

令和5年（2023年）2月14日

建設部公園・施設課

洞峰公園の無償譲渡に関する検討事項について

令和5年（2023年）2月

1 洞峰公園概要

洞峰公園は、研究学園都市にふさわしい総合公園として、自然樹林や洞峰沼を活かしつつ、スポーツや様々なレクリエーション活動が楽しめるオープンスペースとして整備されています。また、太陽熱を利用した屋内温水プールを始め、テニスコート、多目的フィールド、野球場などのスポーツ施設、水鳥を鑑賞できる洞峰沼の散策路等があり、都市のオアシスとして広く利用されています。

また、災害時には、指定緊急避難場所（広域避難地）の機能を有する都市公園に位置付けされています。

項目	内容
名称	洞峰公園（総合公園*）
所在地	つくば市二の宮二丁目20外
敷地面積	20.0ha
開園年月日	昭和55年7月1日
休園日	駐車場以外の有料施設 毎月第1水曜日（祝日の場合は翌週の水曜日）及び12/31から1/1
主な施設	屋内温水プール（50m×9コース） テニスコート（6面、夜間照明完備） 体育館（バスケット、バレー、卓球、バドミントン等に使用可） 多目的フィールド（天然芝、サッカーコートに使用可） 野球場（軟式野球、ソフトボールに使用可） 筑波新都市記念館（展示ホール、会議室、カフェ） 有料駐車場（2箇所：北160台、南172台） 外
都市計画等による制限	第一種中高層住居専用地域 第一種文教地区、第一種高度地区

*総合公園：都市住民（つくば市民）全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する公園。

項目	料金	備考
テニスコート利用料	680円	1面、2時間
多目的フィールド	4,460円	12:00～17:00
プール（大人）	370円	2時間
（中高生）	210円	2時間
（小人）	150円	2時間
体育館（団体、半面）	4,570円	午後（12:00～17:00）
（団体、全面）	9,150円	午後（12:00～17:00）
体育館（個人）	150円	2時間
展示ホール	1,200円	1日
駐車場（3時間まで）	210円	
（6時間まで）	520円	

2 茨城県による洞峰公園の公募設置管理制度の概要

洞峰公園全域を公募設置管理制度（以下「P-PFI」という。）と指定管理者制度を併用して同一事業者において一括して管理運営することにより、効果的、効率的に本公園の魅力創出につなげるとともに、利用者サービスの向上を図ることはもとより、民間事業者の活力とアイデアの活用や地域と連携することで、洞峰公園を「研究学園都市にふさわしい総合公園として、自然樹林や洞峰沼を活かしつつ、スポーツや様々なレクリエーションが楽しめる拠点」とすることを目的として事業を募集しました。

また、P-PFI、指定管理者制度を用いて民間資金を活用することで、公園整備・管理に係る財政負担が軽減されることを期待しているものです。

事業者：洞峰わくわく創造グループ

代表企業 株式会社長大

構成企業 筑波都市整備株式会社、株式会社東京アスレティッククラブ、TSP 太陽株式会社

主な整備予定施設：グランピング施設、アウトドアレストラン、カフェ施設、トレーニングジム、テニスコート増設、ドッグラン、南側駐車場拡張

3 茨城県との主な協議概要

令和3年10月：茨城県の事業者選定会議にてオブザーバーとして発言【つくば市】

令和3年12月：事業者の決定【茨城県】

令和3年12月：つくば市より茨城県に質問書送付【つくば市】

令和4年2月：茨城県からつくば市に質問書回答【茨城県】

令和4年3月：オープンハウス（説明会）の実施【茨城県・事業者】

令和4年6月：「洞峰公園整備運営事業に係る協議会の設置に関する要望書について」
茨城県に提出【つくば市】

令和4年7月：「洞峰公園パーク PFI 事業に関する説明会及びアンケート調査実施について」ホームページに掲載
洞峰公園パーク PFI 事業に関する説明会の実施【茨城県・事業者】

