

公園協議会の設置による 漫湖公園活性化事業検討調査業務

報告書

令和3年3月

那覇市
株式会社オリエンタルコンサルタンツ

目次

第1章 調査の概要	01	第4章 管理運営に関する検討	37
1-1 市の概要	02	4-1 事業手法の設定	38
1-2 上位計画	03	4-2 個別の事業手法の検討	40
1-3 施設概要	05	4-3 全体維持管理の事業手法の検討 ...	41
1-4 事業の経緯・検討体制	07	4-4 公園全体の事業スキーム	42
1-5 事業概要	08	4-5 事業実施効果	43
1-6 調査フロー	09	4-6 リスク分担	44
第2章 前提条件の整理	10	4-7 課題の整理	45
2-1 調査地の沿革	11	第5章 公園協議会に関する検討	46
2-2 施設配置	12	5-1 都市公園法による位置付け	47
2-3 利用状況	15	5-2 公園協議会に関する事例調査	49
2-4 維持管理状況	17	5-3 各種調査による意見	51
2-5 周辺地域の状況	18	5-4 設置内容の検討	52
2-6 法的規制	20	5-5 モデルプラン	58
第3章 各種調査とニーズの整理	21	5-6 課題の整理	59
3-1 管理運営に関する事例調査	22	第6章 今後の進め方	60
3-2 想定される事業手法	24	6-1 スケジュールと展望	61
3-3 各種調査の概要	25	6-2 課題	62
3-4 マーケットサウンディング	26		
3-5 関係者ヒアリング	29		
3-6 公園利用者アンケート	30		
3-7 各種調査のまとめ	33		
3-8 ニーズの分析	34		
3-9 将来像（案）の設定	36		

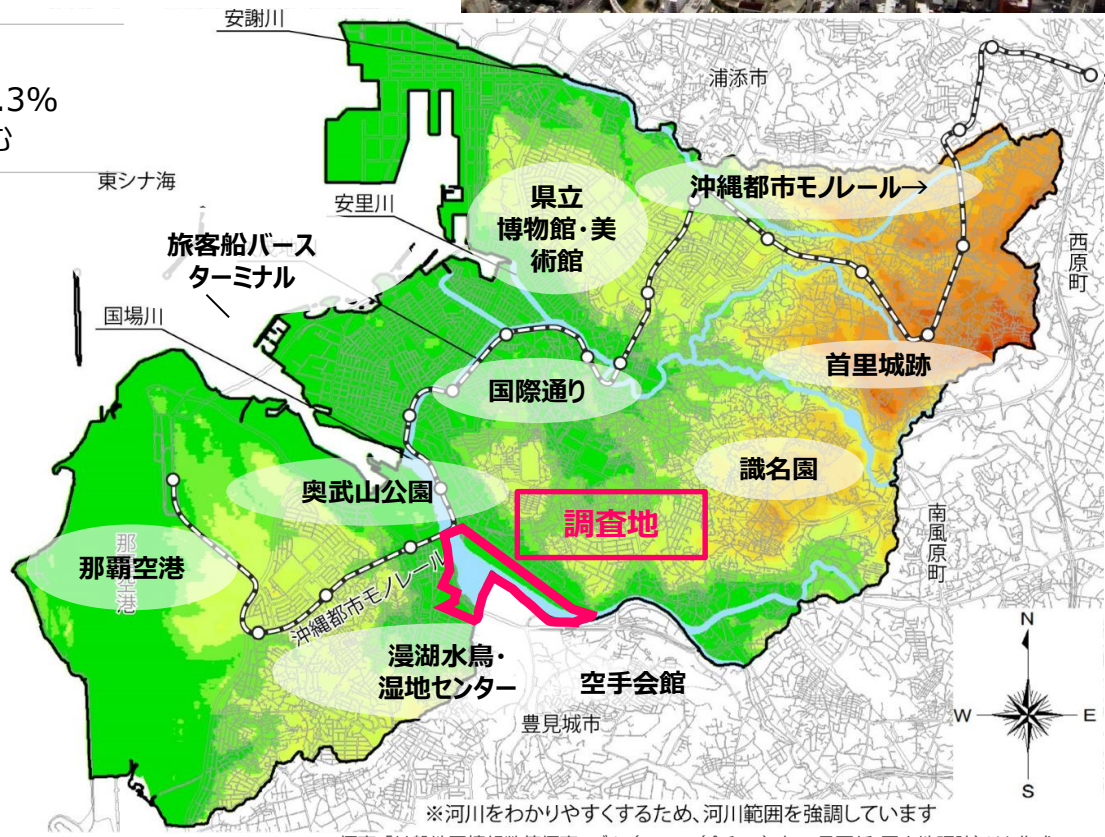
第1章 調査の概要

- 1 - 1 市の概要
- 1 - 2 上位計画
- 1 - 3 施設概要
- 1 - 4 事業の経緯・検討体制
- 1 - 5 事業概要
- 1 - 6 調査フロー

1 - 1 市の概要

位置 面積	<p>那覇市沖縄本島南部の西海岸に位置 市域・39.99km²（東西約10km、南北8km） 沖縄県の県都</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内には空と海の玄関口である那覇空港や那覇港などがあり、モノレールが南北に縦断
人口 人口密度	<p>人口：320,319千人[住民基本台帳R3.1月末時点] 人口密度：8,028人/km²</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県庁所在地の人口密度では4番目に高い
高齢化率	2020年6月時点で約23%（全国平均28%）
土地利用	<p>自然的土地利用（農地や水面など）6.7% 都市的土地利用（住宅用地や官公庁など）93.3%</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市化が進み、コンパクトな市域に多くの人が住む
産業	<ul style="list-style-type: none"> 第三次産業が、92.9%を占める（卸売業・小売業、宿泊業・サービス業）

▶市街化された市内の様子
(那覇の中心市街地、東シナ海を望む)



■ 図 那覇市の水系と地形

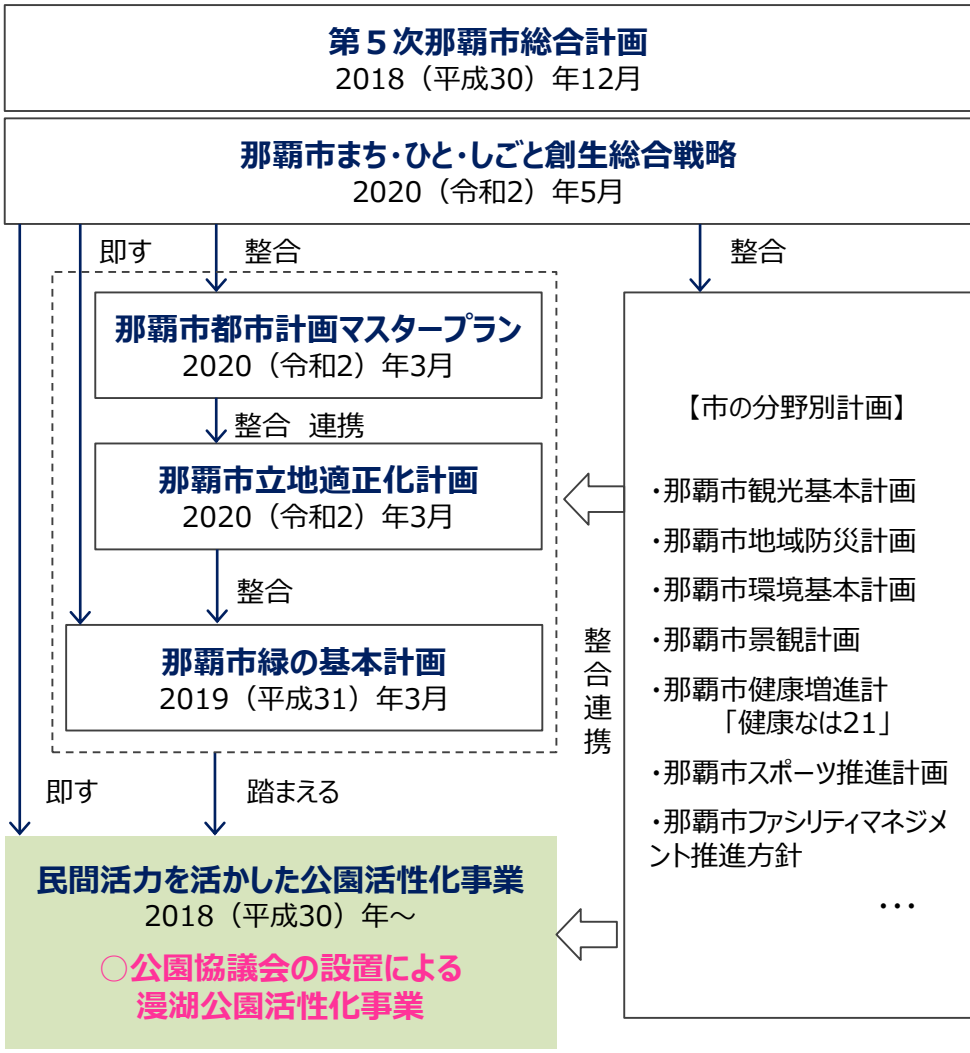
※河川をわかりやすくするため、河川範囲を強調しています

標高：基礎地図情報数値標高モデル（2019（令和元）年7月更新・国土地理院）より作成
河川区域：沖縄県土地利用規制現況図（2019（平成31）年3月作成）より作成

1 - 2 上位計画 ①本事業との関連

第5次総合計画をはじめ、PPPの推進が各種計画に反映されるようになり、公園においても時代に適した再活用を図ることが求められている。

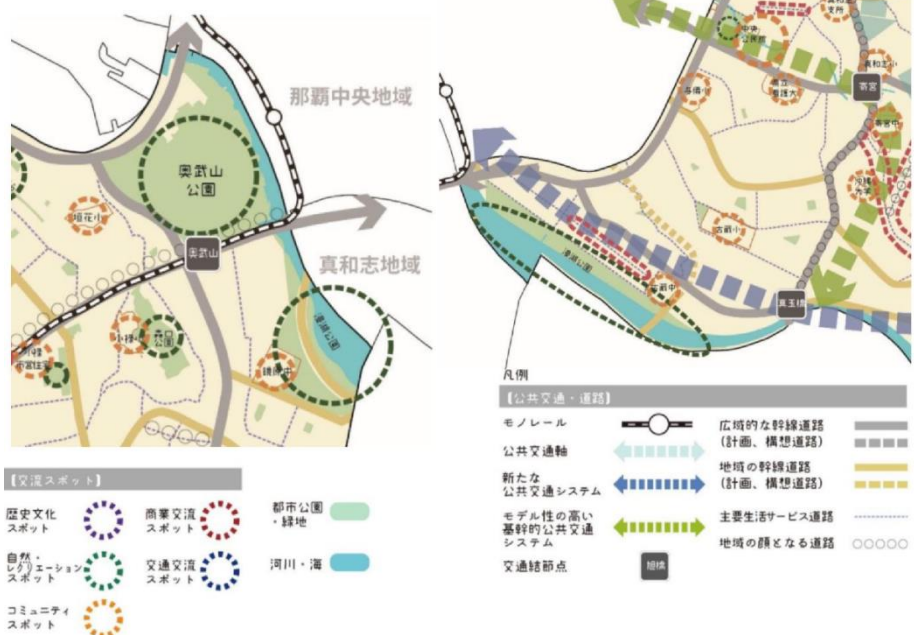
公園の持つ機能も多様化し、レクリエーションの場としてだけでなく、景観・環境・防災・健康などの面からも都市の魅力を高める重要な役割を担う。



計画	概要
第5次那覇市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未来への視点 「つながる力」を広げる視点・「稼ぐ力」高める視点・「ひきつける力」が輝く視点 ■ 施策45 市民の主体的な活動や民間活力を活かした効果的な整備・再生・活用を推進し、にぎわいのある魅力的な公園づくりを進めます。
那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本目標 ①こども・子育て世代の定着促進 ②希望と活力あふれる雇用の維持と創出 ③健康で次世代を支えるシニアの増加 新たな留意点として「SDG s」
那覇市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来都市構造 市街地を取り囲む水辺や公園は、都市の生活にうおいを与える貴重な自然環境として、保全や創出を図ることで、レクリエーション、景観、環境、防災など、多様な機能の相乗効果を生むまちを目指します。
那覇市立地適正化計画	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本方針 歩いて暮らせるまちへの転換 都心力の強化・魅力向上 ・求心力を高める機能を強化する ・魅力ある（選ばれる）都市環境をつくる ・まちなかや周辺に住人を取り戻す ・災害への安全性を高める
那覇市緑の基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本理念 「みんなで守る・育てる・活かす！緑がつなく 亜熱帯庭園都市なは」 ■ 基本方針 A.緑を守る B.緑をつくり育てる C.緑を活かす D.緑の絆をつなぐ ・老朽化した都市公園は、子育てや高齢化、コミュニティ育成といった地域課題を踏まえてリニューアルが必要とされています。

1-2 上位計画 ②漫湖公園の位置付け

▼地域の将来像 (那覇市都市計画マスタープラン)



■ **那覇市都市計画マスタープラン** (令和2年4月改定)

- ・本調査地は、「自然・レクリエーションスポット」として位置付けられており、自然体験や観察会など学習やレクリエーションの拠点としての役割を担う。
- ・災害時の利用者・観光客の「広域避難所」としても位置付けがある。

漫湖公園に求められている役割

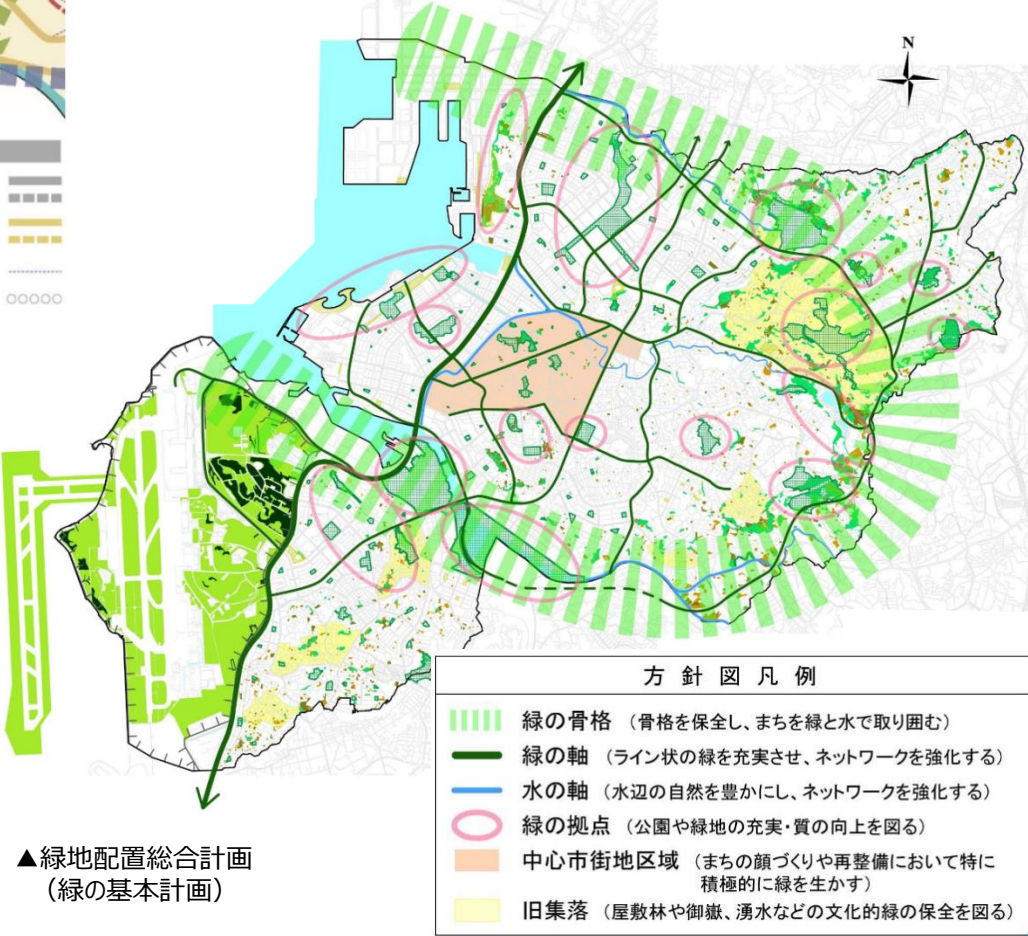
- 市民の休息の場
- レクリエーションの場
- 緑や環境を保全する場
- 災害時の防災拠点機能

■ 那覇市緑の基本計画

環境系統：拠点的自然地 防災系統：広域避難所
 景観系統：水辺景観と位置づけ
 レクリエーション系統：拠点の公園でありラムサル条約登録湿地として自然豊かな環境を維持する

施策

- C. 緑を活かす
- 公園の質を高める維持・管理の推進
 - 公園活用の幅を広げる運営の取り組み (市民協働や民活導入の推進)
- D. 緑の絆をつなぐ
- 協働ネットワークの充実



▲ 緑地配置総合計画 (緑の基本計画)

1 - 3 施設概要 ①立地

公園種別	総合公園（漫湖公園）
公園面積	供用開始面積 15.2ha 昭和55年供用開始 （※河川区域は未供用）
主な施設	国場川の両岸に施設を配置 【古波蔵側】噴水広場、多目的グラウンド 【鏡原側】市民庭球場、クジラ遊具
特徴	<ul style="list-style-type: none">・ラムサール条約登録湿地に接し、水鳥や湿地生物・マングローブ林が観測できる。漫湖水鳥・湿地センターが隣接・川辺を周回するジョギングコース、サッカーテニスなどスポーツ施設が人気・市の中心市街地や那覇空港、クルーズ船ターミナルからも近い距離にあり、交通利便性も高い・県下のスポーツ拠点でプロ野球キャンプ地となっている奥武山公園（県都市公園）も隣接



出典：沖縄県「沖縄県地図情報システム」

■ 全景写真（左岸が古波蔵側、右岸が御原側）



1 - 3 施設概要 ②調査地の課題

成長した樹木が鬱蒼とし、施設の老朽化も相まって暗いイメージがある。恵まれた立地や亜熱帯地域独特の環境を活かし、時代に適した魅力的な場所となるよう、再活用が求められる。

▶老朽化・陳腐化の進行

- ・40年以上が経過し、特にスポーツ施設の更新が必要

▶貴重な環境資源の活用

- ・ラムサール登録湿地を有しているものの、公園内での情報発信が不十分
- ・公園内の豊かな自然を楽しめるキャンプなどの環境が整っていない

▶収益性の確保

- ・テニスコート、多目的グラウンド、有料駐車場による収入はあるものの、草刈り等の維持管理に費用がかかり、施設の基本的なサービスレベルの維持が不十分

▶利用者、関係者との協働

- ・公園愛護会や清掃ボランティアの活動はあるものの、連携や支援が弱い
- ・今後の官民連携事業の導入や再整備を進めるにあたっては、公園利用者の声や地域のニーズを反映させる場が必要
- ・漫湖水鳥・湿地センター、奥武山公園などの周辺施設と連携したエリアでの活性化も必要



鏡原側の湿地 マングローブを間近で観察できる

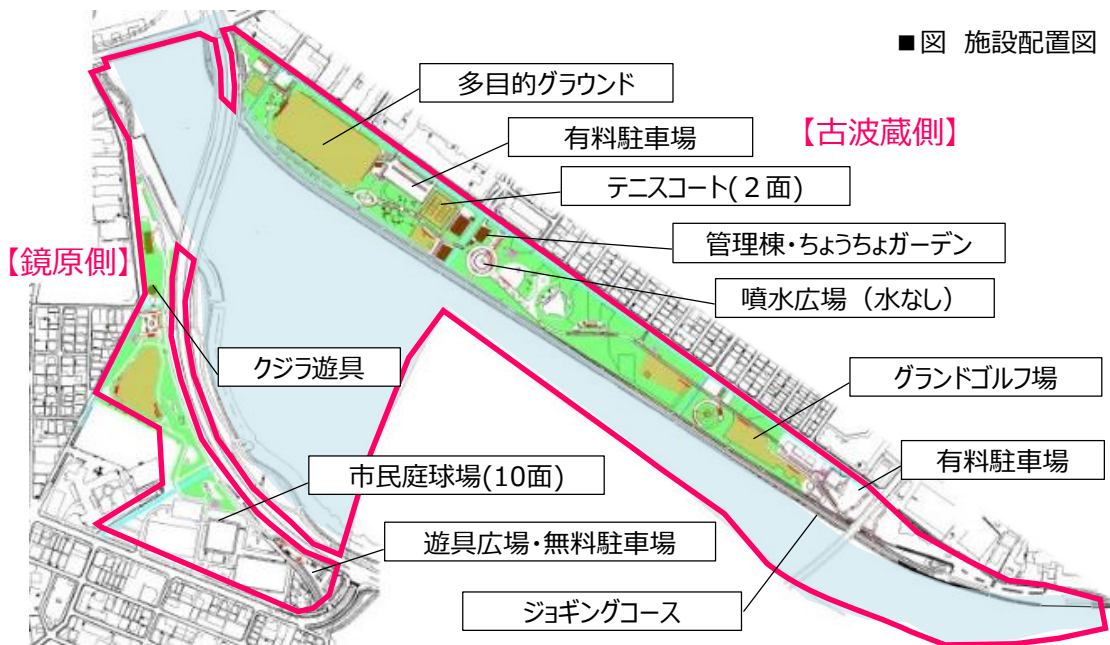


噴水広場（水は出ない）周囲は愛護会による花壇



川沿い2.4kmジョギングコース 片側は無舗装

■ 図 施設配置図



1 - 4 事業の経緯・検討体制

公園を取り巻く環境の変化に合わせて都市公園法も改正され、本市においても公園の柔軟な検討を行うようになった。公園の活性化や更新については、市民からの苦情や要望が多いこと、市議会でも度々、施設改修を求める意見や日常管理の徹底の要請を受けていることから、早急な対応が求められている。

庁内での検討体制を整え、必要に応じて市長を本部長とする会議などに諮ることとする。また、「地域開発プロジェクト助言業務に関する協定」を締結した「沖縄振興開発金融公庫」からも継続して助言をいただき、地域プラットフォームを活用したPPPの推進を実行する。

<経緯>

平成30年度 「民間活力を活かした公園活性化事業」スタート

- ・部内で勉強会を開催（年5回）視察や事例研究を行い、マーケットサウンディングの手法を検討
- ・市長公約で、「新都心公園や漫湖公園などのジョギング環境のため、公園PFIを活用した民間活力によるシャワールームや更衣室施設、ウォーキングコース・ジョギングコースなどの整備を推進します。」とスポーツ環境の向上に取り組む姿勢を示した
- ・マーケットサウンディングを全市内公園を対象とし、可能性の高い公園やアイデアを広く把握することとした

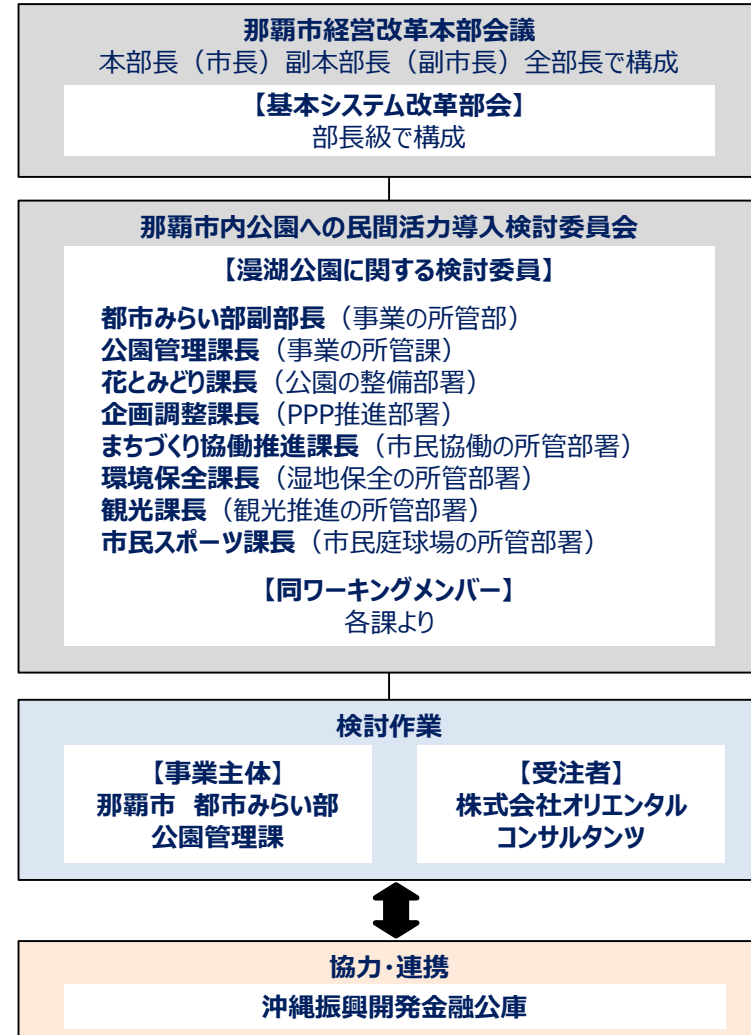
平成31年度 「市内全公園のマーケットサウンディング調査」実施（4月）

- ・21事業者の参加
漫湖公園でスポーツ施設の管理運営事業の提案（1社）
市内公園複数を対象とした防災キャンプ等の提案（1社）
- ・官民連携事業導入の可能性及び必要性を勘案し、事業化を検討
漫湖公園においては、**スポーツ、アウトドア、その他収益性を高める民間事業導入による施設の更新やサービス向上**と合わせて、都市公園法第17条の2による『公園協議会制度』を活用した公園づくりに取り組むこととした
- ・より詳細な事業スキームを検討するため、国土交通省先導的官民連携支援事業に申請

