

### 3. 前提条件の整理

#### 3-1 想定される PPP 手法の整理

##### ①PFI 制度

PFI 制度とは、PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき、民間の資金や経営能力、技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法である。

事業スキーム	<pre> graph TD     A[地方公共団体] -- 直接協定 --&gt; B[金融機関 出資者 等]     A &lt;--&gt;  事業契約  C[SPC (特別目的会社)]     A -- 対価支払 (割賦) --&gt; C     B -- 融資 --&gt; C     C &lt;--&gt;  業務契約  D[コンソーシアム (建設会社、 運営会社、等)]     C -- サービス --&gt; E[利用者]     E -- 利用料 --&gt; C     </pre>
事業期間	10-30 年程度
根拠法	PFI 法
特徴	<p><b>【直接協定（ダイレクトアグリーメント）】</b></p> <p>地方公共団体と金融機関が直接協定を締結する一番の目的は事業の継続性を担保することであるといえる。直接協定を締結する意義・理由は下記の通り整理される。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①PFI 事業は事業契約の相手方である SPC だけでなく、金融機関も事業のリスクを資金面で負担しており、この点が従来型の公共事業とは大きく異なる。</li> <li>②SPC の破綻などにより PFI 事業の継続が困難となった場合において、金融機関が債権の保全を図るため、地方公共団体との調整なく事業資産等の処分をはかることが想定される。</li> <li>③一方、地方公共団体としては公共サービス提供の観点から事業の継続を望むことになる。</li> <li>④地方公共団体と金融機関が直接協定を締結することで、金融機関等による資産等の処分に際して事前調整を行えるようにする。</li> </ol> <p>直接協定により、地方公共団体にとっては事業の継続を図るための猶予期間（事業継承を図る第三者を選定する期間）が与えられるとともに、金融機関にとっては事</p>

	<p>業修復に向けた介入※の機会が与えられる。</p> <p>また、直接協定を締結する可能性がある場合は、地方公共団体と SPC が締結する事業契約にも一文を入れていくことが望ましい。</p> <p>※地方公共団体と金融機関の双方が認めた第三者に事業継承できる。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### (1) 事業方式の整理

PFI 法に基づく主要な事業方式として、公有地に公共施設を新たに整備する方式 (BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式) や既存施設の改修と管理運営のみを行う方式 (RO 方式)、公有地に公共施設を新たに整備するが、施設をリースする方式 (BLO 方式、BLT 方式) がある。また、施設整備を伴わず施設運営のみを行うコンセッション方式がある。

本業務の対象は都市公園であることから、公有地に公共施設を新たに整備する方式 (BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式) と施設運営のみを行うコンセッション方式について概要を下記の通り整理した。

表 3-1 事業方式の分類

事業方式	概要
BTO 方式	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に施設等の所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式。
BOT 方式	民間事業者が施設等を建設し、維持管理及び運営を行い、事業終了後に施設等の所有権を移転する事業方式。
BOO 方式	民間事業者が施設等を建設し、維持管理及び運営を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。
コンセッション方式	利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共側が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。

コンセッション方式は、施設整備を伴わない点で他の事業方式とは異なる。コンセッション方式の事業スキームは次頁の通りとなる。

ただし、本事業においては、想定収入と想定維持管理経費 (5-2 及び 5-4 に後述) の比較により、独立採算事業が困難なことからコンセッション方式は検討の対象外とした。

事業スキーム	
事業期間	20-30 年程度
根拠法	PFI 法
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備が含まれず運営維持管理のみが対象となる</li> <li>・ 施設の所有権は民間事業者に移管せず公共が有している</li> <li>・ 利用料徴収がある施設が前提であり、独立採算型で事業を実施する。</li> <li>・ 公共が「運営権」を設定し、運営権対価を民間が公共に支払う</li> </ul>

