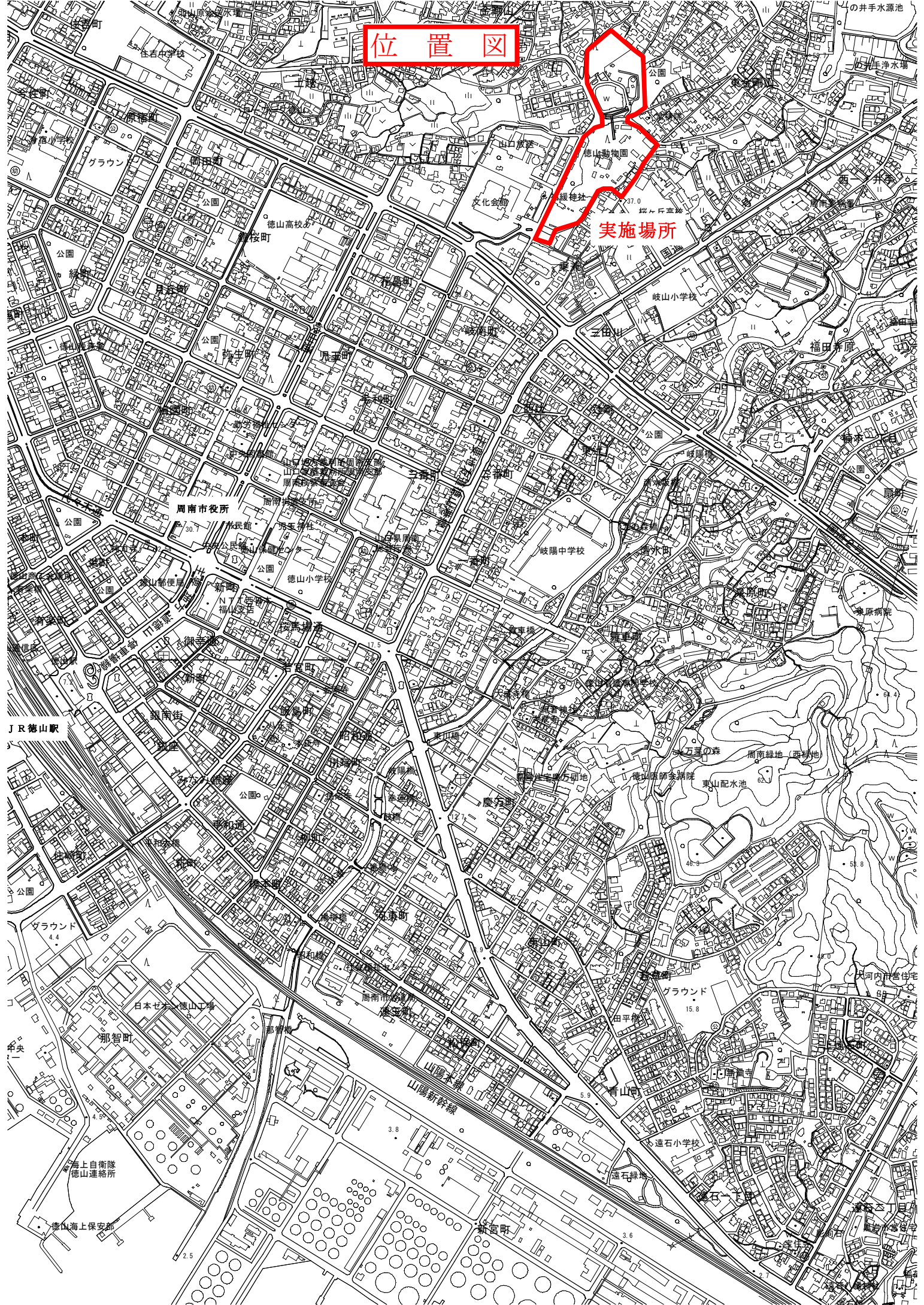


# 位置図

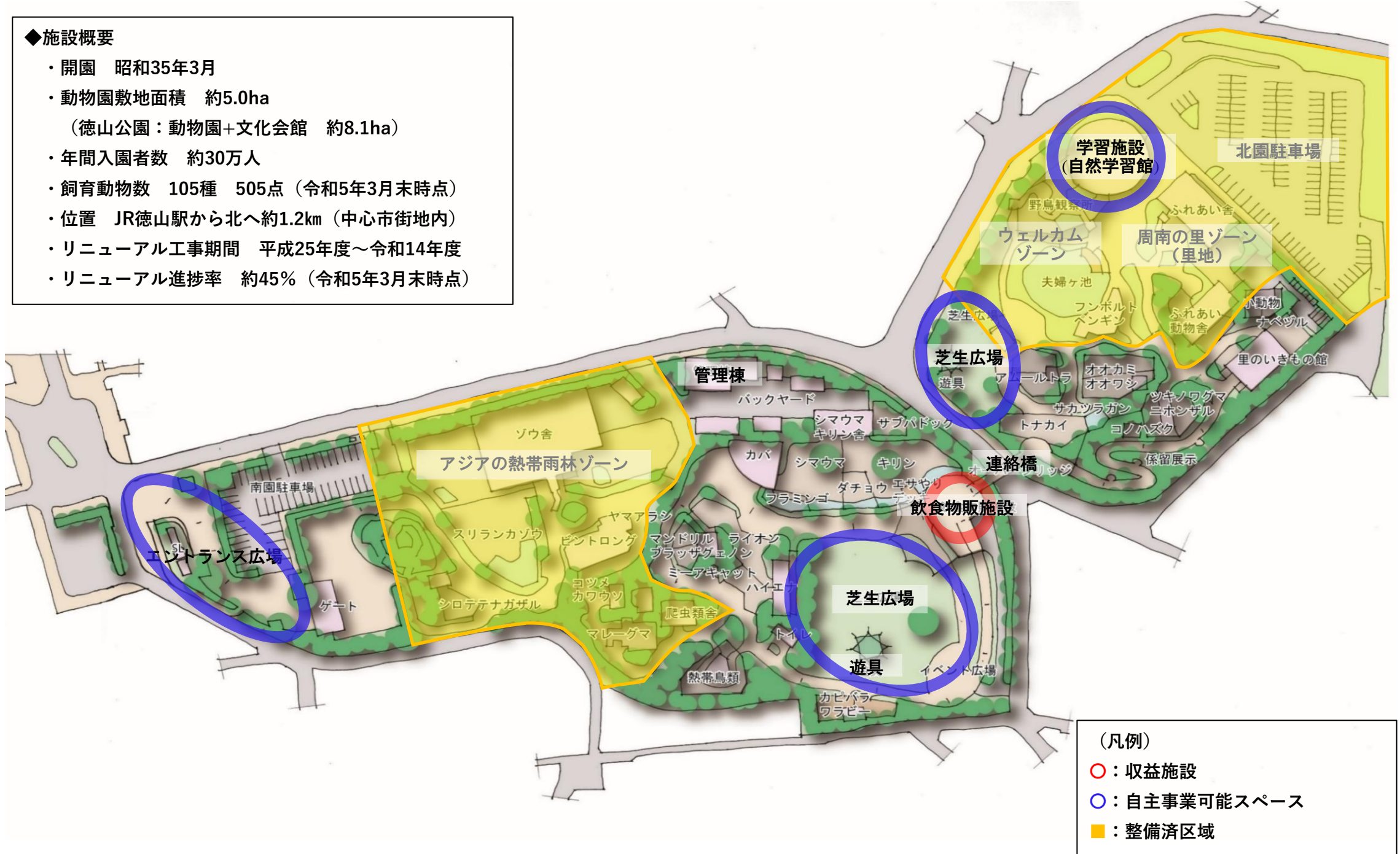
実施場所



# 徳山動物園リニューアル全体平面図

## ◆施設概要

- ・開園 昭和35年3月
- ・動物園敷地面積 約5.0ha  
(徳山公園：動物園+文化会館 約8.1ha)
- ・年間入園者数 約30万人
- ・飼育動物数 105種 505点 (令和5年3月末時点)
- ・位置 JR徳山駅から北へ約1.2km (中心市街地内)
- ・リニューアル工事期間 平成25年度～令和14年度
- ・リニューアル進捗率 約45% (令和5年3月末時点)