令和2年度 「那覇市内公園への民間活力導入検討委員会」設置（5月）

- ・市公園への民間活力導入を検討するため、庁内組織を設置

<検討体制>



▶ 民間活力導入と合わせ、公園協議会制度を活用した、パークマネジメント

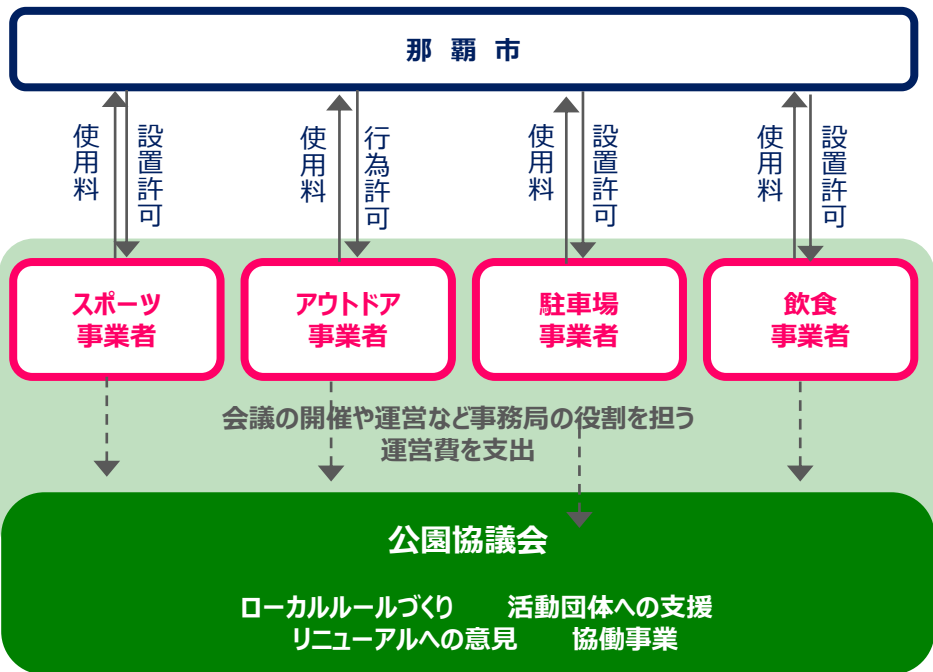
平成29年の都市公園法の改正により創設された公園の「協議会の設置」を活用し、新たに公園に参画する民間事業者を中心に、公園利用者・地域関係者等と連携し、公園全体ひいてはエリアが活性化することを目指す。

▶ 事業スキームの仮定

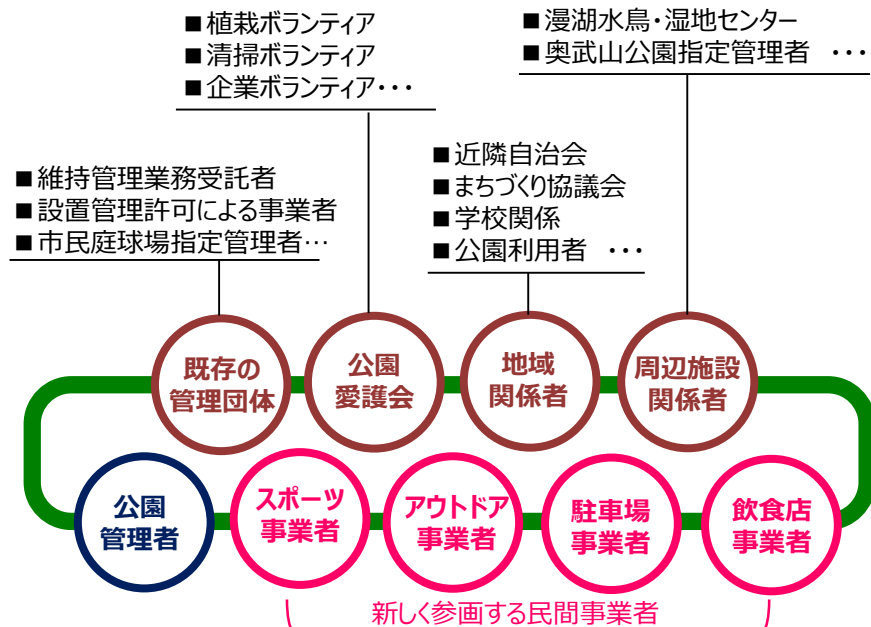
調査に先立って、本事業のスキームを以下のとおり仮定した。

- ・新規での事業分野は、スポーツ、アウトドア、その他収益性を高める事業として、駐車場・飲食等を想定
- ・日常的な維持管理業務やイベント等のソフト事業など公園全体に渡る事業の導入により、公園全体の質の向上を目指す
- ・新たに参画する民間事業者は、それぞれの得意分野を発揮できる事業手法が望ましく、個別で参入するケースやJV・コンソーシアムを結成するケースなど多様な形態を検討。公園協議会に対してもそれぞれが可能な支援や参画を促す
- ・既存の公園においては、関係する事業者間や地域、既存利用者とのコミュニケーションは必要不可欠であるため、各ステークホルダーが構成員となり、公園の利便性向上に資する事項について、協議を行う

<事業スキームの仮定>



<公園協議会の仮定>

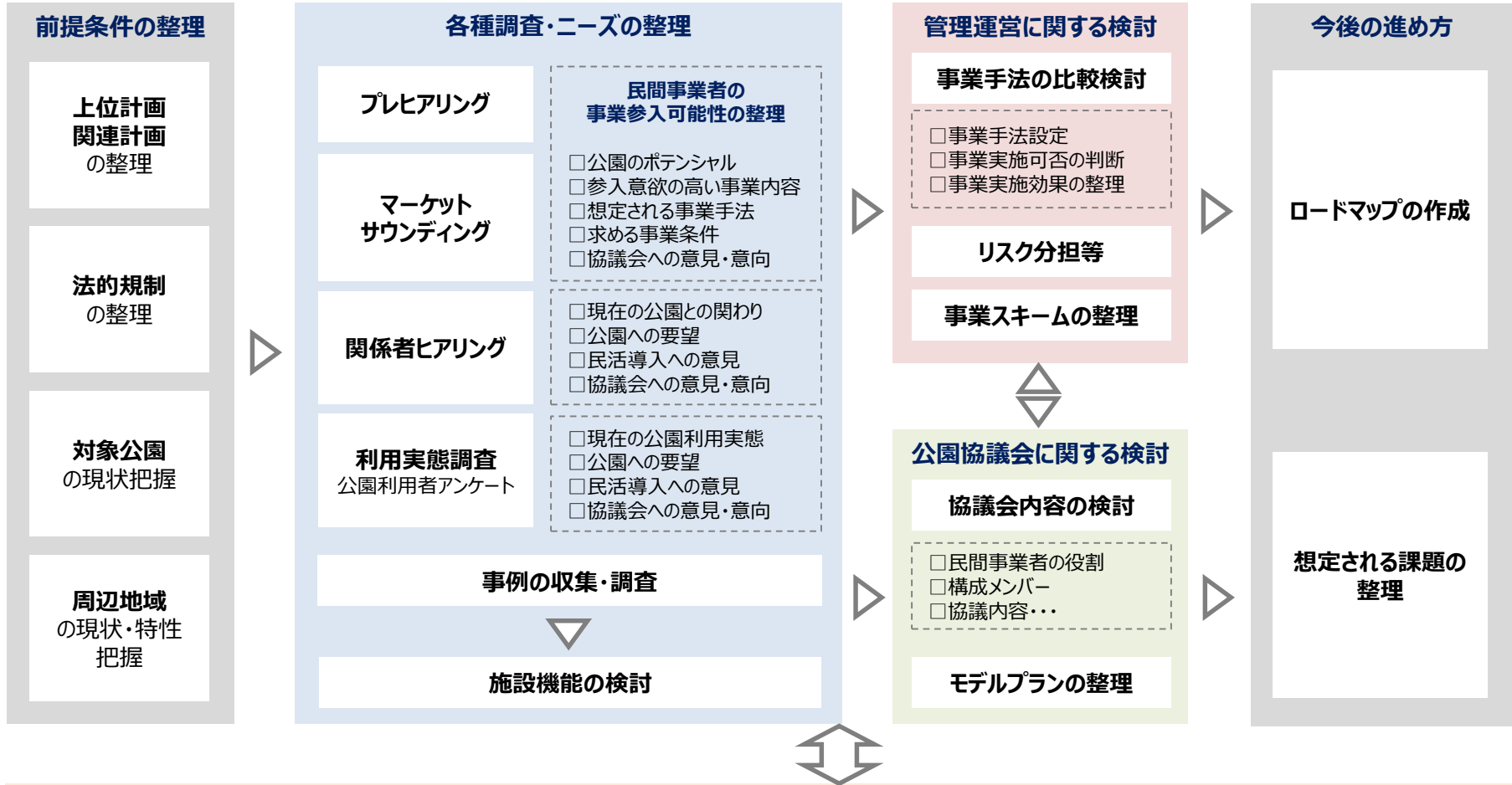


調査は、実効性・実現性の高い「公園協議会」となることを目指し、民間事業者に対して、公園協議会への参画を前提とした民間活力導入の可能性調査を行う。そのうえで、まずは最適な管理運営に関する事業手法を検討。さらに、公園協議会に関する検討を行う。

民間事業者・関係者・公園利用者の意見を踏まえ、「公園協議会」の協議事項や役割等を探り、モデルプランを整理する。

<調査の目的>

- ①最適な管理運営の事業スキームを引出す
- ②実効性・実現性の高いモデルプランをつくる
- ③公園協議会へのステップアップを具体化する



第2章 前提条件の整理

- 2 - 1 調査地の沿革
- 2 - 2 施設配置
- 2 - 3 利用状況
- 2 - 4 維持管理状況
- 2 - 5 周辺地域の状況
- 2 - 6 法的規制

全国的に珍しい都市部にあるラムサール条約登録湿地

現在の公園の土地は、埋立によって形成

漫湖は、全国的にも有名なシギ・チドリ類の重要な渡来地として、また、多くの水鳥等の生息地として重要であるという理由から、1999（平成11）年5月に全国で11番目（沖縄県では最初）のラムサール条約の登録湿地に登録された。干潮時には最大47ヘクタールにもおよぶ泥質干潟が出現する。都市化が進む以前は、県内の汽水域の護岸は、どこでもマングローブが生い茂る自然豊かな場所であった。現在、都市部でこのような場が残っていることは珍しく、SDG'sの観点からも都市の成り立ちや生物多様性に触れることのできる貴重な場所である。

琉球王朝時代には“大湖（たいこ）”と呼ばれていたが、1600年代半ばに漫湖を訪れた中国からの冊封使（使者）により「漫湖」と名づけられ、その雄大な風景は、黒船で有名なペリー提督や中国からの使者達から絶賛されたといわれている。

■ 上空からの様子（古波蔵側の陸地に沿って川底が一部深いが、多くは湿地帯で浅瀬）

▼埋立前の様子



1953年頃
壺川あたり 1950年代半ば頃の漫湖は、子どもたちの遊び場でもあり、漁業の場でもあった

▼橋を架ける以前の様子



1978年
昔の軽便鉄道 = 現329号線までが元の海岸線 1960年代以降に埋立などにより干潟化が急激に進み、現在の姿になった。古波蔵側は川を中心近くまで埋立てられた



2-2 施設配置 ①基本情報

古波蔵側は40年、鏡原側は38年が経過している。公園施設としては、古波蔵側に管理棟があるが、清掃業務等委託業者（シルバー人材センター）の詰所や倉庫となっており、公園内に管理者は不在（市民庭球場除く）。

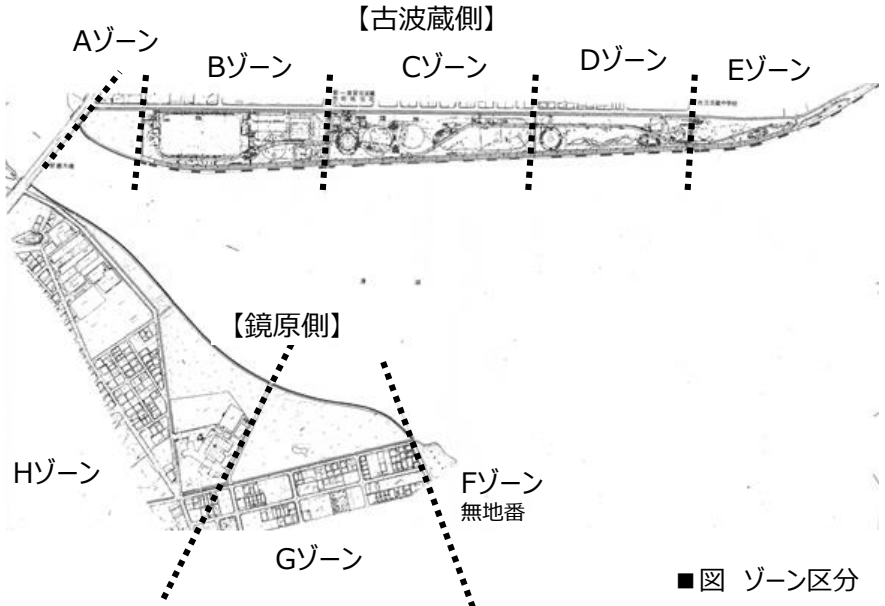
鏡原側は土地の逸話に由来するクジラ型の遊具やカニ型のトイレ・東屋などがあり、水辺にちなんだ施設が配置されている。

■表 建ぺい率等

都市計画決定	昭和46年6月25日
供用開始年	昭和55年7月21日
都市計画決定面積	43.9ha (439,400㎡)
供用開始面積	管理面積：155,293㎡（河川部分については未供用）
建築面積	全体：2,313.37㎡ ※令和3年1月時点 管理棟・倉庫：439.27㎡ 便所：362.70㎡ 東屋：602.70㎡ 教養施設：486.00㎡ 機械室等：27.50㎡ 占用許可設置許可施設：36.40㎡ その他：358.8㎡
建蔽率	1.49%（建蔽率上限2.00%）
建築可能残面積	3105.86㎡（建蔽率上限2.00%を使用した場合）

■表 ゾーンごとの施設配置

ゾーン	設置年月日	経過年数	公園施設
Aゾーン	昭和57(1983)年3月31日	37年	・広場 ・1号トイレ
Bゾーン	昭和55(1980)年3月31日	40年	・臨時駐車場 ・多目的グラウンド ・更衣室（設置許可） ・2号トイレ ・駐車場 ・楕円・円形広場 ・子ども遊具 ・廃棄物集積場 ・苗畑 ・ちようちよガーデン
Cゾーン	昭和55(1980)年3月31日	40年	・管理事務所 ・噴水操作室・変電室 ・噴水広場 ・3号トイレ ・円形広場 ・ステージ広場 ・パーゴラ ・緑地帯 ・4号トイレ ・健康遊具
Dゾーン	昭和55(1980)年3月31日	40年	・パーゴラ円形の広場 ・グラウンドゴルフ場 ・東屋あとのサークル ・5号トイレ ・駐車場 ・ブランコの広場
Eゾーン	昭和55(1980)年3月31日	40年	・円形広場 ・緑地帯
Fゾーン	平成29(2017)年4月1日	4年	・駐車場47台（うちバス3台） ・遊具広場
Gゾーン	昭和58(1983)年7月21日	38年	・市民庭球場（10面） ・クラブハウス ・駐車場 ・ゲートボール場 ・緑地
Hゾーン	昭和58(1983)年7月21日	38年	・多目的広場 ・緑地 ・カニ型トイレ ・クジラ遊具 ・カニ休憩所 ・駐車場

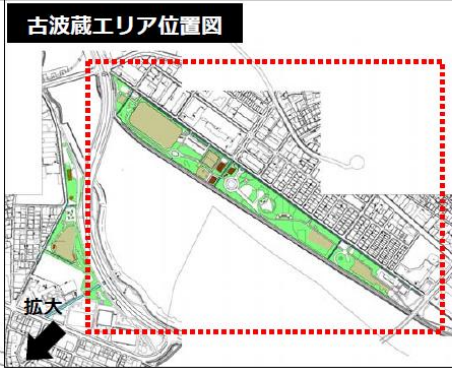
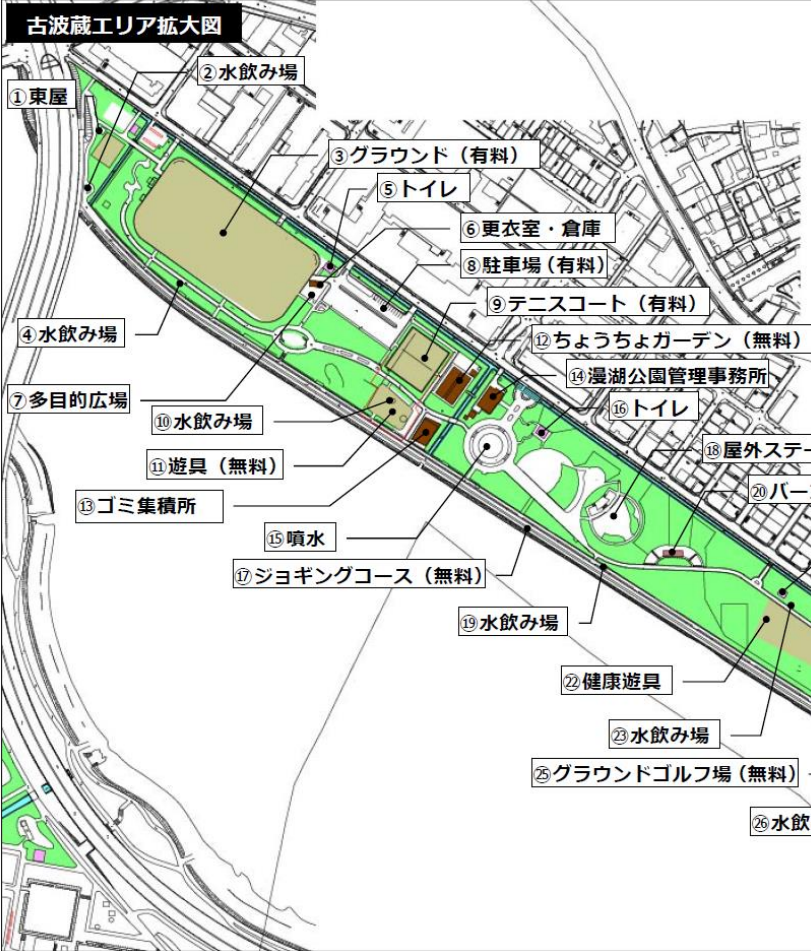


2-2 施設配置 ②古波蔵側

▼古波蔵側の施設配置図と写真

所在地	沖縄県那覇市古波蔵 23-1	敷地面積	約 12.46ha
施設概要	運動施設:	有料施設	グラウンド (12,000 m ²)、テニスコート (2面)、更衣室・倉庫
	無料施設	ジョギングコース (1.2km)、グラウンドゴルフ場、遊具、健康遊具	
	便益施設:	駐車場 (2箇所: 西側約 68台、東側約 22台) ※有料	
	教養施設:	ちょうちょガーデン ※無料	
	修景施設:	噴水、花壇、屋外ステージ、多目的広場	
休憩施設:	トイレ (4箇所)、東屋 (2箇所)、水飲み場 (7基)、パーゴラ (2箇所)		
管理施設:	公園管理事務所 (252 m ²)、古波蔵雨水ポンプ場、古波蔵ポンプ場、ゴミ集積所		

《公園管理者以外の者による管理》
 ①公園管理事務所
 シルバーの拠点施設として使用 (賃料相当額なし)
 ②グラウンドゴルフ場
 グラウンドゴルフ協会へ管理許可。草刈りをする事で協定締結。
 ③さくらの植樹
 さくらまつり実行委員会が毎年桜を植樹 (設置許可)

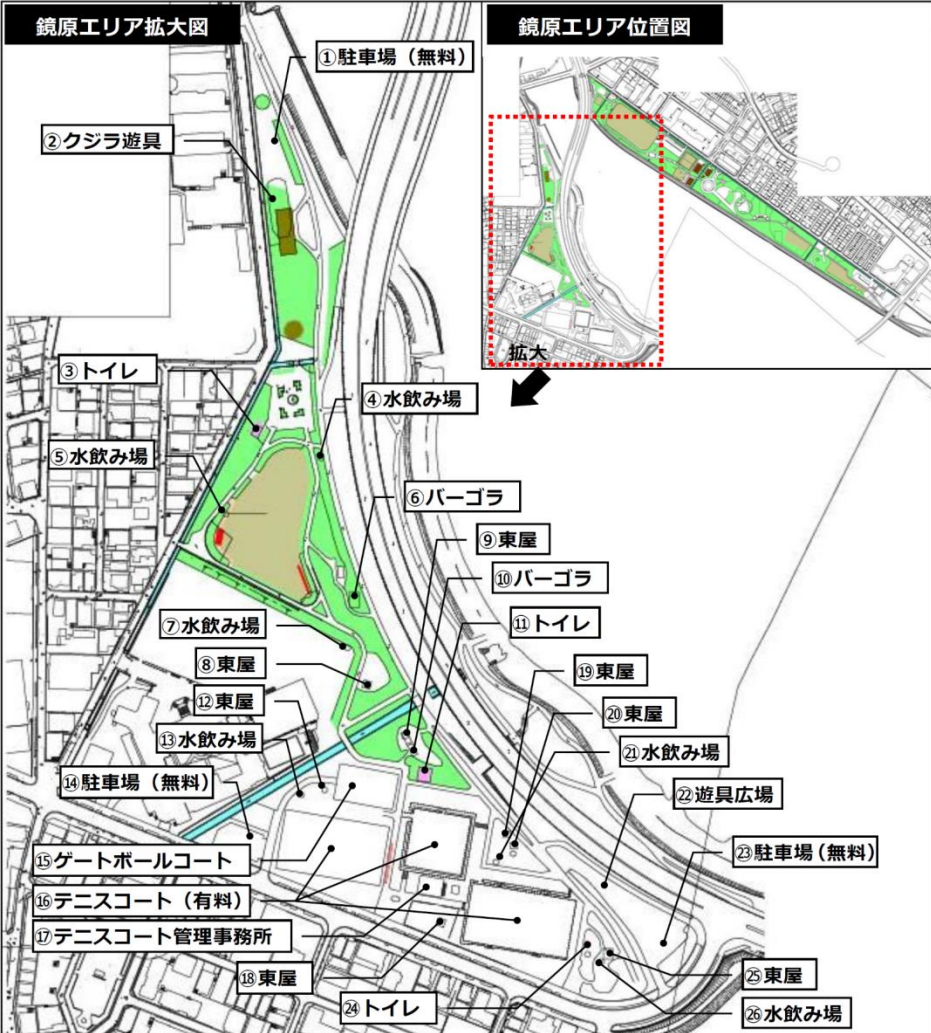


※複数ある施設については、代表施設の写真のみ掲載。

2-2 施設配置 ③鏡原側

▼鏡原側の施設配置図と写真

所在地	沖縄県那覇市鏡原	敷地面積	約 3.34ha
施設概要	運動施設:	有料施設	テニスコート (10面・指定管理)
		無料施設	遊具広場、クジラ遊具、ゲートボールコート
	便益施設:	駐車場	(3箇所: 北側約 12台、西側約 21台、東側約 52台) ※無料
	休憩施設:	トイレ (3箇所)、東屋 (7箇所)、水飲み場 (6基)、バーゴラ (2箇所)	
管理施設:	テニスコート管理事務所 (指定管理)		



