秩父宮記念公園整備事業（第２期）　民間活力導入可能性調査

事業概要資料

1.　事業の概要

秩父宮記念公園は、平成 8 年、昭和天皇の実弟である秩父宮雍仁親王と勢津子妃両殿下が実際にお住まいになられていた御別邸を妃殿下の御遺言により御殿場市（以下「本市」という。）に御遺贈いただき、園内を整備したのち平成 15 年 4 月に供用を開始し、指定管理者制度を導入し管理しています（第 1 期事業区域）。

第 2 期事業区域については、平成 11 年の基本設計を踏まえ、施工区域を分ける修正設計（令和 5 年度）を行い、現在は一部で公園基盤整備を行っている状況です。

また、整備と並行して、ニーズの多様化による公園利用に関する動向の変化を踏まえた秩父宮記念公園の新たな魅力創出と持続可能な維持管理・運営を実現するため、公募設置管理制度（Park-PFI）による民間ノウハウを活用した賑わいの創出について検討しています。これまでの検討により、事業スキームは表 1-1 に示す方針としました。

今年度は、Park-PFI 導入にあたっての具体的な整備内容、実現可能な事業方式、参画可能性を把握し、事業条件の検討へ反映することを目的として本調査を実施します。

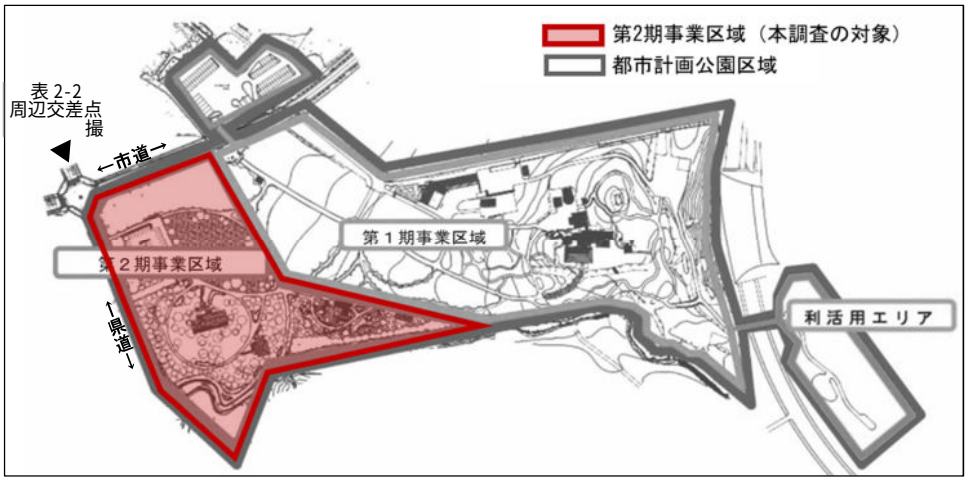


図 1-1　秩父宮記念公園　概要平面図

表 1-1 想定スキーム案

事業手法	Park-PFI
事業範囲	第 2 期事業区域の第１・第２工区
事業スキーム	・　事業者が、公募対象公園施設として収益施設を設置する。 ・　第 2 期事業区域の造成工事・公園基盤施設整備は本市が行う。 ・　第 2 期事業区域の維持管理も事業範囲とすることを想定する。

施設分類･導入機能		業務範囲				事業形態		
分類	内容	設計	建設	維持	運営	整備	維持･運営	施設所有
公募対象公園施設	飲食、宿泊施設等	民間	民間	民間	民間	独立採算型	独立採算型	民間
特定公園施設	ベンチ、照明等	民間	民間	**要検討**	—	独立採算型	混合型 サービス対価型	市
公園基盤施設	造成･調整池等	市	市	市	—	市	市	市

