

# 香陵公園周辺整備の基本的な考え方

## 1. はじめに

本市では、現在、老朽化した公共施設の更新等の集中が見込まれ、また、他都市に比べ人口減少が著しい等の状況下にあるなど、変化する社会情勢に的確に対応した効率的で持続可能な行財政運営の実現が求められています。このような状況のなか、中心市街地においては、拠点都市にふさわしい都市機能をはじめ、居住を促進する生活に必要な諸機能を再編・集約することで、コンパクトなまちづくりと中心市街地の活性化を目指した取組が行われています。

香陵公園周辺整備では、このような都市計画の考えのもと、沼津駅から約1km圏内にある当該地区に新市民体育館を建設することに合わせ、香貫駐車場の建替えや、既存施設を含む地区全体の整備を行うことで、当該地区の持つ特性が効果的かつ効率的に発揮され、本市のコンパクトなまちづくりの推進や、中心市街地の活性化及び回遊性向上に寄与する地区の創出を目指すものです。

## 2. 香陵公園周辺地区とは

香陵公園周辺地区(以下「本計画地」という。)は、次の区域(赤線で囲まれた区域)になります。

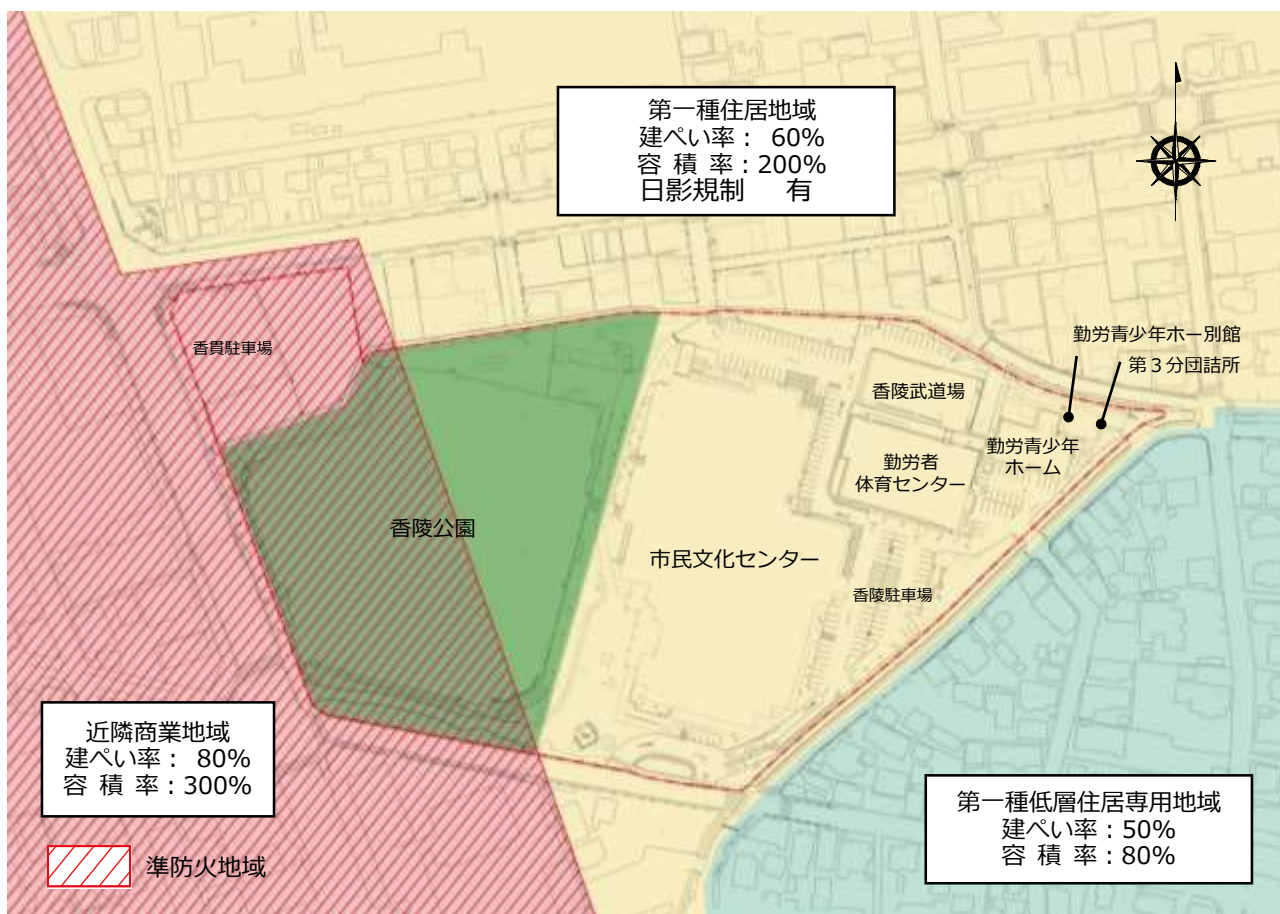


## 3. 計画地の概要

本計画地における主な法規制等は、以下のとおりです。

全体面積	約 4.1ha	
用途地域	近隣商業地域 (準防火地域)	建ぺい率 80% 容積率 300%
	第一種住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200% 日影規制あり(10m 超える建築物)
都市施設 (公園)	香陵公園 (都市計画決定、1.6ha) 東駿河湾広域都市計画公園第 35 号 (昭和 49 年 1 月 16 日)	

## 【都市計画概要図】



## 4. 市民意見等の聴取

新市民体育館を建設することに合わせ、本計画地の将来の位置づけや役割、どのような地区としていくのか、また、本計画地と周辺地区との連携など、広く市民から意見聴取するとともに、学識経験者等の有識者から専門的立場での意見の聴取を行いました。

### 4-1 市民ワークショップ

公募による市民ワークショップを、平成26年8月と9月の2回開催し、延べ35名の方に参加いただきました。主な意見としては、この地区を魅力的な地区としていくために、新市民体育館と市民文化センターの連携をはじめ、狩野川、香貫山、中央公園等との回遊性を持たせること、利便性を高めるために、駐車場の台数を確保し、交通渋滞対策を行うこと、より快適な地区とするために、公園・広場や散策路など、緑の多い憩いの空間をつくること、防災機能を持たせることなど、具体的なものやイメージを含め、いろいろなご意見をいただきました。