※複数ある施設については、代表施設の写真のみ掲載しています。

2-3 利用状況 ①利用料収入

現状の公園内の利用収入は年間約1,500万円

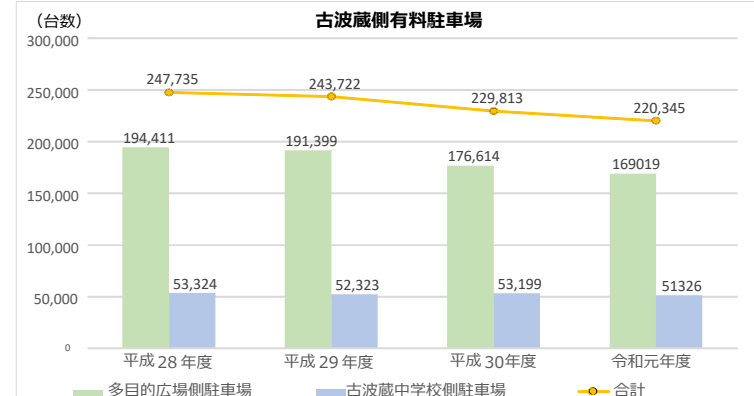
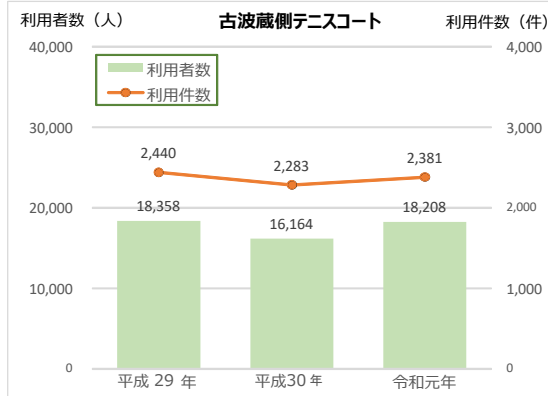
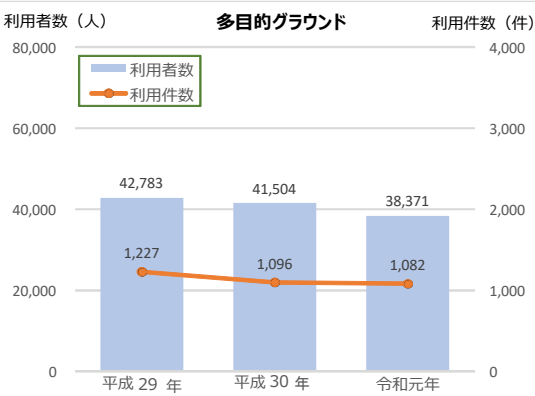
■表 利用収入

エリア区分	施設名	管理主体	利用収入	備考
古波蔵エリア	駐車場	那覇市 (設置許可)	10,143千円	・最初の1時間：無料 ・60分ごとに+100円 ・最大料金：500円/日
	多目的グラウンド	那覇市	3,218千円	H28～R1実績平均
	テニスコート(2面)	那覇市	1,577千円	H28～R1実績平均
合計			14,938千円	※市民庭球場は指定管理のため、除く

■表 有料施設 利用料

	多目的グラウンド利用料(1面)				古波蔵側テニスコート(1面)利用料			
	学生 (高校生以下)	一般・ 大学生	65歳以上 (市内在住)	障がい者	学生 (高校生以下)	一般・ 大学生	65歳以上 (市内在住)	障がい者
施設2時間利用	1,390円	2,780円	1,390円	1,390円	350円	700円	350円	350円
施設2時間+ナイター1時間	3,190円	4,580円	3,190円	3,190円	630円	980円	630円	630円
施設2時間+ナイター2時間	4,990円	6,380円	4,990円	4,990円	910円	1,260円	910円	910円

■表 各施設の利用件数・利用者数



公園の主要なイベントは「那覇ちゅらさくらまつり」 川沿いジョギングコースを利用した駅伝大会やウォーキングイベントが定着

毎年2月頃に古波蔵エリアの中央噴水広場で、住民等により植樹された多くの桜を囲みながら楽しむ、「那覇ちゅらさくらまつり」が開催される。イベントには、住民団体や学校などによる余興や出店が多く出店される。

また、毎年、川沿いを周回する中学校体育連盟主催の駅伝大会や「ひやみかち なはウォーク」(イベント)でも川沿いのコースは気持ちが良いと評判である。



出典：那覇市HP Facebook

公園愛護会に支えられる花壇・植栽の手入れ

現在、漫湖公園で活動する愛護会は主に3団体である。

団体Aは、10年以上も古波蔵側の花壇の手入れを行っている。噴水広場の花壇をはじめ、園内には多数の花壇があり、四季折々の草花を公園で育てやすい丈夫な種類を選び、工夫しながら、丁寧に手入れをしてくださっている。

しかし、近年は高齢化による人手不足や作業の限界があり、単独の団体のみでは、活動が難しい状況があるため、他の団体との連携や支援の検討が早急に必要である。

団体Bは、湿地や沖縄の環境を保全する理念を持ち、サガリバナの植栽・鑑賞会等を行っている。また、鏡原側の親水エリアを活用したセミナーやワークショップではエコツアーや修学旅行生の受入れを行い、湿地の清掃・環境への啓発活動を活発に実施してくださっている。

団体Cは、主に鏡原側の植栽管理等を行っている。国場川周辺的环境整備として、防風林の植樹や低木の剪定などの活動を通して、地域のコミュニティの場にもなっている。



2-4 維持管理状況

現状の公園維持管理に係る支出は、年間約3,500万円 ※市民庭球場除く

■表 主な支出

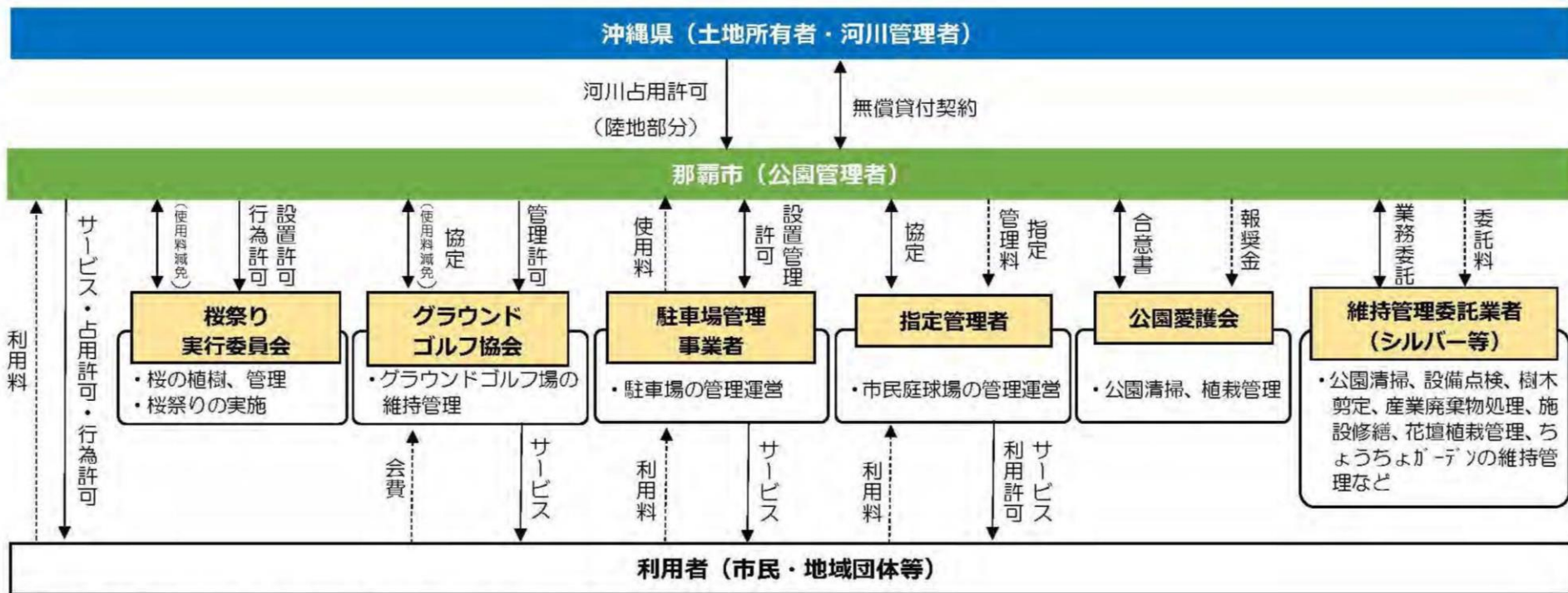
費目	内容	管理形態	支出	備考
委託料	公園維持管理業務 自家用電気工作物点検 樹木剪定業務 産業廃棄物処理業務	委託業者	17,871千円	H31～R1実績平均
修繕費、工事費		受注業者	10,682千円	H31～R1実績平均
光熱水費		直営	6,583千円	H31～R1実績平均
合計			35,136千円	※市民庭球場は指定管理のため、除く

現在の維持管理業務は、基本的に直営で委託業者または工事受注業者へ発注している。

その他、グランドゴルフ場については、管理許可及び協定に基づき、使用料減免により草刈等の維持管理をしている。

また、古波蔵側の駐車場については、有料化の社会実験を設置許可で実施中である。

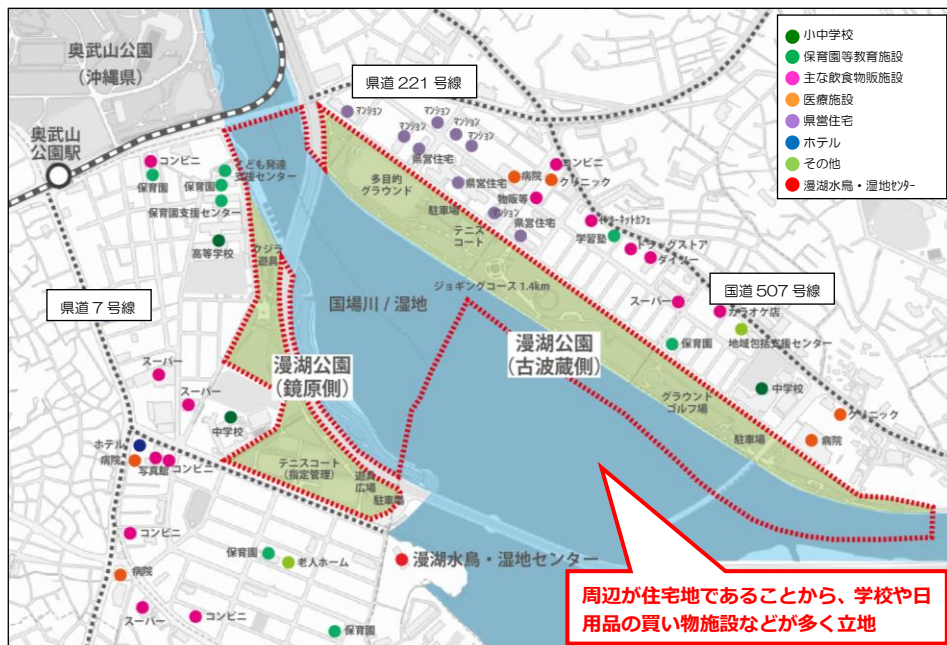
愛護会やボランティアによる花壇の手入れや清掃活動なども行っている。



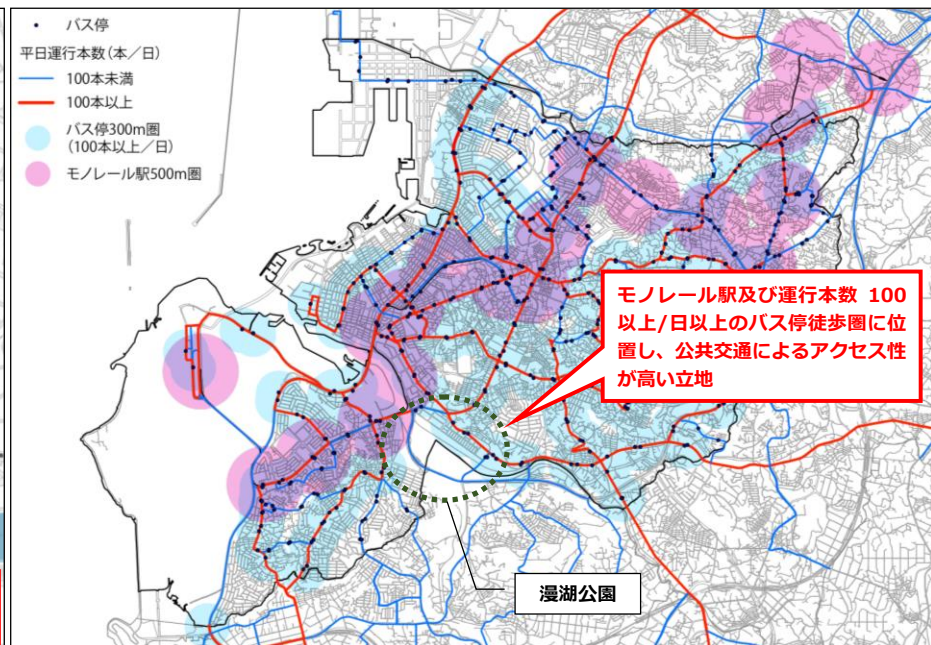
2-5 周辺地域の状況 ①人口・施設分布・交通

人口	公園周辺は、住居系用途地域であり、比較的家族世帯が多く居住し、人口集積が高い状況。（公園周辺の世帯人員2.12 ⇔ 全市の世帯人員2.07）
施設分布	保育園、学校、スーパー、飲食施設、病院、ホテルなどが多く立地し、日常生活の利便性の高い中高層の住宅地が形成されている。
流動人口	GPSを活用した流動人口マップの調査結果（NTTドコモ）によると、約500人/日が公園周辺を来訪。
交通状況	最寄り駅から徒歩10分程度であり、公共交通利便性が高く、主要幹線道路（国道507号、329号）が近傍に通っており、自動車でのアクセス性も高い。

■周辺の施設立地状況



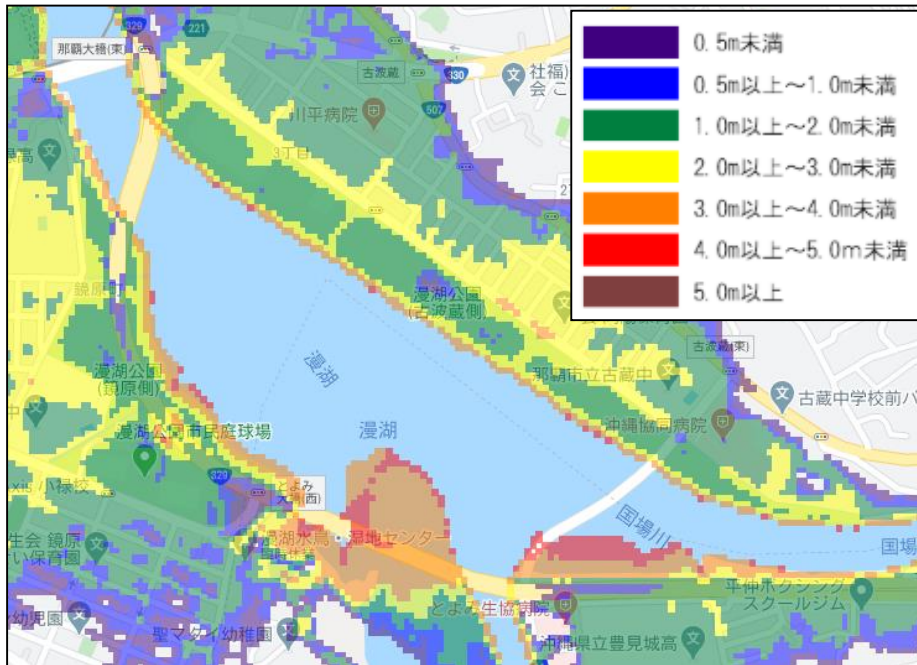
■周辺の交通状況



2-5 周辺地域の状況 ②土地価格・災害リスク・開発動向

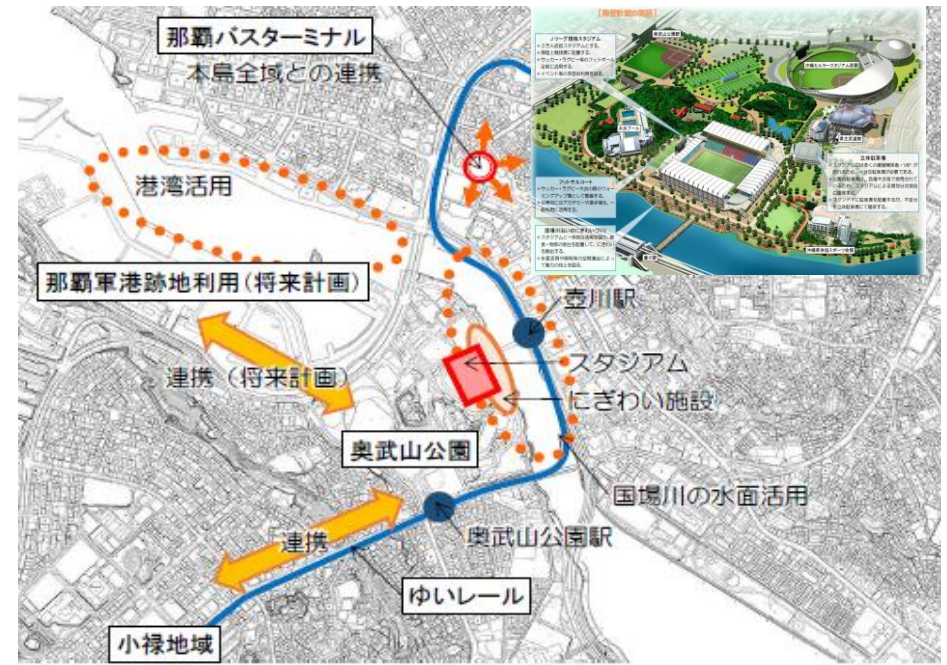
土地価格	公園の周辺土地価格は増加傾向にあり、前年比で住宅地では約9.0%、商業地では約12%増加。
災害リスク	河川沿いの公園であることから“高潮”、“津波”の浸水リスクがある。 一方で、公園周辺には、避難所及び避難ビルが立地。 高潮 ：浸水深0.5～4.0mが予想 津波 ：浸水深0.5～1.0mが予想
開発動向	隣接する奥武山公園（県都市公園）において、Jリーグ規格のサッカースタジアム整備や国場川沿いのにぎわい施設整備が計画されており、漫湖公園へのにぎわいの波及も期待されている。

■ 高潮浸水予想図



那覇市「那覇MAP（防災）」

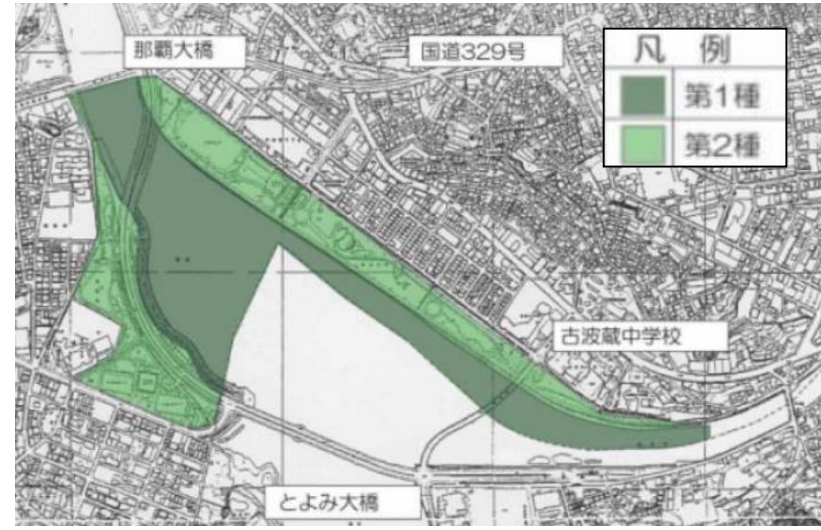
■ 沖縄県「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画」



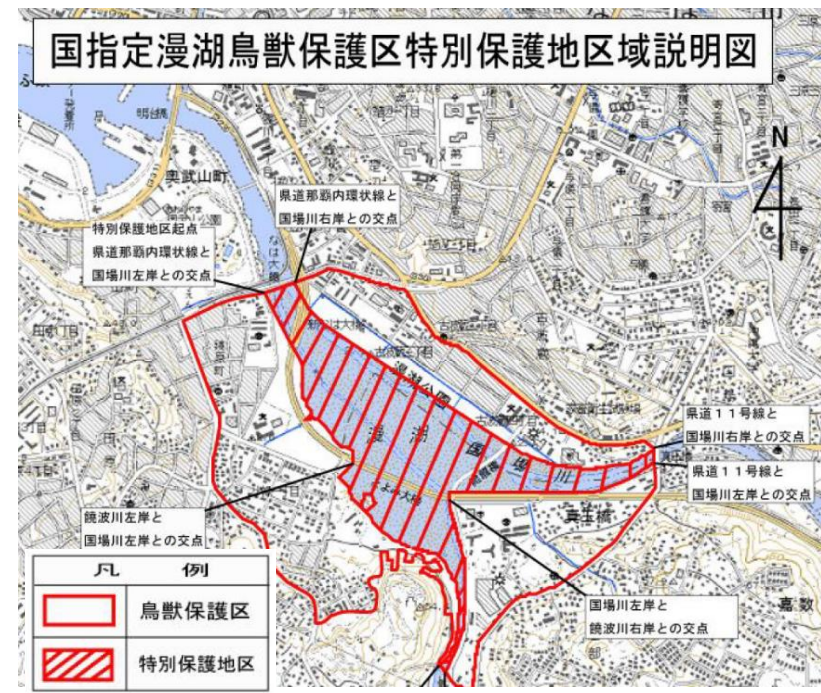
2 - 6 法的規制

法規制については、用途地域、風致地区、鳥獣保護区、都市公園、河川区域等の各法令の規制を受ける。今後の整備内容に応じて、関係機関との協議、利用ルールの検討をしていく必要がある。

用途地域 規制有：○ 規制無：×	古波蔵側	第一種住居地域（200%/30%） 道路斜線：○ 隣地斜線：○ 北側斜線：× 日影規制：○ 高さ制限：× ※容積制限による
	鏡原側	第一種中高層住居専用地域（200%/30%） 道路斜線：○ 隣地斜線：○ 北側斜線：× 日影規制：○ 高さ制限：× ※容積制限による ※一部市街化調整区域及び無地番地域あり
風致地区	湿地部分：第1種風致地区 陸地部分：第2種風致地区 建築物等の建築、色彩変更、木竹の伐採、埋立などの行為制限有。但し、都市公園の公園施設又は管理する行為は規制の適用除外。	
鳥獣保護区	公園全域：漫湖鳥獣保護区 湿地部分：漫湖特別保護地区 公園全域では狩猟の禁止、湿地部分では工作物の新築、埋立、木竹伐採には許可が必要。	
都市公園	都市計画法における都市公園に都市計画決定 都市公園法に基づき、整備・設置できる施設が定められ、公園管理者（那覇市）以外のもが設置する場合は、設置管理許可等が必要。また、都市公園法第53条の申請も必要。	
河川区域	河川法における河川区域に指定 河川法の河川敷地許可準則に基づき、治水安全上の観点から占用主体、占用できる施設が限定され、河川管理者（沖縄県）との協議が必要。	



那覇市「那覇市風致地区における建築等の規制に関する条例」



環境省「漫湖公園鳥獣保護区計画書、特別保護地区計画書」

第3章 各種調査とニーズの整理

- 3-1 管理運営に関する事例調査
- 3-2 想定される事業手法
- 3-3 各種調査の概要
- 3-4 マーケットサウンディング
- 3-5 関係者ヒアリング
- 3-6 公園利用者アンケート
- 3-7 各種調査のまとめ
- 3-8 ニーズの分析
- 3-9 将来像（案）の設定

3 - 1 管理運営に関する事例調査 ①事例一覧

Park-PFI制度、設置管理許可制度、保育所等の設置、PFI制度の活用による公園施設の設置等の事例の整理・分析を行った。

■表 事例一覧

官民整備手法	維持管理手法※1	年※2	事例名	備考
Park-PFI	+ 指定管理	2019	平和記念公園	宿泊施設・外構を整備
	→指定管理	2019	木伏緑地	川沿いの緑地公園
	→その他	2020	盛岡中央公園	保育所の占用
	→その他	2020	北谷公園	協議会設立可能性あり
設置管理許可	+ 指定管理	2019	鶴見緑地公園	設置管理事業者がイベント等を主催
	→指定管理	2017	駒沢オリンピック公園	地域還元として売上の8%を還元
	+ その他	2016	南池袋公園	地域還元として売上の0.5%を還元 南池袋公園をよくする会（H26）
	→その他	2015	てんしば	設置管理事業者が維持管理
湿地活用	-		谷津干潟	国内初のラムサール条約登録湿地

※1：「+」は官民整備手法の整備事業者と異なる事業者による維持管理手法で、「→」は官民整備手法の事業者の同一の事業者による維持管理手法
「その他」とは指定管理以外で行政管理もしくは維持管理業務委託、管理許可等を与えて維持管理していること
※2：年とはPark-PFI及び設置管理許可は施設共用年を示す。