2. 秩父宮記念公園の概要

2.1 公園の施設概要

秩父宮記念公園の概要を以下に示します。開園済みの第 1 期事業区域では、年 4 回程度、市によるイベントが実施されています。

表 2-1 秩父宮記念公園の概要

項目	諸元		
所在地	静岡県御殿場市東田中 1507-7 他		
公園種類	都市基幹公園	公園種別	総合公園
公園面積	約 6.1ha（第 1 期事業区域）／約 2.7ha（第 2 期事業区域）		
区域区分	御殿場小山広域都市計画区域 市街化調整区域（第 1 期事業区域）／市街化区域（第 2 期事業区域）		
開園時間	4 月 9:00～17:00／5 月、9～3 月 9:00～16:30／6～8 月 9:00～17:30		
入園料	一般 300 円　小・中学生 150 円（第 1 期事業区域）		
入園者数	令和 7 年：73,213 人　令和 6 年：67,746 人		
休園日	毎週第 3 月曜日（祝日を除く。月曜祝日の場合は翌日。臨時休園あり）、12 月 29 日～1 月 3 日		
建蔽率	40%	容積率	80%
最低敷地面積	180 ㎡	高度制限	10m
防火・準防火地域	指定なし		
指定区域・地区	景観整備重点地区（御殿場市景観計画）		
その他	都市公園法上の用途及び建築面積の制限あり 敷地条件に関する特記事項なし、無償貸与なし（御殿場市所有）		
交通アクセス	JR 御殿場駅から約 2.4 ㎞、東名高速道路 御殿場 IC から約 850m		
周辺道路	東田中仁杉線（県道御殿場箱根線）W=12.0（代表幅員） 御東原循環線（市道 0114 号線）W=16.0（代表幅員）		
主な公園施設 （第 1 期事業区域）	記念館（母屋、新館、エントランス棟）、管理事務所、うぐいす亭、案内所、穀物倉、車庫、三峰窯、東屋、駐車場便所、倉庫兼用車庫（管理ヤード）、倉庫（管理ヤード）、散水施設、ビニールハウス、防空壕		
	駐車場台数	普通車 90 台、身障者用 4 台、大型車 6 台	
指定管理者	御殿場総合サービスグループ（第 1 期事業区域）		
公式 HP	https://www.chichibunomiya.jp/		

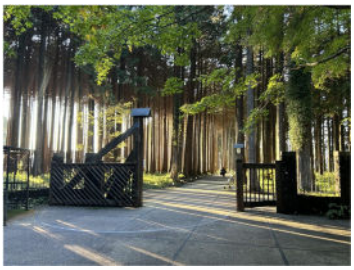
出典：御殿場市都市計画図、秩父宮記念公園 HP、秩父宮記念公園指定管理者業務仕様書(令和 5 年 7 月)

表 2-2 第 1 期事業区域における市実施イベント

開催時期	イベント名	来場者数※
4 月	御殿場桜まつり	20,000 名
9 月	御殿場市緑化フェア	2,000 名
11 月	紅葉ライトアップ	4,000 名
四半期ごと	MIYAtei FEStival	計 5,000 名
2 月	つるし雛展示	2,000 名
3 月	椿まつり	2,000 名

※2025 年実績に基づく概数

表 2-3　現況写真

第 1 期事業区域		
		
公園正門	公園入口園路	案内所
		
管理事務所（売店）	管理事務所（外観）	うぐいす亭
		
記念館（外観）	記念館（内部展示）	記念館　母屋（外観）
		
記念館　母屋（内部）	記念館　母屋（内部）	駐車場
第 2 期事業区域		
		
既存建物（旧別荘宅）	第 1 工区（造成工事中）	周辺交差点（図 1-1 に図示）

2.2　立地

秩父宮記念公園は、静岡県東部に位置する御殿場市における市街地に隣接し、東名高速道路御殿場インターチェンジに程近い箱根外輪山の山裾に位置した市内唯一の総合公園です。今回、整備方針を見直す第 2 期事業区域は、秩父宮殿下の御療養地を跡地とする現在開園中の秩父宮記念公園（第 1 期事業区域）に隣接し、民間の別荘地として利用された土地の跡地となっています。

秩父宮記念公園の周辺施設について図 2-1 に示します。本公園は箱根へと続く県道御殿場箱根線に面し、山梨県へと続く国道 138 号、御殿場インターチェンジにも近く、自家用車等による交通の便が良い場所に立地しています。

御殿場プレミアム・アウトレット（年間来場者数 約 1,400 万人）、（仮称）富士山の恵み産業パーク（令和 12 年開業予定、年間来場者数 約 400 万人見込み）にも近く、周辺にはとらや工房や東山旧岸邸、YMCA 東山荘（1915 年開設）といった文化的な建造物も多くあり、買い物や観光による周遊がしやすい地域でもあります。

