

## V. 官民連携による泉ヶ丘駅前地域の再生モデルの提案

### 1. 調査の背景・目的

泉ヶ丘駅前地域は、昭和42年のまちびらきから、昭和46年の泉ヶ丘駅の開設を経て、広域型商業施設、公共施設、都市公園等の都市機能が集積する泉北ニュータウンの中核的タウンセンターとして成熟してきた。しかし、まちびらきから40年以上が経過し、泉北ニュータウン全体の少子高齢化の進展、人口の減少、住宅や施設の老朽化等の問題の顕在化に併せて、泉ヶ丘駅前地域においてもパブリックスペースを構成する施設や商業施設等の老朽化、及び市場のニーズや商業環境の変化による商業・賑わい機能の活力低下等の課題が現れ始めている。

このような背景の中で平成23年3月に、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会により「泉ヶ丘駅前地域の活性化に向けて共に行動するための指針」として、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」が策定された。

「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」では、『タウンセンターからライブタウンセンターへ』という活性化の目標とともに、目標に向けての基本方針、今後の方向性と取り組み内容等が提示されており、さらに実現に向けて「既存のパブリックスペース等の維持・向上」、「新たなパブリックスペースの創出・活用」、「コラボレーション」、「マネジメント」という「パブリックの概念の共有」が提言されている。

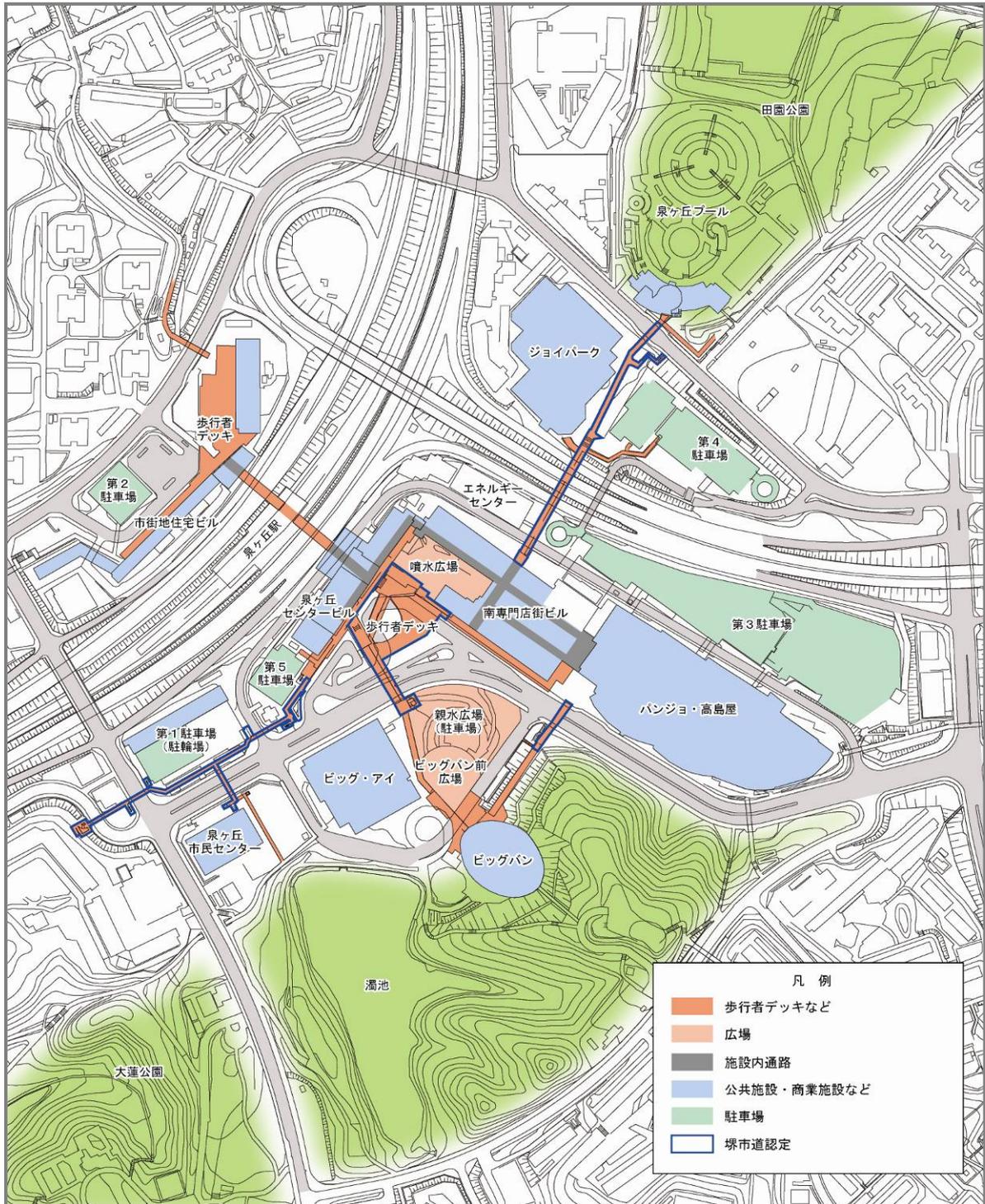
本章は、泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンを踏まえた泉ヶ丘駅前地域の再生にあたり、泉ヶ丘駅前地域の現状と課題について空間面及びマネジメント面の両面で把握・整理した上で、都市計画公園、デッキ、広場等のパブリックスペースの運営・再整備について官民連携の視点での活性化の方向性及び事業スキームの考え方の検討を行い、先導的な再生モデルの構築を図ることを目的とする。

## 2. 泉北NTにおける泉ヶ丘駅前地域の現状と課題の整理

### (1) 泉ヶ丘駅前地域の状況の把握

#### 1) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペース

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペース等の位置図



## 2) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペース関連施設の所有管理形態

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペース関連施設の所有管理形態を下表に整理する。

泉ヶ丘駅前地域パブリックスペース関連施設の所有管理形態

		土地所有者	建物所有者	テナント等	施設管理者
歩行者デッキ(駅南)		堺市	堺市	—	堺市
歩行者デッキ(駅北)		堺市	堺市	—	堺市
噴水広場		タウン管理財団	—	—	タウン管理財団
親水広場 (ビッグバン前広場)		大阪府	—	—	指定管理者
田園公園	公園	堺市	堺市	—	堺市
	泉ヶ丘プール	堺市	堺市	—	指定管理者
大蓮公園		堺市	堺市	—	堺市
泉ヶ丘センタービル		タウン管理財団	タウン管理財団	総貸区画:29 区画	タウン管理財団
南専門店街ビル		タウン管理財団	タウン管理財団	総貸区画:63 区画	タウン管理財団
パンジョ・高島屋		民間事業者	民間事業者	専門店街+高島屋	民間事業者
市街地住宅 ビル(駅北)	1号棟	竹城台 1-1-3: タウン管理財団、 民間事業者、 竹城台 1-1-2:UR	区分所有 (UR、民間事業者)	民間事業者	UR専有部分:UR 民間専有部分: 民間事業者
	2号棟		区分所有 (タウン管理財団、UR)	総貸区画: 42 区画	財団専有部分: タウン管理財団 UR 専有部分:UR
ジョイパーク		民間事業者	民間事業者	物販店舗等	民間事業者
泉ヶ丘市民センター		堺市	堺市	南図書館、老人集会所、障がい者集会室	堺市
ビッグバン		大阪府	大阪府	府立大型児童館	指定管理者
ビッグ・アイ		大阪府 (厚生労働省に貸与)	国	国際障害者交流センター	事業実施団体
泉ヶ丘第1 駐車場ビル		堺市	堺市	—	堺市
泉ヶ丘第2 駐車場ビル		タウン管理財団	タウン管理財団	—	タウン管理財団
泉ヶ丘第3 駐車場ビル		タウン管理財団	タウン管理財団	—	タウン管理財団
泉ヶ丘第4 駐車場ビル		タウン管理財団	タウン管理財団	—	タウン管理財団
泉ヶ丘第5 駐車場ビル		タウン管理財団	タウン管理財団	—	タウン管理財団

### 3) 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン

泉ヶ丘駅前地域については、平成23年3月に泉北ニュータウン再生府市等連絡協議会において、泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むため、地域住民、事業者をはじめ、この地域に関わりのある人々が、泉ヶ丘地域の活性化に向けて共に行動するための指針として「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」がまとめられている。以下にその概要を整理する。

