

西海橋公園“魅力UP”事業サウンディング型市場調査
実施結果

令和7年6月

長崎県土木部都市政策課

西海橋公園“魅力UP”事業サウンディング型市場調査 実施結果

I 調査の目的

西海橋公園は、佐世保市と西海市に跨る「針尾瀬戸」の両岸に整備され、昭和35年に開設した都市公園です。景観を守るため、県立自然公園の区域にも指定されており、渦潮を眺望できるなど、風光明媚な立地も魅力の一つです。

西海橋公園の主な公園施設としては、芝生広場や遊具広場、ソフトボール場、ゲートボール場、展望台、その他便益施設等があり、県内外から多くの方々をはじめ、近年においてはインバウンドの利用者も増加しています。

しかしながら、芝生広場をはじめとする公園施設の老朽化や桜等の老木化が進んでいることに加え、時代の変化や多様化するニーズに対して、ポテンシャルがあるにもかかわらず十分に活かされていないことなどから、西海橋公園全体において、公園施設のあり方の検討に至ったものです。

検討にあたっては、PFI 事業等の官民連携手法の導入により、民間の資金やアイデアを活用して集客が見込める収益施設の整備を検討するとともに、庭園デザイナーや民間企業、住民の方々の協力のもと庭園を整備することにより、長崎県の県北地域に立地している官民の施設と連携して、国交省が推奨する「ガーデンツーリズム」の推進を図り、また、現施設のリニューアルや新たな機能を持たせるなどにより県北地域における広域周遊観光の拠点として、地域振興に寄与する西海橋公園を目指したいと考えています。

以上のことから、西海橋公園“魅力 UP”事業（以下、「本事業」といいます）として、西海橋公園のリニューアル、県北地域における「ガーデンツーリズム」を推進するため、まずは、本事業について民間事業者の皆様の理解を深めるとともに、施設整備や管理運営等に関するアイデアやご意見をいただきながら、参画意欲を高めていただくことを目的としてサウンディング型市場調査（以下、「本調査」といいます）を実施いたしました。

2 本調査の実施概要

本調査の実施スケジュール及び対話項目は以下のとおりです。

実施要領等の公表	令和7年3月26日(水)
現地説明会への参加申込	令和7年3月26日(水)～4月8日(火)
現地説明会	令和7年4月11日(金)、4月25日(金)
質問票の提出期限	令和7年4月23日(水)
質問票への回答	令和7年4月28日(月)
個別対話参加申込	令和7年4月30日(水)
調査票の提出期限	令和7年4月30日(水)
個別対話の実施	令和7年5月8日(木)、5月9日(金)
結果概要の公表 ※詳細版の公表	令和7年5月30日(金) ※令和7年6月20日(金)
対話項目	I.本事業への参画について (1)本事業への参画意向 (2)本事業への参画形態・関わり方(設計、施工、維持管理、運営、その他) II.施設整備及び管理運営について (1)公園施設の整備手法について(Park-PFI やその他手法を含め) (2)現状や立地特性を踏まえ、周遊観光の推進を見据えた実現可能性のある整備施設について (3)持続可能な管理・運営計画について(集客や広報手段も含め) (4)民間収益事業(自主運営事業)について(周辺施設との連携、ガーデンツーリズムの拠点としての視点も含め) (5)過去の実績について (6)事業スキームについて (7)事業スケジュールについて (8)地域との対話について (9)その他、県に対しての意見・要望事項等について

3 対象公園

公園の概要

公園の位置



公園の位置づけ

昭和30年の「西海橋」架橋を契機に都市計画決定、整備された都市公園

公園名 西海橋公園

公園種別 総合公園

所在地 佐世保市針尾東町・西海市西彼町小迎郷

計画決定 当初 昭和32年9月20日
最終 平成13年12月11日
計画決定面積 A=46.0ha

開設面積: $A = 36.8 \text{ ha}$

管理者

長崎県(指定管理者制度による管理運営)

公園の特徴

佐世保市と西海市に跨る「針尾瀬戸」の両岸に整備された公園で、瀬戸の景観を守るため県立自然公園の区域にも指定されている。

総合公園として各種公園施設が整備されているほか、瀬戸の景観(渦潮)を眺望できるなど風光明媚な立地も魅力の1つである。

主な施設

芝生広場、
遊具広場(アスレチック広場、チビッコ広場、
ローラー滑り台、ソリゲレンデ等)、
ソフトボール場、ゲートボール場、展望台、
その他便益施設(トイレ、駐車場、売店) 等
※このうち有料施設:ソフトボール場
ソリゲレンデ