■表 占用許可による都市公園への設置事例一覧

No	都市公園名	公園管理者	整備施設
1	真溝公園	一宮市	放課後児童クラブ
2	柳町児童公園	むつ市	認可保育所
3	上山公園	雲仙市	認可保育所
4	山吹運動公園	常陸太田市	子育て支援施設
5	昭和園	大津町	放課後児童保育施設
6	南砂三丁目公園	江東区	認可保育所
7	生駒山麓公園	生駒市	障がい者自立支援施設
8	港南緑地公園	港区	認可保育所
9	浅川スポーツ広場	日野市	認可保育所
10	平和公園	名古屋市	認可保育所
11	新富士公園	静岡市	放課後児童健全育成事業
12	紺屋町街区公園	延岡市	児童保育施設
13	中島街区公園	延岡市	児童保育施設

■表 PFI制度による都市公園への設置事例一覧

No	事業者名	主体	事業分野
1	尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設事業	兵庫県	スポーツ施設
2	墨田区総合体育館建設等事業	墨田区	スポーツ施設
3	柳島スポーツ公園整備事業	茅ヶ崎市	屋外スポーツ施設
4	鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備運営事業	鹿児島市	屋内・屋外プール
5	川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	川崎市	温水利用型健康運動施設
6	新県営プール施設等整備運営事業	奈良県	プール等
7	海洋総合文化ゾーン体験学習施設等特定事業	神奈川県	水族館、体験学習施設
8	海の中道海浜公園海洋生体科学館改修・運営	国交省	水族館
9	長井海の手公園整備等事業	横須賀市	ビジターセンター、体験施設、温室等
10	指宿地域交流施設整備事業	指宿市	道の駅、都市公園
11	道立噴火湾パノラマパークビジターセンター等整備運営事業	北海道	ビジターセンター、駐車場、エントランス広場、オートキャンプ場
12	横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業	横浜市	庁舎、街区公園、地下駐車場
13	新神戸ローブウェー再整備等事業	神戸市	ローブウェー、ハーブ園

出典：国交省

出典：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン

i) Park-PFI

Park-PFIを活用し、特定公園施設と公募対象公園施設、利便増進施設を整備可能であり、特定公園施設と公募対象施設提案を必須とし利便増進施設は任意とする事例が多い。

提案施設の具体的な内容は、整備する施設を具体的に指定するものと、民間のノウハウを活かして完全提案にするものなど事例によりそれぞれであった。北谷公園は、整備する施設配置等の場所についても民間事業者の提案によるものとした。

維持管理段階では、対象とする公園に既に指定管理者が設定されている場合はPark-PFI事業者が整備した特定公園施設を指定管理者の範囲に含め、Park-PFI事業者は公募対象施設等を管理運営提案者が指定管理者として全体を管理している。指定管理者等が設定されていない場合は、Park-PFI事業者が指定管理者等となり管理することがみられる。

ii) 設置管理許可

設置管理許可施設の多くはカフェやレストラン等の便益施設を設置している。

設置管理事業者が建物整備し施設運営している場合や、設置管理者が建物整備し別の店舗運営者が運営している場合など、事例により様々な形態がみられる。

維持管理は、公園の指定管理者が設置管理事業者となる場合や、設置管理者と別で指定管理者や維持管理委託者を決定する場合などがみられる。

地域還元費は、設置管理事業者の売上の一部をより良い公園づくりをするための活動に使用されている。てんしばは、市と20年間の協定を結び芝生広場等の維持管理を無償で実施している。

■表 各施設の整備・管理の役割分担

A：平成記念公園 B：木伏緑地 C：北谷公園

分類	事例	特定公園施設	公募対象公園施設	利便増進施設
公募条件	A	必須 具体施設指定	必須 具体施設指定	提案を求めない
	B	必須 具体施設指定	必須 具体例を提示	任意 具体例を提示
	C	必須 具体施設提示	必須 具体例を提示	任意 具体例を提示
整備費用 負担者	A	事業者(外構のみ)	事業者	—
	B	事業者+自治体	事業者	事業者
	C	事業者+自治体	事業者	事業者
維持 管理者	A	指定管理者	事業者	—
	B	事業者(指定管理)	事業者	事業者
	C	事業者(位置づけは協議で決定)	事業者	事業者
使用料	A	—	210円/㎡・年	—
	B	—	1800円/㎡・年	5円/㎡・日
	C	—	33,480円/㎡・年	93円/㎡・日

※：公園維持管理者は、設置管理者を基に、「≠」とは設置管理者とは異なるもの、「＝」とは設置管理者

■表 設置管理事業者の事業範囲

事例	建物整備者	施設運営者	公園 維持管理者※	地域還元
鶴見緑地公園	設置管理者	設置管理者	≠指定管理者	—
駒沢公園	店舗運営者	店舗運営者	=指定管理者	売上の8% 基金に還元
南池袋公園	行政	建物使用者	≠業務委託者	売上の0.5% 会に還元
てんしば	設置管理者	店舗運営者	設置管理者	芝生広場等の 維持管理

3 - 2 想定される事業手法

対象となる施設が都市公園であることを踏まえ、活用が想定される事業手法については、占用許可、設置管理許可、公募設置管理、DBO、PFIから、運営は管理許可、管理委託、指定管理を対象に、各種の概要と特徴整理を以下のとおり行った。

	整備+運営※1					運営		
	占用許可	設置管理許可	公募設置管理 (Park-PFI)	公設民営 (DBO)	PFI事業	管理許可	管理委託	指定管理
概要	民間が許可を受け、都市公園法第7条の施設を占用する手法	民間が許可を受け、公園施設の設置・管理をする手法	民間が公募対象公園施設の設置と、当該施設の収益を活用して特定公園施設の整備・改修を一体的に行う手法	民間に公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して行う手法	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力・技術的能力を活用する手法	民間が許可を受け、公園施設を管理運営する手法	民間に管理業務等を委託することが可能な手法 (委託先は自治体の出資団体等に限定)	民間が新たな公園整備を伴わず、公園全体の包括的な維持管理、運営を行う手法
根拠法	都市公園法	都市公園法	都市公園法	-	PFI法	都市公園法	-	地方自治法
対象となる施設	都市公園法第7条にかかる施設	法に定める公園施設 (収益施設)		法令上の規定なし	法に定める公共施設等	法に定める公園施設	法に定める公共施設等	
資金調達	公共/民間	民間	民間 (特定公園施設※2は一部公共負担有)	公共	事業方式により異なる	-	-	-
事業期間の目安	最長10年 (更新可)	最長10年 (更新可)	20年	10~30年程度		最長10年 (更新可)	1~5年程度	3~10年程度
主な特徴	①法改正により占用物件の対象拡充 (保育所等) ②公園内で公園施設以外を占用可能	①民間参入により公園サービス向上 ②公募・選定手続きが必須ではない (公共負担低減)	①民間参入により公園サービス向上 ②特定公園施設の整備負担低減 ③公募・選定手続きが必要 ④事業期間・建蔽率等の緩和	①民間参入により公園サービス向上・コストダウン	①民間参入により公園サービス向上・コストダウン ②公募・選定手続きが必要	①民間参入により公園サービス向上・コストダウン ②公募選定手続きが必須ではない (公共負担低減)	①民間参入により公園サービス向上・コストダウン ②委託先は自治体の出資団体等に限定 ③使用許可や料金徴収は不可	①民間参入により公園サービス向上・コストダウン ②公募選定手続きが必須ではない (公共負担低減) ③使用許可や料金徴収は可

※1 : 利用料を民間が徴収する場合には、別途指定管理者制度の適用、若しくは、使用料の徴収も含めた管理許可を与えることが必要。

※2 : 特定公園施設は、事業によっては管理費を官民双方で負担、公共が負担等する場合がある。

3 - 3 各種調査の概要

各種調査では、民間事業者への参入意向の把握を目的とした市場調査（プレヒアリング調査、マーケットサウンディング調査、公庫主催事業者ヒアリング）、既存利用団体ニーズや土地所有者の意向把握することを目的とした関係者ヒアリング、公園利用者のニーズを把握することを目的とした公園利用者アンケート調査を実施した。

調査においては、左に示す事業概要書を作成し、官民連携事業導入の趣旨や公園協議会設置の目的を説明し、事業の周知を図った。

資料 事業概要書

表 各調査の概要

	市場調査			関係者ヒアリング	公園利用者アンケート調査
	プレヒアリング	マーケットサウンディング	公庫主催事業者ヒアリング		
時期	9月3日～10月1日	10月22日～11月30日	12月14日	9月上旬～1月下旬	12月11日～12月12日
	計30社			計18団体	計276カブル
目的	官民連携	<ul style="list-style-type: none"> 早期な民間意向の把握 右記調査への活用 	<ul style="list-style-type: none"> 民活導入の具体的な事業スキーム 民間意見・要望及び参入条件・障壁の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 事業の周知 民活導入に求めるサービスや機能等の意見収集 地域ニーズの把握 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者からの提案内容と利用者意向の比較検証
	協議会	<ul style="list-style-type: none"> 大枠の方向性の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 協議会設置を前提とした体制の可否等 	<ul style="list-style-type: none"> 協議会への参画意向等 	<ul style="list-style-type: none"> 愛護会の活動拡充などに関する意見、協議会への関心等
手法	ヒアリング（対話・WEB・電話）			ヒアリング（対話）	アンケート
成果の活用	協議会の持続性を確保するための民間活力の活用や還元費等による運営支援などの検討			公園活用のキーパーソンとの協力関係の構築	施設機能の検討への活用、事業化への市民意見の反映

市場調査では、漫湖公園活性化事業における官民連携事業の可能性を早期に確認、検討の各段階で民間意向の反映を目的に、プレヒアリング調査とマーケットサウンディング調査、公庫主催事業者ヒアリングの3回に分けて実施し、計30社へのヒアリングを実施した。

調査は、多様な分野の民間事業者30社に対して行った。新型コロナウイルス感染防止を配慮し、対面式のほか、WEB形式でのヒアリングも実施した。

資料は、前述の事業概要書に加えて、調査票及び基礎資料を提示した。調査の留意点として、“民間事業者が独立採算で成り立つために”どのような条件が必要であるかという問いを設定した。

参入意欲の可否については、「参入意欲のあり」が、10社、「検討したい」が、9社、「参入しない」が、11社だった。

参入意欲のある事業者からの公園のポテンシャルに関する意見としては、「空港からの距離や水面・湿地のロケーションは評価できる」「奥武山公園と隣接していることで連携の可能性を感じる」など、評価する意見が半数を占めた。ただし、公園のリニューアルが必要という意見も多かった。

一方で、参入しない理由としては、飲食部門からは、「コロナの影響により、新規投資には慎重なため」や維持管理部門からは、「現状の管理状況からは、費用面や環境が悪く興味がわからない」といった意見があった。

■資料 調査票と基礎資料

■表 マーケットサウンディングの対象数と参入意欲の有無

業種	ヒアリング対象数			
	参入意欲高	参入意欲有	検討したい	参入しない
設計・建設	3社	1	2	
維持管理	施設管理・運営	3社	1	1
	造園	3社		2
運営	スポーツ・健康	5社	1	1
	アウトドア	5社	1	
	駐車場	2社	1	
	飲食・物販	5社	1	1
不動産	4社	1	1	2
合計	30社	5	5	9

i) 事業内容

アイデアレベルであるが、人工芝グラウンド、立体駐車場、クラブハウス、保育所、リハビリステーション、キャンプ場、スポーツジム、飲食店、温泉施設など、多種多様な提案があった。

- ・多目的グラウンドの改修や飲食店の出店については、かなり具体的な意向が確認できた（7社）
- ・隣接する奥武山公園や空手会館との連携や一体的な利用をイメージする提案があった（3社）
- ・飲食業については、単独での参入意向が多いものの、施設整備に関しては他社との連携を想定している場合が多く、規模の大きな提案は、緑地管理も含めた全体の指定管理等を求める提案が多かった。すでにいくつかの業者間で協議を進めている事業者もいた。
- ・飲食など単独事業者からは、自身の業種以外の業務に関しては、不得意なので、稼ぐという企業の力を発揮し、財政的な部分で公園に還元する方が参入しやすいといった意見があった
- ・ネーミングライツを希望する意見が多かった（4社）
- ・古波蔵側と鏡原側では、元々、商圏が異なり、地域の属性も異なることから、事業が競合しなければ、必ずしも一体的な管理者ではなく、エリアを分けて考えてもよいのではという意見が多かった
- ・キャンプなど社会実験を重ね、利用者ニーズの把握や再整備のあり方を検討してはどうかという提案もあった
- ・コロナ禍において、シェアオフィスやワーケーションなど新たな形態のワークスペースの提供をするという提案もあった

ii) 事業場所

事業参入場所については、主に古波蔵側と鏡原側へと別れた。

- ・古波蔵側については、奥武山公園への近接性の観点等から下流部分への参入希望が多い。
- ・鏡原側については、接道道路からに見通しの観点等から、テニスコートの東側への参入希望が多い。

■表 収益施設の提案内容

項目	施設
スポーツ系	・クラブハウス ・フィットネススポーツジム ・ジップライン等のアスレチック・遊具施設 ・ランニングステーション ・e-スポーツスタジアム
アウトドア系	・BBQ施設 ・ドッグラン施設 ・キャンプ施設 ・キャンプカーサイト ・倉庫 ・栈橋（釣り・カヤック・カヌー用）
医療・健康	・リハビリテーション施設 ・温泉施設
子育て系	・保育園 ・学童保育
社会福祉系	・生涯学習施設 ・高齢者福祉施設
飲食物販系	・カフェ ・バー ・レストラン ・物販施設
オフィス系	・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・レンタル会議室 ・Wifi環境整備
その他	・ソーシャル農場 ・コミュニティセンター ・自然エネルギー事業 ・宿泊施設（ホテル）

■表 公園施設等の公的整備の提案内容

項目	施設
休憩施設	・ベンチ ・トイレ
運動施設	・人工芝グラウンド ・グラウンド関連施設（観戦スタンド・照明） ・フットサルコート ・バスケットコート ・ボルダリング施設 ・ジョギングコースの改修 ・シャワー、更衣室 ・サブグラウンド
駐車場	・自走式立体駐車場 ・大型バスの乗り入れ場 ・駐車場の増設
その他	・防犯システム ・施設管理システム ・DXを活用した施設利用予約システム

iii) 事業期間

- ・施設整備などの一定以上の規模を伴う場合は、投資回収の観点から概ね20年以上と回答する事業者が多かった。(9社)
- ・また、周辺指定管理施設との連携を踏まえ、周辺指定管理施設の指定管理期間と合わせてほしいとの意見もあった。

iv) 事業規模

- ・大小様々な提案があり、小規模なもの(カフェやフィットネスジムの単体整備)では200㎡程度、大規模なもので3,500㎡程度の提案もあった。

v) 資金調達

- ・本公園の商業的なポテンシャルに対する意見が分かれたことから、資金調達に関する考え方も様々な提案があった。
- ・商業的なポテンシャルが低いと評価した事業者では、初期費用を回収するために、事業の売り上げだけでは回収が難しいと評価しており、委託料や指定管理料を要望する事業者が多かった。
- ・一方で商業的なポテンシャルを一定評価する事業者では、事業収益から初期費用を回収すると回答していた。

【初期費用】

- ・自己資金、金融機関等からの借入、プロジェクト・ファイナンス

【運営費用】

- ・委託料、指定管理料、事業者収入(利用料、賃借料、事業売上)

vi) 行政への要望、事業参入の条件

- ・行政への要望、事業参入の主な条件として以下のものが挙げられた。
- 【費用的な援助】
 - ・固定資産の援助(施設を市へと譲渡)
 - ・公園の維持管理費の提供(委託料或いは指定管理料)
 - ・公園使用料の減免
- 【官民の役割分担】
 - ・既存施設撤去・土地造成・周辺インフラへの接続工事等の行政負担
 - ・公園施設や公共的な機能を担う施設の公設民営
 - ・官民の役割・リスク分担の明確化
 - ・既存公園関係者との折衝の行政負担
- 【公園全体のリニューアル整備】
 - ・全面的な再整備が行われることを前提に参入意向を示す事業者が多い
 - ・市の公園整備と合わせたDBO方式を希望する事業者も有
- 【駐車場に関する要望】
 - ・駐車場の増設
 - ・駐車料金の適正化(目的外利用の排除)
- 【スケジュールに関する要望】
 - ・新型コロナウイルス感染症などを踏まえ、事業者への十分な検討期間の確保に配慮したスケジュールの設定(スケジュールの延期要望)
- 【規制の緩和】
 - ・火器使用、キャンプに伴う宿泊など想定する事業内容の実施を可能とする規制緩和
 - ・開園時間の緩和
- 【公募に関する要望】
 - ・公園区域全体の一括公募を要望する事業者もあり

※公園協議会に対する意見は第5章にて、記載する。

関係者ヒアリング調査では、事業周知とともに地域ニーズの把握、協力関係の構築を目的に、関係団体18団体へヒアリングを実施した。

■表 ヒアリング先一覧

ヒアリング先		対象数	主なヒアリング内容	
関係団体	近隣自治会	7団体	①活動状況 ②漫湖公園のポテンシャル ③活動上の課題 ④漫湖公園整備に対する意見 ⑤その他	
	公園愛護会	3団体		
	地域団体	グラウンドゴルフ場の管理団体や地域の祭りの実行委員会など		4団体
	管理者	沖縄県土木建築部河川課 那覇市体育協会		2団体
	その他	漫湖水鳥湿地センター		1団体

i) 将来像・ソフト的な取組の提案

- ・沖縄でしか見られない南国ならではの植物等が見られる公園づくり
- ・SDGs（自然環境と人間環境のバランス）を踏まえた、持続性を確保した公園づくり
- ・観光客の空港までの時間調整の場所としての公園づくり
- ・民間参入しても公園の既存の活動が続けられるように配慮した公園づくり
- ・ちょうちょガーデンを有料化し、収益を活用した交通事業者と連携した誘客の仕組みづくり
- ・ボランティアを支援する組織づくり
- ・ジョギングコース利用者の除草運動（利用するごとに一定の除草をしてもらう運動）
- ・さくらまつりの県外広報のためのネーミングライツの導入
- ・古波蔵側は健康増進やスポーツをテーマに、鏡原側は自然をテーマに整備し、それぞれのエリアで事業者に管理運営

ii) 漫湖公園の整備に当たっての意見・ハード的な施設の要望

- ・桜を移植する場合は、「漫湖公園にさくらを植える会」への相談が必要。
- ・木竹を伐採する場合、環境省へ管理計画の提出と許可が必要。
- ・カヌーなどの水面活用する場合、専門家からのアドバイスを受け、野鳥に配慮した利用ルールづくりが必要。
- ・公園内の祭りの主催者からは、ステージやその周りの施設の老朽化が著しいので、修繕を求める声があった。

	求める施設	
公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の増設 ・ちょうちょガーデンの改修 ・日陰のある休憩場所の整備 ・栈橋の設置 ・公園内への水の引き込み整備（ビオトープ） 	<ul style="list-style-type: none"> ・団体バスの乗入整備 ・ステージ広場の改修 ・芝生広場の整備 ・ジョギングコースの改修
収益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・クラブハウス等の整備 ・アウトドア施設・設備の整備 ・宿泊施設の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的グラウンドの芝生化 ・飲食施設の設置
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会事務所の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会の倉庫の設置

iii) 土地所有者（沖縄県）の意見

- ・県有地のため、無償貸付契約については、今後も継続して情報共有と協議をしてほしい。
- ・護岸については、現状のままの予定である。護岸から舟を下すことは一般利用の範囲だが、船着き場を整備すると占用になる。
- ・河川については、弾力的に護岸のオープンカフェ整備が可能であるが、基本的には占有主体は公的団体に限られる（河川敷地占有許可準則第6条）。民間事業者の事業提案があった際には、その条件確認などの相談をしてほしい。

3-6 公園利用者アンケート ①調査票

公園利用者アンケート調査では、市場調査で得られた民間事業者の提案内容と利用者意向の比較検証、事業化への市民意見の反映を目的に実施し、276サンプルを回収した。

■表 アンケート調査票

回答者
属性

利用
状況

問題点

協議会
意向

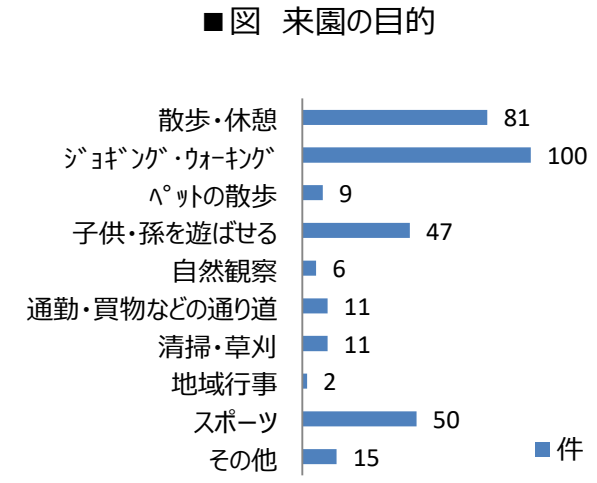
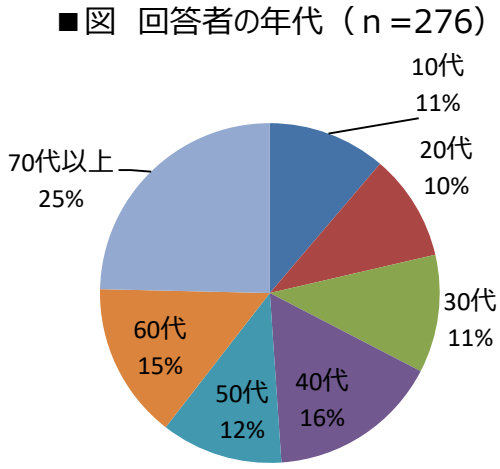
民生活
意向