#### ■活性化の目標

##### **「タウンセンター」から「ライブタウンセンター」へ**

誰もが、「職」、「遊」、「学」、「住」において「いきいき」と活動し、  
それぞれの立場で主役となれるまち

#### ■目標実現に向けての基本方針

##### ◇基本方針1

##### **夢と憧れのライブタウン泉ヶ丘**

豊かな自然環境、多様な商業機能や文化機能などに触れ、  
訪れたい、住んでみたい、働いてみたいと思えるまち

##### ◇基本方針2

##### **ふるさとライブタウン泉ヶ丘**

アクティブな暮らしを実現することを通じて、ふるさととして誇りを持ち、  
住み続けることができるまち

#### ■4つの今後の方向性

1. 泉ヶ丘で「職」が生まれ、泉ヶ丘ならではの「遊」を体感！
2. 泉ヶ丘で多彩な「学」を享受！
3. 泉ヶ丘で駅前まちなかの「住」を実現！
4. 誰もがこのまち“泉ヶ丘”を楽しめるように！

## ■ 取組み内容

1. 新たな「職」の創出  
～泉ヶ丘ならではの就業や起業ができるセンターへ～
2. 高感度の「遊」を体感  
～多彩な商業・文化とパフォーマンスがあるにぎわいのメッカへ～  
～まちの魅力や豊かな暮らしの情報発信センターへ～
3. “みどり”を楽しみ、環境をいつくしむ心を育成  
～眺める・憩う・遊ぶ・育む 多彩な“みどり”がつながるセンターへ～
4. 多彩な「学」を享受  
～誰もが自らのライフスタイルに応じて学びを選択できるセンターへ～
5. 駅前まちなかの「住」を実現  
～駅前の安全・安心で快適・便利な暮らしのあるセンターへ～
6. インフラ（公共施設等）の確保・充実  
～公共通路や駐車場機能の維持・改善、交通便利性の向上～

## ■ 「今後の方向性」の実現に向けて

1. 既存のパブリックスペース等の維持・向上  
都市活動の基盤となっている施設を将来にわたってともに維持向上する
2. 新たなパブリックスペースの創出・活用  
民間、公共が共に、自らのスペースを、活性化に向けた新たな利用のために提供する
3. コラボレーション  
活性化に向けて、新しいサービスを創出するため、異なる業種、異なる機能の連携を構築する
4. マネジメント  
活性化に向けての取組みを将来にわたって継続・発展させていくための仕組みを構築する

## ■ 推進体制

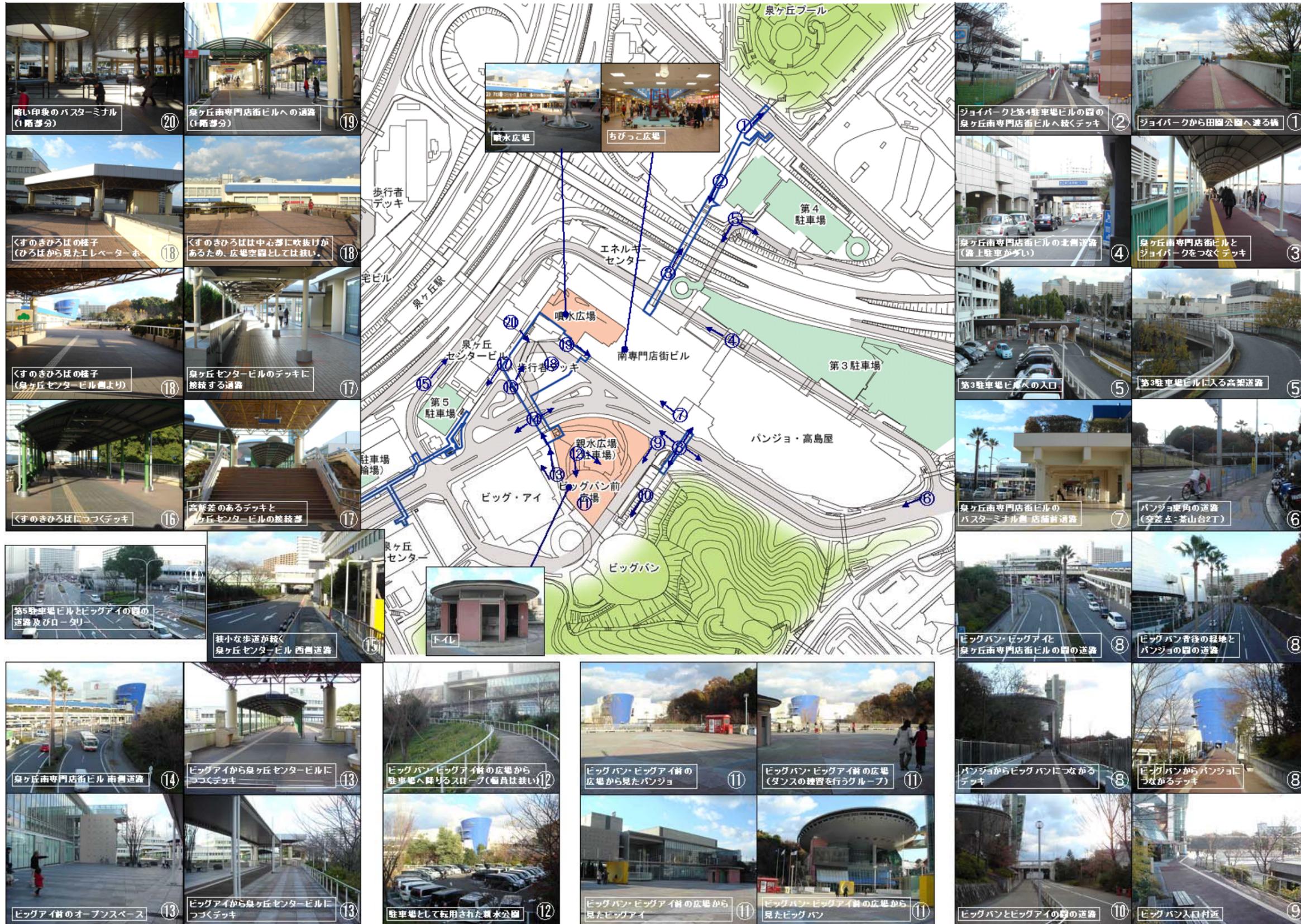
1. 新たなエリアマネジメント組織  
地域の事業者、住民、NPO等関係者が参画する自立した新たなエリアマネジメント組織が不可欠
2. 初動機への対応  
泉北ニュータウン再生府市等連携協議会がプラットホームの役割を果たす  
多彩なプレイヤーの協力と参画を促すとともに、事業を実施するための財政的支援など、主体的な社会実験を実施
3. 将来対応  
財源や対外的な調整力を有するエリアマネジメント組織の確立につなげていく

## ■ 取組み例（初動期）

- ・ NPO、地域住民等による社会起業やチャレンジショップの開設支援
- ・ 創業支援デスクの設置など空き店舗等の活用
- ・ 噴水広場、通路デッキ等のパブリックスペースを活用した、大学・短大等のライブ活用や、子どもも参加できる市民イベント等の開催支援
- ・ イベントスケジュール等の情報発信
- ・ 周辺大学や NPO 等の協力によるビッグバン、ビッグアイ等を活用した音楽イベントや映画鑑賞会の実施支援
- ・ 地元事業者等を主体に、駅なか・駅前のパブリックスペースを活用し、周辺農業生産者等と連携したマルシェ（朝市など）開催の支援
- ・ 特区制度やPPPなどの活用による駅周辺の公共施設等を活用した様々なスポーツ体験等の柔軟な運用の仕組みの検討
- ・ 市民による商業施設内のカルチャーセンター等を活用した文化芸術活動の支援
- ・ ミニFM局やポータルサイト等を活用した情報発信の仕組みの検討
- ・ 市民参加による子ども向けの生き物ふれあいイベントの開催支援
- ・ 周辺の小学校やエネルギーセンターと連携した環境教育の実施の支援
- ・ 高齢者向け健康づくり教室、スポーツ体験教室、市民向け健康相談会
- ・ 周辺の公園・緑地を活かした商業機能・アウトドアレジャーの導入
- ・ 地区内外へのゲートウェイ、プラットフォームとしてふさわしいサイン計画の導入等

(2) 泉ヶ丘駅前地域の都市計画公園、デッキ、駅前広場等の公共施設等の状況把握

1) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの状況



## 2) 泉ヶ丘駅前地域パブリックスペースの現状の課題の整理（空間面）

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースについては、泉ヶ丘駅の開設（1971年）以降、パンジョ開店（1974年）等に併せて整備が進められてきたが、整備後約40年を経て老朽化が進む中で駅前地域の一体的な賑わい空間として、空間面での課題が生まれている。以下に、泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースについての空間面での現状の課題について整理する。