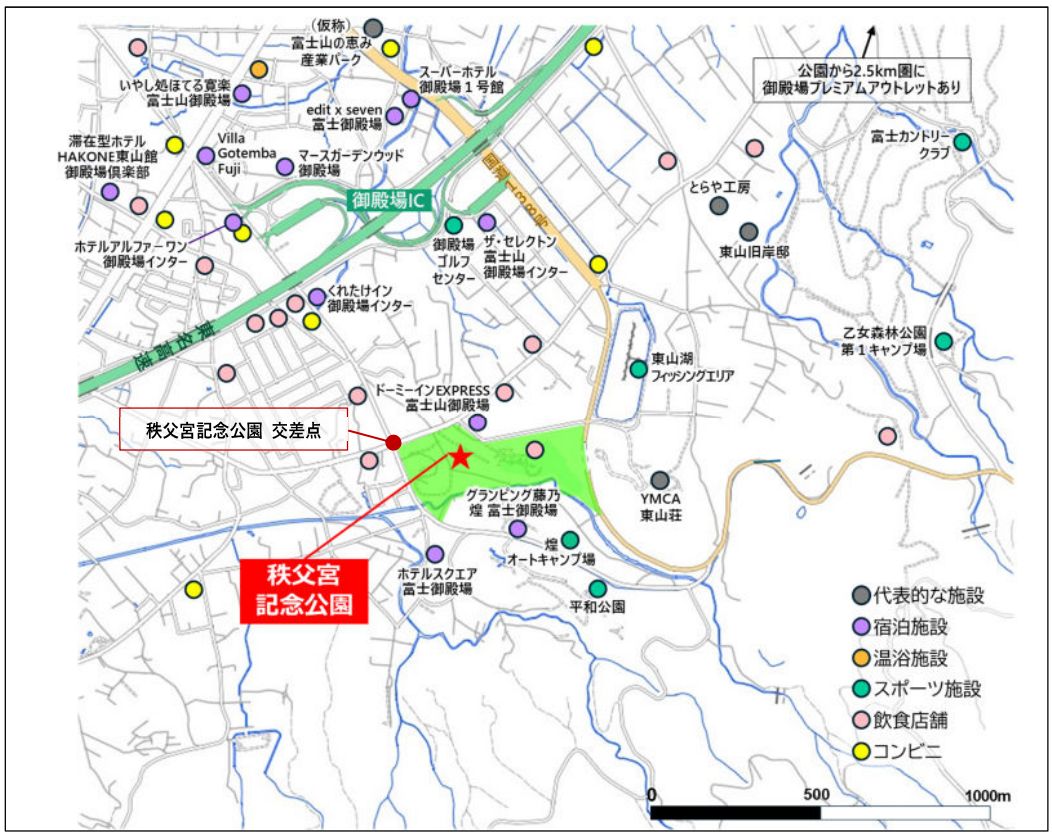


図 2-1　公園周辺の施設

＜市による交差点名称の変更について＞

本公園の西部に位置する「東田中」交差点では、令和 8 年 5 月に交差点の名称の変更を行いました。名称変更後は「秩父宮記念公園」交差点となり、第 2 期事業区域を含め、本公園へのアクセスの目印となりました。

3.　これまでの検討・調査内容

3.1　第 2 期事業区域に係る設計・整備

第 2 期事業区域においては、平成 11 年に最初の基本設計が実施されました。その後、平成 27 年度（2015 年度）に秩父宮記念公園（第 2 期）建築基本設計で施設整備の基本方針、配置計画、デザインコンセプト、設計図等が改めて検討されました。

それ以降、新たに令和 5 年度秩父宮記念公園第 2 期整備計画方針が策定され、現在は、その方針に基づく造成工事を計画・施工しています。

(1)　工区割りと整備スケジュール

整備費の平準化と部分供用のため、図 3-1 のように工区を分けています。

- 第 1 工区：くつろぎの庭および駐車場周辺
- 第 2 工区：もてなしの庭周辺
- 第 3 工区：育みの庭周辺

部分供用の可能性として、第 1 工区のくつろぎの庭を先行して供用、その後に第 1 工区と第 2 工区を供用、最後に第 3 工区の整備をして全面供用となる工程としています。