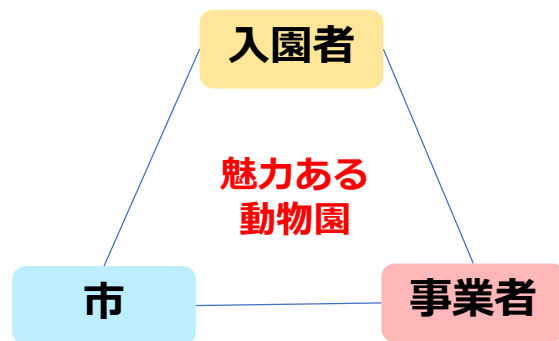


(凡例)

- ：収益施設
- ：自主事業可能スペース
- ：整備済区域

## 1. 本業務の目的

動物達の「いのち」に関わる飼育以外の範囲で、**徳山動物園全体の魅力向上や入園者サービス向上に繋がり、入園者・民間事業者・市の三方にメリット**がある民間活力の導入スキームを検討した。

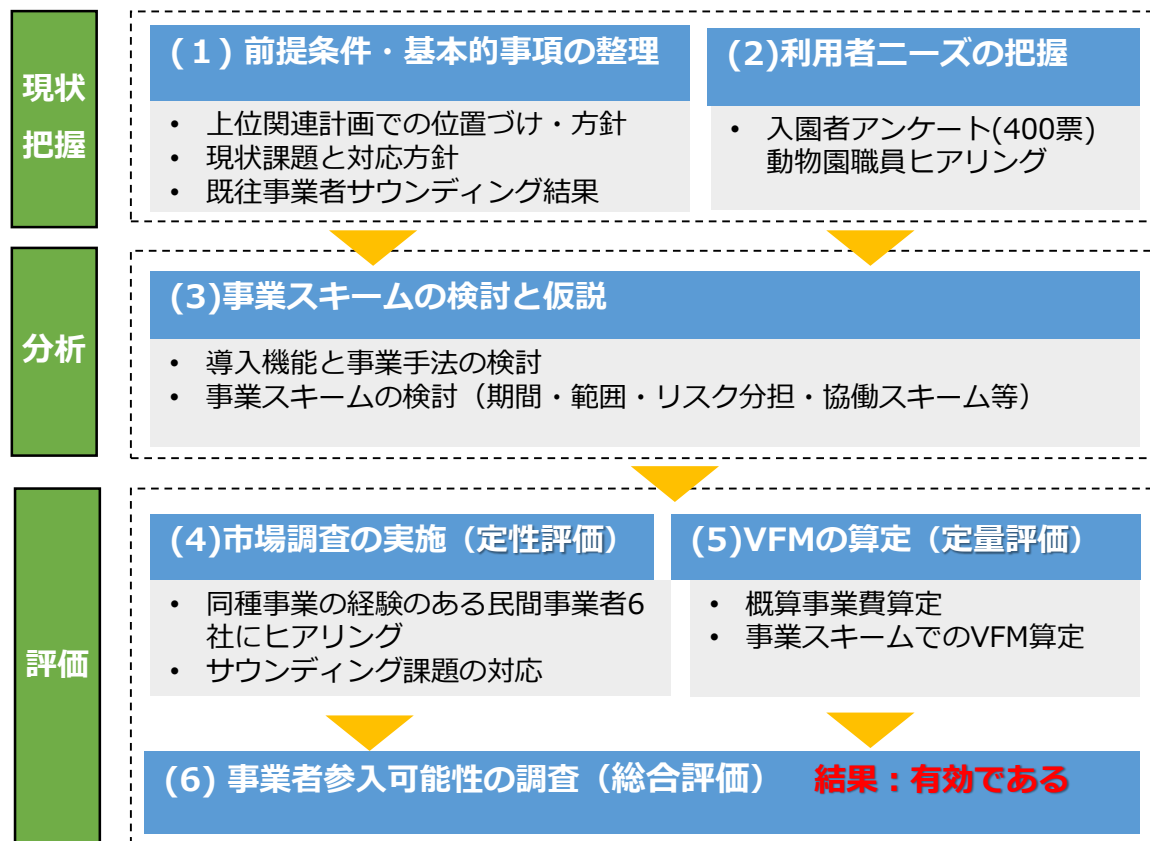


## 2. 本業務の検討フローと結果

リニューアル基本計画や利用者ニーズを踏まえた徳山動物園の**現状把握**をし、**民間活力導入のスキームを仮説**した。

これについて、民間事業者に**サウンディング調査**を実施した結果、**高い参画意欲が確認**された。

