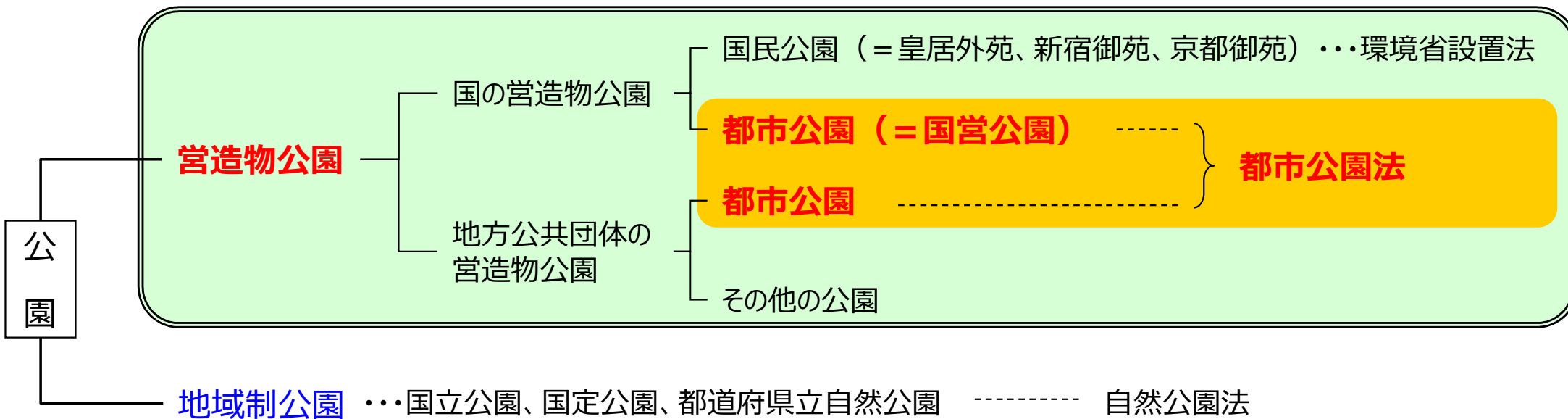


# 都市公園における官民連携の推進

国土交通省 都市局 公園緑地・景観課  
公園利用推進官 秋山 義典

# 都市公園の概要



**営造物公園** 国又は地方公共団体が一定区域内の土地の権原を取得し、目的に応じた公園の形態を創り出し、一般に公開する営造物

**地域制公園** 国又は地方公共団体が一定区域内の土地の権原に関係なく、その区域を公園として指定し、土地の利用の制限や一定の行為の規制等によって自然景観を保全することを主な目的とするもの。

【都市公園法（昭和三十一年四月二十日法律第七十九号）】

第二条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

一 **都市計画施設**（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第六項に規定する都市計画施設をいう。次号において同じ。）である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が同条第二項に規定する都市計画区域内において設置する公園又は緑地

二 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの

イ 一の都府県の区域を超えるような広域の見地から設置する都市計画施設である公園又は緑地（ロに該当するものを除く。）

ロ 国家的な記念事業として、又は我が国固有の優れた文化的資産の保存及び活用を図るため閣議の決定を経て設置する都市計画施設である公園又は緑地

# 設置管理許可制度（Park-PFIの前身）

- Park-PFI創設以前から設けられている、民間事業者が都市公園内に売店やレストラン等の収益施設を設置し、管理できる根拠となる規定。公園管理者が公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度（都市公園法第5条）。
- 近年では、公募によって飲食店を設置・運営する事業者を選定することや、民間事業者の自己資金により収益施設以外の付加的な公園施設（広場等）を整備することで、公園の魅力向上や地域活性化につながっている事例が増えており、これらの取り組みをさらに全国的に推進するための制度拡充が求められていた。