令和4年10月：「洞峰公園パーク PFI 事業に関するアンケート調査結果及び対応方針」の公開
【茨城県】

令和4年11月：「洞峰公園パーク PFI 事業に関するアンケート結果に基づく代替案（利用料金の値上げ）の導入及び協議会の設置について（要望）」を提出【つくば市】

令和4年12月：「洞峰公園パーク PFI 事業に関するアンケート結果に基づく代替案（利用料金の値上げ）の導入及び協議会の設置について（要望）」の回答【茨城県】

4 市への要望書

令和4年4月：「洞峰公園パーク PFI プロジェクトに関する市民・住民への説明会実施のお願いの件」

令和4年5月：「洞峰公園整備運営事業に係る協議会の設置に関する要望書」

令和4年6月：「洞峰公園及びその周辺地域の絶滅危惧希少動植物の保護及び生育環境の保全に関する要望書」

令和4年7月：「洞峰公園整備事業内容の適正化と協議会設置に関する要望書」
「洞峰公園整備事業内容の見直しに関する要望書」

令和4年 8月：「洞峰公園パーク PFI 事業」の中止を求める要望書

令和4年 11月：「洞峰公園整備運営事業内容の見直し」に関する要望書

令和5年 1月：「洞峰公園の無償移管の受け容れを求める要望書」

5 洞峰公園パーク PFI 事業に関するアンケート調査の精査

→ 【全員協議会資料2】

6 現在の指定管理者による洞峰公園の管理費と、市に譲渡された際の管理費想定額

【収入】

単位：円

区 分	令和3年度実績	令和2年度実績	令和元年度実績	想 定
委託料	188,571,000	188,571,000	186,857,000	
利用料金収入	76,097,985	79,723,555	94,796,480	83,163,788 A
自主事業収入	92,968,331	95,897,944	124,335,194	98,177,990 B
その他収入	0	18,124,000	0	0
収入合計	357,637,316	382,316,499	405,988,674	181,341,778 A+B

委託料：茨城県が指定管理者に支払っていた指定管理費用

利用料金収入：プール、テニスコート、体育館、駐車場などの利用料金収入

自主事業収入：スポーツ教室、文化教室、自動販売機手数料などの収入

その他収入：新型コロナウイルスに対する施設支援金（令和2年度のみ）

指定管理者による自主事業は、つくば市に譲渡され廃止とすると利用者サービスの低下となることから当面は継続することを想定。

【収入の算出方法】

利用料金収入

自主事業収入：過去3年間（令和3年度から令和元年度）の各種利用料金収入の平均値にて算出

利用料金収入（A）と自主事業収入（B）を合わせて181,341,778円（A+B）の収入が見込まれる。

【支出】

単位：円

区分	令和3年度実績	令和2年度実績	令和元年度実績	想定	算定方法
人件費	89,519,226	91,694,226	77,926,467	79,178,000	設計及び過去の実績
消耗品費	3,946,313	4,332,812	4,394,289	4,230,000	過去3年間の平均
燃料費	12,033,953	11,328,774	13,044,616	15,660,000	令和元年度に危険率(1.2)をかけ算出
印刷製本費	2,169,750	2,061,840	1,771,620	2,010,000	過去3年間の平均
光熱水費	25,775,881	27,478,648	33,153,097	39,790,000	令和元年度に危険率(1.2)をかけ算出
修繕費	3,300,000	3,300,000	3,270,000	3,290,000	過去3年間の平均
通信運搬費	582,646	625,821	572,851	600,000	過去3年間の平均
保険料	929,760	1,474,470	1,465,190	1,290,000	過去3年間の平均
植物管理費	53,152,000	48,708,000	64,560,000	75,812,000	設計から算出
清掃管理費	15,012,481	15,048,011	15,009,968	6,030,000	一部を人件費に計上し過去3年間の平均
施設管理費	38,402,508	38,820,202	37,977,782	38,410,000	過去3年間の平均
使用料及び賃借料	2,568,685	2,335,133	2,212,233	2,380,000	過去3年間の平均
利用促進費	93,263,450	90,597,859	104,451,528	96,110,000	過去3年間の平均
租税公課費	212,800	110,000	109,000	110,000	必要経費と過去3年間の平均
間接経費	42,500,000	43,500,000	42,600,000	0	
その他支出	777,812	1,097,866	1,163,077	290,000	必要経費と過去3年間の平均
支出合計	384,147,265	382,513,662	403,681,718	365,190,000	C