民間提案に対する利用者意向

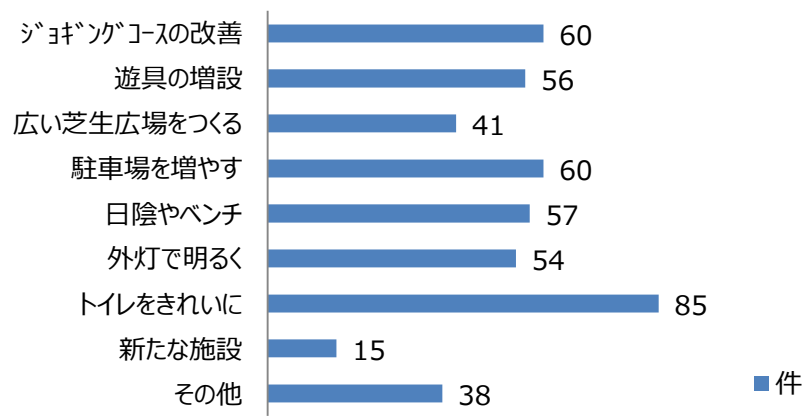
漫湖公園活性化に向けたアンケート調査票	
<p>1 あなた自身について</p> <p>Q1 性別を教えてください。</p> <p>1. 男性 2. 女性</p> <p>Q2 年齢を教えてください。</p> <p>1. 10代 2. 20代 3. 30代 4. 40代 5. 50代 6. 60代 7. 70代以上</p> <p>Q3 お住まいの地域を教えてください。</p> <p>1. 那覇市内(町) 2. 沖縄県内(市・郡) 3. 沖縄県外(都・道・府・県)</p> <p>Q4 今日はどなたと一緒にですか。</p> <p>1. ひとり 2. 妻・夫 3. 家族 4. 恋人 5. 知人・友人 6. その他()</p>	<p>6 民間事業者の提案について</p> <p>漫湖公園の整備や管理運営について、民間事業者より次のようなイメージの提案があります。それに対するあなたのお考えを教えてください。</p> <p>Q1 現在の多目的グラウンドを新都心公園のような人工芝のグラウンドに改修する</p> <p>1. 改修の方がよい 2. どちらでもない 3. 現在のままがよい</p> <p>Q2 多目的グラウンドが人工芝になった場合、どのような使い方が望ましいですか</p> <p>1. 主な利用がサッカーで構わない 2. 野球のマウンド等の設備が必要 3. どちらでもよい</p> <p>Q3 バasketコートやスケートボード場などを整備する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q4 カフェなどの飲食店を出店する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q5 保育所や学童クラブ、塾など、子育て支援施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q6 リハビリテーションや高齢者福祉など、医療・福祉施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q7 温浴施設やスポーツジムなど、健康増進施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q8 レンタル会議室や集会所など、生涯学習施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q9 駐車場を増設する</p> <p>1. 増やす方がよい 2. どちらでもない 3. 今のままでよい</p> <p>Q10 オートキャンプ場やBBQ施設など、アウトドア施設を整備する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q11 カヌー・カヤックなどの貸し出しサービス行う</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q12 クラブハウス(研修室・更衣室・ロッカー等)などのスポーツ活動が充実する施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p> <p>Q13 スーパーマーケット・コンビニなど、物販施設を設置する</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. ない方がよい</p>
<p>2 漫湖公園の利用状況について</p> <p>Q1 どれくらいの頻度で漫湖公園を訪れますか。</p> <p>1. ほとんど毎日 2. 週に数回 3. 月に数回 4. 年に数回 5. 今回が初めて</p> <p>Q2 主にどのような移動手段で漫湖公園まで来られましたか。</p> <p>1. 徒歩 2. 自転車 3. 自家用車・バイク 4. 路線バス 5. モノレール 6. その他()</p> <p>Q3 どういう目的で漫湖公園を訪れましたか。(複数回答)</p> <p>1. 散歩・休憩 2. ジョギング・ウォーキング 3. ペットの散歩 4. 子ども・孫を遊ばせる 5. 自然観察 6. 通勤・買い物などの通り道 7. 清掃・草刈りなどの活動 8. 祭りなど地域行事への参加 9. スポーツ() 10. その他()</p>	<p>7. 自由意見</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>
<p>3 漫湖公園の問題点について</p> <p>Q1 漫湖公園の施設について、どのようなところを改善してほしいですか。(複数回答)</p> <p>1. ジョギングコースをきれいにしてほしい 2. もっと遊具があるとよい 3. 広い芝生広場をつくってほしい 4. 駐車場を増やしてほしい 5. 日陰やベンチを作してほしい 6. 外灯を増やしてほしい 7. トイレをきれいにしてほしい 8. 新たな施設を整備してほしい(→具体的あれば) 9. その他()</p> <p>Q2 漫湖公園の管理や運営について、どのようなところを改善してほしいですか。(複数回答)</p> <p>1. 雑草が伸びないように管理してほしい 2. 伸びた樹木を剪定してほしい 3. 花壇をきれいに管理してほしい 4. イベントなどを開催してほしい 5. 自然教室などを開催してほしい 6. 施設の予約受付を現地で行えるようにしてほしい 7. 公園名称を変更してほしい 8. マナーの悪い利用者に対して、すぐに注意してほしい 9. その他()</p>	
<p>4 漫湖公園活性化のための協議会について</p> <p>Q1 漫湖公園では地域に根ざした公園づくりを目指しており、そのために地域の方や周辺の施設、公園利用者の皆さんとの情報交換や公園の使い方などについて、話し合いをする場として、協議会を設けていきたいと考えています。それに対するあなたのお考えを教えてください。</p> <p>1. あった方がよい 2. どちらでもない 3. 無くてもよい</p>	
<p>5 民間事業者の参入について</p> <p>Q1 漫湖公園の整備や管理運営については、今後、民間事業者と連携した事業を進めて行く予定です。それに対するあなたのお考えを教えてください。</p> <p>1. 進められた方がよい 2. どちらでもない 3. 民間を参入する必要はない</p>	
<p>調査員記入欄</p> <p>調査日時 月 日 時 分 調査員氏名</p> <p>調査場所 【占波周辺】 多目的グラウンド付近 / 駐車場・グラウンド付近 【徳重島】 広場付近 / 市民館裏付近</p>	
<p>アンケートは以上となります。調査にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。 調査主体：那覇市役所 都市みらい部 公園管理課 調査委託事業者：株式会社オリエタルコンサルタンツ</p>	

3-6 公園利用者アンケート ②回答者の属性・改善要望

- ・回答者の属性としては、50代以上が半数を占める。
- ・来園の目的としては、「ジョギング・ウォーキング」、「散歩・休憩」次いで「スポーツ」が多い。
- ・居住地は、「那覇市内65%」「他市町村35%」であった。
- ・来園の頻度は、「ほとんど毎日21%」、「数に数回38%」、「月に数回21%」と日常的な利用が多かった。
- ・来園の交通手段は、「徒歩40%」、「車・バイク49%」
- ・現在の漫湖公園の施設について、改善してほしい内容は、「トイレをきれいにしてほしい」が最も多く、「ジョギングコースの改善」他全般的に改善が求められている。
- ・管理運営に関する改善要望としては、「雑草の管理」「樹木の剪定」のほか、利用面の注意を求める意見も多かった。

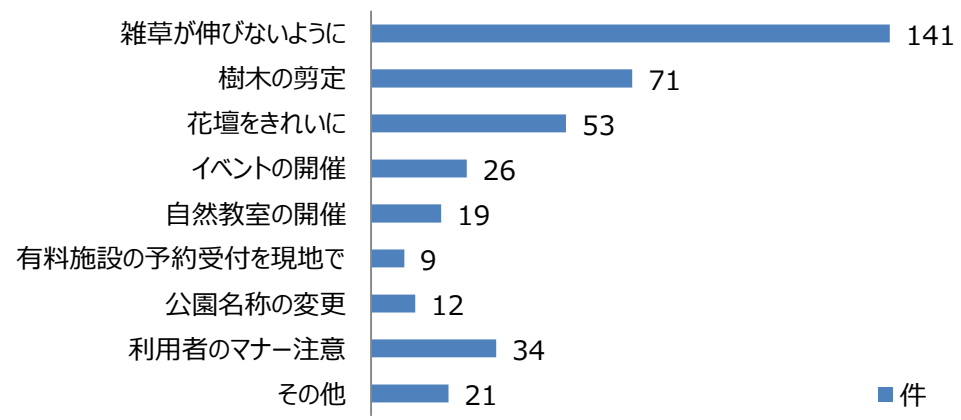


■ 図 施設についての改善要望 (複数回答)



その他
 ・洋式トイレの増設 ・水飲み場の清掃 ・枯葉の掃除
 ・ジョギングコースをクッションタイプに ・ゴミ置き場の撤去
 ・喫煙所の整備 ・車いすの貸出 ・雨をしのげる場所がほしい

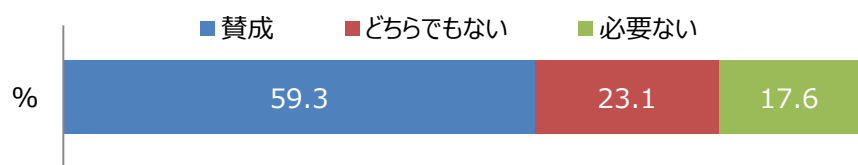
■ 図 管理運営についての改善要望 (複数回答)



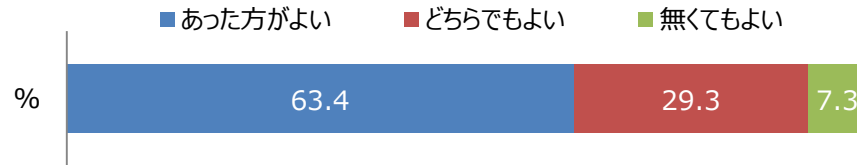
その他
 ・猫が多い ・自転車乗り入れ禁止の周知 ・水はけの改善
 ・ゴミの不法投棄 ・ホームレスの撤去 ・タバコのマナー

3 - 6 公園利用者アンケート ③民間活力導入に関する回答

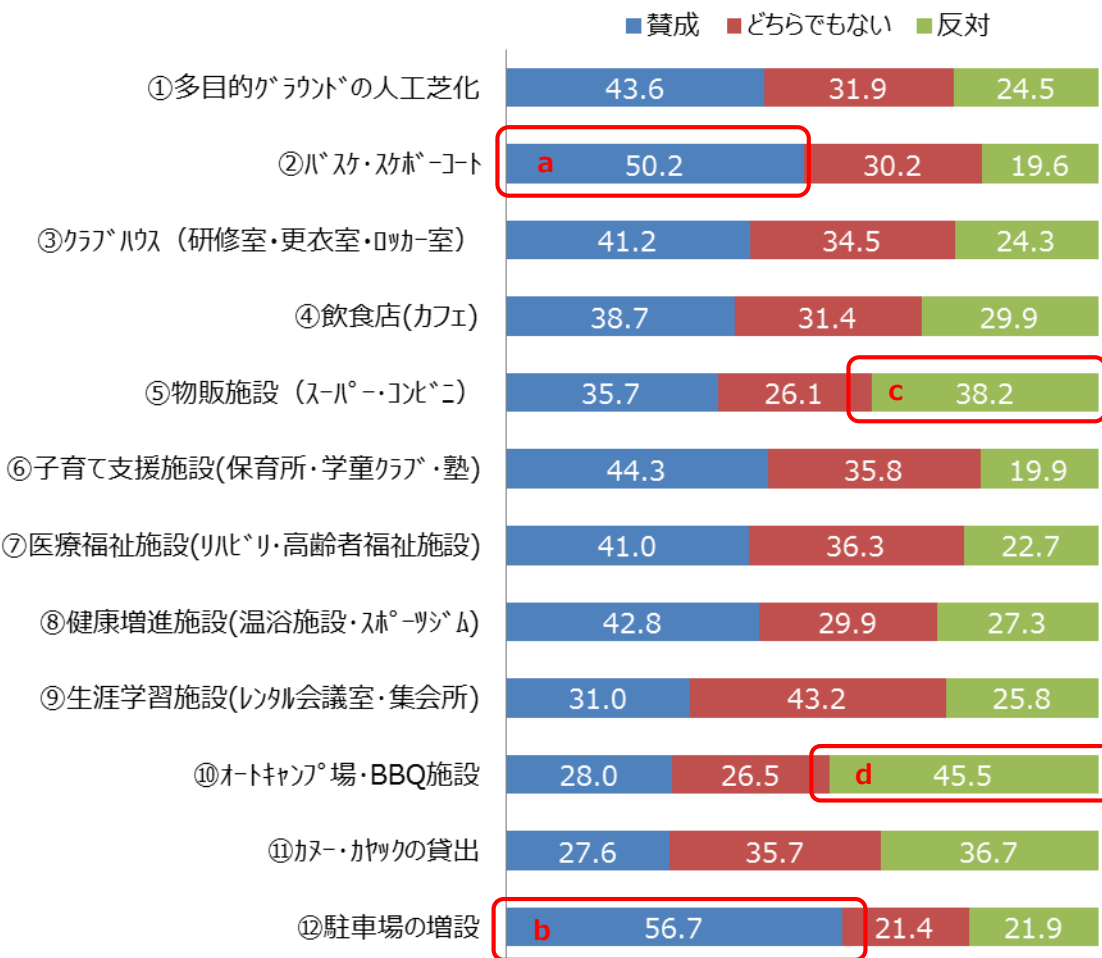
■図 民間活力の導入について (n=273)



■図 協議会の設置について (n=273)



■図 民間事業者の提案に対する利用者の賛否 (%、複数回答)



民間活力を導入していくことについては、「進めた方がよい=賛成59%」、「必要ない17%」となっており、概ね賛同が得られているものとする。

マーケットサウンディングにおいて民間事業者から提案のあった事業12項目について、賛否を聞いた。

【賛成が多いもの】

- ・①②③のスポーツに関する施設
特にバスケットの要望が多い (a)
- ・⑫の駐車場の増設の要望が最も多い (b)
- ・④飲食店、⑥子育て支援施設、⑦健康福祉施設、⑨生涯学習施設

【反対が多いもの】

- ・⑤スーパー・コンビニなどの物販施設 (c)
- ・⑩オートキャンプ場・BBQ施設 (d)、⑪カヌー・カヤック
※ゴミや火の取扱いに関して懸念する意見があった。

公園協議会を設置することについては、「あった方がよい63.4%」、「無くてもよい7.3%」となっており、概ね賛同が得られているものとする。

3 - 7 各種調査のまとめ

各種調査の結果は次のとおりである。

■表 結果まとめ

	プレヒアリング調査 マーケットサウンディング調査 (MS) 公庫主催MS	関係者ヒアリング	公園利用者アンケート調査	庁内検討委員会
調査時期	令和2年9月～12月	令和2年9月～11月	令和2年12月11日・12日	委員会：令和2年11月令和3年1月 個別ヒア：適宜実施 勉強会：令和2年12月21日
調査目的	・民間事業者の参入可能性の把握 ・民間事業者の参入条件や要望等の把握	・公園に対するニーズ ・民活導入への意見交換	・公園に対するニーズの把握 ・民活事業と公園協議会への賛否	・当該事業に対する要望の把握 ・関係者ヒアリングの対象者の確認
調査方法	ヒアリング、書面、WEB、電話	ヒアリング	対面式アンケート	会議形式 ヒアリング
調査結果	<p>計30社（19社が前向きな意見） 維持管理/飲食/スポーツ等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者に対する調査として、プレヒアリング、抽出型のマーケットサウンディング、公募型のマーケットサウンディングの3つの調査を通じて、30社への調査を実施し、19社より事業参入への前向きな意見をいただいた。 ・公園のポテンシャルは、空港からの距離や水面・湿地のロケーションを理由に好評価であった。 ・事業内容は、人工芝グラウンド、カフェ、キャンプ、リハビリ温浴施設など様々な提案があった。 ・事業条件として、公園のリニューアル整備、官民の役割分担の明確化、事業実施に当たっての規制緩和（開園時間・火器使用のルール見直し）、費用的な援助（固定資産・公園使用料の減免）などが挙げられた。 ・公園協議会については、全社より必要性和参画への賛同が得られ、運営上の課題として、運営方法のノウハウ不足や運営資金の確保、地域との関係性の構築などが挙げられた。 	<p>計18団体 愛護会/管理団体/自治会等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の関係者として、近隣自治会、公園愛護会、地域団体、既存管理団体など計18団体へのヒアリングを実施し、公園利用ニーズの把握と今後の事業化に向けた関係性の構築を図った。 ・公園整備に当たっての主な留意事項として、自然資源の活用や既存活動への配慮、野鳥に配慮した利用が挙げられた。 ・整備内容の意見として、駐車場の増設、ジョギングコースやちようちよガーデンなど既存老朽化施設の改修、多目的グラウンドの人工芝化など様々な意見が挙げられた。 ・土地所有者である県河川課からは、民活に向けた継続的な協議や収益事業に対する貸し付け条件の調整が挙げられた。 	<p>計276サンプル (古波蔵/鏡原 2日間実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート形式で2日間実施し、計276サンプルを回収した。 ・公園利用者のニーズとして、既存施設の改修や適切な維持管理が多く挙げられた。 ・公園への民間参入や公園協議会の設置については約6割の人から賛成が得られた。 ・民間事業者から提案のあった事業内容については、概ね賛同が得られ、特にバスケットコート、スケートボードの整備や駐車場の増設は賛成意見が多かった。 ・一方で、キャンプやBBQなどのアウトドア施設、スーパーやコンビニ等の物販施設については、火器使用やゴミの問題から賛成する人よりも反対する人が多かった。地域との合意を得ながら慎重に実施していく必要があることが分かった。 	<p>委員会 2回開催 ヒアリング 課内9課 勉強会 1回開催</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁内の横断的な事業推進を図るために関係課から構成される委員会を2回、各課個別のヒアリングを9課、庁内の官民連携事業の理解促進のための勉強会を1回それぞれ実施した。 ・委員会では、調査進捗の報告と情報交換、事業推進に向けたアイデア出し（各課からの要望、調査方法、配慮事項など）などを行った。 ・個別ヒアリングでは、各課の本事業に対する要望把握や事業実施に伴う開発行為や建築行為などの調整事項の確認を行った。 ・勉強会では、官民連携事業の理解促進を図るとともに、民間事業者からの提案内容に対する意見や各課で検討している事業との整合の場として実施を行った。

3-8 ニーズの分析 ① 要求施設の整理

各種調査結果を踏まえ、官民連携による整備運営・活用を促進したい目標施設を設定する。目標施設のうち、民間事業者の主な収益源となる施設を収益施設とし、改善ニーズの高い施設を公園施設とする。

- 各種調査で得られたニーズを整理した。
- ・地域及び民間事業者から、駐車場不足の懸念が多いことから、増設の必要がある。
- ・古波蔵側は、暗いイメージのままでは民間の参入も難しい。再整備とあわせた計画が必要で、将来的に観光客の誘致まで考えると、イベントが可能な広い芝生広場や女性が安心して入れるトイレを設置することが望ましく、民間事業と合わせて、整備を推進する。
- ・バスケコート、多目的グラウンドの人工芝への改修やクラブハウスの設置については、関係者及び公園利用者からも概ね賛同を得ており、スポーツ施設の一体的な改修が見込める。
- ・キャンプ・アウトドア・BBQ施設整備に関しては、市の上位計画等から新たな公園の利活用を促進するうえで有効な事業であると考え、地域の意見等を踏まえ、必要性や場所、事業内容について今後十分に留意しながら検討する必要がある。
- ・鏡原側においては、遊具広場・テニス利用者及び漫湖水鳥・湿地センターへの飲食サービスの機会提供のため、カフェの設置が望ましい。
- ・また、奥武山公園との連続性、スポーツ利用の促進、健康づくり向上の観点から、温浴施設を併設したリハビリ施設の設置も公園の機能向上に資する事業であると考え。

■表 各種調査で得られたニーズの整理

凡例：◎ニーズ多 ○ニーズ有 ▲ニーズ少

施設		市場調査	利用者アンケート	関係者ヒア
スポーツ	クラブハウス	○	○	○
	サブグラウンド、フットサルコート	○		
	バスケコート、スケートボード	○	◎	
	フィットネス・スポーツジム	○	○	
	ランニングステーション	○		
	多目的グラウンドの芝生化	○	○	○
アウトドア	BBQ施設	○	▲	○
	キャンプ施設	○	▲	○
	ドッグラン施設	○		
	キャンピングカーサイト	○		○
	貸出施設（カヌー・カヤック等）	○	○	
医療健康	リハビリテーション施設	○	○	
	温浴施設	○	○	
子育て	保育園、学童保育、学習塾	○	○	
社会福祉	生涯学習室（会議室など）	○	○	
	高齢者福祉施設（デイサービスなど）	○	○	
飲食物販	飲食施設（カフェ、レストランなど）	○	○	○
	物販施設（スーパーマーケット、コンビニなど）	○	▲	
オフィス	レンタルオフィス	○		
	Wifi環境	○		
その他	コミュニティセンター	○		
	宿泊施設（ホテルなど）	○		○
	駐車場の増設	○	◎	○
	カーシェア事業	○		
公園施設	ジョギングコースの改修	○	◎	○
	駐車場の増設	○	◎	○
	団体バスの乗入整備	○		○
	ちようちよガーデンの改修			○
	ステージ広場の改修			○
	トイレの改修	○	◎	
	遊具の整備	○	○	
	船着場・栈橋の整備	○		○
	外灯の増設	○	○	
	日陰・ベンチの整備		○	○
	芝生広場の整備	○	○	○
	ピオトープの整備			○

■表 ニーズの整理

	多 ←	→ 少
施設 公園	・ジョギングコースの改修 ・駐車場の増設 ・トイレの改修	・芝生広場の整備
収益施設	・バスケコート、スケートボードの整備	・多目的グラウンドの芝生化 ・飲食店（カフェ）の設置 ・クラブハウス等の設置
		・アウトドア施設※ ・物販施設 ※火器使用やゴミ処理の問題から反対意見が多い。

■ ニーズが多い施設 ■ ニーズがある施設 ■ 注意が必要な施設

3-8 ニーズの分析 ②目標施設の設定

これまでの内容を踏まえ、ゾーン毎に目標施設の検討を行った。事業は、市によるストック再編事業との整合を図っていく必要があり、公園施設の整備に関する予算措置も伴うため、段階的に進めていくことが望ましい。そのため、民間事業者が提案する収益施設とその周辺の公園施設を設定し、一体的に整備・運営・管理していくことを想定する。ジョギングコースの改修、芝生広場の整備については、市のストック再編事業により行っていく必要がある。また、老朽化したちようちよガーデンや苗畑についても、あり方を検討していく必要がある。

【古波蔵側について】

Bゾーン：スポーツ事業 スポーツ施設の更新、管理運営
 公園施設：多目的グラウンドの人工芝化、バスケットコート整備・駐車場増設
 収益施設：クラブハウスの整備（更衣室・ロッカーなど含む）

C・Dゾーン：メイン広場（噴水広場）の更新 ※市による再整備が中心
キャンプ事業 アウトドア体験の提供
 公園施設：芝生広場の整備、ジョギングコースの改修、湿地への親水エリアなど
 収益施設：トイレ+飲食施設（カフェ、レストランなど）
 アウトドア関連施設（キャンプ施設）
 ※キャンプは、現時点では、グランドゴルフ場周辺の緑地を活用したDゾーンでの実験的なスタートが望ましい。飲食施設は再整備の進捗に応じて検討

【鏡原側について】

Fゾーン：カフェ事業 飲食の提供
 公園施設：遊具の充実、トイレの整備
 収益施設：飲食店（カフェ）

Hゾーン：健康福祉事業 健康福祉サービスの提供
 公園施設：休憩施設
 収益施設：健康福祉施設（リハビリ・温浴施設）

■表 ゾーン毎の整理

	収益施設 (民間提案)	公園施設		
		民間による整備運営・活用等を促進したい施設	市の再整備計画と合わせて官民連携で整備したい施設	
古波蔵側	Aゾーン	・サブグラウンド ◎クラブハウス ・フットサルコート	・広場	
	Bゾーン	◎バスケットコート ・スケートボード ・フィットネス・スポーツジム ・ランニングステーション ・リハビリテーション施設 ・温浴施設	・臨時駐車場 ◎駐車場の増設 ・楕円・円形の広場 ・多目的グラウンドの芝生化 ・更衣室	・廃棄物集積所 ・苗畑 ・ちようちよガーデン
	Cゾーン	・保育園、学童保育、学習塾 ・生涯学習施設（会議室など） ・飲食施設（カフェ、レストランなど） ・Wifi環境		・管理事務所 ◎広い芝生広場（噴水広場のリニューアル） ・円形広場
	Dゾーン	・高齢者福祉施設（デイサービスなど） ・キャンプ施設 ・物販施設（スーパーマーケット、コンビニなど） ・BBQ施設 ・ドッグラン施設 ・レンタルオフィス	・グラウンドゴルフ場 ・東屋あとのサークル ・駐車場 ・ブランコ広場	・バーゴラ円形の広場
	Eゾーン		・円形広場	
鏡原側	Fゾーン	◎カフェ	-	-
	Gゾーン			
	Hゾーン	・キャンプ施設 ・健康福祉施設（リハビリ・温浴など）	・クジラ遊具 ・カニ休憩所 ・駐車場	
共通			◎トイレ	◎ジョギングコース ・水飲み場・手洗い場

※ゾーン区分は、2-2①施設配置 参照

3-9 将来像（案）の設定

官民連携による事業化及び令和3年度以降に計画されている「（仮）ストック再編計画」等を見据え、本公園の将来像を以下の通り設定する。
また、市内最大の総合公園として、また空港・中心市街地及び奥武山公園等の資源が隣接する好立地等の本公園が有するポテンシャルを活かし、那覇市の新たな拠点としてふさわしい再整備を進めるにあたっての、整備目標を以下の通り整理する。

【将来像】

Urban - Living
～多様な環境を活かした、新たな那覇の拠点づくり～

【整備目標】

- 地域と連携及び官民連携による
新たな賑わい創出や回遊性の向上等を図る
- 総合公園として、1ランク上のサービスを提供し、
那覇の新たな拠点づくりに資する再整備を行う

【公園の要求機能（目指すべき姿）】

憩い	<ul style="list-style-type: none">● 芝生広場や木陰で、多様な利用者が憩える空間を充実● 自然環境や運動施設等と連動した、新たな飲食空間・機能を充実
活動	<ul style="list-style-type: none">● 運動施設の機能更新や拡充を図り、新たなアクティブ空間・機能の充実● 運動のみならず、アウトドア等の自然環境を活かした活動空間・機能の充実● 那覇の新たな拠点として、他には無い活動・体験が可能な空間・機能を提供
癒し	<ul style="list-style-type: none">● 緑・水辺等豊かな自然環境を活かし、自然と触れ合い・癒しを提供する機能・空間を充実● 周辺機能との連携し、活動と連動する療養機能を提供● 適切な癒しを提供可能な維持管理水準の確保
育む	<ul style="list-style-type: none">● 子どもから高齢者までの利用者が集い、賑わう機能の充実● 子育て世代のニーズに応える安全安心な空間・機能を提供

【官民連携による事業実現に向けた考え方】

将来像・整備目標及び要求機能を実現させるためには、都市公園法他関係法令に基づき、官と民が現実的かつ適切な分担（コスト・リスク等）のもと事業を実施することが重要である。民間事業者が積極的に事業参画するためには何らかのインセンティブを付与する等が考えられる。
また、官民連携事業は、官側の予算措置や関連計画との整合等も踏まえ、状況に応じて段階的に実施（将来像の実現）することも考える。