## 任意の公募・協定により民間事業者が公園施設を設置・管理した事例



富山県が飲食店を設置・管理する民間事業者を公募し、スターバックスコーヒーが出店【富岩運河環水公園（富山県）】



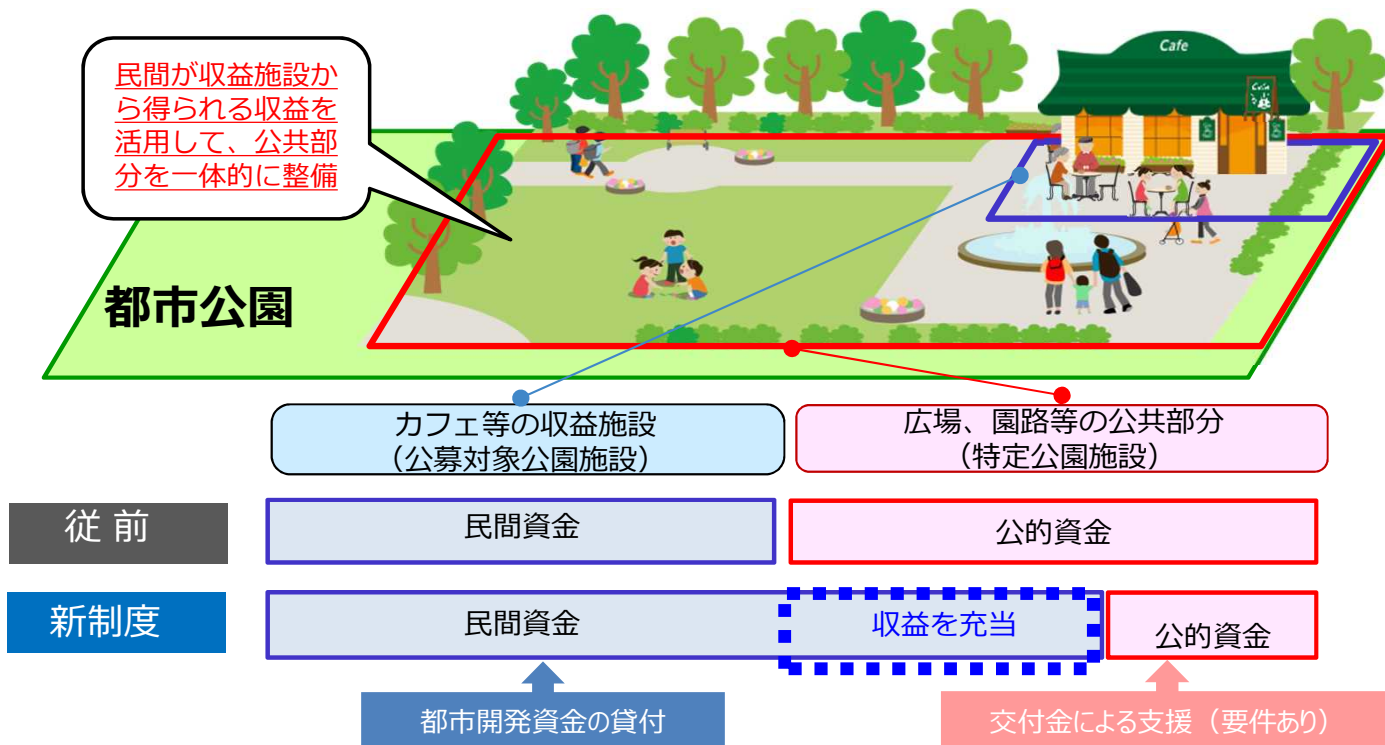
近鉄不動産が、再整備、管理運営を事業者の負担により行う協定を大阪市と結び、カフェ等を設置【天王寺公園（大阪市）】

## 法改正の背景となっていた課題

- 民間事業者による収益を直接公園整備に還元させる仕組みの不在
- 統一的な民間事業者の公募プロセスの不在
- 設置管理許可期間の上限が10年であることによる投資回収上の課題
- 建蔽率が原則2%による小規模公園などへ設置できる建物面積の制限 等

# 公募設置管理制度（Park-PFI）の概要

- 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
- 事業者が設置する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、事業者には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



### 都市公園法の特例

- ① 設置管理許可期間  
最長10年を20年まで延長可能に
- ② 建ぺい率  
公募対象公園施設は10%を参酌して条例で定めることが可能に（通常2%を参酌）
- ③ 占用物件  
自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に

## Park-PFIの活用によって促される効果

- 公園管理者側** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 事業者側** 法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者側** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる



## 公募対象公園施設

⇒事業の核となる収益施設

○飲食店、売店等の公園施設（※）であって公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの

（※）休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台、集会所

【施設の例】

カフェ



レストラン



屋内子供遊び場



売店



## 特定公園施設

⇒収益施設と一体的に整備される一般公園利用者向け施設

○公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、広場等の公園施設（※）であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの

（※）全ての公園施設が対象

【施設の例】

園路



広場



トイレ



休憩所



## 利便増進施設

⇒事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件

○自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの

【施設の例】

自転車駐車場



看板、広告塔



# 制度活用の傾向

○Park-PFIは、現在65公園（51自治体、2地整）で活用されており、うち30公園が供用済み  
 ○飲食系が最も多いが、図書館、ジムなどの文化・スポーツ系、ホテル、キャンプ場などの宿泊・レクリエーション系、複数の施設が組み合わさった複合系など、設置される施設のバリエーションも多様化している