## (2) 事業形態の整理

PFI 事業の事業形態として、民間企業の収益の在り方の視点で「独立採算型」、  
「サービス購入型」、「混合型」の 3 種類に分類される。

表 3-1 事業形態の分類

事業形態	概要
独立採算型	民間事業者が自ら資金を調達し、施設的设计・建設・維持管理及び運営を担い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業形態。
サービス購入型	民間事業者が自ら資金を調達し、施設的设计・建設・維持管理及び運営を担い、地方公共団体がサービスの対価を民間事業者を支払う事業形態。
混合型	独立採算型とサービス購入型を組み合わせる事業形態。

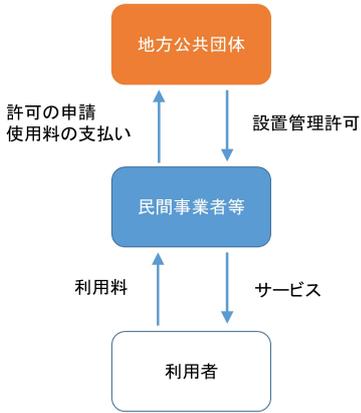
## ②Park-PFI 制度

Park-PFI 制度は、公募対象となる公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用し一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度である。

事業スキーム	<pre> graph TD     A[地方公共団体] -- "特定公園施設の整備" --&gt; B[民間事業者等]     B -- "特定公園施設の整備費支払" --&gt; A     B -- "計画の提出" --&gt; A     A -- "設置許可" --&gt; B     C[利用者] -- "利用料" --&gt; B     B -- "サービス" --&gt; C     </pre>
事業期間	20 年以内
根拠法	都市公園法第 5 条の 2 ～ 9
特徴	<p>特例を事業に適用することで、事業者への事業参加へのインセンティブが働くよう工夫が図られている。</p> <p>(1) 設置管理許可期間の特例</p> <p>都市公園法第 5 条の設置管理許可では許可の期間を最長 10 年としていたが、本制度では認定された公募設置等計画の有効期間が最長 20 年となっている。</p> <p>公園管理者は、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第 5 条第 1 項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。</p> <p>(2) 建蔽率の特例</p> <p>都市公園法第 4 条では公園施設の建蔽率は 2 % を参酌して地方公共団体の条例で定める割合を超えてはならないが、本制度では便益施設等であって、公募対象公園施設について、10% を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。</p> <p>(3) 占用物件の特例</p> <p>本制度では法令で列挙されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔についても、占用の対象となる。</p>

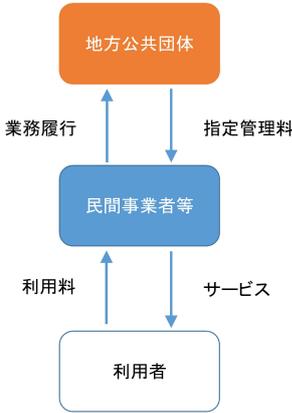
### ③設置管理許可制度

設置管理許可制度は、民間事業者等、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である。

事業スキーム	 <pre>graph TD; A[地方公共団体] -- "許可の申請 使用料の支払い" --&gt; B[民間事業者等]; B -- "設置管理許可" --&gt; A; B -- "サービス" --&gt; C[利用者]; C -- "利用料" --&gt; B;</pre>
事業期間	10年（更新可）
根拠法	都市公園法第5条
特徴	設置管理許可は、必ずしも公募を前提としていないが、地方公共団体によっては、独自で公募によって民間事業者を選定しているケースもある。