### 4-2 専門委員会

市民ワークショップの意見等を踏まえ、専門的な立場から意見をいただくため、学識経験者等の有識者8名で構成する専門委員会を、平成26年11月と12月の2回開催しました。

主な意見としては、エリア全体を一つの公園的な機能として捉えること、狩野川や駅南商業エリア等とのつながりを生み出すこと、近接する新市民体育館と市民文化センターの相乗効果を生み、情報発信や交流できる場として地区内のオープンスペースを活用することなど、当該地区の整備コンセプト等について、具体的なご意見をいただきました。

## 5. 基本理念と将来像

本計画地の基本理念と目指すべき将来像を次のとおり設定します。

### 5-1 計画地の基本理念

#### スポーツと文化を通じて、人がつながる憩いの空間

本計画地は、中心市街地の活性化や回遊性の向上に寄与する場所として、新たに建設する新市民体育館や既存の市民文化センターを中心に、そこに集う人々が、出会い、ふれあい、つながることで、魅力やにぎわいを創出するとともに、生活に安らぎと潤いを感じられる中心市街地の憩いの空間とすることを目指します。

### 5-2 計画地の将来像

#### ●スポーツ・健康づくりの拠点

新市民体育館を中心に、市民の誰もが、いつでも、気軽にスポーツや体づくり、健康づくりを楽しめるとともに、競技スポーツや、生涯スポーツ、スポーツ観戦等を通じて、スポーツに親しむことができるなど、市民のスポーツ・健康づくりの拠点を目指します。

#### ●文化・芸術活動の拠点

市民文化センターを中心に、市民が文化・芸術活動を身近に感じ、一層の興味・関心を持つきっかけをつくとともに、市民が主体的に行う文化・芸術活動や生涯学習等を支援・推進し、その向上を図るなど、市民の文化・芸術活動の拠点を目指します。

#### ●人がつながる交流の場

新市民体育館や市民文化センターなど、各施設の利用者はもちろん、本計画地を訪れる人々がつながる交流の場を目指します。また、周辺の狩野川や香貫山などの自然をはじめ、駅南商業エリアなどのにぎわいの場とつながることで、回遊性の高い交流を促進する場を目指します。