	飲食系	文化・スポーツ系	宿泊・レクリエーション系	複合系
三大都市圏	<b>豊島区(としまみどりの防災公園) [1.7ha]</b> 京都市(大宮交通公園)[1.8ha] 渋谷区(北谷公園)[0.1ha] 岡崎市(乙川河川緑地 他)[27.9ha] <b>四日市市(中央緑地) [28.5ha]</b> 木更津市(鳥居崎海浜公園) [2.2ha] 北区(飛鳥山公園) [7.4ha] 名古屋市(徳川園) [4.5ha] 豊川市(赤塚山公園) [25.1ha] 我孫子市(手賀沼公園) [4.7ha] 津市(中勢グリーンパーク) [28.3ha]	新宿区(新宿中央公園) [8.8ha] 横浜市(横浜動物の森公園) [103.3ha] 各務原市(学びの森) [4.2ha] 所沢市(東所沢公園) [2.1ha] 渋谷区(恵比寿南一公園) [0.2ha]	岐阜県(ぎふ清流里山公園) [107.7ha] 神戸市(海浜公園) [14ha] 堺市(大仙公園) [38.5ha] 堺市(原池公園) [15.2ha] 近畿地整(国営明石海峡公園) [96.1ha] <b>愛知県(小幡緑地) [226.9ha]</b> <b>神奈川県(観音崎公園) [70.4ha]</b>	<b>名古屋市(久屋大通公園) [15.8ha]</b> <b>堺市(大蓮公園) [15.5ha]</b> <b>福岡県(大濠公園) [39.8ha]</b> 神戸市(東遊園地) [2.7ha] 東大阪市(花園中央公園) [27.09ha] 平塚市(湘南海岸公園) [58.6ha] 多摩市(多摩中央公園) [11.2ha]
地方都市	<b>北九州市(勝山公園) [20.1ha]</b> <b>福岡県(天神中央公園)[3.1ha]</b> <b>和歌山市(本町公園) [1.4ha]</b> 仙台市(榴岡公園) [11.3ha] <b>盛岡市(木伏緑地)[0.4ha]</b> <b>別府市(別府公園) [27.3ha]</b> <b>鹿児島市(加治屋まちの杜公園) [1.4ha]</b> <b>群馬県(敷島公園) [17.8ha]</b> <b>むつ市(おおみなと臨海公園) [13.8ha]</b> <b>群馬県(観音山ファミリーパーク) [60.3ha]</b> <b>福山市(中央公園) [1.6ha]</b> <b>豊田市(鞍ヶ池公園) [95ha]</b> <b>山形市(ひばり公園) [0.1ha]</b> 静岡市(城北公園) [6.1ha] 浜松市(万斛庄屋公園) [1.4ha] 茨城県(偕楽園公園) [58.0ha] 加賀市(山代西部公園) [0.3ha]	盛岡市(盛岡城跡公園) [9.2ha] 盛岡市(中央公園) [17.2ha] 越前市(武生中央公園) [13.3ha] 青森市(青い森セントラルパーク) [5.1ha] 久留米市(中央公園) [23.8ha]	恵庭市(漁川河川緑地) [21.7ha] 佐世保市(中央公園) [13.7ha] <b>別府市(鉄輪地獄地帯公園) [7.4ha]</b> 二戸市(金田一近隣公園) [1.8ha] <b>湯河原町(万葉公園) [19.5ha]</b> <b>平戸市(中瀬草原) [8.7ha]</b> 九州地整(海の中道海浜公園) [298ha] 富士川町(大法師公園) [6.4ha] むつ市(代官山公園) [1.1ha] 須賀川市(翠ヶ丘公園) [28.34ha] 沖縄市(コザ運動公園) [23.4ha]	北九州市(到津の森公園) [10.6ha] 広島市(中央公園) [42.7ha]

(令和3年4月28日時点・国土交通省調べ)

※太字は公募対象施設がオープンしている公園 赤字は事例紹介箇所

※上記の他、約107箇所において活用を検討中

※三大都市圏は、首都圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）、関西圏（大阪府、京都府、兵庫県）、地方部はそれ以外のエリアを目安に分類

※飲食系は、飲食施設（カフェ、レストランなど）が主なもの、文化・スポーツ系は、教養施設（図書館など）・運動施設（プレイパーク、ジムなど）が主なもの、宿泊・レクリエーション系は宿泊施設（ホテル、キャンプ場など）、温泉施設、バーベキュー施設が主なもの、複合系は、便益施設（飲食、物販など）、遊戯施設、運動施設、休養施設などが組み合わさったものを目安に分類



# 制度活用の事例（東京都豊島区・としまみどりの防災公園）【三大都市圏・飲食系】

- 池袋副都心と木造密集地域に隣接する地域の特性から、延焼防止、ヘリポート、物資集配等の防災機能強化と地域の賑わい創出を両立させるため、Park-PFIを含む公園の設計・施工・管理運営が一体で募集され、専門企業4社で構成されるコンソーシアムが参画。
- 公園の管理運営では、Park-PFIで設置したカフェ運営、地域の住民や民間事業者等と連携して行う様々なイベント等を指定管理者が一体的に管理・運営することで、池袋周辺地区の新たな賑わい・交流拠点となっている