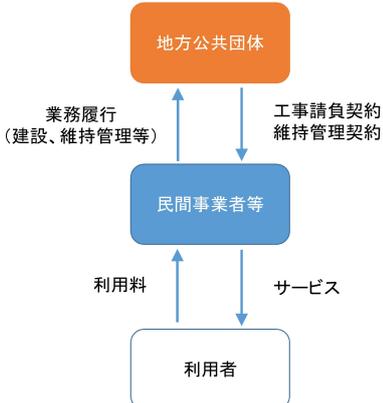
#### ④指定管理者制度

指定管理者制度は、地方公共団体が指定する者（指定管理者）に公共施設の管理を行わせる制度である。

事業スキーム	 <pre> graph TD     A[地方公共団体] -- 業務履行 --&gt; B[民間事業者等]     B -- 指定管理料 --&gt; A     B -- サービス --&gt; C[利用者]     C -- 利用料 --&gt; B     </pre>
事業期間	一般的に3～5年
根拠法	地方自治法
特徴	<p>指定管理者は、管理を行う公の施設の利用料金を自らの収入として収受させることができる。</p> <p>また、全国の都市公園の内、指定管理者が管理している都市公園数は約1万3千箇所（全体の約12%）である。</p>

### ⑤DBO 制度

PFI 制度と同様、設計、建設、運営、維持管理までを民間事業者に包括的に委託する方式である。ただし、建設資金を行政が調達するという点において PFI 制度と異なる。

事業スキーム	 <pre> graph TD     A[地方公共団体] -- "業務履行 (建設、維持管理等)" --&gt; B[民間事業者等]     B -- "工事請負契約 維持管理契約" --&gt; A     B -- "サービス" --&gt; C[利用者]     C -- "利用料" --&gt; B     </pre>
事業期間	設計・建設期間+20年程度
備考	通常の委託契約（の設計・建設、運営等を包括的に委託）
特徴	<p>民間事業者に設計段階から委託することにより、運営段階までを見通した設計、建設をしやすくなる。</p> <p>また、PFI と異なり、資金調達が行政によって実施されるため、民間事業者にとっては資金調達のリスクが減る、といったメリットがある。</p>

### 3-2 都市公園法の整理

#### ①都市公園施設の整理

都市公園内に整備できる施設は、都市公園法に規定される公園施設に限定される。都市公園法及び都市公園法施行令に基づく公園施設は下表のとおりである。

表 3-3 都市公園法による公園施設

【定義】 都市公園法第2条（妙）	【公園施設の種類】 都市公園法施行令第5条（妙）
この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次の各号に掲げる施設をいう。	
園路及び広場	
植栽、花壇、噴水その他の 修景施設で政令で定める もの	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、 水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛 石その他これらに類するもの
休憩所、ベンチその他の休 養施設で政令で定めるも の	一 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、 キャンプ場その他これらに類するもの 二 都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定 める休養施設
ぶらんこ、すべり台、砂場 その他の遊戯施設で政令 で定めるもの	一 ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングル ジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、 メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス 場その他これらに類するもの 二 都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定 める遊戯施設
野球場、陸上競技場、水泳 プールその他の運動施設 で政令で定めるもの	一 野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー 場、テニスコート、バスケットボール場、バ レーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水 泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、 スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、 鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設 その他これらに類するもの及びこれらに附属す る観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャ ワーその他これらに類する工作物 二 都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定 める運動施設

【定義】 都市公園法第2条（妙）	【公園施設の種類】 都市公園法施行令第5条（妙）
<p>植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの</p>	<p>一 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの</p> <p>二 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの</p> <p>三 都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定める教養施設</p>
<p>売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの</p>	<p>売店、飲食店（接待飲食等営業に係るものを除く。）、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの</p>
<p>門、さく、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの</p>	<p>門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。）、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設その他これらに類するもの</p>
<p>前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの</p>	<p>展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるものとする。</p> <p>（国土交通省令で定める施設）</p> <p>耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設及び延焼防止のための散水施設</p>

## ②公園管理者以外の公園施設の設置

公園管理者以外のものが都市公園に公園施設を設置、管理を行う場合は都市公園法第5条に基づく「設置管理許可制度」、もしくは都市公園法第5条の2に基づく「Park-PFI制度」を適用する必要がある。また、公園施設以外の施設を設置する場合は、都市公園法第6条に基づく「占用許可」を受ける必要がある。

### (1)「設置管理許可制度」

設置管理許可制度に基づき設置できる公園施設の概要は下記の通りである。

表 3-4 設置管理許可制度に基づき設置できる公園施設

項目	概要
対象	都市公園法で規定されている公園施設
条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

