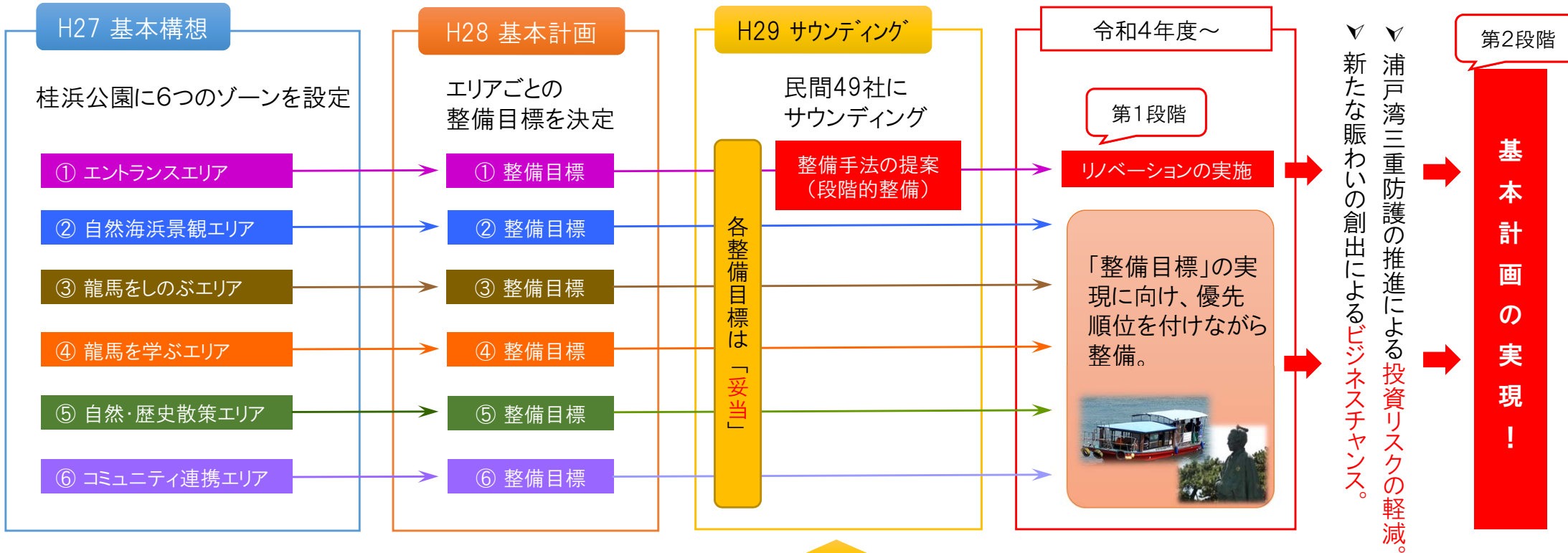
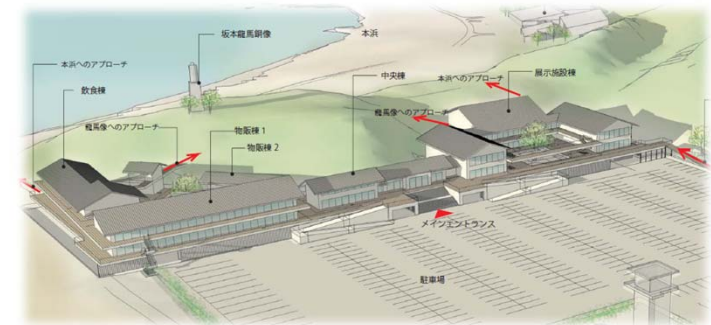


○ これまでの整備計画と基本計画実現に向けた整備イメージ



平成29年9月（行政改革推進課）
「民間資金等の活用による高知市公共施設等の整備等の手法に関する導入検討規程」策定
→ 整備に係る総事業費が10億円以上のものは、民間事業者への意見聴取等を行い、民間資金の活用について優先的に検討。

平成27年12月（内閣府PPP/PFI推進室）
「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」
→ 一定規模以上の公共施設整備事業はサウンディングを実施し、整備方針を決定。