整備費の行政負担なし

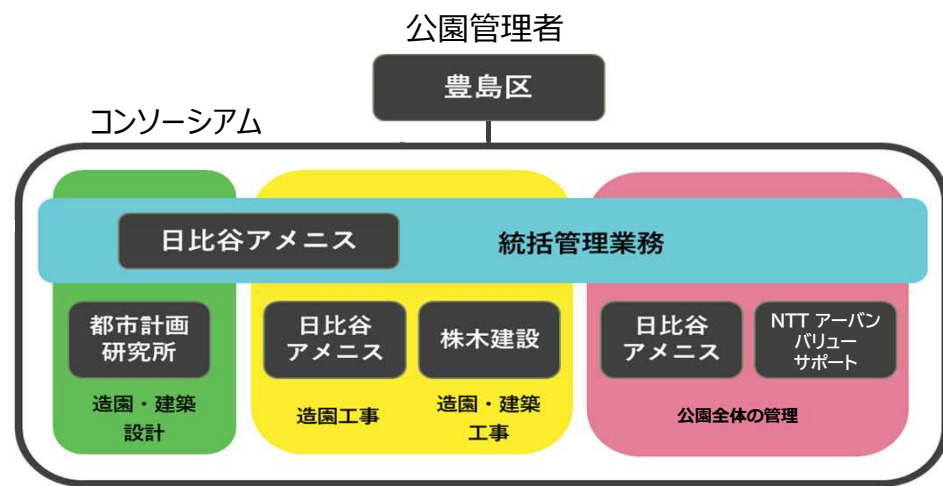
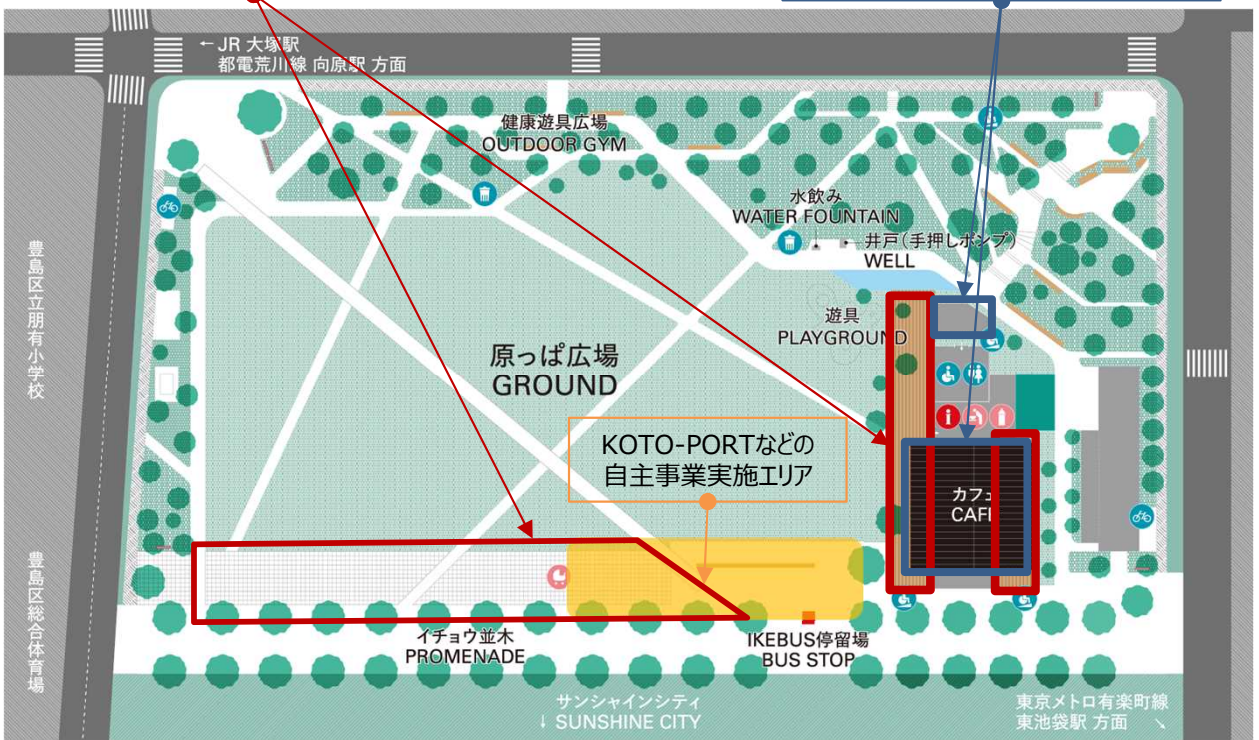
**特定公園施設**

- ・管理棟周辺の木製デッキ
- ・大型車両通行可能な舗装の一部

年間使用料約7,500円/㎡・月

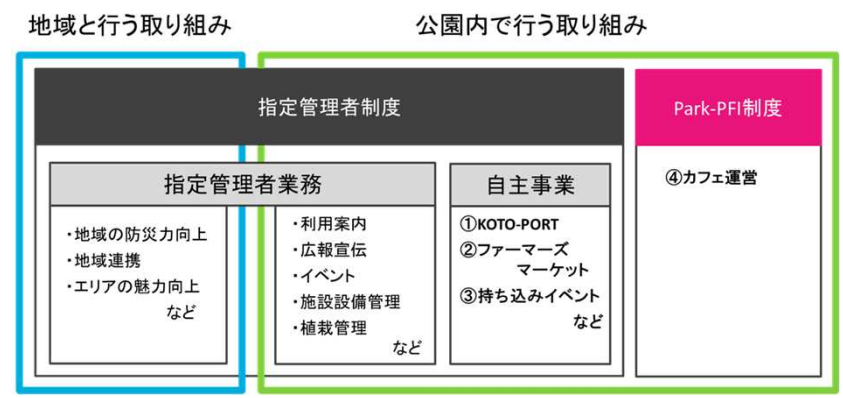
**公募対象公園施設**

- ・カフェ（内装）
- ・KOTO-PORT OFFICE（自主事業の事務所）



○コンソーシアムでは、設計、施工、管理運営が分担されている

- 公園面積：17,000㎡
- 公募対象公園施設面積：211㎡
- 事業者：日比谷アメニス・都市計画研究所・株木建設・NTTアーバンバリューサポートコンソーシアム
- 事業期間：2020年7月～2030年3月（20年間まで延長可）



○指定管理者である日比谷アメニスとNTTアーバンバリューサポートが、地域と連携しながら公園の管理運営を担っている



# 制度活用の事例 (東京都豊島区・としまみどりの防災公園) 【三大都市圏・飲食系】

## 従前の状況



(従前の状況)  
 ・用途地域等  
 ・権利者数  
 ・既存家屋数等  
 ・土地利用状況

第一種住居地域(60% / 400%)、防火地域  
 1名(独立行政法人造幣局)  
 建物23棟(工場、博物館、庁舎、職員宿舍等)  
 独立行政法人造幣局東京支局

東池袋駅にほど近い木密エリアに隣接する旧造幣局東京支局の一部であり、防災性の向上と周辺地域と連携した賑わい創出が課題



芝生広場は災害時にヘリポートになるほか、耐震性貯水槽や非常用発電施設など地域防災拠点として必要な施設を備えている



Park-PFIで整備したカフェは公園全体を管理する指定管理者が運営



指定管理者が自主事業として行っているKOTO-PORT (地域資本による飲食・物販等)