交通アクセス

- 佐世保方面から
車:JR佐世保駅から約30分
バス:「佐世保駅前」から西海橋方面行き(6~9本/日)
「西海橋西口」または「西海橋東口」降車 約50分
- 長崎方面から
車:JR長崎駅から約1時間10分
バス:「新地バスターミナル」から西海橋方面行き
「大串」乗換え
太田和港行き「西海橋西口」または「西海橋東口」
降車 2時間20分

土地利用上の制約

- 市街化調整区域(佐世保市側)
- 都市計画区域外(西海市側)
- 県立自然公園区域
- 急傾斜地特別警戒区域
(針尾瀬戸両岸の斜面地の一部)

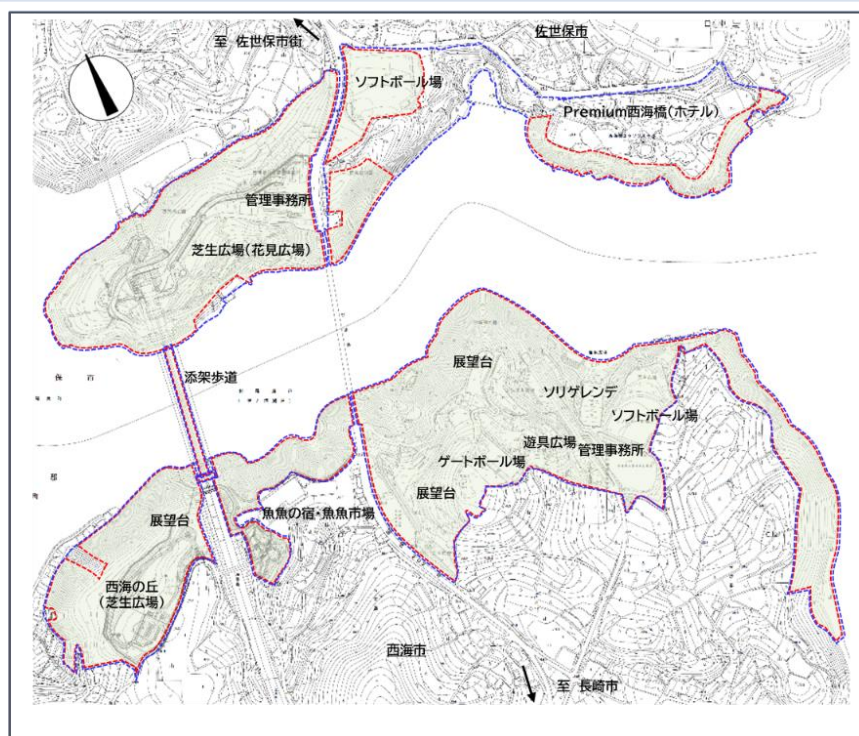
その他

- 公園利用者数：
R1年度49.4万人
（うち有料施設利用者2.0万人(439万円)）
R2年度40.4万人（＃ 1.7万人(353万円)）
R3年度42.0万人（＃ 1.7万人(348万円)）
R4年度47.1万人（＃ 1.9万人(394万円)）
R5年度46.1万人（＃ 1.6万人(336万円)）
○佐世保市内からの利用者が5割を超えるが、次に多いのは福岡県や長崎市からの利用者で、県内外の広い集客範囲を有する。
○周辺都市の人口：佐世保市約23.1万人
西海市約2.4万人
長崎市約38.9万人
○現在は、子供連れの家族の利用がメインである。
○交通量（一般国道202号）：
24時間交通量12,329台
（昼間12時間交通量9,708台、
夜間12時間交通量2,621台）

周辺施設等

- 本公園は西海橋(国指定重要文化財)及び新西海橋(自動車専用道路)の両岸に整備されており、公園の隣接地には民間のホテルや物産施設がある。
- 車で10分圏内に旧佐世保無線電信所(針尾送信所)施設(国指定重要文化財)やハウステンボス等の観光施設がある。
- 2024年3月には国際クルーズ拠点の佐世保港浦頭ターミナルが供用開始された。