人件費：職員・スタッフの person 費

印刷製本費：許可書、駐車券印刷

通信運搬費：電話・FAX

清掃管理費：建物・ガラス・井戸清掃など

利用促進費：スポーツ・カルチャー教室指導料など

その他支出：スタジオ等減価償却*小型除雪機購入など

消耗品費：事務用品、施設消耗品費

光熱水費：電気・上下水道・ガス料金

保険料：損害賠償保険料など

施設管理費：電気設備・消防設備・プールなど施設点検費用

租税公課：スタジオ固定資産税、収入印紙

燃料費：灯油・ガソリン代

修繕費：施設修繕費

植物管理費：植栽維持管理費用

使用料及び賃借料：業務車使用、コピー使用料など

間接経費：本社一般管理費

【管理費用の算出方法】

人件費：茨城県の聞き取りから窓口等の人数を確認し積算のうえ算出

 早朝：1名、昼間：6名、夜間3名、清掃人3名、代表管理人1名、プール受付（令和3年度実績）

燃料費、光熱水費：新型コロナウイルスの影響が少ない令和元年度の数値に物価上昇率（1.2）をかけて算出

清掃管理費：園内、建物、便所清掃は人件費にて計上。そのほかの床面ワックス、ガラス建具清掃など外注する必要があるものについて過去3年間の平均値から算出。

租税公課費：固定資産は発生しないため収入印紙代について過去3年間の平均値から算出。

間接経費：筑波都市整備（株）の関連経費であるため発生しないことから未計上

その他支出：スタジオ等減価償却はなくなるため（県に確認済み）その他の備品購入費などについて過去3年間の平均値から算出。

上記以外の経費については、過去3年間の平均値から算出。

各費用を合わせて365,190,000円（C）の支出が想定されます。

譲渡された際につくば市の負担する管理費想定は、管理費用の支出想定額（C）から収入想定額（A+B）を引いた金額となります。なお、令和元年度から令和3年度の収入及び支出には「赤塚公園」分も含まれており、令和4・5年度の「赤塚公園」の茨城県予算計上額は、33,000,000円となることから、「洞峰公園」のみにかかる費用は、150,848,222円（183,848,222円-33,000,000円）程度と想定されます。

$$365,190,000 \text{ 円} - 181,341,778 \text{ 円} - 33,000,000 \text{ 円} = 150,848,222 \text{ 円} \text{ となります。}$$

7 県が当初提示していた代替案について

県は昨年開催した説明会において、パーク PFI 事業を実施しない場合の代替案として施設利用料金の約6割の値上げを提示していました。

パークPFIが実施できなくなった場合の代替案（例示）

▶あくまで仮定としての試算になるが、公園施設の利用料金(※)値上げ(6割増)をひとつの代替案として例示すると、**具体的な料金は以下のように試算・想定される。** ※教室・スクール料金は含まない。

項目	元料金	想定される料金 (元料金×1.6)	備考
テニスコート利用料	680円	1,090円	1面、2時間
多目的フィールド	4,460円	7,140円	12:00~17:00
プール(大人)	370円	600円	2時間
(中高生)	210円	340円	2時間
(小人)	150円	240円	2時間
体育館(団体、半面)	4,570円	7,320円	午後(12:00~17:00)
(団体、全面)	9,150円	14,640円	午後(12:00~17:00)
体育館(個人)	150円	240円	2時間
展示ホール	1,200円	1,920円	1日
駐車場(3時間まで)	210円	340円	
(6時間まで)	520円	840円	

(検討条件)

- ・パークPFIができなくなった場合に発生する収入不足0.6億円(前頁右側グラフ参照)を、利用料金値上げで補填した場合として、県都市整備課で機械的に試算
- ・本試算では、当然想定される料金上昇に伴う利用者減少までは考慮していない。
- ・収入約2.2億円(前頁右側グラフ参照)の約4割が、利用料金による収入である。

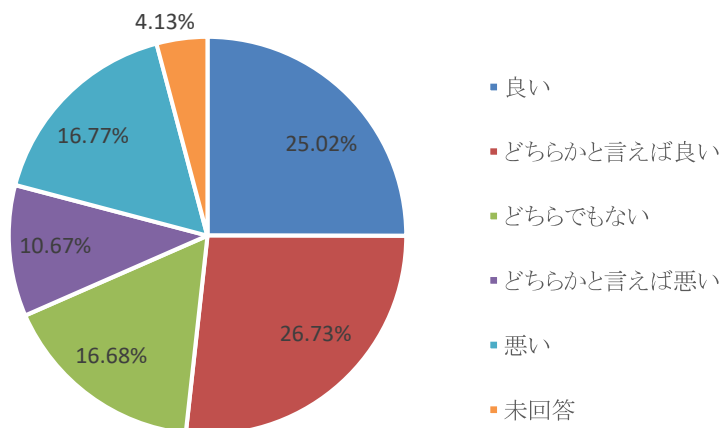
この値上げ案に対してのアンケート結果は以下の通りです。

【パーク PFI ができない場合に想定される代替案について】

単純集計項目	パークPFIができない場合に想定される代替案について					*料金の値上げ	
	良い	どちらかと言えば良い	どちらでもない	どちらかと言えば悪い	悪い	未回答	合計
回答数	279	298	186	119	187	46	1,115
割合	25.02%	26.73%	16.68%	10.67%	16.77%	4.13%	100%