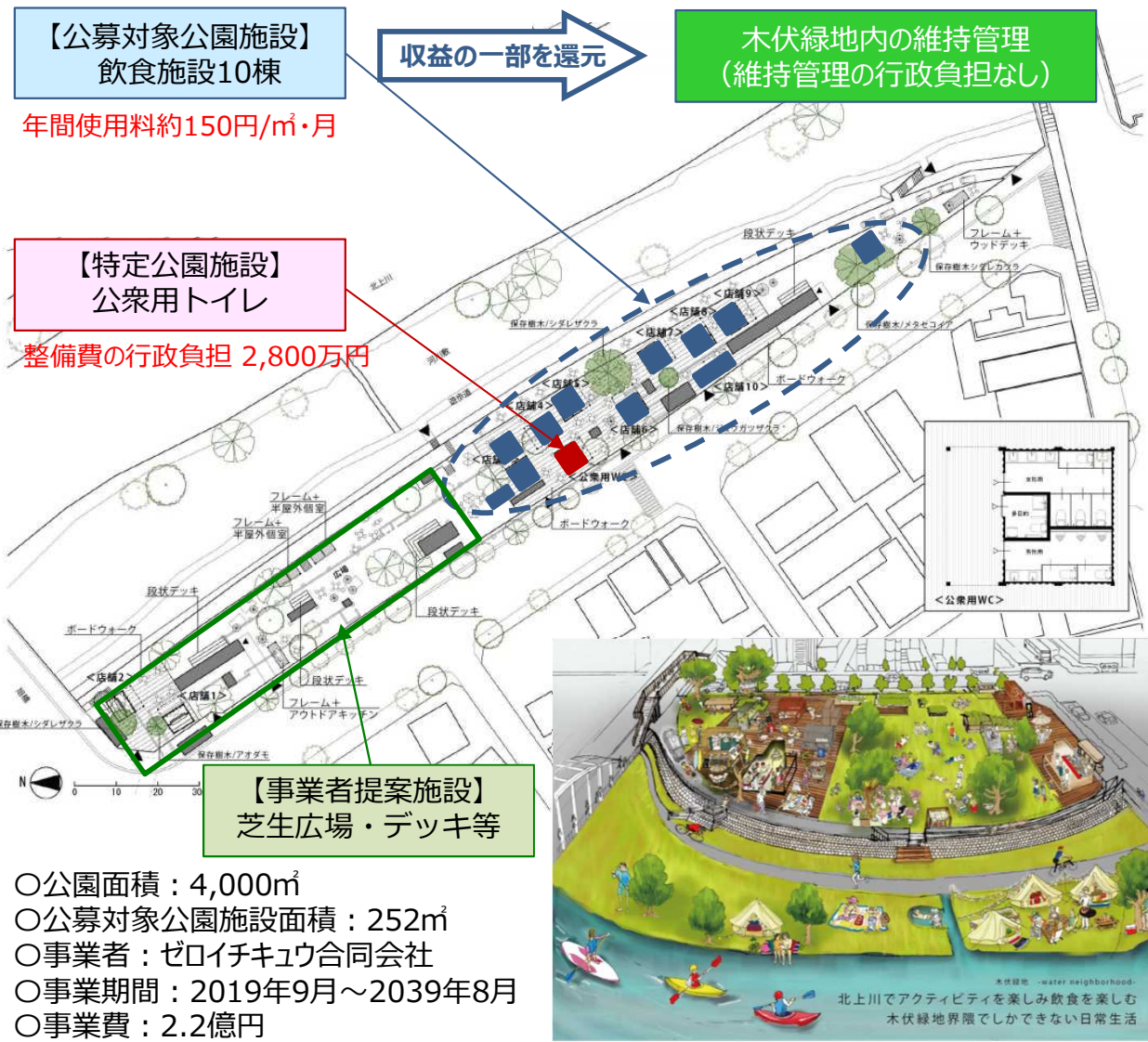


指定管理者が区との共催事業として行っているファーマーズマーケット

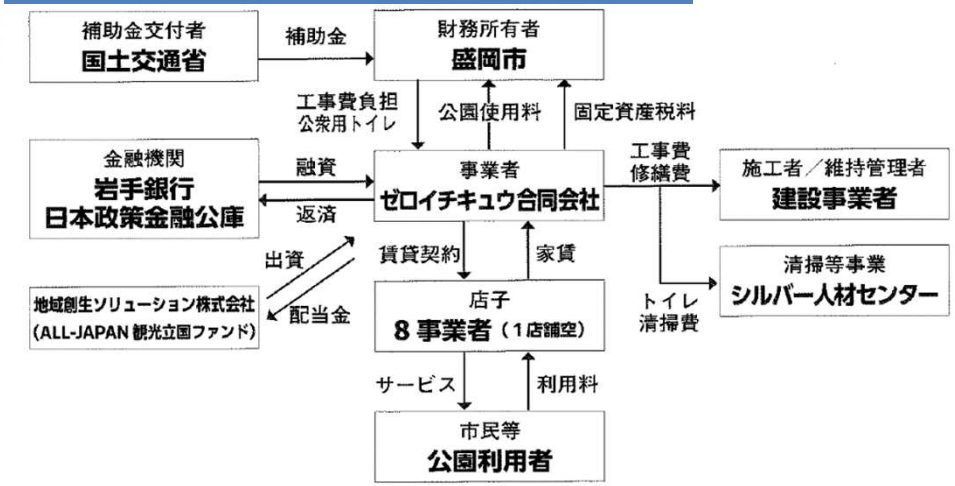


# 制度活用の事例（岩手県盛岡市・木伏緑地）【地方部・飲食系】

- 盛岡駅周辺の地元企業による地域循環経済のため、地元資本によって設立されたゼロイチキュウ合同会社が事業者となって、魅力不足が課題となっていた木伏緑地に地元飲食店を集積させるとともに、公衆用トイレや芝生広場を一体的に整備
- 利用者数の増加のみならず様々な波及効果が生まれており、今後、北上川沿岸という立地を活かし、カヤックなどウォータースポーツを楽しむ拠点づくりやイベント、河川敷でのキャンプなどアウトドアアクティビティの提供も予定