本事業全体のスケジュールについては P.15「想定事業スケジュール」に示します。

なお、第 2 期事業区域内における計画駐車場台数は普通車 50 台、身障者用 2 台となっています。

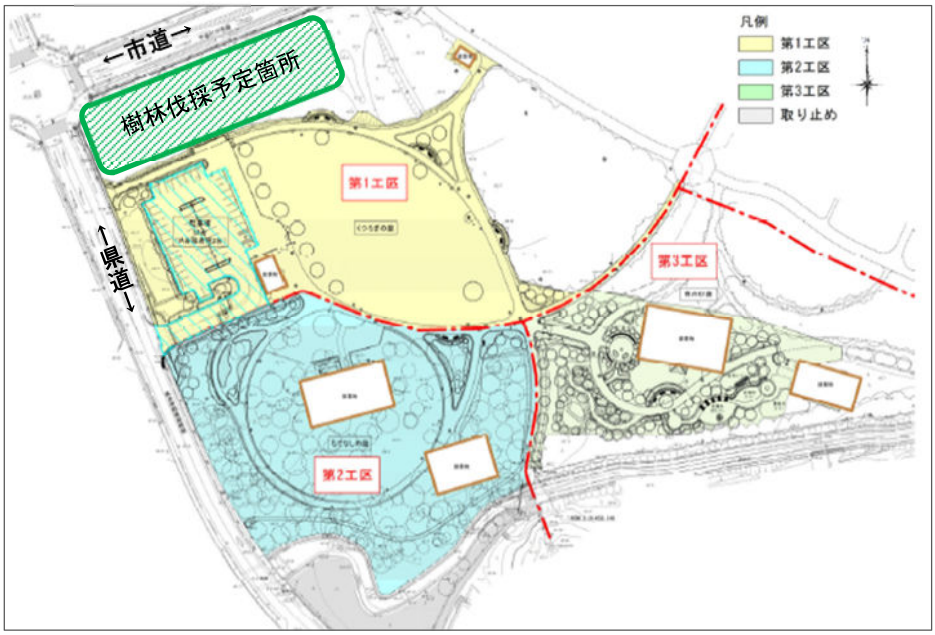


図 3-1　工区割り図

(2)　第 2 期事業区域における公園設備工事等の実施状況

令和 8 年 10 月現在、第 1 工区における造成工事（調整池整備等）を実施しています。なお、県道沿いの樹林は鳥害対策のため、市による伐採が予定されています（図 3-1

内「樹林伐採予定箇所」)。現在の工事状況及び樹林伐採予定箇所について次頁に示します。




図 3-2　公園設備工事等の状況・樹林伐採予定箇所

3.2　第 2 期事業区域への民間活力導入に関する市場調査業務（令和 7 年度）

基本設計当時からの社会環境の変化を踏まえ、整備方針を見直すため、秩父宮記念公園整備事業（第 2 期）民間活力導入に関する市場調査業務の中で現状把握と民間事業者への意向調査をヒアリング調査にて行いました。調査及び結果の概要について以下に示します。

表 3-1　調査概要

調査期間	2026 年（令和 7 年度）1 月～2 月
方法	聞き取り調査（対面、WEB）
調査対象	PFI 事業、Park-PFI、公園の指定管理等の実績のある企業等　11 者
主な質問事項	・ 事業概要（導入機能、集客ターゲット、事業採算性等） ・ 事業範囲（既存施設使用意向、本事業範囲、第 1 期区域との連携） ・ 事業手法（事業期間、想定手法、担当可能範囲） ・ 事業スケジュール（造成予定を踏まえた施設導入時期） ・ 参加意向（本事業への興味関心、参加にあたっての条件）

表 3-2　結果概要　導入機能について

提案導入機能・施設	集客ターゲット	主な意見
宿泊施設	・ 富裕層	・ 高付加価値を生み出す工夫が必要である。
グランピング施設	・ 富裕層	・ 差別化が図れるコンセプト設定等が必要である。
カフェ、レストラン	・ 富裕層	・ 雰囲気作りや景観に合った設えが必要である。
	・ 観光客	・ 近隣の類似施設との競合の懸念がある。
チェーン店、食堂	・ 地元住民	・ 通年での収益確保が課題である。
体験・物販施設	・ ファミリー	・ 市内周辺施設との差別化や連携が必要である。
遊び場（屋外遊具）	・ 地元住民	・ 客単価が低く採算性がない。
水辺・芝生広場	・ 地元住民	・ イベント開催等のためのインフラ整備が必要である。