*無回答、複数回答を含みます。

できない場合に想定される代替案



パーク PFI ができない場合に想定される代替案について、「どちらかと言えば良い」が26.73%、「良い」が25.02%、「悪い」が16.77%となった。代替案については、51.75%の人が許容している結果となった。

県によるとこの値上げを実施した場合は、約6,000万円の収入増が見込まれるとされています。仮にそのまま当てはめると

想定管理費 150,848,222円 - 60,000,000円 = 90,848,222円 となります。ただし、値上げの受容度が高かったとはいえ、議会や市民との十分な意見交換が必要と考えております。

8 県による大規模修繕実績と今後の予定

大規模修繕に必要な費用としては、茨城県から提供された資料から算出。

詳細内容 → 【全員協議会資料3】

平成29年度から令和4年度までに発生した修繕額と令和5年度から令和9年度に想定される修繕額（11年間）の平均から78,000,000円を算出したと確認しています。ただし、県によると詳細な修繕計画は立案されていないため、施設状況の調査が必要になると考えております。

【大規模修繕費概要】

	発注年度	工事費
過年度実績	H29	197,348,400
	H30	107,600,400
	R1	17,259,000
	R2	39,175,400
	R3	129,470,000
	R4	14,000,000
予定	R5からR9	356,000,000
	合計	860,853,200
	年度平均	78,000,000

9 現在市で管理している公園全体の維持管理費

公園維持管理に要する経費

令和5年度（予算要求中）	1,081,407,000円	356公園
令和4年度（予算額）	899,778,000円	354公園
令和3年度（予算額）	882,821,000円	350公園

【詳細内訳】

単位：千円

区分	令和5年度	令和4年度	令和3年度	主な内容
報償費	82	82	38	表彰などに対する商品購入費
旅費	17	17	17	旅費
需用費	133,460	116,355	97,641	消耗品、光熱水費、修繕料等
役務費	3,003	2,914	3,295	電話・インターネット通信費、保険料等
委託料	767,135	731,281	720,258	施設管理委託料、植栽管理委託料等
使用料及び賃借料	8,185	8,174	8,441	機械（管制装置・AED）賃借料等
工事請負費	167,552	39,479	47,958	施設改修、浚渫、樹木伐採工事等
公有財産購入費			3,696	土地購入費
備品購入費	1,661	1,123	1,168	管理用備品購入
負担金補助及び交付金	312	353	309	協議会負担金等
合計	1,081,407	899,778	882,821	

10 公園建設費

公園建設に要する経費

令和5年度（予算要求中）	739,648,000円
令和4年度（予算額）	444,998,000円
令和3年度（予算額）	92,690,000円

単位：千円

区分	令和5年度	令和4年度	令和3年度	主な内容
報償費	216	0	0	委員に対する謝礼
需用費	52	52	52	消耗品
役務費	100	100	100	不動産鑑定料
委託料	53,042	30,173	26,528	設計委託料、植栽管理委託料、管理委託料等
工事請負費	232,133	176,173	4,300	公園整備、施設工事等
公有財産購入費	242,980	57,900	61,110	用地購入
負担金補助及び交付金	211,125	180,600	600	公共施設管理者負担金、補助金等
合計	739,648	444,998	92,690	

1.1 今後の方針について

洞峰公園は、都市住民(つくば市民)全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とした総合公園です。

地域住民や公園利用者に愛されている洞峰公園の環境は、これまで茨城県が適切に管理し、保ってきたものであり、その環境を市として引き継ぐことが、地域にとってもつくば市全体にとっても望ましいことであると判断し、無償譲渡による市の管理に向けて県と協議を進めています。

望ましい運営形態については、行政だけではなく、議会の皆様のご意見を伺いながら、そして周辺住民の皆様や洞峰公園を利用し 様々な活動を行っている皆様とも対話をする場を作り検討していきます。