公園区域図



4 対象事業

西海橋公園“魅力UP”事業

西海橋公園の現状・課題

- インバウンドの利用が増えている一方で、花見広場や飲食施設等の公園施設の老朽化や、公園施設によっては時代の変化や多様化するニーズに対して十分にポテンシャルを活かしきれていないことにより、利用率が低い。
- 利用者はコロナ禍以前の利用者数まで回復しておらず、賑わいが減少。
- 西海橋公園全体で公園施設のあり方を考え直す必要があるが、公園施設のリニューアルにあたっては、現状の予算規模のみでの対応は難しい。

長崎県がやりたいこと

⇒PFI事業等の官民連携手法の導入により、西海橋公園に人を呼び込み、賑わいを創出。

- ・「ガーデンツーリズム」を実現・推進するための庭園の整備
- ・西海橋公園のポテンシャルを高める公園施設(ニューアクティビティや便益施設等)の整備

事業者に求めたいこと

⇒賑わい創出のための施設整備や周辺施設との連携等による、西海橋公園の新たな価値の創出。

- ・地元名物や食材を提供する飲食施設(カフェレストラン等)などの便益施設の整備
- ・インバウンドの呼び込み対策と新しいニーズへの対応
- ・リニューアルした公園施設の魅力を最大限に引き出し、季節や時間帯等にとらわれず、西海橋公園を楽しめるしくみづくり
- ・周辺施設との連携による地域活性化

目指す将来像

- 西海橋公園における公園施設のリニューアル及び「ガーデンツーリズム」としての拠点整備により、集客力が向上した西海橋公園が、県北地域における周遊観光の推進等の観光振興に寄与。

スケジュール(予定)

R7 事業化検討(可能性調査)、R8 公募、R9 設計・整備、R10 供用開始

5 実施結果

5.1 参加者

本調査の参加者は以下のとおりです。

現地説明会	参加者数 15者
	(公表可のみ)(順不同) ・内田工業株式会社 ・一般社団法人長崎県造園建設業協会 ・ハウステンボス・技術センター株式会社 ・株式会社円伸製作所 ・復建調査設計株式会社 ・株式会社ジャクエツ ・株式会社オオバ ・タカオ株式会社 ・大和リース株式会社長崎支店 ・株式会社タナカ総合環境設計 ・株式会社アート・エンジニアリング ・一般社団法人長崎県公園緑地協会 ・株式会社クリーン工房 ・株式会社ヨシダ
個別対話(調査票提出) ※事業への参加意欲や 整備内容の提案を 調査票にて提出	参加者数 6者(うち調査票の提出のみ1者)
	(順不同) ・WHILL株式会社 ・ハウステンボス・技術センター株式会社 ・株式会社ジャクエツ ・大和リース株式会社長崎支店 ・株式会社クリーン工房 ・(調査票のみ)内田工業株式会社

5.2 提案・意見・要望の概要

個別対話に参加（調査票を提出）された事業者から、以下の提案がありました。

※各者の提案・意見については、承諾を得た内容に限り公表します。また、要旨のみを抽出し、順不同にて記載しています。

I.本事業への参画について
(1)本事業への参画意向
全ての事業者が「条件があれば参画したい」との意見
(2)本事業への参画形態・関わり方（設計、施工、維持管理、運営、その他）
代表企業や構成企業として参画したい 4者 事業に参画する予定はないが、連携・協力先として本事業に参画したい 2者
II.施設整備及び管理運営について
(1)公園施設の整備手法について（Park-PFI やその他手法を含め） ※本事業における望ましい整備手法についての提案
・指定管理者制度と Park-PFI 制度を組み合わせることで、資金調達力・運営ノウハウ・収益インセンティブを一体化した持続可能な公園管理運営モデルを構築。 ・例として、 Park-PFI 事業者：施設整備（新設・改修）と運営、資金調達、建築許可等の責任 指定管理者：公園全体の維持管理、集客施策、日常運営 ・官民連携手法（PPP/PFI）を柔軟に活用し、既存施設のリニューアルと新たな導入施設のバランスを取ることが重要。 ・特に利用者ニーズに応じた段階的な整備（フェーズ分け）や、運営面での採算性・維持管理効率を考慮したスケーラブルな計画が求められる。 ・民間事業者が自由度高くアイデアを展開できるような整備・活用余地の確保や、既存施設との統合的な見直しも必要。 ・特定公園施設の整備については、公共工事となるため、公共の費用負担とした上で、本事業に含むものとしていただきたい。 ・Park-PFI 事業手法が望ましい。 ・クラウドファンディングや寄付を活用した整備。地域住民や企業からの資金調達を活用し、特定公園施設（例：桜の植樹、ガーデン整備）を整備、民間事業者との連携で運営。
(2)現状や立地特性を踏まえ、周遊観光の推進を見据えた実現可能性のある整備施設について ※周遊観光の拠点として、集客力向上や賑わい創出に繋がるような施設の整備についての提案
・公園内移動手段（モビリティ）の導入。 ・西海橋公園が持つ自然景観と観光資源を最大限活かし、段階的な整備を導入することで、集客力向上と広域的な観光周遊拠点化が実現可能。