表 3-3　結果概要　参画意向について

参画意向	回答者数
関心高い	3 者
興味あり・条件によるが興味あり	6 者
関心低い	2 者

3.3　第 2 期事業区域の既存建物

(1)　建物概要

第 2 期事業区域に残置されている既存建物の概要及び配置を以下に示します。

表 3-4 既存建物施設概要

建物名	A① （別荘母屋）	A② （使用人詰所）	B （ゲストハウス）
主要用途	住宅		
構造・階数	木造＋鉄筋コンクリート造　1 階建て		
竣工	昭和 40 年（築 62 年）	昭和 61 年（築 41 年）	昭和 48 年（築 54 年）
延べ面積	147.45 ㎡	43.60 ㎡	81.98 ㎡
その他	改修履歴あり	改修履歴あり	―



出典：秩父宮記念公園（第 2 期）建築基本設計業務委託　基本設計説明書

図 3-3　既存建物位置図

(2)　老朽度調査結果（令和 8 年 3 月実施）

既存建築物の今後の整備方針を定めるための基礎資料を作成することを目的として、第 2 期事業区域内に残置する木造既存別荘 3 棟を対象に老朽化調査を行いました。

以下に、調査及び結果の概要を示します。

表 3-5　調査概要

調査期間	2026 年（令和 7 年度）
方法	目視調査、既往調査資料の確認、法令チェック
対象施設	・別荘母屋：木造　平屋建て ・使用人詰所：木造　平屋建て ・ゲストハウス：木造　平屋建て
施設について	・平成 26 年まで個人の別荘として使用されていた建築物であり、秩父宮記念公園の拡大計画に伴い買収され、本市所有となった。 ・将来的な利活用を見据え、週に 2 回程度の換気を行う等の維持管理が継続されてきたが、建物は使用されなかった。

表 3-6　結果概要

施設	内容
別荘母屋	・既存別荘としての雰囲気を比較的良好に残しており、別荘文化の継承という観点から現物保存の検討が考えられる。 ・一部部材に劣化が見られる。浅い地盤の支持力が強くないため、本棟に人が入る活用の場合、基礎改修まで視野に入れた検討が必要である。  
使用人詰所	・公園施設として実際に活用する場合、劣化程度では最有力候補である。 ・屋根全体の改修が望ましい。直下地盤の支持力が弱いため、公共施設としての継続利用では沈下等に配慮した検討が必要である。  
ゲストハウス	・部材の多くが劣化し、構造耐震指標値が低くなっており倒壊の危険性があるため、公共施設としての継続利用には大掛かりな改修が必要となる可能性が高い。  

4.　基本方針

4.1　整備コンセプトと想定される機能

秩父宮記念公園における整備コンセプトは以下の通りとします。

【整備コンセプト】

＜第 1 期事業区域＞　皇族が過ごした庭園を**見る**
＜第 2 期事業区域＞　皇族の庭園で**過ごす**・別荘文化を味わう

第 2 期事業区域を 3 つにエリア分けし、それぞれのテーマに沿った機能と必要な施設の整備を検討していくこととします。

【第 2 期事業区域のエリア整備テーマ】

	整備テーマ	想定される機能
Ⅰエリア	滞在	季節の小さなマルシェ、ガーデンイベント　等
Ⅱエリア	食	庭園カフェ、木陰のテラス、富士山の眺望　等
Ⅲエリア	自然に触れる	散策（森林、山野草）、体験施設　等



図 4-1　エリア区分け図

4.2　第 1 期事業区域との関係・公園全体における位置づけ

秩父宮記念公園は秩父宮殿下の御療養地の跡地であり、現在も閑静で落ち着いた公園としての整備が求められていることから、第 2 期事業区域においては、本事業における整備による効果を発揮させつつも、第 1 期事業区域と同様に公園としての概念・機能は遵守し、かつ、秩父宮記念公園の趣は残す整備内容とします。

また、公園全体として、第 2 期事業区域では、第 1 期事業区域の役割を補完する施設としての整備が望まれます。

4.3　既存建物の活用について

「第 2 期事業区域の既存建物」（P.7）を踏まえ、活用可能な範囲での活用を想定しています。なお、本市場調査の結果や今後の検討によっては本市による解体も考えられます。