### ■空間面での現状の課題

#### 1. 広場空間の一体性及び連続性の欠如

噴水広場、歩行者デッキの広場、ビッグバン前広場等の広場空間があるが、各々独立して一体性・連続性がない。

また、駅前地域全体としての各広場の果たすべき機能と機能分担等が不明確。

#### 2. 面的活動可能スペースの空間容量の不足

駅前地域全体における面的な活動可能スペース（広場及び歩行空間等）に十分な空間容量がないため、マルシェ等のイベントの開催において物理的に開催規模が限定される。

#### 3. 歩行者ネットワーク空間の空間演出性や空間的な仕掛けの欠如

各施設や広場等を相互に連結する歩行者ネットワーク空間について賑わいや祝祭性の演出が弱く、サインやテクスチャーの統一性等にも欠けている。

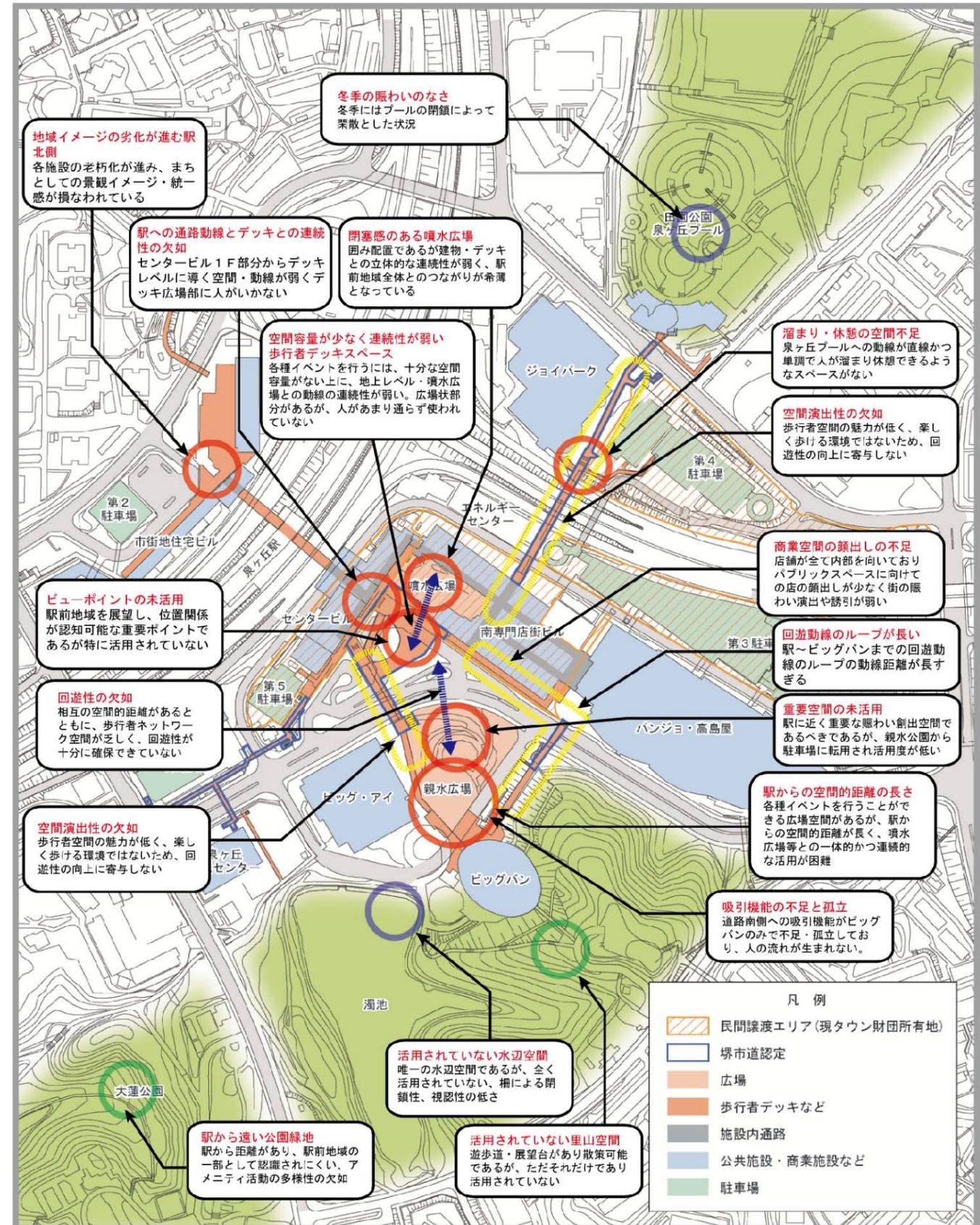
また回遊性を生むための吸引機能や溜まり空間の配置、全体を見渡せるポイントの配置等の空間的な仕掛けも不足している。

#### 4. 回遊動線が機能していない

駅、南専門店街、パンジョ、ビッグバン、泉ヶ丘センタービルを回遊する歩行者動線があるものの、ループの歩行距離が長く、空間的な魅力も乏しいため回遊動線として機能していない。

#### 5. 空間の活用

ビッグバン前の親水広場（現在は駐車場に転用）、濁池周辺、ビッグバン背後の里山等、駅前地域内において活性化に資する活用可能空間がある。



### 3) 泉ヶ丘駅前地域パブリックスペースの現状の課題の整理（マネジメント面）

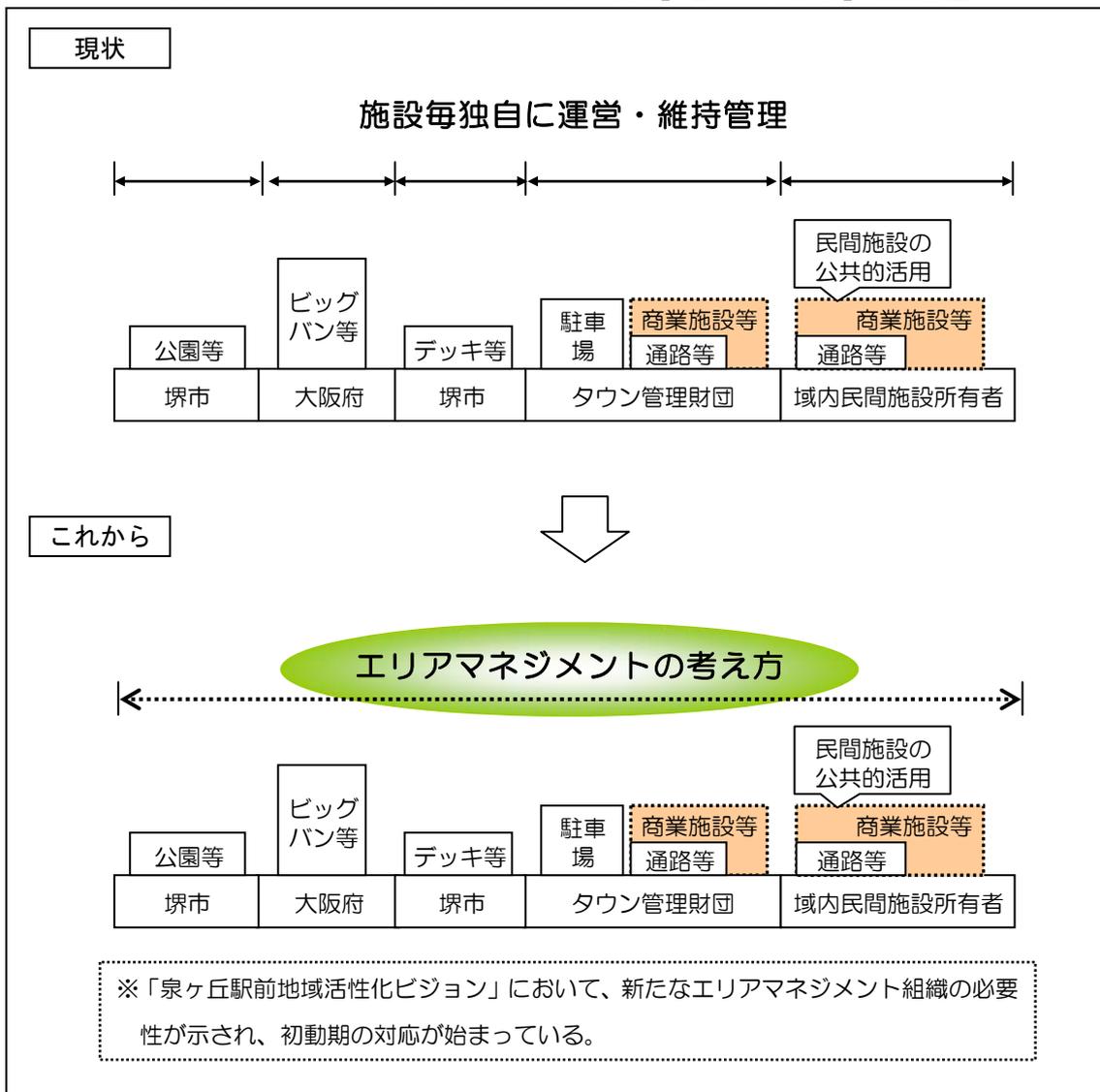
泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースは、地域イベントの開催時等において一時的に一体的運営について組織的な取り組みがなされることはあるものの、これまで基本的には各施設独自に運営管理されてきている。

以下に、泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースについてのマネジメント面での現状の課題について整理する。