併せて、十分な**VFM (税金の使用価値)**が得られることも確認されたことから、**徳山動物園への民間活力の導入は有効である**と評価したことを報告する。



## 3. 動物園の現状整理

基本計画では・・・

- 入園者数は30万人規模から50万人規模を目指し、これには、民間活力導入や周辺施設や中心市街地との連携が課題

入園者アンケートでは・・・

- カフェや遊具といった賑わいに対するニーズが強い
- 入園者の飲食物販施設の利用率は約5割程度と低い

既往事業者サウンディングでは・・・

- 飲食物販施設は、入園者のみを対象とした立地条件では、独立採算により整備・運営することは困難
- 「いのち」に関わる、飼育部門の業務ノウハウは民間に少ない

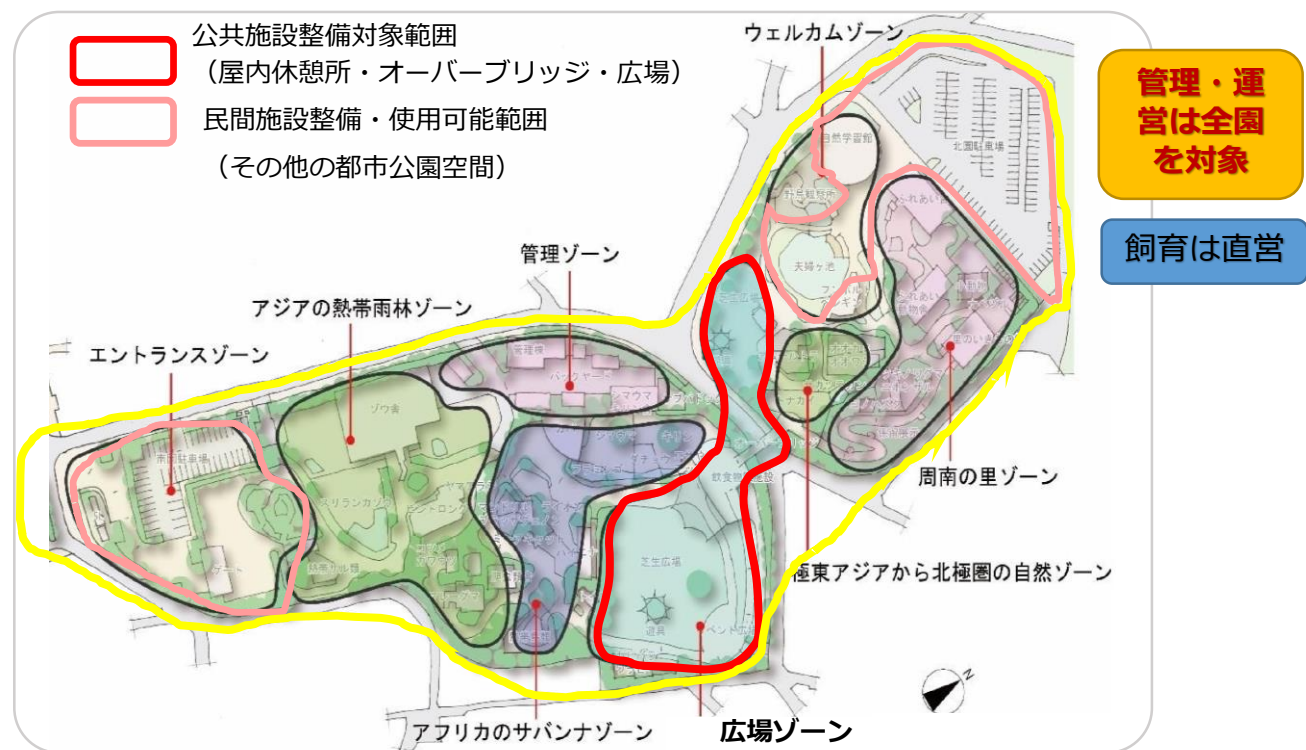
## 4. 事業手法と規模 (案)