桂浜公園の概要

桂浜公園の概要は以下のとおり。

公園開設:昭和26年3月20日
 高知市立都市公園指定:昭和28年7月
 都市計画決定:昭和46年10月8日
 公園面積:22.5ha
 種別:都市公園法によって規定される都市公園
 (風致公園)

主要施設の概要

名称	設置者	概要
桂浜公園	高知市	・高知市直営の都市公園(維持管理業務は委託) ・公園への入場は無料(駐車場は有料)
桂浜公園駐車場	高知市	・乗用車442台, バス20台, 二輪38台 ・年間利用台数は約20万台, 日最大利用は約4,000台 ・現在指定管理者が運営管理
商業施設(土産物店)	民間事業者	・都市公園法第5条(設置又は管理許可)に基づく施設 ・複数の民間事業者が設置, 建物を所有
桂浜水族館	公益社団法人 桂浜水族館	・昭和6年に開設された水族館

基本構想・基本計画の策定

昭和50年代に有料駐車場や商業施設の並ぶサービスエリアのハード整備を行ったが、それから40年余りが経過し、施設の老朽化や多様化する観光客のニーズに対応できていない状況が見られることから、桂浜公園の再整備に向けた基本構想, 基本計画を策定。



平成27年 4月 「桂浜公園整備基本構想」 策定
 平成28年 10月 「桂浜公園整備基本計画」 策定



基本計画における整備目標・成果指標の設定

基本計画では、基本構想における基本理念を実現するため、次の整備目標と成果指標を設定。

基本理念：桂浜の貴重な自然と歴史資源を活かし、学びや憩い、楽しみがあふれる公園として再生の実現

- 整備目標①: 自然景観を重視した景勝地にふさわしい公園づくり
- 整備目標②: 歴史に思いを馳せ, 学べる公園づくり
- 整備目標③: 憩い, 楽しみと活気があふれる公園づくり
- 整備目標④: 訪れる人に優しい公園づくり
- 整備目標⑤: 地域との連携, 地域の活性化につながる公園づくり



成果指標: 年間100万人以上の入込客数を維持

年間100万人の入込客数を達成するために、ハード・ソフト両面の方策の充実により、桂浜ならではの自然・歴史資源の魅力を掘り起こし、あらゆる年齢層の観光客や市民が繰り返し訪れたい公園として再生することを目指す。

基本計画におけるゾーニング・整備方針

基本計画におけるゾーンエリア設定と整備方針は以下のとおり。

公園全体動線計画図



コミュニティ連携エリア

整備目標

- 浦戸地区や周辺地域とも連携しながら、桂浜公園や周辺の歴史を学ぶエリアとする。
- 周辺の歴史資源等を活用した周遊ルートの設定
- 歴史資源を紹介するサイン等の設置

自然・歴史散策エリア

整備目標

- 浦戸城跡などの歴史資源にふれるとともに、自然散策を楽しめるエリアとする。
- 歴史をテーマとしたモニュメント等の整備
- 灯台周辺に本浜や太平洋を見下ろす多目的広場の整備

龍馬を学ぶエリア

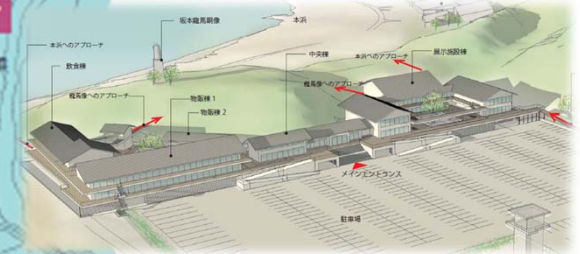
整備目標

- 坂本龍馬記念館を中心に、坂本龍馬について子どもも大人も学ぶことができるエリアとする。
- 園路の補修や勾配の抑制、手すり設置
- 樹木の適切な剪定等、眺望の確保

エンタランスエリア

整備目標

- 交通アクセス・駐車機能と観光案内機能の充実を図るとともに、体験機能や飲食・物販機能の充実を図り、楽しさと活気あふれるエリアとする。
- 飲食・物販の魅力を高め、賑いのある商業施設
- 市民も日常的に訪れる場所となるような公園
- 津波・高潮等の被害を軽減する避難ルートの確保
- トイレやサインの整備、バリアフリー化