#### ●みどり豊かな憩いの場

緑豊かな場所とすることで、利用者が自然とふれあいながら豊かな体験や活動ができる環境を提供します。また、みどりを使った空間づくりにより、中心市街地に住む人はもちろん、本地区を訪れる人が、日々の生活に安らぎと潤いを感じられるみどり豊かな憩いの場を目指します。

#### ●地域の安全で安心な生活を支える場

災害時における避難地・避難所等としての利用や、備蓄倉庫等の防災機能の整備・充実を図るなど、市民の安全で安心な生活を支える場を目指します。

## 6. 基本的な整備方針

本計画地における基本的な整備方針を、以下のとおり設定します。

### 6-1 動線計画について

計画地へのアクセスをスムーズにすることや、周辺地域への渋滞等の影響を軽減するとともに、施設間の移動を容易にし、歩行者の利便性や安全に配慮した整備を目指します。

### 6-2 ユニバーサルデザインについて

沼津市ユニバーサルデザイン推進のための基本方針に基づき、各施設をはじめ、計画地全体について、誰もが快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した整備を目指します。

### 6-3 緑とオープンスペースの活用について

都市における緑とオープンスペース（以下、「みどり」とする。）の果たす多様な機能に着目し、計画地内に都市公園を配置し、さらに計画地全体が緑豊かな空間となるよう、緑とオープンスペースの確保を目指します。

- ①都市機能を担う“みどり”：市民の日常の憩い、屋内外の枠を超えた健康やレクリエーション等に寄与する場
- ②交流の場としての“みどり”：利用者が休息する場、さらに交流する場
- ③環境の維持・改善のシンボルとなる“みどり”：環境への意識向上等に寄与する場
- ④過去から継承し、資産として次世代につなげる“みどり”：歴史伝統を感じられる場
- ⑤ネットワークにおける HUB 機能となる“みどり”：狩野川や香貫山の自然や、まちなか等、周辺とのつながりのある活動の場

### 6-4 環境・景観について

本計画地の地形や植生などの自然や特性を生かしながら周辺環境との調和に配慮し、適切な維持管理を行うことで、良好な景観形成を目指します。

沼津市環境基本計画に基づき、低炭素社会、循環型社会及び自然共生社会の実現や、効率的なエネルギーや再生可能エネルギーの導入など環境負荷の低減を目指します。

### 6-5 防災機能について

本計画地は、現在、避難地、広域避難地、避難所、救護所等に指定されており、新たに導入される施設を含め、更なる防災機能の充実を図ります。

## 7. 整備イメージ図

基本的な整備方針等をもとに、本計画地のゾーニングについて検討した整備イメージ図は下記のとおりです。（※整備イメージであり、配置等確定したものではありません。）



## 8. 新市民体育館の整備について

新市民体育館は、「市民だれもが、いつでも、いつまでも、いきいきと暮らすことができるよう、スポーツの推進と健康づくりの拠点施設」として、次のコンセプトに基づきその実現を目指します。

### 8-1 基本構想におけるコンセプト

#### ①競技スポーツ大会を開催・観戦できる環境

各種競技スポーツ大会の開催、トップアスリートが参加する大会等の誘致等により、スポーツへの興味や関心を高め、子どもが夢や希望を抱ける環境を整備。

#### ②生涯にわたりスポーツを楽しむ環境

市民総スポーツを目標に、あらゆる年齢層の市民が、それぞれの目的や体力に合わせて、いつでも気軽にスポーツやレクリエーションに親しめる環境を整備。

#### ③健康づくり・体力づくりを推進する環境

運動のきっかけづくりの提供と運動継続のための支援ができる環境を整備。

#### ④様々な側面から市民生活をサポートする環境

大規模災害時の防災拠点施設としての機能や市民の憩いの場としての公園のような機能に加え、十分な駐車スペースの確保やユニバーサルデザインの採用など、様々な側面から市民生活をサポートする環境を整備。

## 8-2 新市民体育館で想定される施設内容と機能

新市民体育館が担う施設内容と機能を以下のように想定します。

主な施設の内容	<ul style="list-style-type: none"><li>●メインアリーナ/バスケットボールコート4面（市内大会レベル） 観覧席（1,460席程度、仮設・可動席を除く）</li><li>●サブアリーナ/バスケットボールコート2面（市内大会レベル）</li><li>●武道場/板張り1面・畳張り1面</li><li>●弓道場</li><li>●多目的室（スタジオ：鏡壁面、音響仕様）</li><li>●多目的室（卓球場：卓球台12台程度）</li><li>●大会本部室（1室）・選手控室（2室）</li><li>●トレーニング室（トレーニング機器の設置、相談室を併用）</li><li>●屋内ランニングコース</li><li>●子ども体育室ほか</li></ul>
---------	--