**「P-PFI+指定管理者制度」**

設計・整備手法は、対象範囲内で市の施設と民間施設を一体的に整備でき、民間ノウハウが発揮しやすく、長期的で安定した事業期間が確保可能な

**「Park-PFI制度」**が優位であるが、これに更なる賑わい創出と持続可能な仕組みとして、**「指定管理者制度」を組み合わせ**、園内の管理・運営の一部もスキームに盛り込めば事業者の参入意欲を高めることができることが分かった。

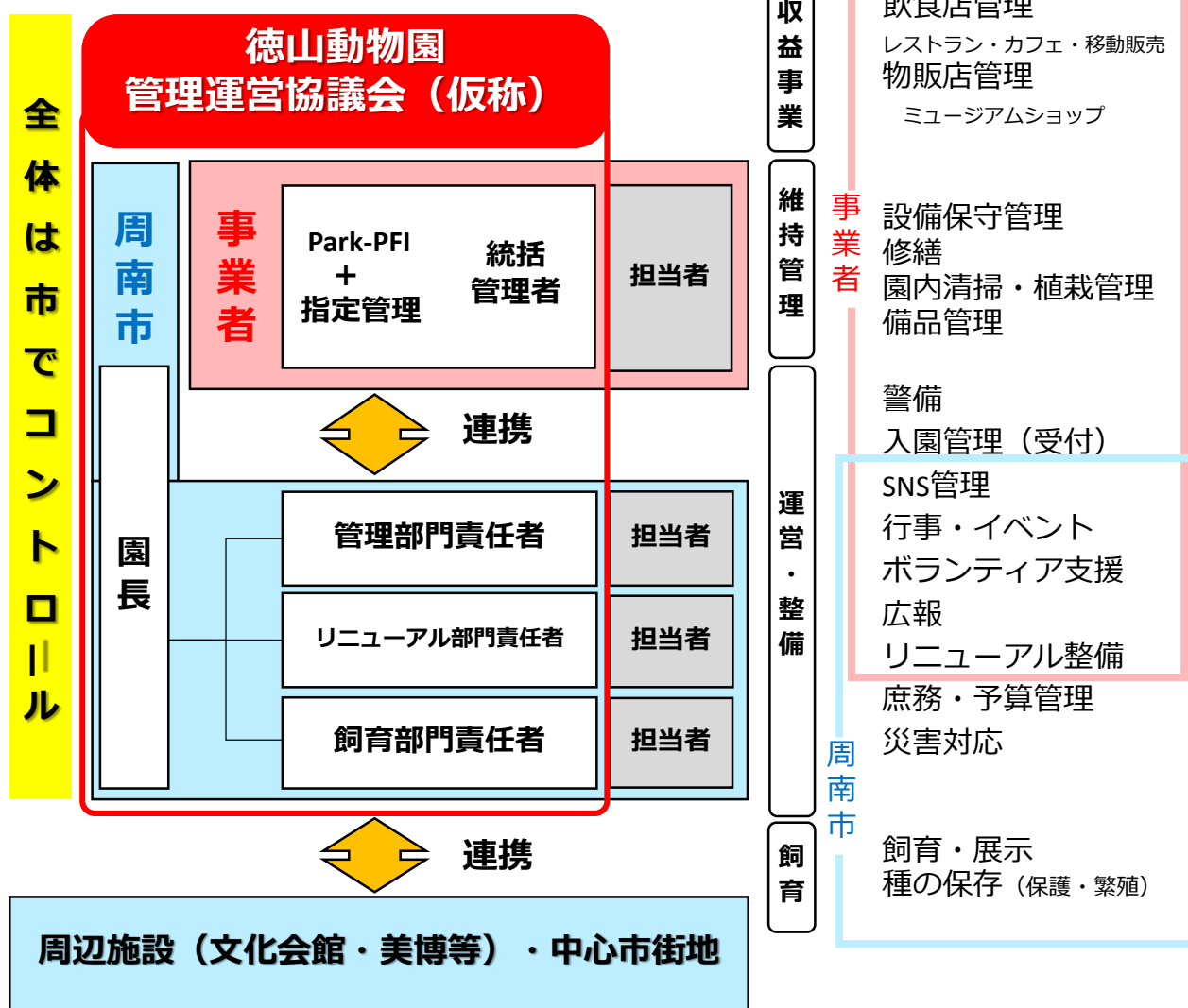
- **飼育業務**及び飼育施設の整備は引き続き**直営**を基本とする
- 管理・運営は**全園を対象範囲【業務規模約5千万～1億円/年】**
- 整備対象範囲は飲食物販事業等を有する**屋内休憩所**とそれらと親和性が高い南園北園を往来するための**オーバブリッジ、芝生広場【整備費約5億円】**