4.4　整備にむけた基本方針

(1)　事業内容に関する考え方

整備コンセプトを実現するための事業内容に関する考え方を以下の通りを整理しました。

表 4-1　事業内容に関する考え方

ターゲット利用者	主に観光客
賑わい	・ 積極的に確保する。ただし、公園全体の雰囲気を守るため、遊び場や遊具の設置は想定しない。 ・ 主にⅠエリアにて、落ち着いた賑わい（くつろぎ）を創出する。
収益性	・ 主にⅡエリアにて、収益確保が可能な施設の整備を想定する。
その他	・ メインのエリアはⅡエリアとし、魅力向上に資するシンボル的な施設の設置を想定する。

(2)　ターゲットとする利用者

整備の方向性やコンセプト設定を踏まえ、事業成立（通年の収益）と公共性（市民の居場所・公園としての機能）の両立の観点から、主・副のターゲットを次の通り整理しました。

なお、宿泊機能についても第 1 期事業区域における趣・景観との整合が図られ、かつ、公共性の確保及び建築可能面積等の制約を満たせば、整備可能な機能として「食＋滞在＋体験」を中心として検討を進めます。具体的な整備の内容については、民間事業者による提案を期待します。

表 4-2　想定するターゲット

ターゲット区分	ターゲット像	来園の動機（例）	主な利用時間帯・時期
メイン①	県内・関東圏 大人 2 人旅／シニア夫婦	庭園と森の中で静かに過ごす、御殿場ならではの飲食	平日・週末の日中 春秋の行楽シーズン
メイン②	アウトレット・産業パークを回遊する観光客	買い物の前後に立ち寄る休息と食事	週末・連休の午前／夕方
サブ①	小さな子ども連れの市民ファミリー	芝生でくつろぐ 季節のイベント・マルシェ	週末の午前、通年
サブ②	市民（近隣住民、年間パスポート所持者）	散歩、山野草の観察、園芸・緑育の学び	平日の朝夕、通年
将来的に取り込む層	インバウンド客、企業研修・ワーケーション、前撮り等の撮影	庭園、森の景色や静かな空間	通年（オフシーズンの需要創出）

5. 想定事業スキーム

「4. 基本方針」の実現にむけ、Park-PFI を含む民間活力を活用した整備や管理運営を検討するにあたり、事業スキーム等を以下の通り想定しています。

5.1 事業範囲

(1) エリア分け・公園基盤施設整備について

本事業においては、整備及び供用開始までのスケジュールを考慮し「4. 基本方針」「図 4-1 エリア区分け図」のうち、Ⅰエリア及びⅡエリアを当初の事業範囲として設定します。なお、園路、広場等の公園基盤施設整備は引き続き本市が実施することとします。Ⅲエリアについては、Ⅰ・Ⅱエリアの状況により今後整備を検討します(図 5-1)。