- ・話題性・集客力のある民間ブランドの誘致、地域との交流を生む空間の創出、道の駅的な機能を備えた「地元密着型施設」の導入、アドベンチャー性のあるアトラクション導入、園内アクセス改善、体験型施設の導入、既存施設の再整備（利用者ニーズに即したアップデート、拡張、機能転換）、ニューツーリズムへの対応、次世代エネルギー体験・展示施設の導入等。
- ・2027年に予定されている国際園芸博覧会への出展・公表と連動した新たなイメージ発信、プロモーション展開。
- ・「話題性」「利便性」「体験性」「地域性」のすべてを意識した施設整備を段階的に導入することで、西海橋公園は、単なる「公園」から、「観光と日常が交差する魅力的な拠点」へと変貌する可能性を秘めている。
- ・段階的・季節別に整備を導入、先行投資分の反応を見ながら拡張していく形が理想。
- ・民間事業者による初期負担や、補助金・交付金の活用による資金スキーム構築が検討可能。
- ・道の駅、レストラン、カフェ、グランピング施設、遊び場、イベントスペース、アクティビティの導入。
- ・県主導により、多くの集客を見込めるキラーコンテンツを設けることができれば、佐世保市側の駐車場エリアに飲食店や物販店整備の可能性があると考え。
- ・県北地域のガーデンツーリズムの拠点施設としてのインフラの整備が必要と考え、諸条件次第により実現の可否を判断したい。
- ・県北地域の観光資源との接続。ハウステンボスや九十九島などの近隣観光地と連携した周遊バスの発行、シャトルバスやレンタサイクルを整備、広域観光の利便性向上。

(3) 持続可能な管理・運営計画について（集客や広報手段も含め）

※再整備により公園の魅力アップを図り、持続的な集客、収益確保を可能とする管理・運営計画についての提案

- ・指定管理者様と連携したモビリティの完全民間委託モデルなどの運営方法が考えられる。公園管理事務所にて有人貸出+アプリでの無人貸出の併用など。
 - ・地域や観光施設、自治体と連携した持続可能な体制を目指し、長期的に安定した運営を実現するためには、以下のような視点が重要。
- 施設管理の効率化：ICTを活用、季節ごとの集客イベントを通年で展開。
- 広報戦略：ハウステンボスとの共同プロモーション、インバウンド向けの発信、観光案内所や宿泊施設との連携、2027 国際園芸博覧会を活用した国内外への情報発信とリブランディングなど観光と地域日常の両立が、持続可能性を支える鍵。
- ・Park-PFI による管理・運営。
 - ・広報活動としては、ホームページの作成やSNSの活用。（写真を取りたくなるスポットがあるといい）

- ・集客力を高める手法として、定期的なイベントの実施。開催費用については公園利用者からの徴収または県からの業務委託。
- ・県北地域のガーデンツーリズムの拠点施設を踏まえ、着地型観光による、ガーデンツーリズム。
- ・拠点施設は“道の駅”的な運営。
- ・多様な収入源を検討。施設により入園料設定、施設賃貸による収入。
- ・イベント収入として、季節ごとの催事の開催。
- ・地元農産物や工芸品の販売、ワークショップ、体験プログラムの実施による収入。

(4) 民間収益事業(自主運営事業)について(周辺施設との連携、ガーデンツーリズムの拠点としての視点も含め)