## 5. 公民が連携することで得られる効果

### ■ 適用する公民連携手法（スキーム）と得られる効果

#### 【P-PFI+指定管理者制度】



### スキームの特徴

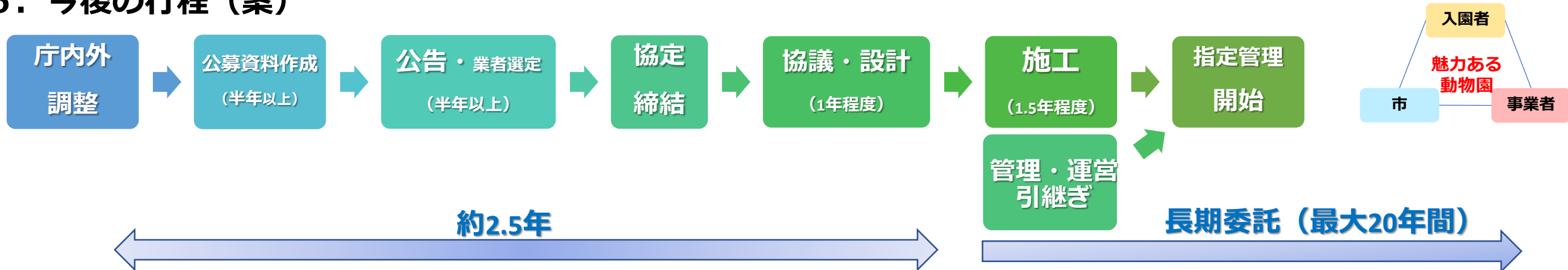
- 【使用許可の権限】事業者のアイデア次第で動物園内で出来ることが増える
- 【長期間の委託運営】最大約20年間可能
- 【管理運営協議会設立】定期的に開催し、動物園のあり方を共有
- 【包括的管理委託】日常的な維持管理運営はまとめて効率化
- 【設計施工の一元化】民間施設と公共施設を事業者が一体的に整備
- 【いのちと教育への責任】民間委託により、直営飼育業務により注力できる

### 得られる効果

- ① 事業者のアイデアが活かされ、園内の更なる**魅力向上と新たな賑わいを創出**  
◆ 新たな飲食物販施設、多様なイベント開催 (入園者サービス向上)  
◆ 周辺施設・中心市街地との連携強化
- ② 動物園のポテンシャルを活用し**安定した経営フィールドの創出**
- ③ 市と事業者が得意を持ち寄り**連携し効率的な運営を実現**
- ④ 従来方式からの**工期短縮と整備コスト10%以上削減、管理コスト低減**
- ⑤ **種の保全・環境学習拠点としての機能をより一層強化**