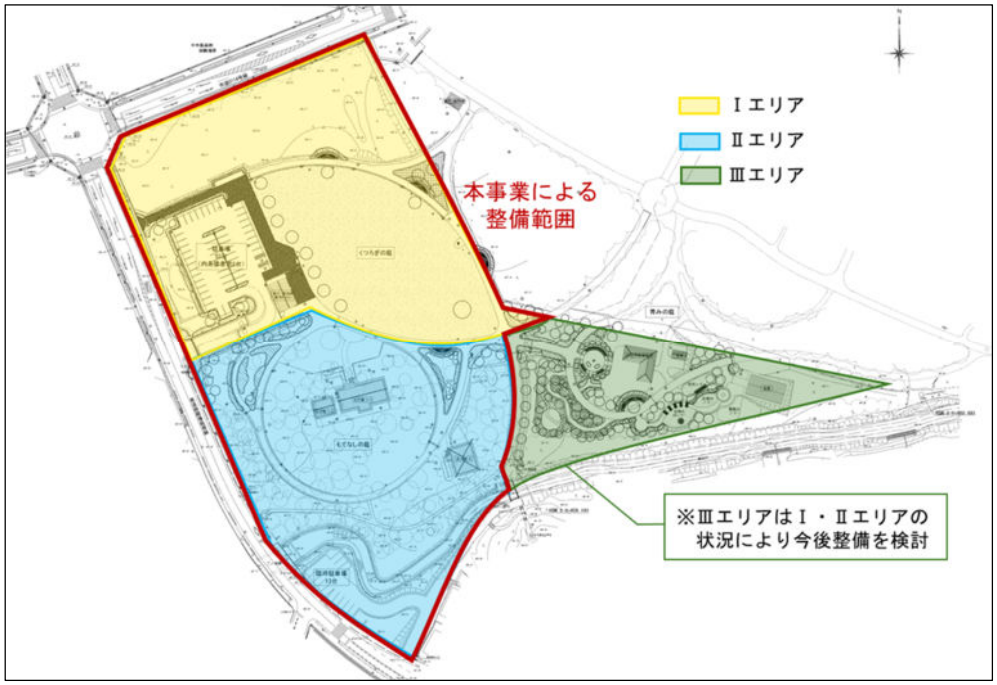


図 5-1 第 2 期事業区域の整備範囲

(2) 民間事業者（Park-PFI 事業者）による事業範囲（Ⅰ・Ⅱエリア）

民間事業者によるⅠ・Ⅱエリアの整備は以下の条件を前提とします。

- 公園基盤施設整備は市が整備
  （ただし、公園全体の調和を考慮し、市が実施する設計（見直し）に対し、民間事業者の意見により調整することも想定）
- 公募対象公園施設（収益施設）は民間事業者が整備
- 特定公園施設は民間事業者が整備し、日常の維持管理を実施
  （具体的な施設としては、公園基盤施設を含まない四阿やベンチ、照明等を想定）
- 公園全体の維持管理の実施主体は、本調査の結果を受け検討

表 5-1　施設分類ごとの整備施設例

分類	施設例
公募対象公園施設 （収益施設）	・飲食施設、物販施設、宿泊施設等 ※事業者の提案による
特定公園施設	・四阿、パーゴラ、テーブルベンチ、ベンチ、照明、看板等
公園基盤施設	・造成工事（貯留槽含む） ・駐車場、園路、芝生等

(3)　民間事業者による事業範囲パターン

民間事業者による事業範囲については、以下のパターンを想定しています。

公園基盤施設の設計（見直し）については、①民間事業者による収益施設の整備・維持管理等の効率的な実施、②市が整備する公園基盤施設と事業者が整備する施設の調和を目的に、市が行う設計（見直し）に対し、助言や調整を行っていただくことも想定しています。

表 5-2　民間事業者による事業範囲パターン

事業範囲パターン		民間事業者による事業範囲							民間の範囲規模
		公園基盤施設			特定公園施設		公募対象公園施設（収益施設）		
		設計（見直し）	整備	維持管理	整備	維持管理	整備	運営	
1	・収益施設の整備・運営 ・特定公園施設の整備	市	市	市（指定管理）	民間	市（指定管理）	民間	民間	小
2	・収益施設の整備・運営 ・特定公園施設の整備・維持管理			市（指定管理）	民間	民間	民間	民間	
3	・収益施設の整備・運営 ・特定公園施設の整備・維持管理 ・第 2 期事業区域の維持管理			民間	民間	民間	民間	民間	大