#### ■ マネジメント面での現状の課題

- 施設毎独自の運営管理となっており、地域全体としてのマネジメントが弱い  
基本的に施設毎独自の運営管理となっているため、地域全体のポテンシャルを高めるような統一性のあるハード・ソフトの提供がなされていない。
- 地域の価値を高めるための行動へのインセンティブの仕組みがない  
地域全体の価値を高める活動や施設整備等について、特段の動機付け仕組みがなく、関係者の行動意欲が高まらない。

パブリックスペースのマネジメントの「現状」と「これから」の概念図



### 3. 泉ヶ丘駅前地域の再生に係る条件整理等

#### (1) 泉ヶ丘駅前地域の再生に活用するための法制度等の条件整理

##### 1) 道路区域内の利活用に係る法規制

###### ア. 道路区域内の空間を利活用に係る法的規制のポイント

道路区域内の空間を利活用するにあたり関連する法的規制を以下に整理する。

#### ◆ POINT ◆

- ・道路空間利用に関する法律には、道路法と道路交通法の2つがあり、道路を通行以外の目的で利用する場合には、道路法に基づく「道路占用許可（第32条）」、道路交通法に基づく「道路使用許可（第77条）」が必要であり、条例で定められた占用料を支払うことが必要となる。
- ・道路空間を継続的に占有して地域活動等を行うには、各道路管理者の許可が必要である。国では、これまで「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン」（国交省道路局平成17年3月）を通じて道路空間占有に関する指導を行っており、公共・公益性への配慮や地域の合意形成を前提に道路管理者の判断での占有許可を認めている。
- ・また、飲食店や喫茶店などの営業を行う場合や乳類や魚介類などの販売を行う場合には、食品衛生法第52条に基づき、その営業所所在地を管轄する都道府県知事、もしくは保健所を設置する市の市長又は特別区の区長の許可（食品営業許可）が必要となる。
- ・占有や使用許可にあたって、歩行者の安全確保スペースとして 2m以上（交通量が多い場所にあっては3.5m以上）を確保することが必要。
- ・その他、公共性・公益性が求められるため、地域住民や道路利用者等の合意形成のほか、占有主体には地方公共団体が一定関与していることや十分な駐車場確保等が必要。
- ・なお、都市再生特別措置法の改正（平成23年4月）に伴い、道路占用の許可基準の特例（無余地性の基準の適用を除外）及び食事施設等の占有許可対象物件への追加がされる予定（H23.9にパブコメ、H24年度頃に施行予定）。ただし、都市再生整備計画への記載が必要。

#### 道路法と道路交通法の概要

項目	道路法	道路交通法
目的	道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もって交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進すること。	道路における危険を防止し、その他交通の安全と円滑を図り、及び道路の交通に起因する障害の防止に資すること。
対象	一般国道、都道府県道、市町村道	<u>道路法による道路+広場</u> その他で一般交通の用に供する場所
利用にあたって必要な許可	道路占用許可	道路使用許可
管理者	国、地方自治体	道路を使用する場所を管轄する 警察署

## イ. 道路占用許可(道路法第 32 条)

### ①道路占用許可とは

道路の構造や交通に支障を及ぼす恐れのある工作物、物件・施設等を設けて道路を使用する場合に必要なもの。

### ②道路占用の許可基準(道路法 33 条第一項等より)

・占用許可対象物件(電柱、電線、水管、下水道管、ガス管、日除け、露店、商品置場その他これらに類する施設等)であること(道路法第 32 条第 1 項より)

・道路の敷地外に余地がなくやむを得ないこと

・占用の期間や場所などに関する道路法施行令の基準に適合していること

・一般原則への適合(公共性、安全性、計画性)

関連する道路法施行令の条文を以下に抜粋する。

#### ○道路法施行令の基準(第一章 第九条)

(占用の期間に関する基準)

##### 一 次に掲げる工作物、物件又は施設 十年以内

イ 水道法による水管

ロ 工業用水道事業法による水管

ハ 下水道法による下水道管

ニ 鉄道事業法又は全国新幹線鉄道整備法による鉄道で公衆の用に供するもの

ホ ガス事業法によるガス管

ヘ 電気事業法による電柱又は電線

ト 電気通信事業法による電柱、電線又は公衆電話所

チ 石油パイプライン事業法による石油管

##### 二 その他の法第三十二条第一項 各号に掲げる工作物、物件又は施設 五年以内

#### ○占用場所に関する基準(第一章 第十条)

(一般工作物等の占用の場所に関する基準)

イ 道路の構造又は道路交通に著しい支障を及ぼさない場所であること。

ロ 歩道上に路上イベントに伴う占用物件を設置する場合には、原則として、十分な歩行空間(交通量が多い場所にあつては 3.5m 以上、その他の場所にあつては 2m 以上)を確保すること。ただし、曜日若しくは時間を限って実施する場合又は交通規制を伴う場合で、歩行者の円滑な通行が確保される場合については、この限りではない。

### ③占用主体

路上イベントに伴う占用は、以下のいずれかの者が一括して占用するものであること。

- ・地方公共団体

- ・ 地方公共団体を含む地域住民・団体等の関係者からなる協議会など
- ・ 地方公共団体が支援する路上イベント（地方公共団体が支援する理由及び内容並びに当該路上イベントに係る占用の許可に関する意見を占用許可申請書に付しているもの）の実施主体

#### ④道路占用許可の条件

代表的な条件として下記の項目がある

- ・ 迂回路や駐車場などの交通案内を行うこと
- ・ 路上イベントにより多数の来客が見込まれる場合は、十分な駐車場などを確保すること
- ・ 路上イベント終了後は、道路の清掃を行い、原状回復すること

### ウ. 道路使用許可（道路交通法第 77 条）

#### ①道路使用許可とは

道路の安全や交通の円滑に支障を与えるおそれのある行為の場合に必要となるもの。  
 具体的には「道路交通法第 77 条第 1 項」に記載されている、工事や作業(1号)、工作物の設置(2号)、露店や屋台の出店(3号)、イベントやキャンペーン等の実施(4号)など。

#### ②道路使用の許可基準

道路交通法第 77 条第 2 項により、以下のいずれかに該当する場合は、所轄警察署長は道路使用を許可しなければならない。

- 1号：当該申請に係る行為が現に交通の妨害となるおそれがないと認められるとき
- 2号：当該申請に係る行為が許可に付された条件に従って行われることにより交通の妨害となるおそれがなくなると認められるとき
- 3号：当該申請に係る行為が現に交通の妨害となるおそれはあるが公益上又は社会の慣習上やむを得ないものであると認められるとき
- 4号：特になし。個別具体的に所轄警察署長が判断。

- 「イベント等に伴う道路使用許可の取扱いについて」において示されている事項
- ・ イベント等に伴う道路使用許可の可否の判断は、交通への影響度合いを上回る公益性を要件とするため、そのイベント等の開催目的とともに、イベント等のために道路を使用することについての地域住民、道路利用者等の合意形成の度合いを見定める必要があることに留意する。

#### ③道路使用許可の条件

道路使用を許可するに際して、所轄警察署長は、道路交通法第 77 条第 3 項により、道路における危険を防止し、その他交通の安全と円滑を図るための必要な条件を付することができる。

## 都市再生特別措置法の一部を改正する法律

### 背景

#### 都市の国際競争力の強化

○新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)  
成長の足がかりとなる、投資効果の高い大都市圏の空港、港湾、道路等の真に必要なインフラの重点投資と魅力向上のための拠点整備を戦略的に進め、世界、アジアのヒト・モノの交流の拠点を目指す必要がある。

#### 都市の魅力の向上

○国土交通省成長戦略(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)  
一般道路も含め、立体道路や占用制度を緩和し、都市の道路空間を活用した新たなビジネスチャンスを創出する。

### 都市再生特別措置法の改正の概要

#### 道路の上空占用のための規制緩和

○都市再生特別地区において、道路の上空等を利用した建築物の建築を可能に

#### にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例

○都市再生整備計画\*の区域内において広告塔等、食事施設等、自転車駐車器具の占用許可基準を緩和  
\*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

## にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例

○都市における道路空間利用のニーズの高まりや厳しい財政事情の中での民間資金の活用拡大の要請を踏まえ、道路空間のオープン化を推進するため、都市再生整備計画の区域内において道路管理者が指定した区域に設けられる広告塔等、食事施設等、自転車駐車器具の占用許可基準の特例制度を創設。

### 官民連携による良好な道路空間の創出

- ・都市の道路空間の有効利用により、まちのにぎわい・交流の場を創出(新たなビジネスチャンスの創出)
- ・民間活力の活用により、財政支出を伴わないインフラの管理を展開

### 都市再生整備計画の区域内

都市再生整備計画への記載

#### 特例道路占用区域の指定

- 道路管理者が、**市町村からの意見聴取等を行い指定**
- 都市の再生に貢献し、歩行者等の利便の増進に資する**広告塔等、食事施設等、自転車駐車器具**を対象