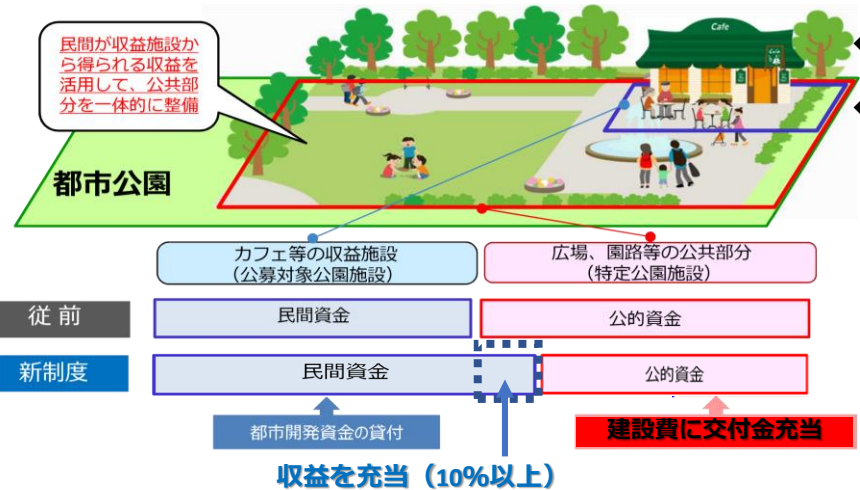
持続可能で魅力にあふれた徳山動物園にハードもソフトもリニューアル

## 6. 今後の行程（案）



## ■ Park-PFIとは？ ～利用者の満足度を高め、賑わえば賑わうほど事業者の収益と行政の負担減に繋がる好循環サイクルの構築～

- ◆ 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き手法。
- ◆ ①～③の都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されるため、民間事業者のメリットは、長期的視野での投資、経営が可能であることと、公園という緑豊かな質の高い空間を民間施設の収益の向上に活用できる点にある。
  - ①設置期間は最長20年間まで
  - ②公園内建ぺい率の特例措置適用（2%→12%）
  - ③自転車駐車場と看板広告塔を公園占用可とする
- ◆ 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備や管理運営に還元**することを条件に公園の再整備を行い利便性や賑わいの向上を狙うもの。

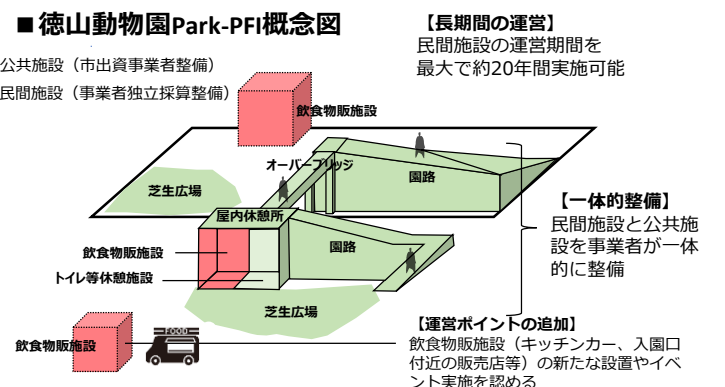


- ◆ 国内のPark-PFI制度適用事例 **102公園**（令和4年3月末時点）
- ◆ 代表箇所（飲食物販複合施設）
  - 北九州市(到津の森公園)[10.6ha]
  - 名古屋市(久屋大通公園)[15.8ha]
  - 堺市(大蓮公園)[15.5ha]
  - 福岡県(大濠公園)[39.8ha]
  - 広島市(中央公園)[42.7ha]

収益事業	飲食店管理 物販店管理 設備保守管理
維持管理	修繕 園内清掃・植栽管理 備品管理 警備 入園管理（受付）
運営・整備	SNS管理 行事・イベント ボランティア支援 広報 リニューアル整備 庶務・予算管理 災害対応
飼育	飼育・展示 種の保存（保護・繁殖）