第4章 管理運営に関する検討

- 4 - 1 事業手法の設定
- 4 - 2 個別の事業手法の検討
- 4 - 3 全体維持管理の事業手法の検討
- 4 - 4 公園全体の事業スキーム
- 4 - 5 事業実施効果
- 4 - 6 リスク分担
- 4 - 7 課題の整理

4 - 1 事業手法の設定 ①事業手法の比較

第3章においてマーケットサウンディングを踏まえ、関係者ヒアリングや公園利用者アンケートを実施しながら、実現可能性や収益性のある提案を軸に4つの事業を設定した。ここでは、民間事業者の意向及び財政抑制効果の視点から定性的に評価を行い、それぞれの事業手法を設定する。

■表 各事業方式の比較

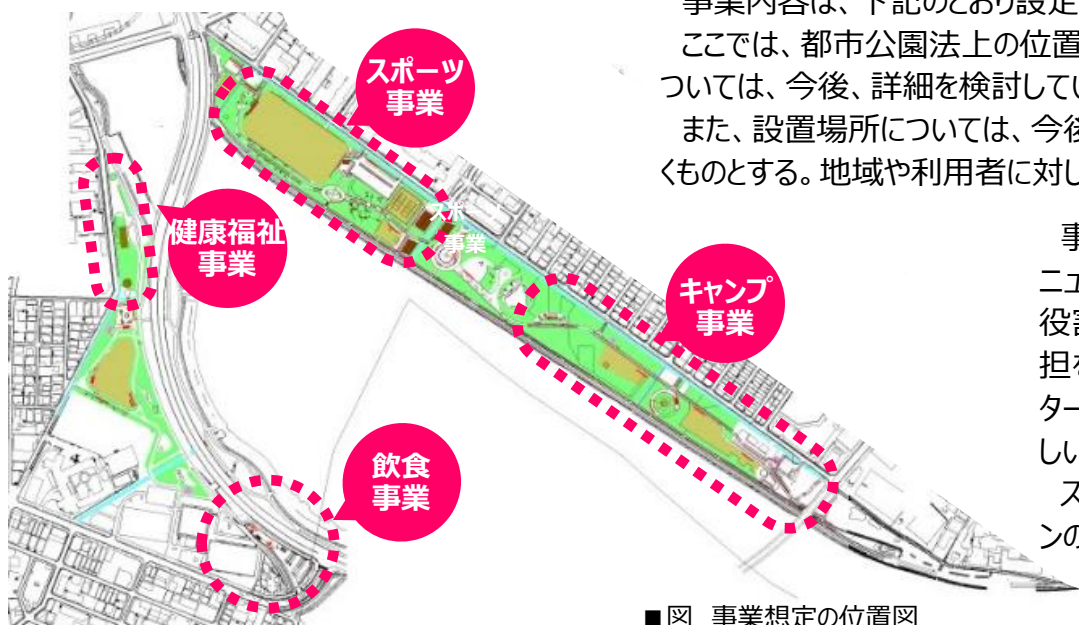
手法	PFI制度 (BTO方式)	DBO方式	P-PFI制度	設置管理許可制度
カフェ	△ 民間意向：無 財政抑制効果： ○施設整備費の割賦払いによる財政支出の平準化 △収益施設以外の整備が必須ではない ※事業として成立しない可能性あり (小規模故)	△ 民間意向：無 財政抑制効果： ○一括発注のため発注コストの低減 △収益施設以外の整備が必須ではない ※事業として成立しない可能性あり (小規模故)	◎ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○特定公園施設整備が必須	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○公募、選定手続きが必須ではないため業務負担軽減 △収益施設以外の整備が必須ではない
健康福祉施設 (リハビリ・温浴)	◎ 民間意向：有 財政抑制効果： ○施設整備費の割賦払いによる財政支出の平準化 △収益施設以外の整備が必須ではない	△ 民間意向：無 財政抑制効果： ○一括発注のため発注コストの低減 △収益施設以外の整備が必須ではない	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○特定公園施設整備が必須	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○公募、選定手続きが必須ではないため業務負担軽減 △収益施設以外の整備が必須ではない
人芝グラウンド、クラブハウス他	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○施設整備費の割賦払いによる財政支出の平準化 △収益施設以外の整備が必須ではない	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○一括発注のため発注コストの低減 △収益施設以外の整備が必須ではない ■表 ニーズの整理	◎ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○特定公園施設整備が必須	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○公募、選定手続きが必須ではないため業務負担軽減 △収益施設以外の整備が必須ではない
キャンプ	△ 民間意向：無 財政抑制効果： ※事業として成立しない (小規模故)	△ 民間意向：無 財政抑制効果： ※事業として成立しない (小規模故)	○ 民間意向：無 財政抑制効果： ○使用料収入 ○特定公園施設整備が必須	○ 民間意向：有 財政抑制効果： ○使用料収入 ○公募、選定手続きが必須ではないため業務負担軽減 △収益施設以外の整備が必須ではない

4-1 事業手法の設定 ②事業内容

事業内容は、下記のとおり設定し、官民の役割分担等の詳細を検討していく。
 ここでは、都市公園法上の位置付けと照らし合わせているが、それ以外の関係法令の適合性については、今後、詳細を検討していく必要がある。
 また、設置場所については、今後の公園のストック再編計画等を踏まえ、適宜見直しを行っていくものとする。地域や利用者に対して、具体的な場所を示した周知を図っていく必要がある。

事業の開始時期について、特に古波蔵側については全面的なリニューアルのニーズが高いが、ストック再編事業との整合や官民の役割分担について、更なる検討を要する。そのため、市の財政負担を伴わない鏡原側での飲食事業や社会実験から緩やかにスタートできるキャンプ事業から段階的に着手していくスキームが望ましいと考える。

スポーツ事業と飲食事業は、Park-PFI 制度を活用し、各ゾーンの更新を図っていくことが有効と考え、詳細な検討を行う。



■ 図 事業想定的位置図

■ 表 各事業内容

事業	想定施設	都市公園法の位置付け	手法	期間（年）
キャンプ事業	①キャンプ関連施設	施設	社会実験期間：行為許可 ①の必要性があれば→公共整備+管理許可 又は 設置許可 ②の必要性があれば→Park-PFI又は設置許可	10~20 ※施設が必要な場合
	②カフェ	便益施設		
スポーツ事業	③人工芝グラウンド、バスケットコート	運動施設	Park-PFI 公募対象公園施設：④ 特定公園施設：③、⑤ ※補助金要検討	20
	④クラブハウス（更衣室・ロッカー室等）	管理施設・運動施設		
	⑤駐車場	便益施設		
飲食事業	⑥カフェ	便益施設	Park-PFI 公募対象公園施設：⑥ 特定公園施設：⑦	20
	⑦トイレ、駐車場			
健康福祉事業	⑧リハビリテーション施設、温浴施設	運動施設	PFI（BTO又はBOT） サービス購入型 又は 混合型	30

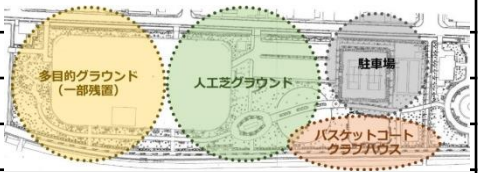
4 - 2 個別の事業手法の検討

ここでは、飲食事業とスポーツ事業について、独立採算での事業性を確認するため、収支を試算する。試算の方法としては、公募対象公園施設及び特定公園施設の初期コスト、公募対象公園施設のランニングコスト等を算出し、事業採算性の検証を行い、併せて、市の財政抑制効果を定量的に算出する。

飲食事業（カフェ）	
事業手法	Park-PFI
事業期間	20年間
設計・建設期間	1年間（※事業期間に含む）
解体撤去期間	2か月（※事業期間に含む）
事業内容	公募対象施設：カフェ200㎡ 特定公園施設：駐車場1,500㎡ 遊具広場370㎡



スポーツ事業（人工芝グラウンド・クラブハウス等）	
事業手法	Park-PFI
事業期間	20年間
設計・建設期間	2年間（同様）
解体撤去期間	2か月（同様）
事業内容	公募対象施設：クラブハウス220㎡ 特定公園施設：人工芝グラウンド11,350㎡、ゲート式駐車場（約190台）5,320㎡、バスケットコート420㎡



支出	施設整備費	83,682千円	公募対象施設の整備費
	解体工事費	2,760千円	事業最終年に実施想定
	ランニングコスト	121,472千円	年間のコスト
	修繕費	703千円	10年で備品等の更新想定
事業採算性	事業収入	127,458千円	年間
	事業支出	121,472千円	年間
	事業利益	+5,986千円	年間

支出	施設整備費	374,196千円	公募対象施設の整備費 ※補助金の検討が必要
	解体工事費	5,520千円	事業最終年に実施想定
	ランニングコスト	84,103千円	年間のコスト
	修繕費	664千円	10年で備品等の更新想定
事業採算性	事業収入	88,128千円	年間
	事業支出	84,103千円	年間
	事業利益	+4,025千円	年間

↓ **事業収支が黒字。事業利益等を活用し、以下の効果** ↓

定量的効果
 公園使用料収入：年間864千円（現使用料360円/㎡・月で試算）
 事業期間で**16,416千円** ※公募の提案でこれ以上の設定を期待
 特定公園施設整備：駐車場**16,600千円**、遊具・トイレ**24,000千円**

定量的効果
 公園使用料収入：年間864千円（現使用料360円/㎡・月で試算）
 事業期間で**15,552千円**
 特定公園施設整備：人工芝グラウンド・駐車場・バスケ **374,196千円**

- 事業試算の結果、市の行政負担なく民間事業者の独立採算が可能
- 使用料収入（19年分）と 特定公園施設整備 を合わせて 民間資金 **約57,016万円**の市の財政負担抑制効果が見込まれる

- 事業試算の結果、市の行政負担なく民間事業者の独立採算が可能
- 使用料収入（18年分）と 特定公園施設整備 を合わせて 民間資金**約487,559万円**の市の財政負担抑制効果が見込まれる

4 - 3 全体維持管理の事業手法の検討

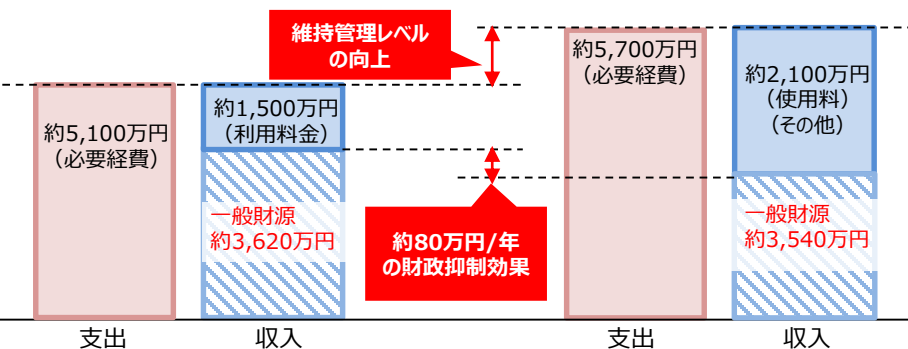
管理運営手法の検討では、一般的に都市公園における管理運営に採用される手法を比較し、「指定管理者制度」が望ましいと判断した。公園全体の維持管理については、県営公園参考に試算を行い、約600万円の上乗せが必要であることがわかった。維持管理に係る費用は、各使用料の増額分を最大限加味すると、現状より年間 約80万円 市の財政負担を軽減することができると試算された。

■表 管理運営手法の比較

項目		①管理委託	②指定管理者制度
事業範囲		清掃業務等、委託範囲内にとどまり、許可権限や収入を得ることはできないため、指定管理に比べ民間の創意工夫は発揮しづらい	協定に基づき、使用許可や利用料金の收受（収入可）等により一定の権限委任と収入を基に、民間事業者の創意工夫が発揮できる
財政負担	官	○委託業務としての支払いは抑えることが可能である △基本は単年度契約のため、毎年行政手続き事務が発生する	△業務内容によって管理委託より負担額が増える可能性がある ○使用許可権限を委任、複数年での協定締結となり、行政手続き事務負担が少なくなる
	民	△委託できる事業者が限定されるので多様な民間事業者が参画出来ない	○利用料収入を徴収することができ、民間負担の軽減が図れる
園内におけるその他の事業との連携		△清掃業務等、委託範囲内にとどまることから、その他の事業（賑わい創出等）との連携はしにくい	○民間事業者の提案内容と合わせて公園全体で一体的な賑わいを形成しやすくなる
公園協議会		△清掃業務等、委託範囲内にとどまることから、積極的に協議会運営等に参画することが難しい	○指定管理業務の1つとして、協議会等の事務局を位置づけやすい
その他		○現状の委託事業を継続することで容易に事業としては実施可能	△新規に市指定管理の実施方針に基づき、指定管理施設に定め、各種仕様等を決定する必要がある ○公園全体の一定的（包括的）管理は実施し易い

《管理委託等（現状）》

《収益事業 + 指定管理者制度》



《現状の公園の収支》

収入①		14,938千円/年	
使用料	使用料	10,143千円/年	駐車場設置管理許可
	利用料	4,795千円/年	多目的グラウンド、テニスコート (古波蔵側)
支出②		51,144千円/年	
維持管理費		51,144千円/年	シルバー委託等
一般財源 (②-①)		36,206千円/年	

《民活導入後の公園の収支》

収入①		21,208千円/年	
使用料	使用料	8,208千円/年	
	飲食事業	864千円/年	
	健康福祉事業	6,480千円/年	
	スポーツ事業	864千円/年	
利用料		-	有料施設は全て事業者の管理
その他収入		13,000千円/年	
健康福祉事業		12,000千円/年	リハビリ温浴施設からの入湯税
キャンプ事業		1,000千円/年	持ち込み企画の実施、利用者からの使用料など
支出②		56,631千円/年	
維持管理費		56,631千円/年	維持管理レベルを県内指定管理制度を導入している公園の水準に高めた場合
一般財源 (②-①)		35,423千円/年	指定管理料

4 - 4 公園全体の事業スキーム

公園全体の事業スキームは、事業の具体性のバラつきや市によるストック再編事業との調整が必要なことなど、全ての事業を一体的に実施することが難しい状況である。

そのため、事業収支検討結果及び民間事業者意向を踏まえ、事業の導入可能性（具体性・収益性）に応じて段階的に実施するスキームを構築した。

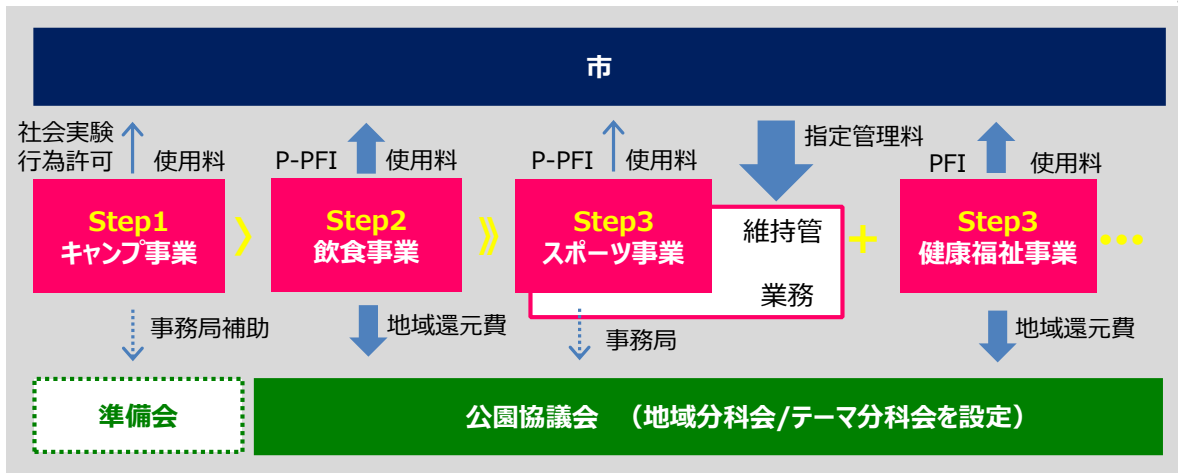
各調査結果においてニーズの高かった公園全体の維持管理の質の向上に関しては、収益性の高い飲食や健康福祉分野の使用料を見込むと実現可能性が高まることがわかった。全体維持管理の事業主体は、最も事業規模の大きなスポーツ事業者を想定する。

公園協議会に関する検討は、次章にて行う。

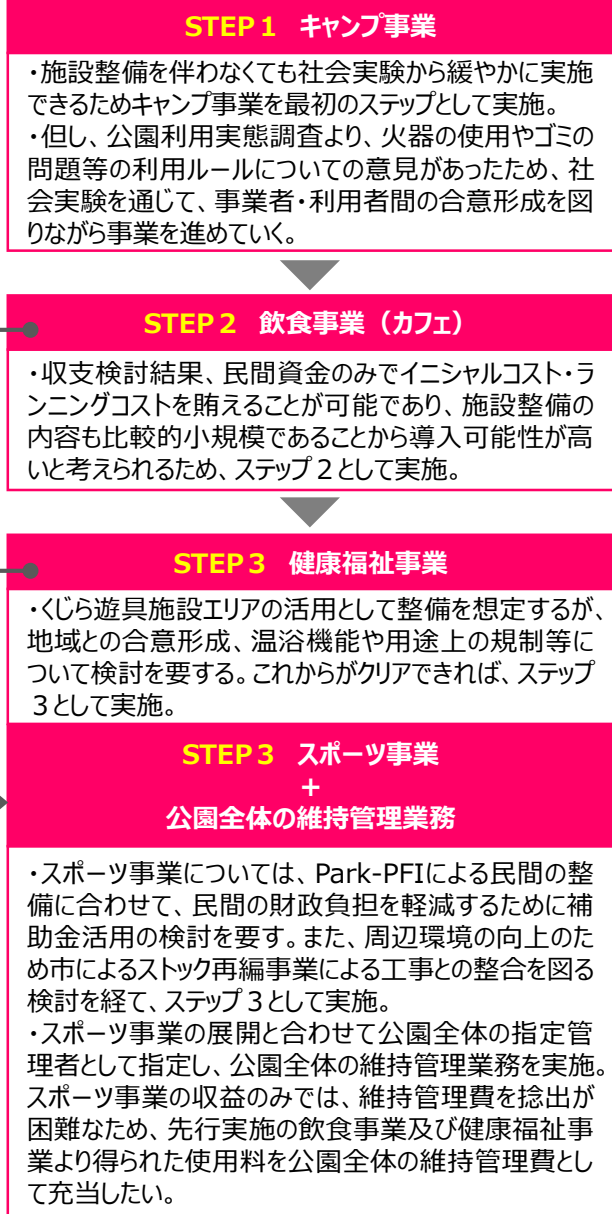
【個別の事業について】

- ・キャンプ事業については、社会実験を通して地域ニーズ等を把握し、事業内容や施設の必要性を検討していく。市のストック再編事業との整合を図りながら、防災や環境・自然を活かしたサービスの向上が図れるよう、検討を進める。
- ・鏡原側の飲食及び健康福祉事業については、建築制限など各種法規制との整合を図り、事業内容を具体化させていく。
- ・スポーツ事業については、P-PFIの特定公園施設の費用負担が過大であるため、市のストック再編事業又は官民連携型賑わい創出事業等の活用等を検討していく。

■事業スキーム ※矢印は、人的又は財政的負担を示す



■図 段階的な事業導入のフロー



4 - 5 事業実施効果

新たな公園施設の整備費として、飲食事業とスポーツ事業における初期投資（整備費）を試算した結果、公募対象施設（収益施設）及び特定公園施設整備も含め、約6億円の民間資金の投入が見込める（効果①）。

公園の年間収入については、現状の1,500万円に対して、4つの事業を合わせて、約600万円増収し、約2,100万円となることが試算された（効果②）。これらの増収分を管理の質の向上のため、維持管理費に充てることとする（効果③）。これまで市が収納していた、駐車場やグラウンド使用料は、スポーツ事業者の運営管理費に充当されることとなる。

財政抑制効果については、現状の一般財源による支出年間約3,620万円に対し、民活導入後の一般財源の支出は、年間約3,542万円であることから、その差分の約80万円が毎年抑制されることが試算される（効果④）。この一般財源は、指定管理料として、全体の維持管理を担う事業者を支払われる。

■表 民間活力導入後の事業実施効果

項目	金額	備考
初期投資（整備費）	608,187千円	
飲食事業	156,478千円	
公募対象施設	83,682千円	カフェ
特定公園施設	72,796千円	駐車場、遊具・広場
スポーツ事業	451,709千円	
公募対象施設	77,513千円	クラブハウス
特定公園施設	374,196千円	人工芝グラウンド、駐車場他
収入①	21,208千円/年	
使用料	8,208千円/年	
飲食事業	864千円/年	事業期間19年で16,416千円
健康福祉事業	6,480千円/年	事業期間28年で181,440千円
スポーツ事業	864千円/年	事業期間18年で15,552千円
利用料	-	有料施設は全て事業者の管理運営
その他収入	13,000千円/年	
健康福祉事業	12,000千円/年	リハビリ温浴施設からの税込
キャンプ事業	1,000千円/年	持ち込み企画の実施、利用者からの使用料など
支出②	56,631千円/年	維持管理レベルを県内他指定管理制度を導入している公園の水準に高めた場合
一般財源（②-①）	35,423千円/年	指定管理料

効果① 民間資金を活用した施設整備
約**6億**円

効果② 使用料の収入600万円UP
年間約**2,100**万円

効果③ 維持管理レベルの向上
約**600**万円分UP

効果④ 一般財源の抑制
年間約 **80**万円分

※四捨五入処理により左記図の数値と一致しない箇所あり

4 - 6 リスク分担

リスク分担については、共通、計画設計段階、建設段階、維持管理・運営段階の4段階に分けて整理した。基本的に独立採算事業のリスクは、事業者負担であることが一般的であるが、新型コロナウイルス感染症等の不可抗力に対する使用料負担の詳細については今後協議を重ね決定することが望ましいと考える。

■表 リスク分担表 ○：主分担 △：従分担

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
入札説明書等リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○		
資金調達リスク	2	選定事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○	
契約リスク	3	選定事業者と契約が結ばない、または契約手続きに時間を要する場合	○	○	
制度関連	行政・政治	4	市の事業実施に必要な資金手当に関するもの	○	
		5	本事業に直接的影響を及ぼす市に係わる政策の変更	○	
		6	本事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更	○	
		7	上記以外の法令等の新設・変更		○
		8	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
	許認可	9	選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
		10	消費税及び地方消費税の範囲変更および税率変更に関するもの	○	
	税制	11	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関わるもの		○
		12	その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	○
	社会	第三者賠償	13	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合	○
14			選定事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
住民対応		15	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
	16	工事の施工に伴う騒音・振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		○	
土地の瑕疵	17	土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○		
債務不履行	市の側起因	18	市の指示、債務不履行によるもの	○	
		19	選定事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○
	選定事業者起因の場合	20	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
		21	天災、暴動等自然発生的な人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
計画設計段階	発注者責任リスク	22	選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		23	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
	測量・調査・設計リスク	24	市が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		25	選定事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
		26	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長		○
	設計変更リスク	27	市の選定事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		28	選定事業者の施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		○
	入札リスク	29	落札時の応募コストの負担		○
	用地取得リスク	30	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
		31	建設予定地の確保に関するもの	○	
設計変更リスク	32	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○		
	33	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○	
工事遅延リスク	34	選定事業者起因による工事遅延・未完工による開業の遅延		○	
	35	市側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○		
建設コストリスク	36	市側の指示による工事費の増大	○		
	37	上記以外（不可抗力による場合は除く）の工事費の増大		○	
工事監理リスク	38	工事監理に関するもの		○	
要求性能不適合リスク	39	要求水準不適合（施工不良を含む）		○	
施設損傷リスク	40	使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○	
物価変動リスク	41	建設期間中のインフレ・デフレ	△	○	

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
維持管理・運営段階	支払遅延・不能リスク	42	市の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	43	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	計画変更リスク	44	用途の変更等、市側の責による事業内容の変更	○	
	維持管理コストリスク	45	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大	○	
		46	上記以外（法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く）の要因による維持管理費の増大		○
	施設損傷リスク	47	市及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
		48	選定事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
		49	選定事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
	要求水準不適合リスク	50	要求仕様不適合		○
	セキュリティリスク	51	選定事業者の維持管理業務等の不備による情報漏洩、事故発生等		○
52		市の不備による情報漏洩、事故発生等	○		
物価変動リスク	53	維持管理期間中のインフレ・デフレ	○	△	
光熱水費リスク	54	民間収益施設以外 の水光熱費の負担によるもの		○	
	55	上記以外のもの	○		
備品管理リスク	56	市の運営範囲に関する備品等の破損・紛失・盗難		○	
	57	選定事業者の維持管理・運営に関する備品等の破損・紛失・盗難		○	
備品更新リスク	58	市の維持管理・運営範囲に関する備品の更新		○	
	59	選定事業者の維持管理・運営に関する事業期間中に必要となる備品の更新		○	
修繕リスク	60	経年劣化により必要となる修繕費		○	
	61	利用者、動物の責による破損・汚損の修繕費		△	
	62	市の責による破損・汚損の修繕費		○	
	63	選定事業者の責による破損・汚損の修繕費		○	
終了時	施設の性能リスク	64	事業終了時の維持管理業務の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続リスク	65	事業終了時の手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○