## 地域の多様な主体の支援により支えられている事業体制



## 日平均利用者数（再整備前と2021年10月時点との比較）

	再整備前	再整備後
平日	約650人	約830人
休日	約400人	約1,500人

## 事業・波及効果

- ①地域循環経済**  
民間収益施設の坪当たり賃貸価格を相場（約3.5万円）を下回る2.5万円に設定し、地元資本6社が参入
- ②近隣不動産への投資誘導**  
開業後、盛岡駅東口エリアの公示地価が上昇
- ③雇用創出**  
約150人の雇用が創出
- ④経済合理性に基づく事業構築**  
事業者の投資回収は10年程度の見込み





【再整備前】（平成26年ころ）  
駅前だが公衆トイレがなく、樹木の繁茂により見通しが低下



【再整備後】  
かつての材木水運を想起させるコンテナ風の建築により、水辺の街並みを創出



中心市街地内の貴重なオープンスペース



特定公園施設として事業者が整備し、  
市が買取した公衆用トイレ

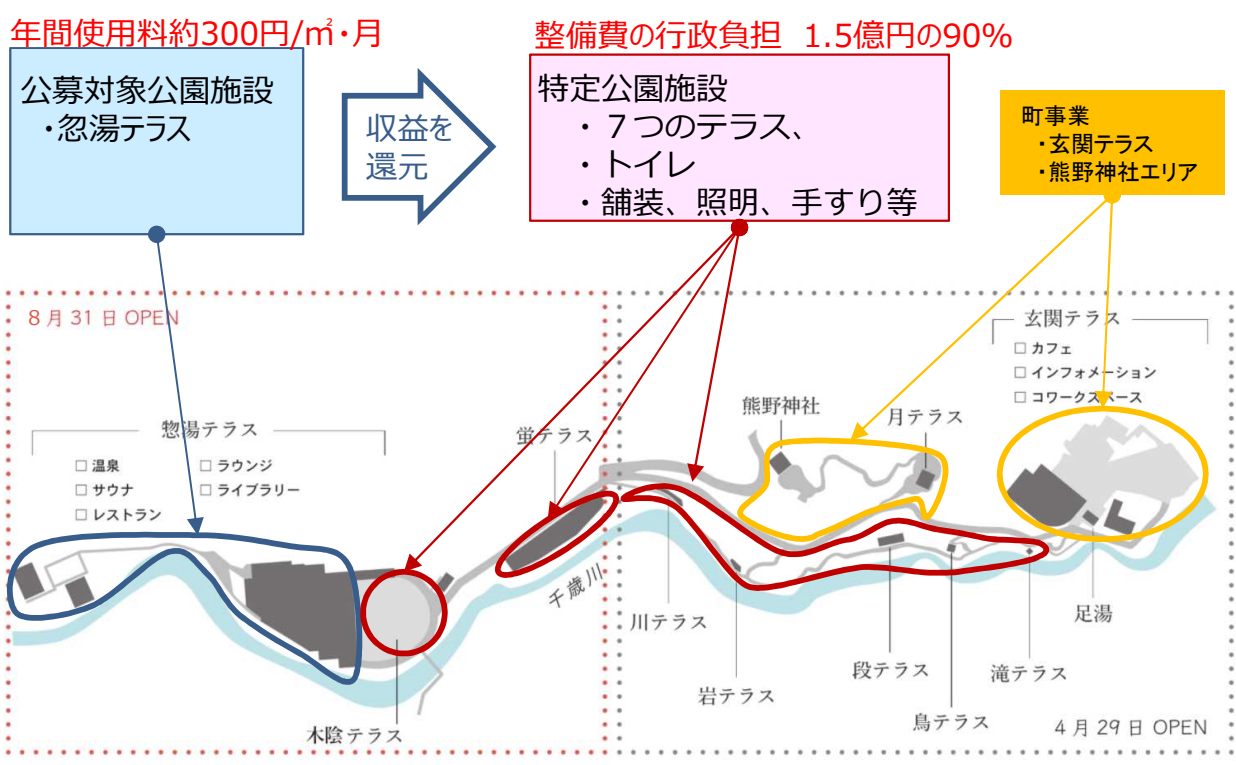


水辺空間活用の社会実験として、  
河川敷でのまちなかキャンプを実施



# 制度活用事例（神奈川県湯河原町・万葉公園）【地方部・宿泊・レクリエーション系】

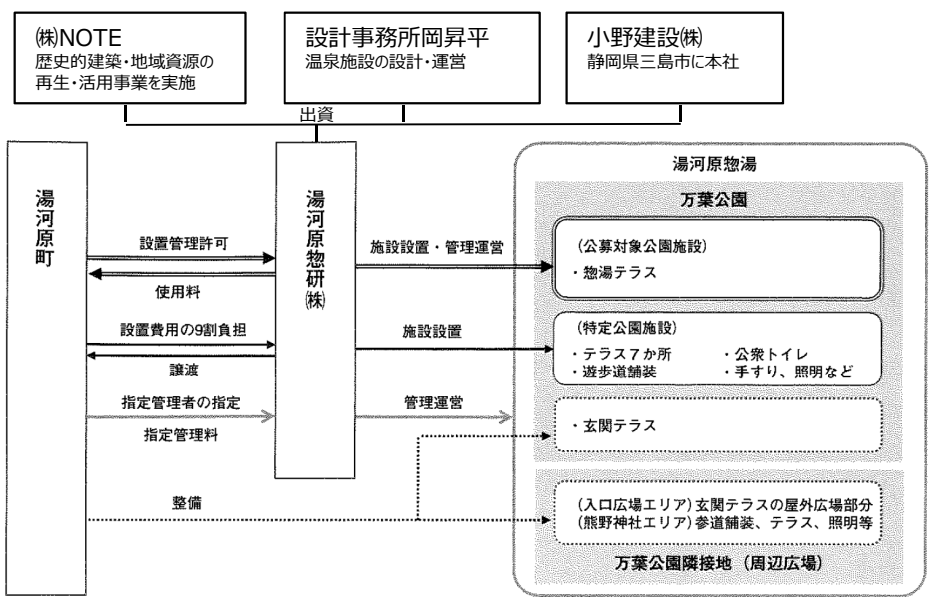
- 温泉場エリアの再生というテーマのもと、地域住民らが主体的に再生に向けたまちづくりを進める中で、中心的位置にある万葉公園の再整備を、歴史的建築や温泉の再生・活用に実績のあるNOTEグループが事業者として選ばれた。
- NOTEグループが出資して創設した湯河原忽研(株)が、首都圏生活者をターゲットとしたハイグレードな日帰り温泉・リゾート施設として設置し、隣接する施設も含めて運営管理を実施。