## 9. 新駐車場の整備について

本計画地内には、現在、香貫駐車場(立体駐車場：202台)と香陵駐車場(平面駐車場：157台)の2つの駐車場がありますが、新市民体育館の建設にあたり、これらの駐車場を、市役所と本計画地の利用者のための一つの駐車場（以下「新駐車場」という。）として整備します。

### 9-1 新駐車場の考え方

- ①新市民体育館・市民文化センター・市役所の日常的な利用を基本とし、効率的で経済的な駐車場としての駐車台数の確保を目指します。
- ②渋滞解消のため、スムーズで安全に配慮された出入口及び動線の確保や、立体駐車場と平面駐車場の効率的な利用を図ることを考慮した整備を目指します。
- ③新駐車場は、勤労者体育センター・香陵武道場・勤労青少年ホームの解体・見直し等を踏まえ、跡地等スペースの有効活用を考慮した整備を目指します。
- ④新駐車場内は、歩行者の安全に配慮した動線やエレベーター等、ユニバーサルデザインに配慮した整備を目指します。
- ⑤大規模な集客が予想される催しの開催時には、徒歩や自転車、バス等の公共交通機関や、まちなかの民間駐車場の利用促進を図るほか、運営者や主催者と協力して、シャトルバスの運行や臨時駐車場の確保等に努めるなど、円滑な利用を目指します。

## 9-2 整備する駐車台数

各施設における現状での利用実績（年間利用者数や、1日当りの平均利用者数、利用形態等）をもとに、新市民体育館建設後の利用者数等を想定し、整備する駐車台数を想定します。

施設区分	平日			休日		
	1日当り平均利用者数 (H25実績)	利用者数の 想定	駐車台数 (想定)	1日当り平均利用者数 (H25実績)	利用者数の 想定	駐車台数 (想定)
新市民体育館	※約 660 人	1,030 人	160 台	※約 850 人	1,330 人	240 台
市民文化センター	約 600 人	1,400 人	340 台	約 1,200 人	1,650 人	410 台
市役所	約 700 人	700 人	120 台	—	—	—
合計	1,960 人	3,130 人	620 台	2,050 人	2,980 人	650 台

※現市民体育館、勤労者体育センター、香陵武道場の平成 25 年度の 1 日当り平均利用者数の合計になります。

新駐車場に整備する駐車台数は、平日 620 台程度、休日 650 台程度が想定されます。この台数は、大規模な集客のあるイベント開催時には不足を生じる可能性があります。利用実績から、このような大規模イベントは年間数日程度であること、敷地条件から計画地内に確保できる駐車台数が限られていること、また、年間を通じて過不足のない効率的な駐車台数を確保することが適切であることから、計画地内に整備する駐車台数については、650 台程度を確保することとします。

今後、駐車台数については、全体事業を進めていく中で、さらに検討を進めていきます。

## 10. 既存施設の整備について

計画地内の各施設について、設置目的や現状等を踏まえ、その必要性や効果的・効率的に機能が発揮されるよう、検討します。

### 10-1 市民文化センター

市民の芸術文化の振興拠点等として、公演事業や市民の発表の場、市民が文化事業に参加する機会等を提供していることから、今後も、質の高い芸術文化鑑賞の機会の提供や、市民の交流を促進する市民参加型事業の開催等により一層力を入れ、市民が芸術文化に親しむことのできる環境づくりに努めます。

建物については、耐震性を有していますが、建築後 30 年以上が経過し、空調・給排水設備や、音響・照明などの舞台装置等の老朽化が進んでいます。施設改修や諸室の利用の仕方など文化センターの今後のあり方を検討する中で、事業全体の計画へ反映させるよう検討を進めます。

### 10-2 香陵公園（香陵運動場）

昭和 49 年に都市計画決定された都市公園ですが、新市民体育館を建設するためには、都市公園を廃止する必要があります。

また、本計画地には周辺に居住する人が主に利用する公園が必要であることから、新たに本計画地内に街区公園相当の都市公園を配置するとともに、さらに計画地全体が緑豊かな空間となるよう、緑とオープンスペースの確保を目指します。