【特例の適用例】



オープンカフェ

#### 占用許可基準の特例

- 余地要件(※)の適用を除外**
- 占用許可を受けた者は、**周辺の道路の清掃、植栽の管理等**を実施

【特例の適用例】



広告塔

※占用許可基準の1つ。道路の敷地外に余地がないためにもやむをえない占用であること

## 2) 公園内の利活用に係る法規制

### ア. 都市公園の利活用するにあたっての法的規制のポイント

都市公園内の空間を利活用するにあたっては、都市公園法の制限を受ける。関連する条文を以下に抜粋する。

#### (都市公園の設置)

第二条の二 都市公園は、次条の規定によりその管理をすることとなる者が、当該都市公園の供用を開始するに当たり都市公園の区域その他政令で定める事項を公告することにより設置されるものとする。

#### (都市公園の管理)

第二条の三 都市公園の管理は、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が行う。

#### (公園管理者以外の者の公園施設の設置等)

第五条 第二条の三の規定により都市公園を管理する者（以下「公園管理者」という。）以外の者は、都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 公園管理者は、公園管理者以外の者が設ける公園施設が次の各号のいずれかに該当する場合に限り、前項の許可をすることができる。

一 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められるもの

二 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

3 公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間は、十年をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

#### (都市公園の占用の許可)

第六条 都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。

2 前項の許可を受けようとする者は、占用の目的、占用の期間、占用の場所、工作物その他の物件又は施設の構造その他条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出しなければならない。

3 第一項の許可を受けた者は、許可を受けた事項を変更しようとするときは、当該事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。ただし、その変更が、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、政令）で定める軽易な

ものであるときは、この限りでない。

- 4 第一項の規定による都市公園の占用の期間は、十年をこえない範囲内において政令で定める期間をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

※占用の期間（法第6条第4項、施行令第14条）における占有期間の規定を、下表に整理する。

都市公園におけるこえることのできない占用の期間

法第7条施設	令12条施設	期間
一 電柱、電線、変圧塔その他これらに類するもの 二 水道管、下水道管、ガス管その他これらに類するもの 三 通路、鉄道、軌道、公共駐車場その他これらに類する施設で地下に設けられるもの	一 標識 二 防火用貯水槽で地下に設けられるもの 二の二 国土交通省令で定める水道施設、下水道施設、河川管理施設及び変電所で地下に設けられるもの 三 橋並びに道路、鉄道及び軌道で高架のもの 四 索道及び鋼索鉄道 五 警察署の派出所及びこれに附属する物件	10年
四 郵便差出箱、信書便差出箱又は公衆電話所	六 天体、気象又は土地観測施設	3年
五 非常災害に際し災害にかかった者を収容するため設けられる仮設工作物	九 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）による市街地再開発事業に関する都市計画において定められた施行区域内の建築物に居住する者で同法第二条第六号に規定する施設建築物に入居することとなるものを一時収容するため必要な施設（国土交通省令で定めるものを除く。）又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）による防災街区整備事業に関する都市計画において定められた施行区域内の建築物（当該防災街区整備事業の施行に伴い移転し、又は除却するものに限る。）に居住する者で当該防災街区整備事業の施行後に当該施行区域内に居住することとなるものを一時収容するため必要な施設（国土交通省令で定めるものを除く。） 十 前各号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める仮設の物件又は施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める仮設の物件又は施設	6ヶ月
六 競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのため設けられる仮設工作物	七 工事用板囲い、足場、詰所その他の工事用施設 八 土石、竹木、瓦その他の工事用材料の置場	3ヶ月

## イ. 公園施設の設置・管理許可の運用について

都市公園法第5条の設置・管理の許可について、「都市公園法運用指針」（平成16年12月 国土交通省都市・地域整備局）において、運用についての実務的な解釈等が示されている。

### 都市公園法運用指針（抜粋）（平成16年12月 国土交通省都市・地域整備局）

#### ○運用にあたっての基本的な考え方

第5条第2項第2号で言うところの「当該都市公園の機能の増進に資する」かどうかについては、対象とする公園施設（同法第2条第2項及び同法施行令第4条各号に掲げるもの）の効用の内容や程度及び当該公園施設の存する都市公園の設置目的や性格等の観点から判断することが必要である。なお、ある公園施設が都市公園の効用を全うするものに該当するか否かについては、個々の都市公園の設置目的や性格に応じて具体的に判断されるべきものである。また、「当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの」の適用については、例えば、

- ・公園管理者が自ら公園施設を設置又は管理するよりも、地域の状況に即したきめ細かな管理等が期待される場合（例えば地域住民団体による身近な公園における公園施設の設定又は管理など）
- ・公園管理者が自ら公園施設を設置又は管理するよりも、第三者が有する専門的なノウハウや企画力、資金力等により、当該公園施設の機能が向上する場合や、当該公園施設の管理コストが節減される場合（例えば特定のスポーツ競技のための公園施設の設定又は管理を当該スポーツ競技の愛好団体が行う場合、レストランを管理する民間事業者がレストラン前の芝生広場や花壇も一体的に管理して利用者が多い週末等にはオープンカフェとして利用する場合など）などが考えられる。

#### ○許可を受ける者について

都市公園法第5条の許可を受けることができる主体は、法律上特段の限定はなく、私人、民間事業者、地方公共団体、公益法人、NPO法人、中間法人等を広く対象としている。ただし、同条の許可の運用に当たっては、許可を与える公園施設の規模や管理の内容等に応じ、当該公園施設を設置又は管理するのに十分な能力や財産的基礎を有する者であるかどうかを審査のうえ、適切な者に対してのみ許可を与えることが望ましい。なお、法人格のない任意団体を名宛人として許可を与えることは望ましくなく、必要な場合は、法人格を取得するよう指導する、代表である私人又は法人を名宛人として許可を行う等により、責任を明確にしておくことが望ましい。

## ○設置又は管理の期間並びにこれを更新する場合の期間について

都市公園法第5条第3項においては第三者の行う公園施設の設置又は管理の許可の期間及びこれを更新する場合の期間の最長限度を定めており、同法第5条第2項第2号による許可の場合も同様に適用される。許可の期間の最長限度を定めているのは、同一の者が途中で何の手続きもせずに長期にわたって公園施設を設置又は管理することは、当該都市公園における当該公園施設の役割や許可の前提となった事実関係が変化すること等が想定されることから適当ではなく、このような変化等に応じ許可の必要性を定期的に検討することができるようにするためであり、その期間は長くとも10年を超えることができないとしたものである。なお、この期間を更新する場合についても、同様に10年を超えることができないとしていることに留意されたい。

## ○指定管理者制度、PFIとの関係について

### ①指定管理者制度との関係

近年、公の施設の管理について、多様化する住民ニーズに対し、より効果的、効率的に対応する必要が生じてきており、このような情勢の変化を踏まえ、民間の能力を活用しつつ住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的として地方自治法が改正され、指定管理者制度が導入されたところである。

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者制度（以下「指定管理者制度」という。）も、都市公園の整備と管理に民間等のノウハウを活用する制度であるが、都市公園法第5条による第三者に対する公園施設の設置管理許可制度（以下「設置管理許可制度」という。）と比較すると、

- ・指定管理者制度は、都市公園全体の包括的な管理を委ねることを原則とする制度であるのに対し、設置管理許可制度は、都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度であること
- ・指定管理者制度は、管理のみを対象とした制度であるが、設置管理許可制度は管理のみでなく、設置についても許可を与えることができること
- ・指定管理者制度に基づく管理者の指定に当たっては、地方公共団体の議会の議決を必要とするが、設置管理許可を与える場合には議決を必要としないこと等の制度上の違いがある。

このため、一般的には、都市公園全体の管理を民間等に利用料金の収受も含めて包括的に委任しようとするような場合は指定管理者制度を適用することとなり、一方で、飲食店等の公園施設の設置又は管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の公園施設の設置管理をNPO等に委ねる場合には、設置管理許可制度を適用するものと考えられる。

なお、指定管理者制度の創設に伴い、平成15年9月2日付で、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課長より「指定管理者制度による都市公園の管理について」が通知されているので、参照されたい。

## ② P F I との関係

P F Iにより行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではない。

そのため、B T O方式やB O T方式により整備された公園施設の管理に当たり、当該公園施設又は当該公園施設の設置された都市公園の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度又は設置管理許可制度を適用することが必要となる。また、B O O方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する公園施設については、設置管理許可制度を適用することが必要である。

### 3) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの利活用に係る制度的課題の整理

前項までの道路区域内の利活用及び公園内の利活用における一般的な法的制限の整理を踏まえ、泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースにおいて想定される具体的な利活用の内容とそれらを行う活動場所とを整理し、それらを実施するにあたっての法的課題の検討を行う。