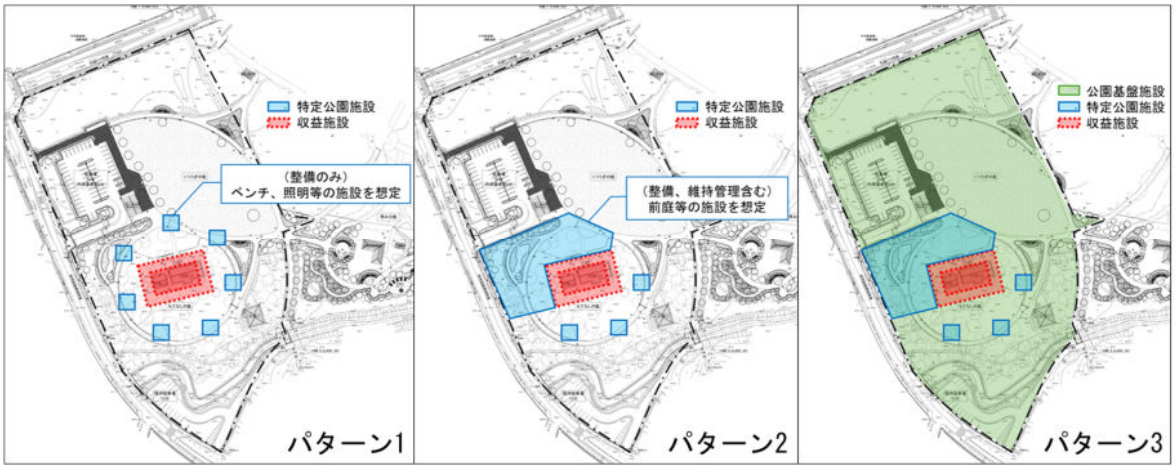


図 5-2　各パターンのイメージ図

※公募対象公園施設（収益施設）、特定公園施設の位置はイメージであり、位置・規模ともに事業者による提案となります。

5.2　公募対象公園施設（収益施設）

(1)　施設整備に関する留意点

公募対象公園施設の整備にあたっては、以下の 2 点に留意しながら行うものとします。

①基本方針に沿った整備内容とすること

②既存施設分を差し引いた建築可能面積に収まる建築面積とすること

②について、都市公園法及び御殿場市都市公園条例を踏まえた公園全体における残りの建築可能面積（建設可能用途）は以下の通りです。なお、公園内の既存施設の利用形態の変更や解体撤去の状況によっては建築可能面積の変更が生じる可能性があります。

表 5-3　都市公園法上の用途・建ぺい率と建築可能面積

建ぺい率	公園全体の建築可能面積	建築済み面積	残りの建築可能面積	建設可能用途	
通常建ぺい率（2%）	約1,772㎡	約1,012㎡	**約760㎡**	公園施設	飲食店、売店、管理事務所、便所等
特殊建ぺい率（10%）	約8,858㎡	約1,058㎡	**約7,800㎡**	休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの
				運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場等
				教養施設	動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの

(2)　使用料の考え方

本公園内に公園施設を設置、または管理して公園を使用する場合の都市公園条例に基づく使用料（設置管理許可使用料）は 24 円／㎡・日（720 円程度／㎡・月）となっています。

(3)　事業期間

公募対象公園施設の設置期間は、20 年間（建設、解体期間含む）を想定しています。

5.3　特定公園施設に関する留意点

特定公園施設に係る初期投資費の目安は以下のとおりです。なお、設置する施設の種類や仕様によって金額も変動します。

いずれの特定公園施設についても、維持管理は日常的な清掃程度を想定しています。

表 5-4　特定公園施設 初期投資費の概算

施設例	金額（税抜）※	備考
四阿	8,100 千円	1 基（雨天時利用可能な設えを想定）
パーゴラ	4,600 千円	1 基
テーブルベンチ	840 千円	1 基
ベンチ	4,000 千円	10 基（約 400 千円×10 基）
照明	13,310 千円	55 基（約 242 千円×55 基） （園路に設置するアプローチライト等を想定）  ※イメージ

※各メーカーの製品カタログの価格に工事費を見込んで算出

表 5-5 看板に係る初期投資費（参考）

項目	金額（税抜）※	備考
総合案内板	1,612.0 千円	1 基あたり（本体案内面 約 1800×1200mm）
施設案内板 A	965.3 千円	〃　（本体案内面 約 900×900mm）
施設案内板 B	612.3 千円	〃　（本体案内面 約 600×600mm）

※秩父宮記念公園第 2 期整備事業 実施設計策定業務（平成 27 年 12 月）工事費算定資料より

6. 想定事業スケジュール

本調査及び基盤施設等の工事を含めた事業全体の想定スケジュールは、以下のとおりです。なお、スケジュールは現時点での予定のため、今後の検討状況等によっては変更になる可能性があります。

表 6-1　想定事業スケジュール

		R8年	R9年	R10年	R11年	R12年	R13年	R14年	R15年	R16年
年度		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
調査･手続き (Park-PFI関連)		事業手法決定 市場調査		事業者決定 事業者公募	設計・建設					
Ⅰ工区	電気設備,ﾄｲﾚ等						供用開始			
	外構工事									
Ⅱ工区	造成･調整池			設計見直し			供用開始			
	外構工事									
Ⅲ工区	造成･調整池						設計見直し			
	外構工事									

（参考）Park-PFI の概要

Park-PFI は、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制度です。

民間事業者は、賑わい・魅力の向上への寄与が期待される収益施設である「公募対象公園施設」の設置・管理運営とあわせて、公募対象公園施設との一体的な整備により魅力向上が期待される、広場・園路等の公園施設（以下、「特定公園施設」という。）について、公募対象公園施設の収益を活用し、整備を行うものとします。

なお、Park-PFI を導入した場合、公募対象公園施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、都市公園法の特例措置（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占用物件の特例）が適用されます。

Park-PFI のより詳しい内容及び事例については、以下のリンクをご参照ください。

※「公募設置管理制度（Park-PFI）の概要」（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_fr_000059.html