龍馬をしのぶエリア

龍馬をしのぶエリア

整備目標

- 坂本龍馬銅像を中心に龍馬の目線で、龍馬になったつもりで、太平洋をゆっくり眺めることができるエリアとする。
- 段差解消、手すり設置、バリアフリー化
- 樹木の適切な剪定等、眺望の確保

自然海浜景観エリア

整備目標

- 東浜を含めた桂浜の自然景観をゆったり眺め、楽しめるエリアとする。
- 木陰にテーブルベンチ、休憩スポットの整備
- 避難経路や避難施設を表示した案内板の設置

これまでの検討経過 詳細③

○これまでの検討経過

平成27年度 基本構想
平成28年度 基本計画

- ・商業施設を中心に全面リニューアル
- ・園内6ゾーンの整備方針
- ・来園者目標を100万人に設定



Point 状況の変化

平成29年9月
「民間資金等の活用による
高知市公共施設等の整備等の手
法に関する導入検討規程」

➡ より積極的な**市場ニーズ把握**
の必要性

平成29年度 手法等調査業務

テナント、ディベロッパーなど
**県内外49社の民間事業者
へのヒアリング**

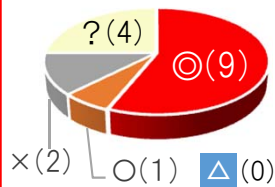
→基本計画に対する
市場調査を実施



○49社のヒアリング調査結果

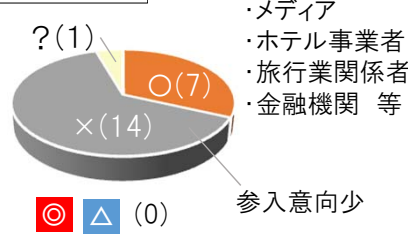
凡例: ◎ 基本計画で参入可 ○ 参入意思あるが課題あり △ 課題多く参入困難 × 参入しない ? 保留・その他

既存事業者9社
商業サービス事業者7社

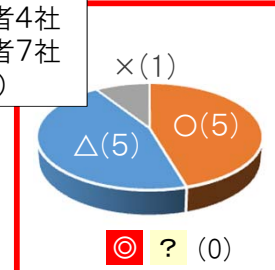


16社中**10社が**
再整備に期待

関連企業22社



公園管理事業者4社
施設整備事業者7社
(ディベロッパー)



11社中、半数の
**6社が整備に
慎重な姿勢**
残る5社も課題あり
との姿勢

○事業者ヒアリングで明らかとなった再整備に向けての課題 ～基本計画と市場のギャップ～

Point① 事業規模 ～施設規模の大きさへの慎重意見～

- ・基本計画の事業規模(約44億円)に対応できる県内業者がいるのか疑問(ディベロッパー)
- ・桂浜の事業規模では、身の丈にあった小さな投資を継続する方が良い(ディベロッパー)

事業者参入を
制限するおそれ

Point② 浦戸湾三重防護 ～堤防工事を待つ必要があるのではないかと慎重意見～

- ・現在の防波堤は津波に対応できておらず、被害が出るのが前提(ディベロッパー)

✓ 民間事業者の算入を促し、事業を効果的に実現するためには、

→ **市場ニーズに適した事業規模**
を設定し、**民間ノウハウを有効活用する必要がある。**

✓ 現在の**市場価値に見合った整備手法の選択**が必要。

整備手法案

既存商業施設(建物)のリノベーション活用

- 既存施設を市が買収後、選定された指定管理者が必要に応じて建物のリノベーションを実施

✓ 三重防護の進捗や業績に応じた追加投資による**段階的整備**

✓ 桂浜の市場価値を向上させながら**基本計画を実現!**

項目	令和2年度			令和3年度		令和4年度
	6月	12月	3月	6月	12月	4月
議会	不動産取得	公的面整備 補正予算	補強工事 当初予算	指定管理条例改正 管理報告	事業者指定	
市	耐震補強設計		耐震補強工事		公的面整備設計・工事	
売店	契約合意 仮契約 建物買取	既存事業者による暫定営業(一部店舗は令和3年度内に終了)			新事業者によるリノベーション	グランドオープン
指定管理	仕様書検討		サウンディング	議会報告	公募 指定	指定管理開始
	駐車場指定管理延長			駐車場指定管理延長		