これまでの検討内容を踏まえ、管理運営に関する民間活力導入事業に関する課題を以下のとおり整理した。

課題1 県有地の無償貸付条件の確認

現在、県有地を無償貸付し、市が公園管理を実施しており、民間事業者の収益事業の実施の際は、無償貸付条件の変更の有無を公募前に県と調整する必要がある。

課題2 公園ストック再編計画との整合性の確保

本調査と並行し、那覇市花とみどり課では市内公園を対象とした公園ストック再編計画を検討している。また、本公園の民間事業者のヒアリングの中でも、市の再整備と民活導入との整合を図ることが求められた。そのため、公園ストック再編計画による漫湖公園を再整備すべき箇所と予算、PPP公募条件との整合性を図る必要がある。

課題3 既存施設の取扱いの調整

民間事業者が収益施設の設置を希望している箇所に、既に整備済の公園施設がある場合は、その取扱いを調整する必要がある。

課題4 収益施設の設置条件の調整

無番地の市街化調整区域があるため、カフェ事業の想定場所の一部は、当該箇所に施設を建設する場合には、関係機関との協議が必要である。また、健康福祉事業については、温浴施設に関する関連法令及び都市計画上の制限との整合を図る必要がある。

課題5 予算確保及び庁内検討委員会の運営

事業推進に向け、庁内の財務担当部局と連携を図り、公共投資を実施する場合には、債務負担行為、リスク分担等を協議する必要がある。官民連携事業の実現に向けて、今後も継続して各種関係機関との調整の場となる庁内検討委員会の実施及び調整が必要である。

課題6 事業者公募・選定

導入する官民連携事業手法に応じた募集要項の策定及び事業者選定が必要である。

課題7 民間事業者との継続的対話

本調査で検討した事業スキームの更なる具体化に向けて、民間事業者の望まれる具体的な事業条件の再確認と市で確保できる予算や整備方針、官民の役割分担・リスク分担等のバランスを調整するための継続的な官民対話が必要である。

課題8 地域ニーズの継続的把握

本公園の地域利用主体であることや既存活動団体が多いことなどの特性を踏まえ、本調査では公園利用実態調査や関係者ヒアリング調査より地域ニーズの把握を行ってきた。その中で、既存の地域活動や利用への配慮や民活導入に当たっての留意事項などの意見が挙げられた。そのため、継続した地域ニーズの把握に取組み、事業への反映を行っていくことが必要である。

課題9 施設配置の検討

スポーツ事業（人工芝グラウンド・クラブハウス等）について、施設配置の見直し（施設撤去や新規造成が少なくなる施設配置、周辺インフラへの接続工事が最適となる施設配置等）を行い、イニシャルコストを低減することで、事業収支の改善を図り、行政の更なる財政負担低減を検討する必要がある。

課題10 施設利用料の見直し

官民連携による公園のリニューアルを行うことで、多目的グラウンド等の施設は、利便性やサービスレベルが向上するため、現状の利用料金設定が必ずしも適正とは言えない。そのため、県内同種施設の施設利用料や全国と同規模・同仕様施設の施設利用料との比較から施設利用料の見直しを行い、適正な料金設定を検討する。利用料の見直しの際には、那覇市公園条例等の改定を行い、利用者への周知を図る必要がある。

また、Park-PFIを導入する際には、現在の公園使用料の設定が適切であるかを見極め、必要に応じて条例の見直しを行う。

第5章 公園協議会に関する検討

- 5 - 1 都市公園法による位置付け
- 5 - 2 公園協議会に関する事例調査
- 5 - 3 各種調査による意見
- 5 - 4 設置内容の検討
- 5 - 5 モデルプラン
- 5 - 6 課題の整理

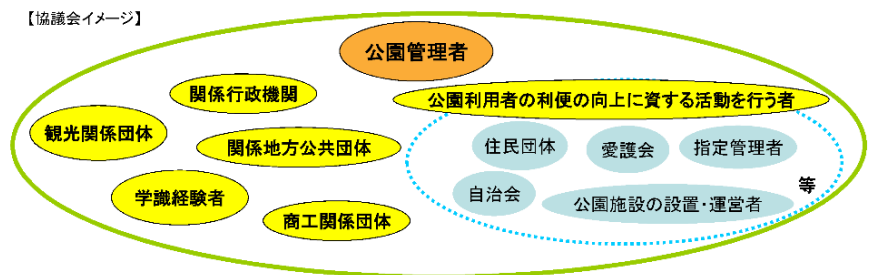
都市公園法第17条の2（協議会）は、以下のような背景のもと創設された。国土交通省は運用指針の中で、「地域の実情に応じて構成員や協議内容、設置単位を取り決め、運用していくことが望ましい」としている（次頁）。

■都市公園法（協議会）
 第17条の2 公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上を図るために必要な協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
 2 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。
 一 公園管理者
 二 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であって公園管理者が必要と認めるもの
 3 協議会において協議が整った事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。
 4 前三条に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

協議会の設置 国土交通省 【機密性2】

問題意識
 ○立地条件が良いにもかかわらず、十分利用されていない公園もあるのではないか
 ○ボール遊び禁止、バーベキュー禁止など一律禁止ではなく、公園を利用する地域住民等と公園利用のローカルルールを決めていく仕組みがあっても良いのではないか

協議会の設置
 ○公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。
 ○各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。



協議会における協議事項(例)
 ○地域の賑わい創出のためのイベント実施に向けた情報共有、調整
 ○キャッチボールやバーベキューの可否、可とする場合のルール等、都市公園ごとのローカルルール作り
 ○都市公園のマネジメント方針、計画 等

協議会の規約イメージ 国土交通省

〇〇公園協議会規約 平成〇年〇月〇日制定

(名称)
 第1条 協議会の名称は、〇〇公園協議会（以下「協議会」という。）とする。

(目的)
 第2条 協議会は、都市公園法第17条の2に基づく協議会として、〇〇公園の利用者の利便の向上を図ることを目的とする。

(協議等)
 第3条 協議会は、前条の目的を達成するため、以下に関する協議及び活動を行う。
 (1) 〇〇
 (2) 〇〇

(構成)
 第4条 協議会は、別紙に掲げる者をもって構成する。

第〇条
 ……【当該公園の特性、協議会の協議事項等に応じ、会長、役員、事務局、幹事会・専門部会等の組織・運営に関する規定を適宜定める】……

(雑則)
 第〇条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会の議決をもって定める。

附則
 この規約は、平成〇年〇月〇日から適用する。

■国土交通省都市局「都市公園法運用指針（第4版）」平成30年3月 P.47～48

9. 協議会（法第17条の2関係）

（1）趣旨

都市公園は、設置される場所や周辺環境等によりその特性や機能が異なるものであり、地域において求められる役割も多様である。一方、近年、スポーツや自然との触れあい、まちの賑わい創出や地域コミュニティの活性化など公園利用者のニーズの多様化に対して、十分そのポテンシャルを発揮できていない都市公園が散見される。

都市公園を効果的に整備・管理・活用し、持続的にその魅力を向上させていくためには、公園管理者と地域の関係者等が、密に情報交換を行い、協議しながら当該都市公園に応じた活性化方策や利用ルール等について取り決め、実行していくことが望ましい。

このため、平成29年の法改正により、公園管理者は、公園利用者の利便性向上を図るため、公園管理者と地域の関係者等とが必要な協議を行うための協議会を組織することができることとしたところである。また、協議会において協議が整った事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならないとされている。

（2）運用に当たっての基本的な考え方

①協議会の構成員

協議会は、公園利用者の利便の向上を図るために必要な協議を行うことを目的として設置するものであるが、その具体的な設置目的は、都市公園に対する多様な利用・活用ニーズの調整の円滑化、都市公園を核とした地域の活性化など、当該地域の実情に応じて多様となることを想定している。

このため、協議会は、その設置目的や当該都市公園の特性等を踏まえ、公園管理者、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体のほか、自治会、愛護会等の都市公園を利用している住民団体、指定管理者、公園施設の設置運営者など公園理照射の利便の向上に資する活動を行う者により構成することが望ましい。

また、地域全体のまちづくりとの連携の観点から、当該都市公園を含む地域においてエリアマネジメント活動を行う団体等が存在する場合は、当該団体等も構成員とすることが望ましい。

②協議内容

協議会の協議内容としては、例えば

- ・多様な主体が連携した賑わいの創出のためのイベント実施に向けた情報共有、調整
- ・ボール遊びなど地域の多様な公園利用ニーズに応じた公園ごとの利用ルール
- ・保育所などの設置の検討に当たって、地域における情報共有、調整
- ・新たな施設の導入や大規模な再整備を腹部都市公園の中長期的な整備方針・計画
- ・都市公園ごとの特性を踏まえた都市公園のマネジメントの方針・計画

などが考えられ、地域の実情や都市公園の特性等を踏まえ、地域の合意を得ながら都市公園の整備・管理・活用を進めるための協議を行うことが望ましい。

また、平成29年の法改正により創設された公募設置管理制度の活用に当たり、公園利用者や地域の関係者のニーズの反映等の観点から、例えば、当該都市公園に設置することが望ましい施設について意見を聴くなど、円滑な事業実施のために協議会を活用することが望ましい。

なお、協議会は、単なる意見表明、要望の場ではなく、協議の結果に基づき、各構成員が責任を持ってその実行をサポートし、継続的に都市公園の質の向上、公園利用者の向上を支えるための仕組みとして活用することが望ましい。

③協議会の設置単位

協議会を設置する単位については、

- ・個々の都市公園ごとに設置する場合
- ・いくつかの都市公園をまとめて、そのまとまりごとに設置する場合
- ・当該地方公共団体が管理する全都市公園を対象として、地方公共団体の一つ設置する場合

などが考えられるが、既存の組織の活用を含め、地域の実情に応じて設置する単位を検討することが望ましい。

都市公園法第17条の2に基づく協議会及びそれに類する事例の整理・分析を行った。

■表 事例一覧

官民整備手法	維持管理手法	協議会設立年	事例名	備考
—	+ 指定管理 公園協議会	2000	有馬富士公園 運営協議会	多様な住民グループを支援 ※都市公園法に基づく組織
—	公園協議会	2010	みなとのもり公園 運営会議	ニュースポーツなど様々な住民活動を支援
—	公園協議会の計画	2018	沼津市パークマネジメントプラン	市内都市公園を使いこなす体制
設置管理許可等	+ 指定管理 公園協議会	2013	梅小路公園・施設管理者連絡会	公園内の多くの施設との連携・調整
—	エリアマネジメント	2012	大丸有エリアマネジメント協会	多くの事業者間での連携

i) 特徴

事例整理した協議会は、その活動内容や設置目的から大きく2つに分類される。

住民利用促進型は、住民活動等が多く実施される公園で、公園開園前からWS等を通じて住民が関わりながら育てている公園であることが特徴である。多くの住民活動を支援するために、協議会では新たな活動内容の承認・支援や住民からの意見の検討等を行い、活動内容に応じて下部組織としてWG等を構成している。

公園内/地域連携型は、公園内に多くの民間運営施設や公園周辺に多くのプロジェクト・住民団体等の活動する公園であることが特徴である。情報交換を行いながら、相互事業の調整や地域連携、公園利用ルール等を策定する。

■表 特徴による分類

特徴	内容	事例
住民活動促進型	<ul style="list-style-type: none"> 多くの住民活動が盛んな公園 住民等の活動の積極的な支援実施（活動の承認や支援、方向性の決定） 活動内容により協議会の下部組織としてWG等を設置し内容検討 具体的な活動支援は事務局が実施 	<ul style="list-style-type: none"> 有馬富士公園 みなとのもり公園 沼津市（パークマネジメント協定）
公園内/地域連携型	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者所轄以外に、多くの民間運営施設が存在する公園 公園周辺で多くプロジェクト(イベント)や住民団体等の活動がみられる公園 定期的な報告会で、情報交換や相互事業の調整を実施、課題共有 地域と連携しながら公園等でのイベント企画の提案や利用ルールを策定 	<ul style="list-style-type: none"> 梅小路公園 南池袋公園 沼津市（公園利用協議会）

ii) 協議内容

協議会は、公園の特徴により多くのことが議論されているが、大きくは以下の7つの内容を協議している。

■表 特徴による分類

1	公園で活動する住民活動の支援、活動状況の報告
2	未整備地域・整備途中地域への整備内容の検討
3	予定されるイベントの調整・審議、イベントの企画
4	公園内の管理者同士の情報交換、相互事業の調整・協力
5	公園利用のルールの方策・協議
6	運営上の課題等の共有
7	その他周辺施設等との連携方法

iii) 構成員

構成員は、公園の特徴により様々であるが、下記のような構成員で構成される。協議会の事務局は、公園管理を民間事業者等に指定管理等により業務委託している場合は、指定管理者が担い、それ以外の場合は行政の公園管理者等が担っている。

■表 主な構成員

分類	構成員	公園における位置づけ・役割
行政	公園管理者	・公園を所管する部署
	公園施設管理者	・公園施設を所管する部署
	その他関係課	・イベント等の調整に必要な部署
学識経験者	まちづくり/都市計画の学識経験者	・専門的な立場からアドバイス
	農業・緑地計画の学識経験者	・専門的な立場からアドバイス
公園運営事業者	公園の指定管理等の業務委託者	・公園管理者から業務委託等で管理
	公園施設の指定管理者等の業務委託者	・公園施設管理者から業務委託等で管理
	設置管理者	・公園にカフェ等を設置管理者
	公園施設使用者	・公園施設等の使用者
住民	公園内活動団体代表者	・公園内で活動する団体
	周辺住民団体代表者	・公園周辺で活動する住民団体
周辺団体	公園周辺活動団体代表者	・公園周辺で活動する団体
	公園隣接事業者代表者	・公園に隣接する事業者

iv) 事例分析による課題

事例収集分析により、漫湖公園で都市公園法第17条の2に基づく協議会を設立するにあたっての考えられる課題を以下に整理する。

1. 協議内容の明確化

- ・公園ごとに特有の課題がある中で、協議会で何を協議するかの協議内容を明確化する必要がある。
- ・住民活動の支援やイベントの開催調整、公園の管理者間での情報共有など、様々な協議事項が考えられる。

2. 構成員の明確化

- ・公園内外で漫湖公園に関わる多くの主体がある中で、どの主体を協議会の構成員にするのかを明確化する必要がある。
- ・公園管理者や学識経験者、公園内で活動する民間事業者・住民団体等が考えられる。

3. 事務局の明確化

- ・事例収集結果からは、協議会の事務局の担い手は、公園管理者もしくは指定管理者が担っており、事務局の主体を明確化する必要がある。
- ・民間事業者である指定管理者等に事務局を担わせる場合には、多大な労力が要する可能性があり、民間事業者の参画阻害要因となる可能性があるため、民間事業者へのメリット等を考慮すべきである。

4. 協議方法の明確化

- ・漫湖公園は、多様な団体が活動しており、湿地を含めると市内で規模が最も大きな公園であるため、様々な内容を協議出来るような協議方法を明確化する必要がある。
- ・協議会の下部組織として、協議内容に即したWGを構成する等の協議方法が考えられる。

(1) 民間事業者の意見

i) 役割について

- ・公園管理の監視的な役割ではなく、周辺とのつながりの強化や適正な利益を生むための議論をする場、周辺のまちづくり課題の解決、事業者と地域住民・団体とを取り持つなどの役割を担うことが望まれる。
- ・既存の活動団体や指定管理者との関係性の構築
- ・奥武山公園活性化協議会・連絡会議との連携

ii) 運営について

- ・行政からのトップダウン式の公園運営よりも、住民主体のボトムアップ式の公園運営が望まれる。
- ・ノウハウのある大規模事業者、公園全体の維持管理を担う事業者、地域住民の代表者が事務局を担うことの見解が多かった。
- ・事務局運営には、行政（公園管理者）にも関わってほしいとの意見もあった。
- ・地域利用者間の衝突に対する仲裁者が必要

iii) 協議方法について

- ・会議の活性化・効率化を踏まえた会議体（分科会など）の工夫が必要。但し、細かすぎると全体のとりまとめが大変になるため設置単位は要検討

iv) 協議内容について

- ・概ねすべての協議事項について、協議可能と回答が得られた。
- 公園で活動する住民活動の支援、活動状況の報告（14社）
- 未整備地域・整備途中地域への整備内容の検討（8社）
- 予定されるイベントの調整・審議、イベントの企画（13社）
- 公園内の管理者同士の情報交換・相互事業の調整/協力（12社）
- 公園利用のルール策定・協議（11社）
- 運営上の課題等の共有（14社）
- その他周辺施設等との連携方法（14社）
- ・上記のほか、周辺の指定管理施設等（奥武山公園・空手会館）との連携方法について協議することの提案もあった。

v) 運営資金について

- ・会議の持続性や形骸化の回避のため、ボランティアではなく収益の一部を還元して運営することが重要
- ・収益の一部のみで協議会の運営は難しいと考えられるため、市からも金銭的な支援が必要
- ・協議会及び準備会活動に対する補助金の活用

(2) 関係者の意見

- ・各団体より協議会設置の趣旨について、賛同が得られた。
- ・愛護会等の既存の公園管理に携わる団体からは、草刈や花壇の手入れが行き渡らない点を民間事業者と連携することによって、改善されることを望む意見があった。
- ・周辺施設の管理者からは、それぞれとの連携により一体的な活用や相乗効果を生み出すことを期待し、前向きに関わっていく意向が確認できた。

(3) 公園利用者の意見

- ・アンケート結果は、協議会の設置について、「あった方がよい 63.4%」「どちらでもない 29.3%」「なくてもよい 7.3%」と、概ね賛同だった。
- ・自由意見では、利用の取り締まりや施設の改善を求める意見が多い。民間施設の整備については賛否両方の意見があるため、今後、意見を議論し、集約する場が必要と考えられる。

5 - 4 設置内容の検討 ① 設立方針

民間事業者の公園協議会に対する意見より、協議会の運営方法のノウハウ不足や会議の活性化に向けた会議体の工夫、公園の既存の団体や指定管理者との関係性の構築、運営資金の確保など、地域運営組織にみられる様々な課題が挙げられ、一度に望ましい協議会への形に設立するのはハードルが高いことが分かった。

そのため、公園協議会の設立方針として、那覇市小学校区まちづくり協議会などの地域運営組織と同様に、設立までのプロセスを重視し、**ステップアップ型の協議会の設立**を目指し、各設立の段階に応じた官民の役割分担、協議会の役割、運営方法等を検討する。（都市公園法第17条の2の規定に基づき、最終的に協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定めるものとなる。）

また、協議会の事務局を担ったり、公園の美化に関する活動団体への支援・連携を行ったりするうえでは、運営資金の捻出が不可欠であり、民間活力導入の段階に応じて、財政的・人的な面から連携していくことを目指し、以下、検討を行う。

具体的には、実効性・実現性のある組織となるよう、事務局の運営費のほか、公園の利便性向上に資する事業を還元事業として位置づけ、地域還元費として民間事業者の負担金を充てることや、事務局の担い手として人的な役割を果たしてもらうことなどを検討する。

協議会の課題（民間事業者からの意見）

- 運営方法や開催頻度などアドバイザーが必要
- 協議会の権限や協議会での決定事項の影響度の明確化
- 奥武山公園活性化協議会など周辺との連携

- 会議の活性化・効率化を踏まえた会議体（分科会）の工夫

- 既存の活動団体や指定管理者など地域との関係性の構築
- 公園管理の監視的な役割ではなく、周辺とのつながりを強化する役割

- 運営資金の確保
- 持続性や形骸化の懸念

協議会の設立のポイント

段階的な協議会スキームの構築

実効的な会議運営体制

段階に応じた協議会の役割の設定

持続性を担保するための運営方法・資金

ステップアップ型の公園協議会の設立

5 - 4 設置内容の検討 ②設置目的

本公園は、40年という長い年月の間に、利用者や管理団体など多様な主体が手を加え、愛着を持ち、関わりを育んできた。しかしながら、本市は公園管理者として十分な連携や管理が行き届いていない現状を踏まえ、これから順次、民間事業者が参入し、再整備が進んでいく過程において、既存の関係者や地域と相互に公園づくりに取り組み、情報共有や意見交換を重ねていくことが必要である。また、公園及び地域の活性化を図るうえでは、新たに参入する民間事業者の力を借り、官民が連携して取り組むことも不可欠である。

これらを踏まえ、公園協議会の設置目的を次のように設定し、各段階における協議会のテーマや役割を検討した。

設置目的

- 市民協働による公園管理を支援し、強化する
- 民間活力導入による還元費の使い道を、関係者で協議して決め、公園活性化に役立てる
- 周辺施設と連携したエリアマネジメントを行い、地域の活性化を図る

公園協議会の運営については、民間事業者や地域が主体的な役割を發揮することが望まれる。

一方で、民間事業者からの意見として、協議会設立や参画に関しては全社より賛同が得られたものの、運営については、公園管理者である行政の支援・参画が必要との意見もあった。そのため、設立当初から民間事業者に協議会運営の主体的な役割を担ってもらうのは困難であることが想定され、協議会の設立段階に応じて徐々に官民の役割分担を変えていくことが必要と考えた。

スタート段階では、市が主体となって運営やきっかけ作りを行なっていくが、市民の自治力や民間事業者のマネジメント力の発現に応じて、市の役割も変化させていくことを想定した。

■表 段階的な公園協議会のテーマ・役割分担等

テーマ	事務局としての官民の役割分担		公園協議会の役割
	市	民間	
STEP 1 準備段階 (民活導入前)	～お互いを知る～ 情報共有	●事務局 ●運営費負担	●事務局 ●還元費で運営
STEP 2 設立段階 (民活導入初期)	●事務局 ○関係者への説明・連絡	●事務局 ●還元費で運営	■ 市が事務局となり、準備会を開催 ・既存団体の活動や市の動向をお互いを知る ・民活導入、社会実験の実施等について、情報共有・意見交換 ・地域との関係性の模索
STEP 3 規模拡大段階 (全体的な民活導入)	○関係者への説明・連絡	●メイン事業者が事務局 ●還元費で運営	■ 市又は新規民間事業者が事務局となり、公園協議会の設立 ・協議会運営方法の模索 ・地域還元費の活用方法の模索 ・地域との関係性の構築 ・新規民間事業者の参加
STEP 4 発展段階 (再整備完了期)	○関係機関との調整	●メイン事業者が事務局 ●還元費で運営	■ 民間主体の協議会へ更新 ・メインエリアの新規民間事業者が事務局運営 ・地域還元費の活用 = 還元事業の実施 ・民間事業者、公園利用者、活動団体をつなげる
	○関係機関との調整	●メイン事業者が事務局 ●還元費で運営	■ 民間主体の協議会が定着 ・奥武山公園など公園周辺との広域的な連携 ・公園、地域の活性化 = イベントなどの実施

5 - 4 設置内容の検討 ③会議体と構成員

本公園の特徴として、県河川国場川を挟んで両岸に公園施設が配置され、それぞれ別のコミュニティや地域性を構築している。会議の活性化・効率化のため、公園協議会の協議方法・会議体については、全体会議とエリアで分けた分科会（古波蔵・鏡原分科会）若しくはテーマで分けた分科会（緑化・環境・防災など）を設定し、全体会議では各分科会の協議結果の報告や公園全体を巻き込む取組の調整の場とし、分科会ではそれぞれの特性を踏まえた協議の場として設定する。

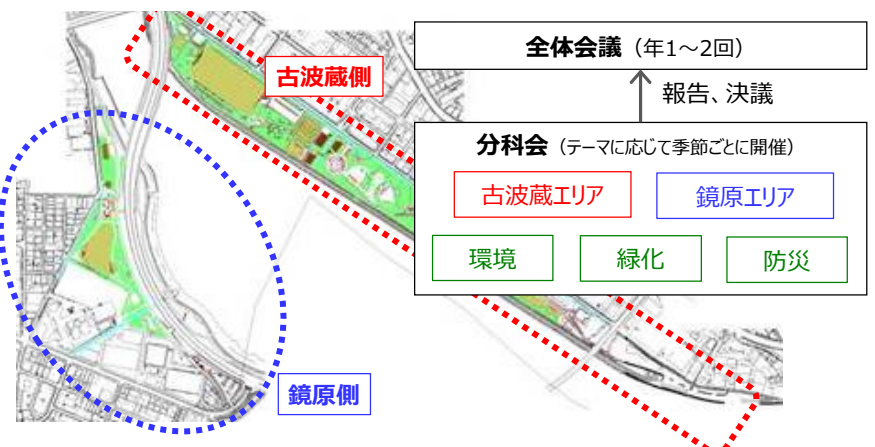
会議の開催頻度については、開催頻度が多すぎると会議参加者の負担が大きくなり、会議自体の存続性も懸念されるため、適切な頻度を検討していく必要がある。ここでは、STEP 4（全体的な民活導入及び再整備完了時）の想定として、暫定的に全体会議を年1～2回、分科会を四半期に1回と設定し、協議会の運営の中で適切な頻度へ整えていくものとする。