### (2)「Park-PFI制度」

Park-PFI制度に基づき設置できる公園施設の概要は下記の通りである。

表 3-5 Park-PFI制度に基づき設置できる公園施設

項目	概要
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食店、売店その他の国土交通省令で定める公園施設(国土交通省令で定める公園施設)</li> <li>・次に掲げるものであつて、当該公園施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができると認められるものとする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>一 休養施設</li> <li>二 遊戯施設</li> <li>三 運動施設</li> <li>四 教養施設</li> <li>五 便益施設</li> <li>六 令第五条第八項に規定する施設のうち、展望台又は集会所</li> </ol> </li> </ul>
条件	市が定める公募設置指針に基づいた「公募設置等計画」を提出する。

(3) 「占有許可」

占有許可制度に基づき公園内に設置できる施設は下記の通りである。

1) 対象施設（都市公園法第七条関係）

表 3-6 占有許可に基づき公園内に設置できる施設①

法	政令	国土交通省令
電柱、電線、変圧塔その他これらに類するもの		
水道管、下水道管、ガス管その他これらに類するもの		
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		
郵便差出箱、信書便差出箱又は公衆電話所		
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		
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		
前各号に掲げるもののほか、政令で定める工作物その他の物件又は施設	標識	
	食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるもの	耐震性貯水槽及び発電施設で地下に設けられるもの
	環境への負荷の低減に資する発電施設で国土交通省令で定めるもの	一 太陽電池発電施設 二 燃料電池発電施設で地下に設けられるもの 三 発電に伴って排出される温水又は蒸気が有効に利用される発電施設で地下に設けられるもの
	防火用貯水槽で地下に設けられるもの	
	蓄電池で地下に設けられるもの	
	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、変電所及び熱供給施設で地下に設けられるもの	一 水道法に規定する配水施設のうち、配水池及びポンプ施設 二 下水道法に規定する処理施設及びポンプ施設 三 河川法河川管理施設のうち、遊水池及び放水路 四 電気事業法施行規則に規定する変電所 五 熱供給事業法に規定する熱供給施設
	橋並びに道路、鉄道及び軌道で高架のもの	
	索道及び鋼索鉄道	
	警察署の派出所及びこれに附属する物件	
	天体、気象又は土地観測施設	
	工事中板囲い、足場、詰所その他の工事中施設	
	土石、竹木、瓦その他の工事中材料の置場	
	市街地再開発事業及び防災街区整備事業に関して居住者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。）	以下を除く施設 一 接待飲食等営業に係る飲食店 二 劇場、映画館その他これらに類するもの 三 工場
	前各号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定める仮設の物件又は施設	

## 2) 対象施設（都市公園法第七条の2関係）

表 3-7 占用許可に基づき公園内に設置できる施設②

法	政令
保育所その他の社会福祉施設で政令で定めるもの	障害児通所支援事業、放課後児童健全育成事業、一時預かり事業、小規模保育事業の用に供する施設及び保育所
	身体障害者生活訓練等事業の用に供する施設及び身体障害者福祉センター
	老人デイサービスセンター及び老人福祉センター
	障害福祉サービス事業の用に供する施設及び地域活動支援センター
	幼保連携型認定こども園
	前各号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体が条例で定めるもの