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースにおいて想定される具体的な利活用の内容

活動	活動場所	具体的な利活用内容
広場・デッキにおけるイベント等	歩行者デッキ ビッグバン前広場 噴水広場	【短期(1日～数日のイベント)】 ・マルシェ(産直市場) ・子どもも参加できる市民イベント ・大道芸 ・キャンドルナイト ・大学・短大等のライブ ・企業PRイベント ・フィルムコミッション 【中長期(数週間～数ヶ月・数年)】 ・オープンカフェ ・イルミネーション ・統一されたサイン
公園におけるイベント・アクティビティ等	田園公園 (泉ヶ丘プール)	・釣り堀 ・アイススケート ・花卉園芸展 ・収穫祭 等
	田園公園 (公園)	・各種イベント等
	大蓮公園	・各種イベント等
ビッグバン裏の里山の活用	ビッグバン	・アスレチック施設やすべり台の設置
濁池の活用	ビッグバン	・水上ウッドデッキ、季節営業店舗の設置 ・貸しボート、釣り、水辺散策 等 ・
ビッグバン用地内への商業施設の設置	ビッグバン	・商業施設(建築物)の設置

4) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの利活用に係る制度的課題の整理（まとめ）

前項で整理した利活用内容と活動場所について適用される法令・条例を下表に整理する。

また、活動を行う場合に必要となる許認可及び建築物等を設置するとした場合に必要となる許認可を整理する。

活動	活動場所	所有者・管理者	利用・使用に係る 適用法令・条例	具体的な利活用内容	イベント・仮使用・占用に必要な許認可	建築物の設置に必要な許認可
広場・デッキにおけるイベント等	歩行者デッキ	堺市／ 委託業者	道路法 道路交通法	【短期(1日～数日のイベント)】 ・マルシェ(産直市場) ・子どもも参加できる市民イベント	・道路占用許可(道路法第32条・堺市) ・道路使用許可(道路交通法第77条・警察署)	現行法では道路内に原則建築不可 ※立体道路制度及び道路占用制度を活用した道路空間のオープン化の動き
	ビッグバン前広場	大阪府／ 指定管理者	大阪府社会福祉施設 設置条例	・大道芸 ・キャンドルナイト ・大学・短大等のライブ ・企業PRイベント	・場所の利用・使用について公物管理法による法的許可は不要 ・大阪府(所有者)及び指定管理者の合意・承諾が必要	増改築・新築について建築基準法等に則ることで可能であるが課題有り (想定される主な課題:建築敷地の設定、駐車場の確保等)
	噴水広場	タウン管理財団 →民間事業者	—	・フィルムコミッション 【中長期(数週間～数ヶ月・数年)】 ・オープンカフェ ・イルミネーション ・統一されたサイン	・利用・使用について特段の法的制約は不要 ・所有者(タウン管理財団→民間事業者)の合意・承諾が必要	増改築について建築基準法等に則ることで可能であるが課題有り (想定される主な課題:容積率・建ぺい率の満足、駐車場の確保等)
公園におけるイベント・アクティビティ等	田園公園 (泉ヶ丘プール)	堺市／ 指定管理者	都市公園法 堺市公園条例	・釣り堀 ・花卉園芸展 ・アイススケート ・収穫祭 等	○都市公園の占用の許可(都市公園法第6条) ・都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。 ・占用期間は10年をこえることができない。 ・許可対象物:法定限定列举 イベントのための仮設工作物、地方公共団体が条例で定める仮設の物件又は施設は許可対象物。	○公園管理者以外の者の公園施設の設置等(都市公園法第5条第2項) ・公園管理者以外の者は、都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。 ・許可の対象は以下の2項。 ①当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適当又は困難であると認められるもの ②当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの ・設置・管理期間は10年以内。(更新期間も同様)
	田園公園 (公園)	堺市／ 委託業者	都市公園法 堺市公園条例	・各種イベント等		
	大蓮公園	堺市／ 委託業者	都市公園法 堺市公園条例	・各種イベント等		
ビッグバン裏の里山の活用	ビッグバン	大阪府／ 指定管理者	大阪府社会福祉施設 設置条例	・アスレチック施設やすべり台の設置	・場所の利用・使用について公物管理法による法的許可は不要 ・大阪府(所有者)及び指定管理者の合意・承諾が必要	新築について建築基準法等に則ることで可能(想定される主な課題:建築敷地の設定、接道の確保、インフラ設備の確保等)
濁池の活用	ビッグバン	大阪府／ 指定管理者	大阪府社会福祉施設 設置条例	・水上ウッドデッキ、季節営業店舗の設置 ・貸しボート、釣り、水辺散策 等	・場所の利用・使用について公物管理法による法的許可は不要 ・大阪府(所有者)及び指定管理者の合意・承諾が必要	新築について建築基準法等に則ることで可能 (想定される主な課題:建築敷地の設定、接道の確保、インフラ設備の確保等)
ビッグバン用地内への商業施設の設置	ビッグバン	大阪府／ 指定管理者	大阪府社会福祉施設 設置条例	・商業施設(建築物)の設置	—	新築について建築基準法等に則ることで可能 (想定される主な課題:建築敷地の設定、駐車場の確保等)

(2) 官民連携によるパブリックスペースの活用事例

1) 泉中央駅前ペDESTリアンデッキ等での「泉マルシェ (産直市・屋台)」(宮城県仙台市)

ア. 活用事例の概要

<p>実施主体</p>	<p>主催:みやぎ仙台商工会、共催:泉中央駅前地区活性化協議会          主管:IzumiMarche 実行委員会          協賛:亀田製菓株式会社、株式会社イデアル、株式会社ヒューモス          特別協賛:SELVA          後援:仙台日仏協会、アリアンス・フランセーズ、読売新聞東北総局、産経新聞社東北総局、毎日新聞仙台支局、朝日新聞東北総局、仙台リビング新聞社、河北新報社、仙台放送、ミヤギテレビ、TBC東北放送、KHB東に本放送、NHK仙台放送局、Date fm、fmいずみ797、せんだいタウン情報 S-style(順不同)</p>
<p>実施期間</p>	<p>2011年9月23日(年1回) ※2009年より開始</p>
<p>実施場所の道路の状況</p>	<p>泉中央駅前ペDESTリアンデッキを中心に区役所前区民広場、すいせん通り</p>
<p>目的</p>	<p>駅前全体の活性化を目的に実施(泉区の地域資源の再発見、地域・伝統文化・産業の活性化など)。 ※2009年の来場者数約3万5,000人</p>
<p>活動内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4つのテントブースを設置し、             <ul style="list-style-type: none"> <li>「marche」=産直野菜や果物・加工品・菓子など、</li> <li>「restaurationrapide」=軽食・ドリンク、</li> <li>「antiquite&amp;europeenne」=アンティーク雑貨やヨーロッパ雑貨、</li> <li>「artisan&amp;variete」=手作り雑貨 などを販売。</li> </ul> </li> <li>・参加店舗数は約120店舗(2010年)。</li> <li>・そのほか、公開収録や音楽ライブ、ワークショップ、絵本市などのイベントも行う。</li> </ul>
<p>占用許可した物件</p>	<p>テント、長テーブル、パイプ椅子、カゴ等</p>
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・泉中央駅前複合商業施設「セルバ」を開発・運営している「住商アーバン開発」は、地元の事業者約30社と一緒に「泉中央駅前地区活性化協議会」を結成し、2000年から毎秋、駅前全体を活性化するための集客イベントを実施してきた。</li> <li>・イベントが好評だったことから、今後は開催回数や日数を増やすことも視野に入れてこの取り組みを継続する模様。</li> <li>・2011年(9/23開催)は、東日本大震災で甚大な被害を受けた沿岸部より出店を招き「震災復興支援市」も会場内で同時開催。</li> </ul>