なお、香陵運動場として利用されている機能については、計画地外に代替機能を確保します。

### 10-3 勤労者体育センター・香陵武道場

両施設とも、耐震性を有していない施設であり、建築後 30 年以上が経過し、設備等の老朽化も進んでいることから、新市民体育館に機能集約を図り、建物の除却を前提に検討します。

### 10-4 勤労青少年ホーム

本施設は、勤労青少年福祉法に基づく勤労青少年ホームの事業の場としていますが、近年、利用者数の減少が顕著です。本館は、耐震性を有していないことから、事業の再編等見直しを行い、建物の除却を前提に検討します。また、別館は、地域活動に利用されている状況を考慮しつつ、今後の取扱いを検討します。

### 10-5 消防団第三分団詰所

本施設は、地域防災の要であり、耐震性も有している施設であることから、そのまま存置します。

## 11. 概算工事費

本計画地の事業規模として、整備イメージ図（P5）に基づく概算工事費は、以下のとおりです。

内 訳	金 額	備 考
新市民体育館整備費	約 68 億円	
新立体駐車場整備費	約 7 億円	
その他整備費	約 5 億円	公園・外構等、既存施設の解体ほか
合計	約 80 億円	

※用地取得関連費、市民文化センターに関連する費用は、含まれておりません。（防災機能の向上を図る費用など、今後の検討結果等により、順次見直しを行います。）

## 12. 管理・運営の考え方

従来の公共施設の運営形態にこだわることなく、民間ノウハウを積極的に活用し、ライフサイクルコストを基本とした考えのもとで、計画地を一体的に管理・運営することで、多様な利用者ニーズへの対応と、効率的な財政運営の実現を目指します。

## 13. 事業手法の検討

### 13-1 事業の概要

本計画地にて想定される業務の主なものは、以下のとおりです。

- ①新市民体育館の設計、建設、維持管理
- ②市民文化センターの維持管理
- ③新駐車場の設計、建設、維持管理
- ④都市公園の設計、整備、維持管理
- ⑤上記施設（①～④）の運営
- ⑥その他外構等の設計、整備、維持管理
- ⑦勤労者体育センター、香陵武道場、勤労青少年ホームの解体
- ⑧その他民間の提案事業



## 13-2 検討の視点

良質で市民ニーズに沿ったサービスの継続的な提供と、市の財政負担の軽減のため、下記の視点により、最適な事業手法について検討します。

- ①サービスの質の向上や長期委託による効率的な施設運営ができること
- ②民間事業者の事業参画を積極的に取り入れること
- ③利用料金制の活用等による財政負担の軽減を図ること

## 13-3 検討の結果

本事業において導入が考えられる事業手法としては、従来手法をはじめ、DBO手法、PFI事業、リース方式、定期借地方式等があげられます。

これらの事業手法について、導入検討をした結果、以下の5つの点から、民間のアイデア、ノウハウ、活力等を活用できる「PFI事業」として行うことが、望ましいと考えます。

### ①サービスの質の向上・維持

性能発注や長期契約とすることで、民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用する余地が拡大し、施設の機能性や利便性、効率性等の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できます。

### ②設計、建設、運営・維持管理業務の一括発注による事業の効率化

設計、建設、運営・維持管理を一括して事業者に委ねることで、運営・維持管理業務を担う事業者の意向を踏まえた施設整備が可能となり、事業の効率化等が期待できます。

### ③財政負担の平準化

民間資金や市債を活用することで、市は事業期間終了までの間に事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られます。

### ④リスク分担の明確化による事業の安定運営

市と民間事業者が適正にリスクを分担することにより、事業リスクの最小化やリスク発生時の適切な対応、過度な費用負担の抑制が図られるなど、安定かつ効率的な事業運営が期待できます。

### ⑤提案事業の実施による効果

民間事業者のアイデアやノウハウを活用したソフト事業や施設整備など、創意工夫による提案事業を実施することで、運営経費の軽減や、利用者の利便性、サービスの向上など、より一層の市民利用の促進が期待できます。