※再整備による集客力向上に加えて、公園の賑わい創出、収益確保を可能とする収益事業についての提案

- ・指定管理者と連携することでモビリティの事業運営が可能。収益事業としては採算によって自主事業として参画可能だが、事業スキームにおけるプランの選択次第では公費負担を希望する可能性がある。
- ・民間企業の参入による持続可能な収益確保を重視し、飲食・物販事業、名物商品(地元果物・海産物)を扱う物販コーナー、景観を活かしたアクティビティ収益事業、地域連携型体験事業、地元住民や NPO との共同管理事業(雇用創出)など。
- ・周辺施設との連携したコンテンツ造成、情報発信。(ハウステンボス、九十九島パールシーリゾート(ビジターセンター)、平戸エリア、佐世保市内の店舗等)
- ・ガーデンツーリズムの拠点としての機能連携。(九十九島パールシーリゾート(ビジターセンター))
- ・庭園の多様化。庭園デザイナー監修で国際的な魅力を強化。

(5) 過去の実績について

※公園の整備、維持管理等へ参画した過去の実績についての提示

- ・指定管理者費用や企業からの協賛事業としてのモビリティのサービス導入実績。(柏市あけぼの山農業公園、北総花の丘公園、茨城フラワーパーク、蜻蛉池公園等)
- ・園内施設の設計・施工・維持管理・運営に関する豊富な経験を有しており、施設の運営に必要な多岐にわたる業務を一元的に管理。
- ・大型観光施設の運営ノウハウや広域集客、施設整備に関する実践的知見や地域資源を活かした観光・商業施設の開発・運営に多くの実績を有している。
- ・具体的な実績は、インフラ設備管理(電力、上下水道、再生水供給、運河オペレーション等)、ホテル営繕工事、施設の安全性、環境基準に対応するための定期検査と管理等。
- ・遊具の導入実績(高松航空公園飛行機広場(香川県綾川町)、おにクル まちなかの森 もつくる(大阪府茨木市)、都立明治公園(東京都新宿区)、えひめ森林公園(愛媛県伊予市)、道の駅くるくるなると(徳島県鳴門市)、紀の川市民公園芝生広

場(和歌山県紀の川市)、白馬岩岳マウンテンリゾートヤッホー!スウィング!(長野県北安曇郡)等)

・官民連携、指定管理者等の実績(大阪城パークマネジメント事業(協力企業)(大阪市)、鞍ヶ池公園民間活力導入事業(愛知県豊田市)、到津の森公園南側エントランス整備事業(北九州市)、総合レクリエーション公園等におけるリニューアル事業(江戸川区)、東平尾公園整備・管理運営事業(福岡市))

中央公園整備及び管理運営事業(協力企業)(佐世保市) 他

(6) 事業スキームについて

※事業目的(魅力アップによる集客力向上・賑わい創出)の達成や持続的な維持管理を可能とする事業スキームについての提案

・公園内移動手段(モビリティ)の導入プランの複数提案(利用料を徴収、協賛事業として協賛参画企業からの諸経費負担、指定管理者へのレンタル等)

・民間の自由な発想と地域貢献を両立するスキームとして、公園運営権(Park-PFI含む)に民間事業者の参画を認めるハイブリッド型スキームが現実的。

・整備部分においては官主導、運営部分においては民間主体という役割分担も検討。

・本事業においては、官民連携(PFI等)による整備・運営一体型スキームを提案。

・代表企業(事業統括・企画・広報)を中心に、設計・施工パートナーとのコンソーシアム、運営パートナー(動物福祉団体、地域観光団体、宿泊業者、農業法人等との連携)、金融機関との連携。

・設計・施工・運営の全てを一体的に構築・実行することで、計画の整合性と迅速な事業進行が可能。

・Park-PFI+指定管理、Park-PFI+PFI。

・設計、建設、運営、維持管理会社(コンソーシアム)による事業スキームを想定。

・事業主体との役割分担。行政(県、佐世保市、西海市)は、事業全体の監督、公共性の確保(無料エリアの維持、環境保全)、土地提供、許認可(県立自然公園の規制対応)、地域との対話の主導(説明会、ワークショップ)、周辺施設との調整(例:ハウステンボスとの共同プロモーション)。民間事業者は、設計、建設、運営、維持管理、イベントの企画立案、運営。地域住民は、イベントの参加、飲食物販サービスの参加等。