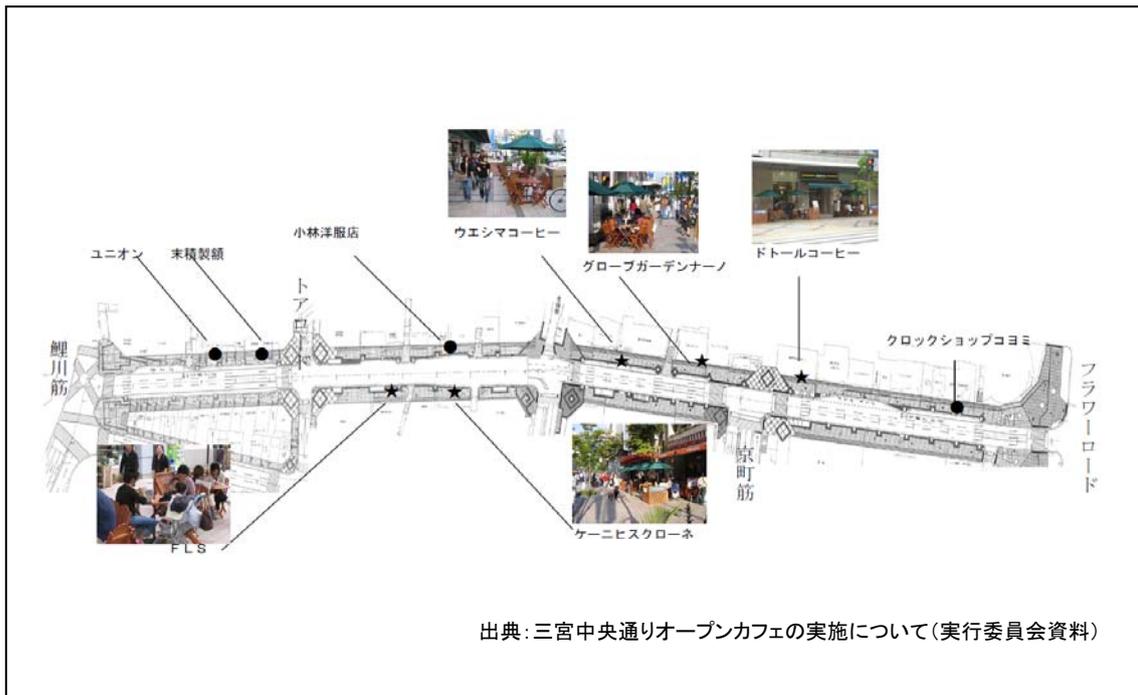


2) 三宮中央通りで実施される「オープンカフェ等」(兵庫県神戸市)

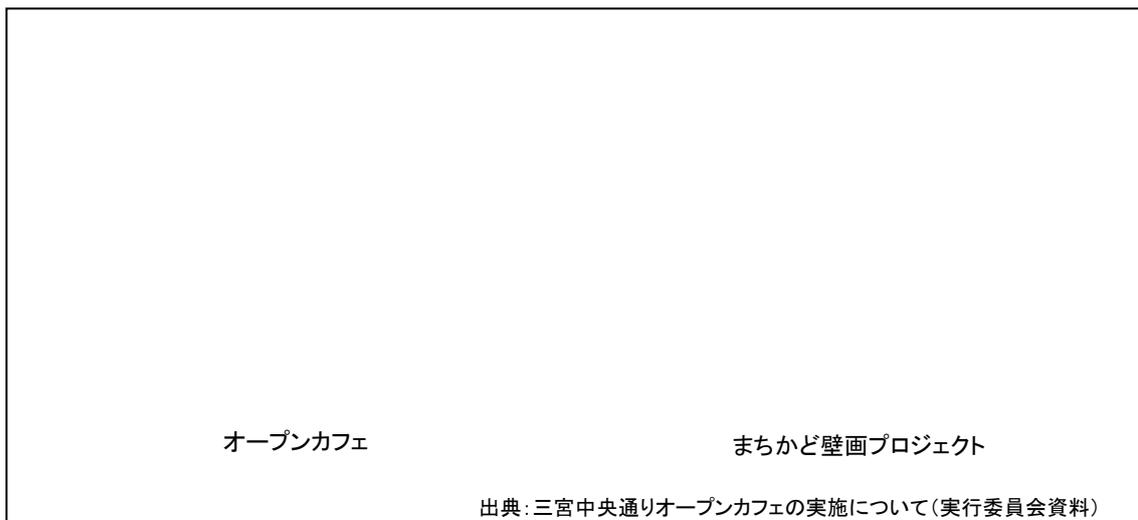
ア. 活用事例の概要

実施主体	三宮中央通りまちづくり協議会
実施期間	春・秋で各1ヶ月半 (H20 春:4/26~5/25)
実施場所の 道路の状況	三宮中央通り(約 550m)
目的	三宮中央通りの歩道空間の維持管理、にぎわい創出、沿道の景観誘導等。
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベンチ、バナー掲出、植木鉢、オープンカフェ、彫刻等の設置</li> <li>※上記のほか、協議会で三宮中央通りの美化(植栽ポット等)、清掃等日常管理、落書対策(壁画募集)、駐輪・駐車対策等を行っている</li> </ul>
占用許可した物件	パラソル、ベンチ、バナー、植木鉢、彫刻等
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・もともとのきっかけは、地下鉄建設工事のため拡幅再整備することになった道路の復旧計画に素案段階から地元が参画し、協議会へ発展。</li> <li>・市がまちづくり団体のほか、沿道の商店街等と「道路管理・利活用協定」を結んでいる。市が道路整備にあたって、地元と一緒に計画策定をするなかで協定道路に発展。</li> <li>・占用料はとっていないが、街路灯のバナー広告に関する収入があれば市へ入る。まちづくり団体に開放して維持管理の財源とするといった議論までにはなっていない。</li> <li>・オープンカフェは、にぎわいの創出(まちづくり)の一環として位置づけており、「一時占用」の形態で許可している。許可条件は、沿道のまちづくり団体等のみで、個人での占用は認めていない。</li> <li>・類似事例として、「日本大通り(横浜市)」もある(占用料は各自負担)。</li> </ul>

イ. 活用場所



ウ. パブリックスペースの活用の様子



3) 千葉中央公園・プロムナードでのギャラリー&オープンカフェ（千葉県千葉市）

ア. 活用事例の概要

実施主体	「都市景観市民フェスタ実行委員会」(TMO・会議所・大学・商店街・市民等)
実施期間	H12 年度より年数日開催 ※ユニバーサルカフェは、H15.4～10 月の主に土日祝祭日に開催
実施場所の 道路の状況	千葉市中央公園、千葉駅と中央公園を結ぶ中央公園プロムナードの北側歩道の一部。
目的	パラソルギャラリーは、中央公園プロムナードの彩りと賑わいの創出を目的とし、中央公園のユニバーサルカフェ等と視覚的、空間的な連携を図り、賑わいのある景観を創出するために実施。
活動内容	・パラソル約 60 本を設置しパラソル下の空間を市民参加による作品展示やパフォーマンスなどの場として開放 ・ユニバーサルカフェでは中央公園にてテーブル席を設置
占用許可した物件	イス、テント、テーブル、パラソル
備考	・企画から運営までを「都市景観市民フェスタ実行委員会」の委員（TMO・会議所・大学・商店街・市民等）等が行っている。 ・都市公園の占用許可も取得しており、主な許可条件としては、公園施設、樹木等に支障を及ぼさないこと、公園利用者の安全対策、現状復旧がある。

イ. 活用場所



ウ. パブリックスペースの活用の様子

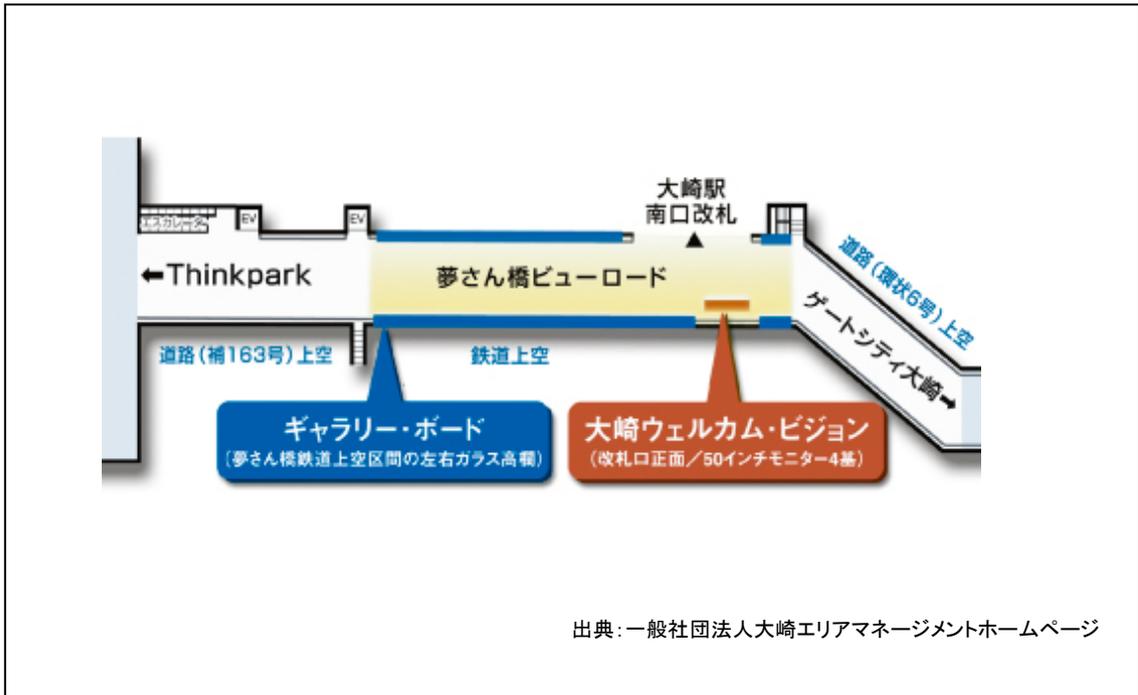


4) 大崎駅東西自由通路での広告&地域情報発信（東京都品川区）

ア. 活用事例の概要

実施主体	一般社団法人大崎エリアマネジメント
実施期間	通年
実施場所の 道路の状況	夢さん橋ビューロード(通路幅 15m)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR大崎駅西口地区で整備された東西自由通路(歩行者デッキ)、西口交通広場、駐輪場等の多様な公共施設、公共空間は品川区のほか、多様な民間主体が関わっており、その一元管理を一般社団法人大崎エリアマネジメントが委託されている。</li> <li>・その中で、一元的な管理のほか、維持管理費の負担軽減を図ることを目的に広告事業を展開。</li> </ul>
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり会社等が広告スポンサーを募り、公共の歩行者空間等に広告を掲載し、広告料を受取る。</li> <li>・広告の種類としては、大型ビジョン、小型のディスプレイ、ポスター、パネル、看板広告、バナー広告、インターネットのホームページ上での広告掲載など。</li> </ul>
占用許可した物件	広告ボード、大型映像装置(ウェルカムビジョン)
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似事例として、「汐留地下歩行者道」もあるが、いずれもエリアマネジメント組織が担っている。</li> </ul>