## ■ 設計・施工手法の検討について

- ・ 公民施設の一体整備により民間活力導入メリットが最大限に発揮でき、
  - ・ 長期運営による民間事業としての投資度合いが確保でき、
  - ・ 国内で再整備される公園にて採用事例が多く確認される
- 「Park-PFI制度」が有効である。  
（対象範囲の整備費は約5億円）



## ■ 管理・運営手法の検討について

【対象範囲】  
民間側に「いのち」に関する飼育のノウハウは少ないため、民間事業者が維持管理・運営する範囲は、**飼育業務を除く業務を対象**としたい。  
⇒指定管理料：約5,000万円～1億円/年

【適用手法】  
管理運営手法は、事業者の自由度が高まり、入園者への質の高いサービスを提供が期待できる「**指定管理者制度**」をPark-PFI制度と組み合わせることで適用することが有効である。

	従来方式(市直営整備)	デザインビルド(民間整備)	Park-PFI(民間整備)
発注形態	公共施設と民間施設の分離発注	公共施設と民間施設の一体的整備	
公共・民間施設の調和	市整備の屋内休憩所と民間施設が調和しない可能性あり △	参画する民間施設に合わせた屋内休憩所等のデザインが可能 → 魅力度を向上させ易い	○
設計・施工に要する期間	発注作業・設計時の意思確認作業の時間ロス有 ×	発注作業・設計時の意思確認作業の時間ロスを省ける	○
財政負担	分離発注による経費負担有 ×	施工まで一貫した設計が可能であり、設計・整備費が削減されやすい	○
民間事業の投資度合い	運営更新は5年以内と短期 民間施設の設置や整備費・管理費への収益還元が期待できない ×	最大20年間の運営確約 民間施設設置や整備費・管理費への収益還元が期待できる	○
総合評価	×	△	○

	市直営	業務委託	指定管理
運営の自由度	市が仕様等で決めたことを実施するため、民間ノウハウを発揮しにくい △		使用許可権限等 ノウハウ発揮のため裁量付与 ○
市の統括度	直営で実施 ◎	市と民間が役割分担が発生するが連携体制の構築により対応可	○
財政負担	個別契約による管理コストが発生 △	包括的に委託できるため管理コストを大きく削減できる	○
設計施工手法との組合せ	従来方式(直営) ×	従来方式(直営) デザインビルド <b>Park-PFI</b>	○
評価	×	△	○

徳山動物園の管理運営に民間活力の導入可能性を検証した結果、民間事業者からの高い参入意欲が確認され、『**Park-PFI + 指定管理者制度 + 直営**』の複合スキームの導入により、**市、入園者、事業者**の三方に最大のメリットが発揮され、徳山動物園の魅力向上が大いに期待されることが分かった。

橋梁予備設計・地質調査 数量一覧

(地質調査業務)

種別	細別	数量	摘要
機械ボーリング φ66mm	シルト・粘性土	0.5 m	ソコア
	砂・砂質土	3.0 m	ソコア
	礫混じり土砂	8.5 m	ソコア
	軟岩	3.0 m	オールコア
標準貫入試験	シルト・粘性土	1 回	
	砂・砂質土	3 回	
	礫混じり土砂	8 回	
	軟岩	3 回	
解析等調査	既存資料の収集・現地調査	1業務	土質ボーリング 1本
	資料整理とりまとめ	1業務	
	断面図等の作成	1業務	
平坦足場	板材足場(0.3m以下)	1箇所	
環境保全	仮囲い	1箇所	
準備及び後片付け		1業務	
資機材運搬	クレーン装置付き 2t積2.9t吊	2日	
調査孔閉塞		1箇所	
給水費		1箇所	
設計協議	中間1回	一式	

(設計業務)

種別	細別	数量	摘要
道路概略設計(A)	路線選定及び主要構造物計画	900 m	市街地
	設計図及び関係機関との協議資料作成		
	報告書作成		
橋梁予備設計	設計計画	1 橋	杭基礎 橋梁延長 60m
	設計計算		
	設計図		
	概算工事費算出		
	照査		
	報告書作成		
現地踏査		1 業務	
地震時保有水平耐力法による耐力照査		1 基	
設計協議	中間2回	一式	