(7) 事業スケジュールについて

※本事業の構想~供用開始~持続可能な維持管理の実現までのスケジュールについての意見・提案

・県が想定しているスケジュールをベースに事業進行を想定。

・2027年の国際園芸博覧会への出展・発信を重要マイルストーンと位置づけ、整備計画の一部を先行してプレ公開・プレ体験イベントとして展開。

- ・官民連携手法導入（事業者決定後）のスケジュール提案（設計期間：6か月、建設期間：1年、維持管理運営期間：10～15年）（投資内容による）
- ・公園内移動手段（モビリティ）の導入プロセスの提案（現地試走・関係者試乗→トライアルサウンディングの構想・可否について協議→園内ルールの策定→機体ステッカー・ポスター作成着手→機体配送→デモ運営→トライアルサウンディング開始→トライアルサウンディング終了→トライアルサウンディング振り返り（今後の参画や機体の導入について））

（8）地域との対話について

※事業を進めていく上で、地域の要望や意見を事業計画に反映し、地域と連携した公園づくりを実現するための手法についての意見・提案

- ・地域住民や近隣企業との対話は極めて重要と認識。
- ・公園整備は地元との信頼構築が不可欠。
- ・地域住民や日頃から公園を利用する方への製品説明会兼体験会、地域パートナーシップ、地元企業・NPOと協働したイベント運営。
- ・計画段階から意見交換会やワークショップを設けることで、住民意見を反映しやすくする。また、地元の声を反映した整備・運営を進めるべき。
- ・企業単体での対話ではなく、地域コーディネーター等を交えた中立的な進行役の導入も有効。
- ・住民参加型ワークショップの実施、地元自治会・農業団体・観光協会との定例連絡会議の設置、小中学校との交流企画、民間人材（デザイナー、ツアーガイド、農園管理者など）の地元採用、動物保護施設による活動に地域住民が参加できる仕組みの構築、住民と一緒に育てる「ガーデン」の仕組みづくり等。
- ・地域に根差した事業を目指しており、地域の方の参画についても検討。
- ・説明会を開催（対面とオンラインのハイブリッド形式。アクセシビリティの確保）し、西海橋公園の現状（老朽化、インバウンド需要）、事業の目的（ガーデンツーリズム、地域振興）、PFI等の官民連携の概要を説明。対象は、住民、地元企業、周辺施設の代表等。周辺施設（例：ハウステンボス）には観光連携のメリットを強調。

（9）その他、県に対しての意見・要望事項等について

※本事業に対する意見・要望の他、周辺施設や関係団体との連携等についての意見・要望

- ・広域周遊観光との一体化を図るため、交通アクセス改善・強化（最寄り駅（佐世保方面）からシャトルバス運行支援）
- ・広域プロモーション支援（県公式観光サイト・SNSでの継続露出）
- ・民間による施設整備・運営を促進するための補助金・認定制度、税制優遇（民間投資を呼び込むための投資促進補助・固定資産税減免）等一定のインセンティブ制度の導入。
- ・地域連携枠の設定（近隣ガーデン施設・観光事業者と連動した広域周遊商品の認定）

- ・多言語対応支援（インバウンド対応の多言語サイン・デジタルガイド導入補助）
- ・官民の柔軟な対話の場の継続的な設置。（アイデアを形にするためのプロセス共有）
- ・試行的な取組（社会実験など）への支援制度の整備。
- ・ハウステンボスを含む周辺エリアとの「連携モデル」策定支援。
- ・国際園芸博覧会との連携については、県が積極的にプロモーションを展開する場面において、民間事業者の取り組みも併せて発信。
- ・単なる「観光整備」ではなく、福祉・教育・環境・経済が融合した地域再生事業としての観点からの柔軟な制度運用・支援。
- ・インバウンド対応に向け、県や JNTO との連携による国際的なプロモーション強化。
- ・今回のリニューアルは、長崎県北エリアの広域観光拠点形成の核ともなり得る規模。西海市、佐世保市、県北各自治体との連携をスムーズに進めるための県の支援体制を期待。
- ・ガーデンツーリズムとの連動施策（例：西海市や平戸のフラワースポットとの連携ルート）について、広域戦略としての立案もぜひお願いしたい。
- ・樹木老朽化の進行や、枝葉が生い茂っていることで眺望が悪くなっているため、植樹や剪定が必要。
- ・県による大規模な設備投資をご検討いただきたい。（集客コンテンツが必要なため）
- ・今後の動きについて共有願いたい。