イ. 活用場所



ウ. パブリックスペースの活用の様子



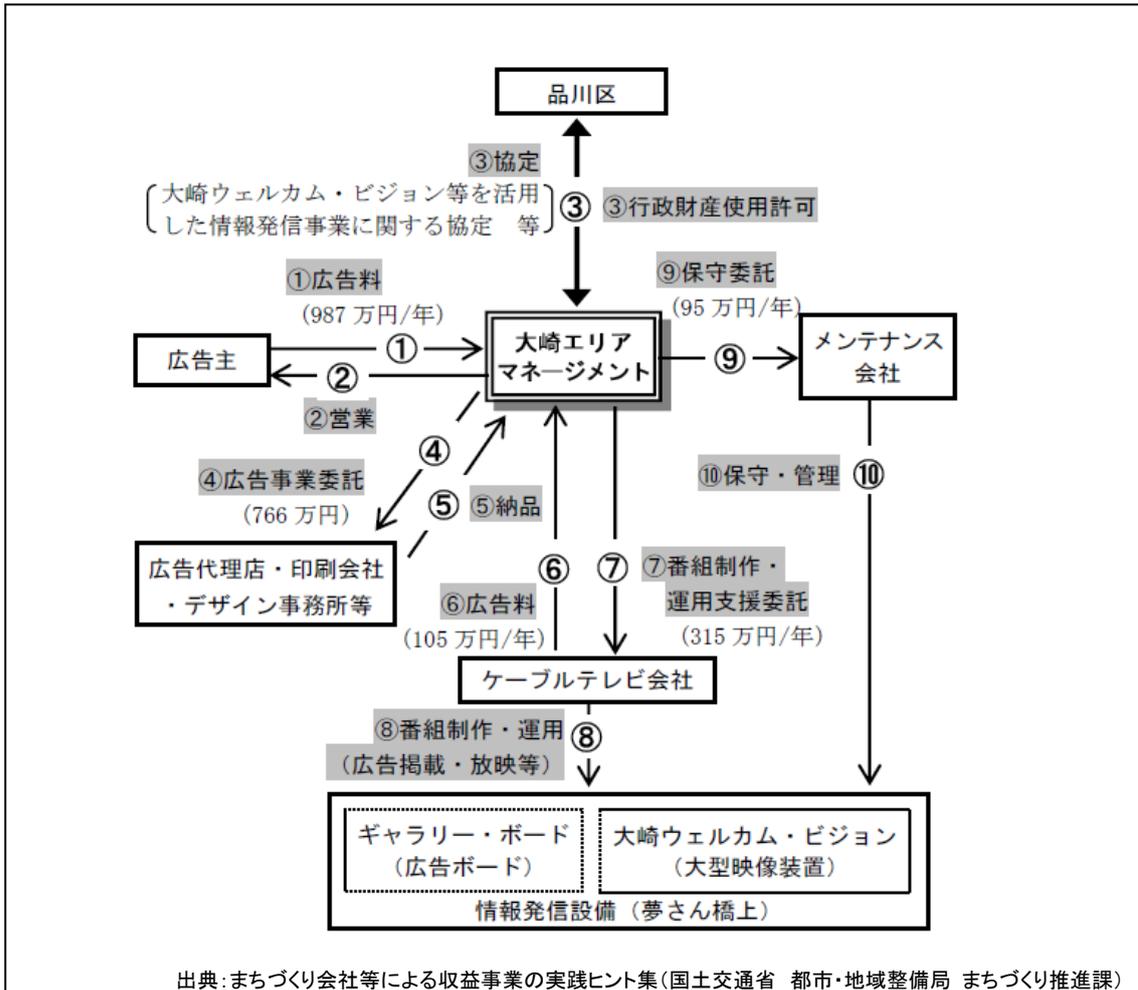
(3) 官民連携によるパブリックスペースのマネジメント組織の参考事例

1) 一般社団法人大崎エリアマネジメント (JR大崎駅西口：東京都品川区)

ア. 事例の概要

- ・東京都品川区の JR 大崎駅西口地区では、大規模な再開発事業が進行しており、駅の南口と開発地区及び既に開発された東口地区を結ぶ東西自由通路(歩行者デッキ)、西口交通広場、駐輪場(合計約 1,400 台)など、多様な公共施設、公共空間が整備されている。西口の開発が段階的に進行し、開発主体も異なることから、これらの施設の管理には品川区の他、多様な民間主体が関わっている。
- ・施設の維持・管理は一体的に行った方が効率的であることから、「一般社団法人大崎エリアマネジメント」が品川区及び開発事業者と協定を締結し、公共施設及び公共空間の一元的な維持管理を行っている。
- ・平成 20 年度は、受託管理業務費約 5,200 万円/年のうち、専門の管理会社等に約 5,000 万円近く業務委託しており、一般社団法人大崎エリアマネジメントとしては、主に効率的な維持管理に向けたマネジメント部分の役割を果たしている。

イ. 事業の仕組み・スキーム図



ウ. 対象エリア

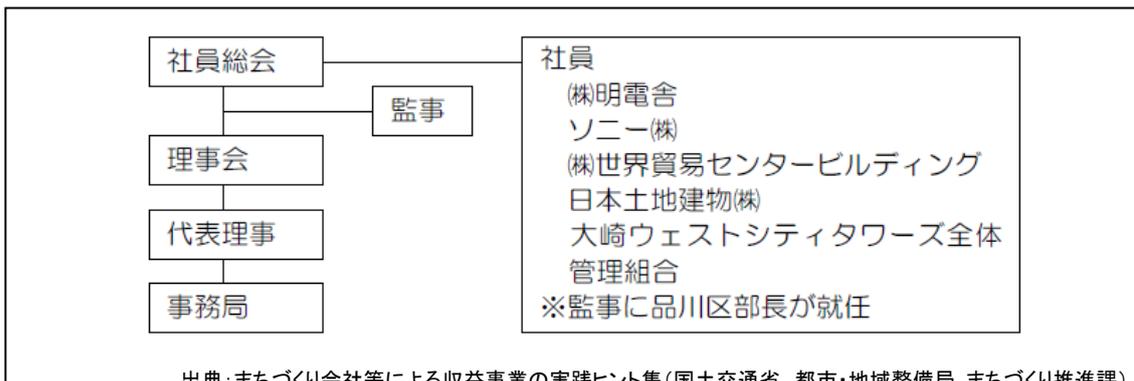


出典：一般社団法人大崎エリアマネージメント ホームページより

エ. 「大崎エリアマネージメント」が行う主な業務

	業務	費用負担	契約方法等	業務内容	所要経費の収入源	業務開始時期
1	公共施設の維持管理	西口4事業者	受託事業	日常清掃・補修等、経費の徴収等	委託費のうち事務費	H19年10月
		区	受託(協定)事業	駐輪場の運営	委託費のうち事務費	H19年10月
		区	受託(協定)事業	日常清掃・補修等	委託費のうち事務費	H20年4月
2	地域の防犯対策		受託又は自主事業	駐輪場・歩行者デッキの監視カメラの設置・運用等 上記以外については検討の必要あり	委託費のうち事務費	H19年10月
3	公開空地の活用	利用者又は施設管理者	自主事業	しゃれ街条例の団体としての手続き業務	手数料	
4	情報発信・広告等		自主事業	地域ニュース・ホームページ等		
				自由通路上等の広告事業	広告収入	H20年6月
5	西口まちづくり協議会事務局	協議会構成員	受託又は自主事業	協議会の運営	会費	
				調査・計画策定等	委託費・負担金	
6	組織の維持運営				会費・事業収入	

オ. 組織構成



出典：まちづくり会社等による収益事業の実践ヒント集(国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課)