- 公園面積：19,500㎡
- 公募対象公園施設面積：約1970㎡
- 事業者：NOTEグループ（(株)NOTE、設計事務所岡昇平、小野建設(株)）
- 事業期間：2019年9月～2039年9月

**湯河原温泉場が抱えていた課題**

- ・公共施設（観光会館、公園など）の老朽化、機能低下
- ・伝統ある温泉街としての風情や景観の阻害
- ・空家、空き店舗、空き地の増加
- ・入れ込み客数の減少





# 制度活用事例 (神奈川県湯河原町・万葉公園) 【地方部・宿泊・レクリエーション系】

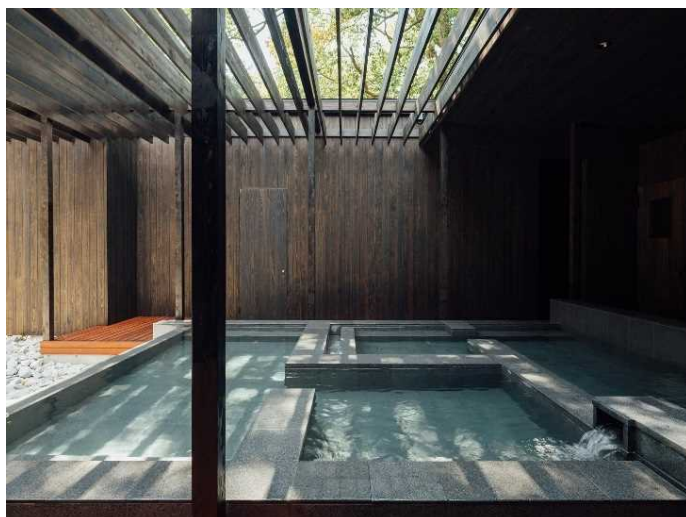


旧観光会館を減築してリノベーションされた玄関テラス

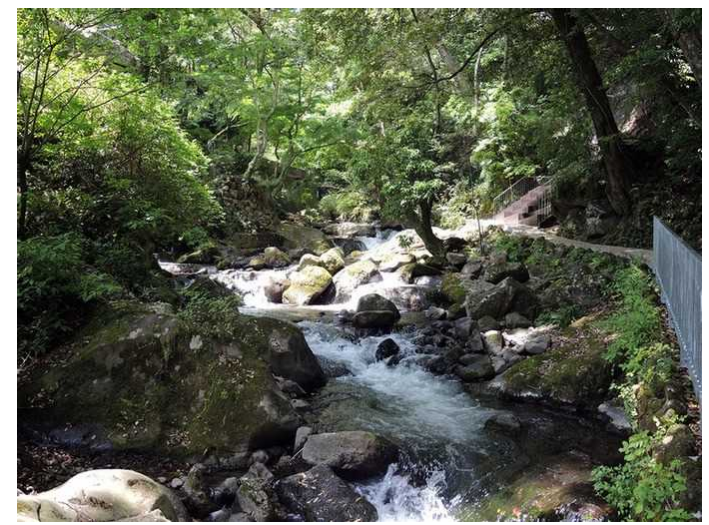
再整備前の万葉公園と周辺施設  
施設の老朽化や高齢化等によりエリア一体の魅力低下が懸念されていた



収益施設として整備された忽湯テラス  
(日帰り温泉・リゾート施設)



忽湯テラス内の温泉施設



歩道が再整備された川の道



# 制度活用の事例（名古屋市・久屋大通公園）【三大都市圏・複合系】

- 活性化が求められていた栄地区のまちづくり方針として平成25年に策定された「栄地区グランドビジョン」に基づき、活性化の起爆剤として施設の老朽化やバリアフリー不足等が課題となっていた久屋大通公園の再生が進められている。
- 三井不動産(株)等が事業者として選定され整備された北エリア、テレビ塔エリアでは、南北の軸上に芝生広場や水盤を配しシンボリックで開放的な空間にするとともに、各ゾーンのテーマに沿った施設群や各種イベント等を通じて多彩な賑わいを創出している。
- 引き続き公園と地下街や沿道との回遊性の向上とともに、南エリア部分の具体的な再整備の内容などを検討予定。