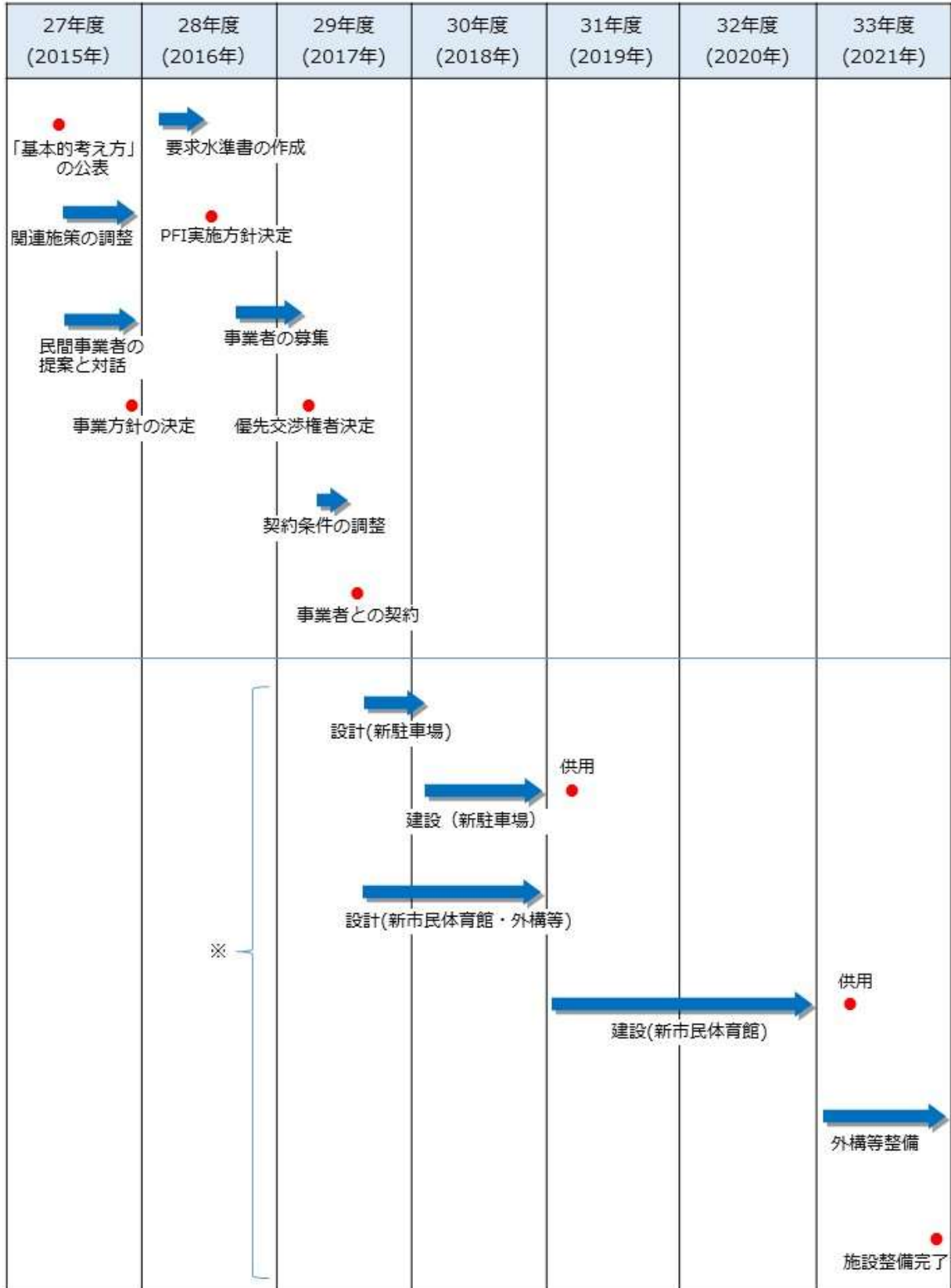
## 14. 今後の進め方

PFI事業による想定スケジュールは次表のとおりです。

今年度は、早期に「基本的な考え方」を公表した上で、事業実施に向けて、関連施策との調整や関係機関との協議を行うとともに、民間事業者から事業に関する様々な提案を受け、対話をしながら検討を進めます。

検討の中で、民間活力の導入範囲及び民間事業者の事業への参画条件等を整理し、年度末を目途に事業方針を決定します。

【想定するスケジュール(案)】



※ 整備の具体的な進め方については、民間事業者の提案等により、今後、大きく変わる可能性があります。