公園協議会の構成員については、事例調査や関係者ヒアリング等を通じて把握した漫湖公園の活動団体等の活動状況を踏まえて検討を行う。都市公園法第17条の2の規定によると公園管理者（那覇市）は、必ず構成員として定めるが、他の構成員は、任意である。本公園の協議会は、既存の関係者と新たな民間事業者を中心に、必要性に応じて学識経験者や周辺施設の関係者が加わることを想定する。協議会の設立段階に応じて拡充していくものとする。

■ 図 構成員



■ 図 会議体の構成図



■ 図 協議会の構成員

分類	構成員	公園における位置づけ・役割	漫湖公園における構成員の想定
行政	公園管理者	・公園を所管する部署	・那覇市公園管理課
	公園施設管理者	・公園施設を所管する部署	
	その他関係課	・イベント等調整に必要な部署	
学識経験者	まちづくり/都市計画の学識経験者	・専門的な立場からアドバイス	・まちづくり等を専門とする大学の先生や地域づくりの専門家
	農業・緑地計画の学識経験者	・専門的な立場からアドバイス	
公園運営事業者	公園全体の管理運営事業者	・維持管理の面から参加	・スポーツ事業者（公園全体管理運営事業者） ・カフェ事業者 ・健康福祉事業者 ・キャンプ事業者 ・市民庭球場指定管理者 ・業務委託、設置管理許可による施設管理者
	公園内の個別施設の管理運営事業者	・維持管理の面から参加	
	設置管理者	・公園にカフェ等を設置管理者	
住民・利用者	公園内活動・利用団体代表者	・公園内で活動する団体 ・公園を利用する団体	・愛護会 ・イベント実施団体 ・周辺自治会 ・校区まちづくり協議会
	周辺住民団体代表者	・周辺地域の住民組織	
周辺団体	周辺施設事業者	・公園に隣接する施設の事業者	・漫湖水鳥・湿地センター ・奥武山公園指定管理者

5 - 4 設置内容の検討 ④協議内容

公園協議会の協議内容については、事例調査及び都市公園法運用指針（第4版）を参考に、それら協議内容に対して民間事業者等へのヒアリングを踏まえて、検討を行った。全体会議・分科会それぞれの会議体の役割に応じて、以下のとおり協議内容を設定する。

現時点では、還元費の活用については、現在の公園機能を補完するものとして、植栽等の美化や遊具の寄付事業を想定している。しかしながら、将来的には先進事例に見られるような防災力の向上（駒沢オリンピック公園）やまちのにぎわいづくり（南池袋公園）といった各公園の特性に応じたテーマを協議会が設定し、これを民間事業者が加わることによって、より実現性の高いものになっていくことを期待する。

いずれにしても還元費をどのような形で活かしていくかは、協議の場で決めることとし、市・民間事業者・市民それぞれが主体性を持って取り組む関係性を構築していくことが重要であると考えます。協議内容についても、公園協議会の設立段階に応じて内容を拡充していくものとする

公園協議会は、収益性のある組織ではないため、その運営資金の確保についても大きな課題である。事例調査においては、民間事業者の一部収益を財源にする事例（南池袋公園をよくする会）や会費・寄附金・協賛金、広告収入、事業収入の一部など複合的な手段により財源を確保する事例（大丸エリアマネジメント）など様々な方法が見られた。（詳細は事例調査を参照。）

民間事業者の意見として、「ボランティアでは、会議の持続性や形骸化につながる恐れがあり、費用負担を行い参画することが重要である」という意見や、「事業収益の一部から協議会の運営資金を確保することが困難である」という意見もあった。

これらを踏まえ、ここでは、各段階で必要な経費を試算した。各事業の導入段階において、各々の事業の規模や収益性を見極め、金銭的負担が可能な民間事業者の収益の中から、市に収める使用料と還元費の負担分のバランスを整えていくことが必要であると考えます。

■表 段階ごとの協議内容と運営費

会議体の役割		STEP 1 準備段階 ～互いを知る～	STEP 2 設立段階 ～ゆるく試す～	STEP 3 規模拡大段階 ～輪をつくる～	STEP 4 発展段階 ～地域をひろげる～
全体会議	<ul style="list-style-type: none"> ■各分科会の協議結果の報告 ■公園全体を巻き込む取組の調整の場 各団体の情報共有 市の民活事業や再編事業の意見交換 還元費の活用方法の審議や決定 公園や協議会のあり方について協議 	<ul style="list-style-type: none"> 既存団体と情報共有 社会実験やストック再編計画への意見交換 民活導入事業への意見交換 地域還元費の活用方法の審議・決定（ex.愛護会への種苗等の提供） 	<ul style="list-style-type: none"> 社会実験やストック再編計画への意見交換 民活導入事業への意見交換 地域還元費の活用方法の審議・決定（ex.愛護会への種苗等の提供） 	<ul style="list-style-type: none"> 分科会活動の報告 公園全体のイベントの調整・審議 地域還元費の活用方法の審議・決定 	<ul style="list-style-type: none"> 分科会活動の報告 公園全体のイベントの調整・審議 周辺の指定管理施設（奥武山公園・空手会館）との連携方法 地域還元費の使途の活用方法の審議・決定
分科会	<ul style="list-style-type: none"> ■それぞれの特性を踏まえた協議の場 【地域分科会】 各団体間の調整 【テーマ分科会】 緑化分科会：植栽の維持管理について 環境分科会：湿地や自然の活用について 防災分科会：イベントや訓練について 	<p>—</p> <p>※この段階では、特に設けない</p>		<ul style="list-style-type: none"> 予定されるイベントの調整・審議、イベントの企画 公園内の管理者同士の情報交換・相互事業の調整/協力 公園利用のルール策定・協議 運営上の課題等の共有 その他周辺施設等との連携方法の協議 地域特性に応じたテーマに関する協議 地域還元費の活用方法の検討（ex.愛護会への種苗・機材等の提供）（ex.公園内及び他公園への遊具寄附） 	
資金	運営	約15.8万円/年	約71.1万円/年	約114.0万円/年	約218.0万円/年

5 - 4 設置内容の検討 ⑤運営資金 STEP1・2

STEP1

STEP2

■表 運営費用算出の条件設定

開催頻度	4回/年 会議時間は1回当たり2時間 1回当たりの会議資料作成時間を7.5時間
構成員	公園管理者：1名 公園運営事業者：2名（その他管理者2名） 住民：4名（愛護会等） 周辺団体：1名 計：8名 ※事務局は、市とする。
会議場所	準備会の段階であることから庁内の施設を利用することを想定。そのため、会議室の事務所費（リース料）、什器備品費、設備費は含まないものとする。
その他条件	・準備会の段階のため会議運営のみを対象に算出する。 【共通事項（以後、各ステップ同じ）】 ・公園管理者・その他管理者に対して、人件費は支払わないものとする。 ・運営費用の算出期間は、1年間とする。 ・公租公課（法人税・登録免許税）については見込まない。 ・交際費（香典・協賛金）については見込まない。 ・交通費については、原則見込まない。

■表 運営費用算出の条件設定

開催頻度	4回/年 会議時間は1回当たり2時間 1回当たりの会議資料作成時間を7.5時間 事業活動に係る時間を15時間（種苗の提供）
構成員	公園管理者：1名 公園運営事業者：3名（カフェ事業者1名、その他管理者2名） 住民：4名（愛護会等） 周辺団体：1名 計：9名 ※事務局は、市又はカフェ事業者とする。
会議場所	公園内の施設を利用することを想定。そのため、会議室の事務所費（リース料）、什器備品費、設備費は含まないものとする。
その他条件	・会議運営及び還元事業を対象に算出する。 （地域還元費を公園美化に使用するものと想定）

■表 運営費用の試算（年額）

■表 運営費用の試算（年額）

費目	数量	単価	金額	備考
①事業費	準備会の段階のため見込まない			
②人件費			56,000円	
事業活動	準備会の段階のため見込まない			
会議運営	会議時間 7人・8時間	1,000円/時間	56,000円	資料作成時間は1人・30時間要するものとして想定。但し、市で担うものとするため費用に見込まない。
③運営費			101,430円	
旅費交通費	見込まない			
印刷・消耗品費	12か月	8,050円/月	96,600円	※1 那覇市校区まちづくり協議会支援事業
公租公課	見込まない			
交際費	見込まない			
雑費			4,830円	運営費の5%
①+②+③			157,430円	
改め			158,000円	
運営費用 合計			158,000円	

費目	数量	単価	金額	備考
①事業費			500,000円	
還元事業			500,000円	
苗等提供費	花苗1,500株 花種200袋	200円/株 1,000円/袋	500,000円	
②人件費			109,000円	
事業活動	1人・15時間	1,000円/時間	15,000円	
会議運営	会議時間 8人・8時間 資料作成時間 1人・30時間	1,000円/時間	94,000円	
③運営費			101,430円	
旅費交通費	見込まない			
印刷・消耗品費	12か月	8,050円/月	96,600円	※1
公租公課	見込まない			
交際費	見込まない			
雑費			4,830円	運営費の5%
①+②+③			710,430円	
改め			711,000円	
運営費用 合計			711,000円	

STEP2の運営費用は、カフェ事業者からの使用料の一部を充てる

5-4 設置内容の検討 ⑥運営資金 STEP3・4

STEP 3

STEP 4

■表 運営費用算出の条件設定

開催頻度	全体会議：1回/年 分科会年：4回/年 計：5回/年 会議時間は1回当たり2時間 1回当たりの会議資料作成時間を7.5時間 事業活動に係る時間を30時間（機材・種苗の提供）
構成員	公園管理者：1名 学識経験者：1名 公園運営事業者：6名（カフェ事業者1、スポーツ事業者1、キャンプ事業者1、健康福祉事業者1、その他管理者2名） 住民：7名 周辺団体：2名 計：17名 ※事務局は、スポーツ事業者とする。
会議場所	公園内の施設を利用することを想定。そのため、会議室の事務所費（リース料）、什器備品費、設備費は含まないものとする。
その他条件	・会議運営及び還元事業を対象に算出する。 （地域還元費を公園美化に使用するものと想定） ・交通費については、学識者の交通費のみ見込む。

■表 運営費用算出の条件設定

開催頻度	全体会議：1回/年 分科会年：4回/年 周辺施設との連携会議：1回/年 計：6回/年 会議時間は1回当たり2時間 1回当たりの会議資料作成時間を7.5時間 事業活動に係る時間を60時間（機材・種苗の提供、遊具の寄附、イベント実施）
構成員	公園管理者：1名 学識経験者：1名 公園運営事業者：6名（カフェ事業者1、スポーツ事業者1、キャンプ事業者1、健康福祉事業者1、その他管理者2名） 住民：7名 周辺団体：2名 計：17名 ※事務局は、スポーツ事業者とする。
会議場所	公園内の施設を利用することを想定。そのため、会議室の事務所費（リース料）、什器備品費、設備費は含まないものとする。
その他条件	・会議運営及び還元事業を対象に算出する。 （地域還元費を公園美化・イベント実施に使用するものと想定） ・交通費については、学識者の交通費のみ見込む。

■表 運営費用の試算（年額）

費目	数量	単価	金額	備考
①事業費			800,000円	
還元事業			800,000円	
機材提供費	耕運機1台 破碎機1台	100,000円/台 200,000円/台	300,000円	
苗等提供費	花苗1,500株 花種200袋	200円/株 1,000円/袋	500,000円	
②人件費			228,000円	
事業活動	1人・30時間	1,000円/時間	30,000円	
会議運営	会議時間 16人・10時間 資料作成時間 1人・38時間	1,000円/時間	198,000円	
③運営費			111,930円	
旅費交通費	5回・1人	2,000円/回・人	10,000円	学識者1名分
印刷・消耗品費	12か月	8,050円/月	96,600円	※1
公租公課		見込まない		
交際費		見込まない		
雑費			5,330円	運営費の5%
①+②+③			1,139,930円	
改め			1,140,000円	
運営費用 合計			1,140,000円	

■表 運営費用の試算（年額）

費目	数量	単価	金額	備考
①事業費			1,800,000円	
還元事業			1,800,000円	
機材提供費	耕運機1台 破碎機1台	100,000円/台 200,000円/台	300,000円	
苗等提供費	花苗1,500株 花種200袋	200円/株 1,000円/袋	500,000円	
遊具寄附	遊具1基	500,000円/基	500,000円	設置費込
イベント実施費	年1回	500,000円/回	500,000円	
②人件費			265,000円	
事業活動	1人・60時間	1,000円/時間	60,000円	
会議運営	会議時間 16人・10時間 資料作成時間 1人・45時間	1,000円/時間	205,000円	
③運営費			114,030円	
旅費交通費	6回・1人	2,000円/回・人	12,000円	学識者1名分
印刷・消耗品費	12か月	8,050円/月	96,600円	※1
公租公課		見込まない		
交際費		見込まない		
雑費			5,430円	運営費の5%
①+②+③			2,179,030円	
改め			2,180,000円	
運営費用 合計			2,180,000円	

STEP3・4の運営費用は、カフェ事業者及び健康福祉事業者からの使用料の一部を充てる。スポーツ事業者は事務局を担い、キャンプ事業者はその補助的役割を担う

5-5 モデルプラン

これまでの検討内容を以下のとおりまとめ、モデルプランとする。

段階	STEP 1 準備段階 互いを知る	STEP 2 設立段階 ゆるく試す	STEP 3 規模拡大段階 輪をつくる	STEP 4 発展段階 地域をひろげる
役割	情報共有 ・活動内容や市の動向を互いを知る ・事業の情報共有、意見交換 ・地域との関係性の構築	本格実施に向けた模索 ・協議会運営方法の模索 ・地域還元費の活用方法の模索 ・地域との関係性の構築	関係者の連携 ・地域還元費の活用 ・民間事業者、公園利用者、活動団体をつなげる	エリアマネジメント ・奥武山公園など公園周辺の広域的な連携 ・公園、地域の活性化
役割分担	行政	・準備会の事務局運営	・事務局の運営又は支援	・事務局の運営支援
	民間	※事業者公募前段階なので役割なし	・事務局の運営又は支援 ・事業収益の一部を地域還元費として運営資金に活用	・事務局の運営 ・事業収益の一部を地域還元費として運営資金に活用
協議方法 会議体	準備会（四半期1回）	会議（四半期1回）	漫湖公園全体会議（年1回） 分科会（四半期1回）	同左 周辺と連携会議（必要に応じて）
協議内容	・民活導入、社会実験の実施等について情報共有、意見交換	還元事業について協議 還元事業（種苗等の提供）の実施	全体会議：公園全体に係る内容を協議 分科会：還元事業について協議、還元事業（愛護会への機材・種苗等の提供）の実施	全体会議：公園全体・周辺エリアに係る内容を協議 分科会：還元事業について協議、還元事業（愛護会への機材・種苗等の提供、遊具の寄附、イベントの実施等）の実施
運営資金	行政の費用負担	民間事業者の事業収益の一部		
協議会 スキーム				

これまでの検討内容を踏まえ、公園協議会の組織化、運営に関する課題を以下のとおり整理した。

課題1 協議会設立までの庁内の支援体制の確立

協議会の設立方針で示したとおり、一気に協議会を設立するにはハードルがあり、協議会の設立までの運営方法の確立、運営資金の確保などの設立当初の行政支援が重要である。そのため、設立までの間の庁内の支援体制の構築が必要である。

課題2 地域還元費の適切な設定

民間事業者を公募する際の要件として、事業規模や収益性を加味したうえで、地域還元費を設定する必要がある。また、協議会の事業内容をそれぞれの段階で具体化していき、無理のない設定を探ることが必要である。

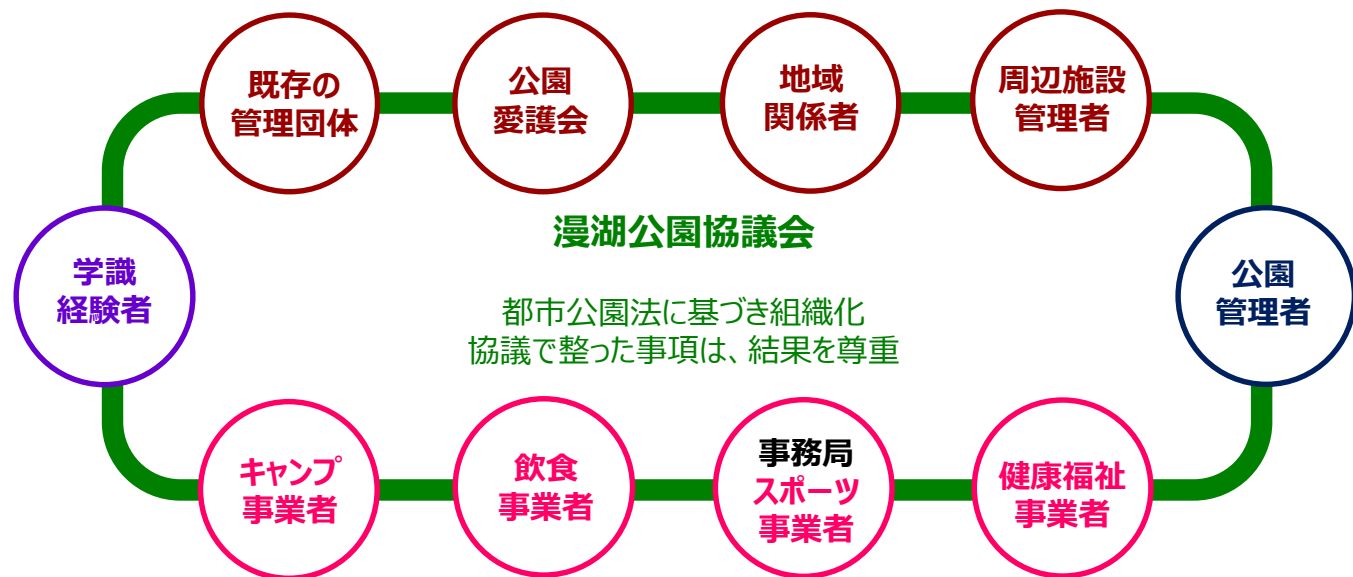
課題3 協議会の法人化の必要性の検討

公園協議会などの地域運営組織は自主的な活動に基づく組織であり、必ずしも法人格を取得する必要はないが、法人格を取得することで、団体名義の契約や登記が行えるようになり、活動する際のリスクが代表者に集中することを避けたり、社会的信用が高まり寄附を受けやすくなる等のメリットがある。事例調査の中においても、NPO法人化を行っている事例もあることから、協議会の構成員として想定される民間事業者等の意向を把握しながら、適切な法人制度の活用検討も必要と考えられる。

課題4 学識者の確保

協議会の公正・中立性を確保し、学術的な知見による公園運営の課題解決を図るために構成員に学識者を入れることは重要と考えられる。そのため、市内又は県内において、まちづくりや都市計画、公園づくりを専門分野とする大学の先生や地域づくりの専門家等へ協議会参加への要請を今後行っていく必要がある。

▼構成員のイメージ図



第6章 本調査の概要

6-1 スケジュールと展望

6-2 課題

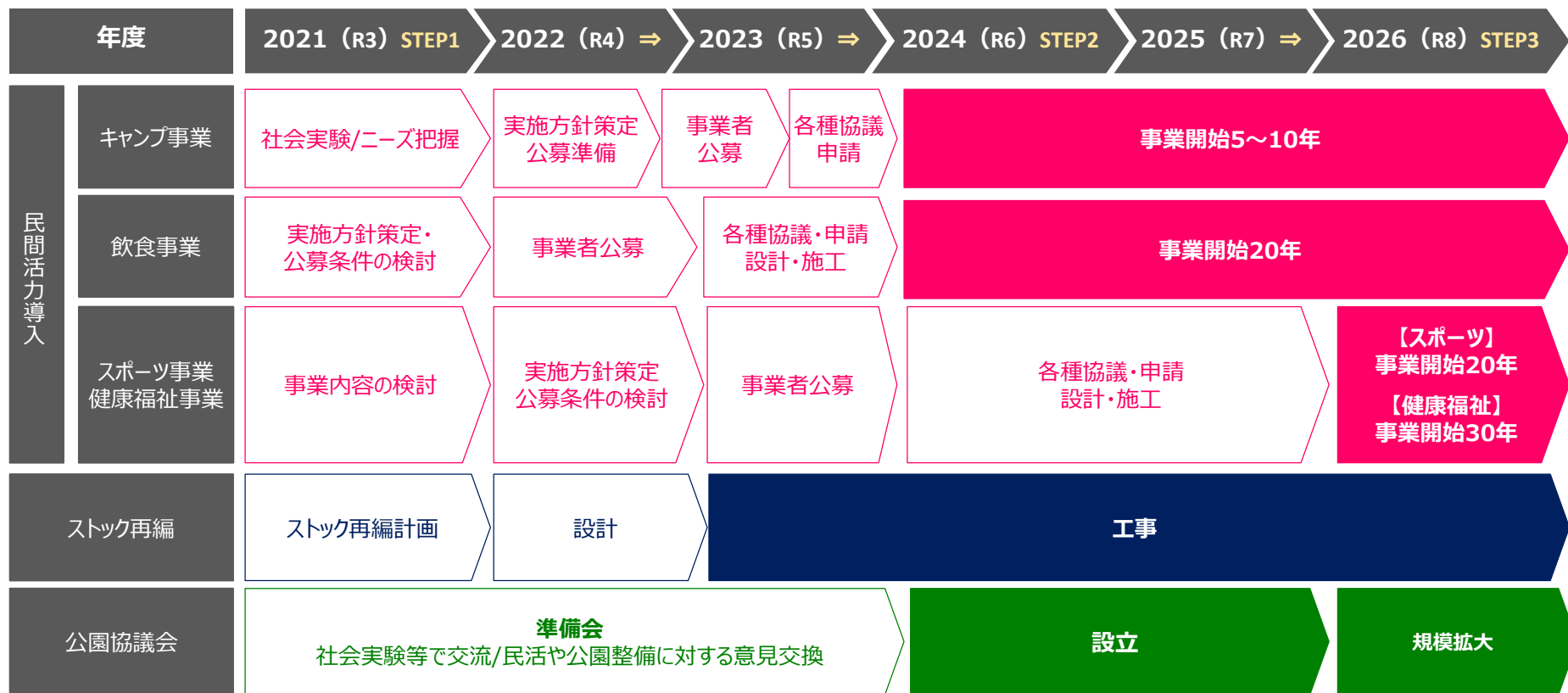
6-1 スケジュールと展望

本調査の結果を踏まえ、事業化に向けたスケジュールを下記に示す。

事業の実現により、次のような効果を期待する。

- ▶ 民間活力を導入した部分から、段階的に効果が上がることで、良い事業の連鎖が生まれること
- ▶ 同じ公園内でも立地や事業特性に応じた公募条件を整え、民間参入の効果を最大限に引き出し、市の財政負担削減効果を発揮させる
- ▶ 協議会の取組みを通じて、施設の再編や民間事業導入についても、利用者や地域との交流が図られ、地域に根ざした公園となる

■表 運営費用の試算（年額）



事業化に向けた今後の検討事項については、次のとおり整理を行った。

本事業全般の検討事項

- 民間事業者との対話を継続し、官民の役割・リスク分担を明確化すること
- ▶ 公園協議会設立に向け、地域や関係団体との関係性を構築すること
- ・土地所有者である県や河川管理者等との協議を継続すること

事業ごとの検討事項

キャンプ事業

- ▶ 社会実験を通して、地域ニーズを把握しながら事業を実施すること
- ▶ 施設整備が必要な場合は、新たに事業手法や官民の役割分担を検討すること

飲食事業

- ▶ 市街化調整区域における建築許可（都市計画法第53条）の可能性を検討すること
- ▶ 無地番地における建築許可の可能性を検討すること
- ▶ 上記の検討結果に応じて、施設設置場所を検討すること

健康福祉事業

- ▶ 建築基準法上の用途を整理し、関係法令の適合性を検討すること
- ▶ 民間事業者との対話を継続し、事業内容を具体化し、民活導入可能性の検討精度を高めること

スポーツ事業

- ▶ 市のストック再編事業との整合を図り、民間事業者と連携した計画を進めること
- ▶ 事業収支改善に向けて、施設配置見直しによるイニシャルコストの低減や利用料金の適正化による利用料収入の改善など収支シミュレーションの精度を高めること