- 公園面積（北エリア、テレビ塔エリア）：55,000㎡
- 公募対象公園施設面積：北エリア 1,812㎡、テレビ塔エリア 3,437㎡
- 事業者：三井不動産(株)、大成建設(株)、(株)日建設計、岩間造園(株)
- 事業期間：2018年3月～2038年2月
- 事業費：特定公園施設整備費 約30億円

## 年間使用料 非公表

## 整備費の行政負担 約26億円

### 公募対象公園施設

- ・北エリア：飲食・サービス施設
- ・テレビ塔エリア：物販・飲食・サービス施設（40店舗）

収益を還元

### 特定公園施設

- ・5つの広場、園路
- ・植栽、昇降機 等

### 利便増進施設（占用物件）

- ・自転車駐車場
- ・地域における催しに関する情報を提供するための看板



久屋大通公園のエリア別空間イメージ（栄地区グランドビジョン）





再整備前



園路の老朽化やバリアフリー未対応が課題



障害物による災害時の安全性も懸念



樹木が鬱蒼と茂り見通しが悪化

再整備後



主要施設間や地下とのアクセス性を向上



ゾーンごとに様々な物販・飲食・サービス施設を配置



広大な芝生広場を整備



# 公募設置管理制度の手続きフローのイメージ (1/3)

■ 法定手続き（公園管理者が実施）

■ 法定手続き（事業者が実施）

方針の整理

○緑の基本計画等により、民間活力を活用した都市公園の整備、管理の方針等を整理

マーケットサウンディング

○民間の創意工夫を発揮できる事業条件設定のため実施  
 →条件を設けずに、事業者からの提案に丸投げするべきか  
 →サウンディングは、公募型か、非公募か

公募設置等指針の策定  
 （法第5条の2）

○公園管理者は、公園施設の設置・管理及び公募の実施に関する指針を定め公示

- | ● 公募対象公園施設の種類（飲食、物販等）                       | 主な記載事項 |
|---|--------|
| →提案の幅を持たせるか、具体的に示すかを検討                      |        |
| ● 使用料の最低額                                   |        |
| →都市公園条例で規定する額よりも多く設定することが可能（この点について条例改正は不要） |        |
| ● 特定公園施設の建設に関する事項、負担額の負担方法                  |        |
| →全てを事業者負担とするか、公園管理者が一部を負担するかを検討             |        |



- 利便増進施設の設置に関する事項
  - 地域の催しに関する情報の提供を主たる目的とするが、それ以外の情報で地域住民の利便の増進に資する案内や広告も設置可能
- 認定計画の有効期間（最長20年）
  - 有効期間終了後も事業の継続が必要な場合は、再度公募手続きを行うか、通常の設置管理許可をとるかを検討。建蔽率の特例等の適用には公募手続きが必要。
- 計画の評価の基準
  - 学識経験者からの意見の聴取が必要。

○ 事業者は、公募設置等指針に基づき、公募対象公園施設の設置・管理に関する計画（公募設置等計画）を作成し、計画を公園管理者に提出

- 公募対象公園施設の設置・管理の目的、場所、構造
- 使用料の額
- 特定公園施設の建設に関する事項（費用の提案含む）
  - (例) 特定公園施設の見込み建設費用 1億円
  - 収益等からの充当額 2千万円
- 利便増進施設の設置に関する事項
- 資金計画・収支計画

## 主な記載事項

公募設置等計画  
の提出  
(法第5条の3)  
【事業者】



# 公募設置管理制度の手続きフローのイメージ (3/3)

## 公募設置等予定者の選定 (法第5条の4)

- 評価の基準に基づき、提出された公募設置等計画を学識経験者の意見を聴いた上で総合的に評価し、設置等予定者として選定、通知

- 事業の実施方針 ●事業実施体制 ●施設設置計画 ●管理運営計画
- 価額提案

- ①特定公園施設の建設に要する費用のうち、公園管理者が負担する額
- ②使用料の額

→公共負担を軽減しつつ都市公園の質の向上等を図るというP-PFIの趣旨から、より直接的に公園整備に還元される①を重視すべき。

## 公募設置等計画の認定 (法第5条の5)

- 設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定
- 計画の認定日、有効期間、公募対象公園施設の場所を公示

## 協定の締結

- 事業内容（事業区域と内容、期間、施設の設置、帰属、管理運営に関する事項、リスク分担等）について定める協定を公園管理者と事業者で締結

## 設置許可の許可等 (法第5条の7、5条第1項)

- 公園管理者は、認定計画提出者から認定計画に基づく設置管理許可の申請があった場合には、その許可を与えなければならない
- グループで応募をした場合等で、認定計画提出者と設置管理許可の申請者が異なる場合は、地位の承継（都市公園法第5条の8）を行う。

## 事業開始 管理運営

- 認定を受けた計画の有効期間内（上限20年）において、当該認定計画に基づく設置管理許可の申請があった場合には、その許可を与えなければならない

## Park-PFI関連

- 都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（H29.8）
- 公募設置等指針のひな型（H29.12）

[http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi\\_parkgreen\\_tk\\_000073.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html)



## 都市公園リノベーション協定制度関係

- まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドライン  
～都市公園リノベーション協定制度の創設について～（R2.10）

[https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi\\_parkgreen\\_tk\\_000096.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000096.html)



<連絡先>

国土交通省都市局

公園緑地・景観課 公園利用推進官

03-5253-8111（内線32946）