### ③市場調査で得られた施設の設置可否

第一次市場調査及び第二次市場調査で民間企業から提案があった施設について、都市公園法上の位置づけを下記の通り整理した。

表 3-8 各施設の都市公園法上の位置づけ

施設	位置づけ
飲食施設（カフェ等）	都市公園法第二条で定める便益施設に該当する。
物販施設（小売業）	都市公園法第二条で定める便益施設に該当する。
介護施設	都市公園法第七条の2の占用許可の対象施設に該当する。
保育施設	都市公園法第七条の2の占用許可の対象施設に該当する。
温浴施設	以下のいずれかの判断になる <ul style="list-style-type: none"> <li>・運動施設の附属施設と判断し、都市公園法第二条で定める運動施設（温水利用型健康運動施設もしくはリハビリテーション用運動施設）に該当</li> <li>・宿泊施設の附属施設と判断し、都市公園法第二条で定める便益施設に該当。</li> </ul>
宿泊施設	都市公園法第二条で定める便益施設に該当する。
商工会議所	都市公園法第二条の2 七に「門、さく、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの」との記載があるが、ここでいう管理事務所とは公園の管理を行うための施設となるため、商工会議所の事務所は公園施設に該当しない。 また、占用許可においても、占用が認められる施設も限定列举となっており、事務所機能は対象外である。

### 3-3 適用可能な補助事業

#### ①PFI 事業に適用可能な補助事業

PFI 事業における国庫補助金については、PFI 基本方針において、下記のように記載されている。

#### 六 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する基本的な事項

1 政府は、特定事業の実施に係る法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関して、PFI 事業の円滑な推進を図るため、次の基本的な考え方に立ち、適切な措置を講じていくものとする。

(1) 財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。

出典：民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針

また、平成 16 年 3 月に出された「地方公共団体が PFI 事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省基本方針」においては、以下の通り記載されている。

#### ■概要

- ・ BTO、BOT ともに、PFI 事業で整備された公共施設に対し、補助金を一括交付することは可能である。
- ・ ただし、BOT 方式に関しては、以下の点について、個別プロジェクトごとに審査を行う必要がある。

#### ■審査要件 (BOT)

- ①長期安定的に公共施設等を管理・運営できるか
- ②最終的にその公共施設等が公共に移転されることが担保されているか
- ③補助金等適正化法の適用条件（目的外使用の制限、財産処分の制限等）を PFI 事業者が了承するか

以上のことから、本整備計画において適用可能な補助事業は下表のとおりである。

表 3-9 PFI 事業に適用可能な補助事業

補助事業名	事業対象	備考
社会資本整備総合交付金	道路、公園	社会資本整備総合交付金として、「道路事業（街路）」、「都市再生整備計画事業」、「都市公園・緑地等事業」が含まれる
道路事業（街路）	都市内交通の円滑化や市街地の形成等を図る街路等の整備に対して支援	1/2
都市再生整備計画事業	都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象	補助率約 4 割
都市公園事業費補助	公園	沖縄における補助率は 1/2
沖縄振興特別交付金		沖縄県のみ対象
沖縄振興特別推進交付金(ソフト交付金)	沖縄の自立的・戦略的発展に資するものなど、沖縄の特殊性に基因する事業 ・観光の振興 ・情報通信産業の振興 ・農林水産業の振興 ・雇用促進 ・人材育成 など	交付率 8/10
沖縄振興公共投資交付金(ハード交付金)	・学校施設環境改善(文部科学省) ・水道施設整備(厚生労働省) ・農山漁村地域整備(農林水産省) ・社会資本整備(国土交通省)	既存の高率補助を適用(原則各省に移し替えて交付)

## ②Park-PFI 制度に適用可能な補助事業

本整備計画において適用可能な補助事業は下表の通りである。

表 3-10 Park-PFI 制度に適用可能な補助事業

社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい創出事業）	
概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・PFI 事業の BTO 方式に対する支援と同様に、民間事業者が特定公園施設を建設後、施設を地方公共団体へ引渡す際に、地方公共団体が対価として支払う金額を交付金の対象としている（民間事業者への間接補助ではない）。</li><li>・補助対象となる施設は、地方公共団体が整備する際に社会資本整備総合交付金の対象となる補助対象施設と同様である。</li></ul>
交付対象	地方公共団体
面積対象	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の 1/2
事業費の要件	地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること

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

### 3-4 対象施設及び対象地の概要

#### ①対象施設の状況

##### (1) 施設の概要

ヌーリ川公園は4つのゾーンに分かれており、ゾーンごとの配置計画は以下の通りである。

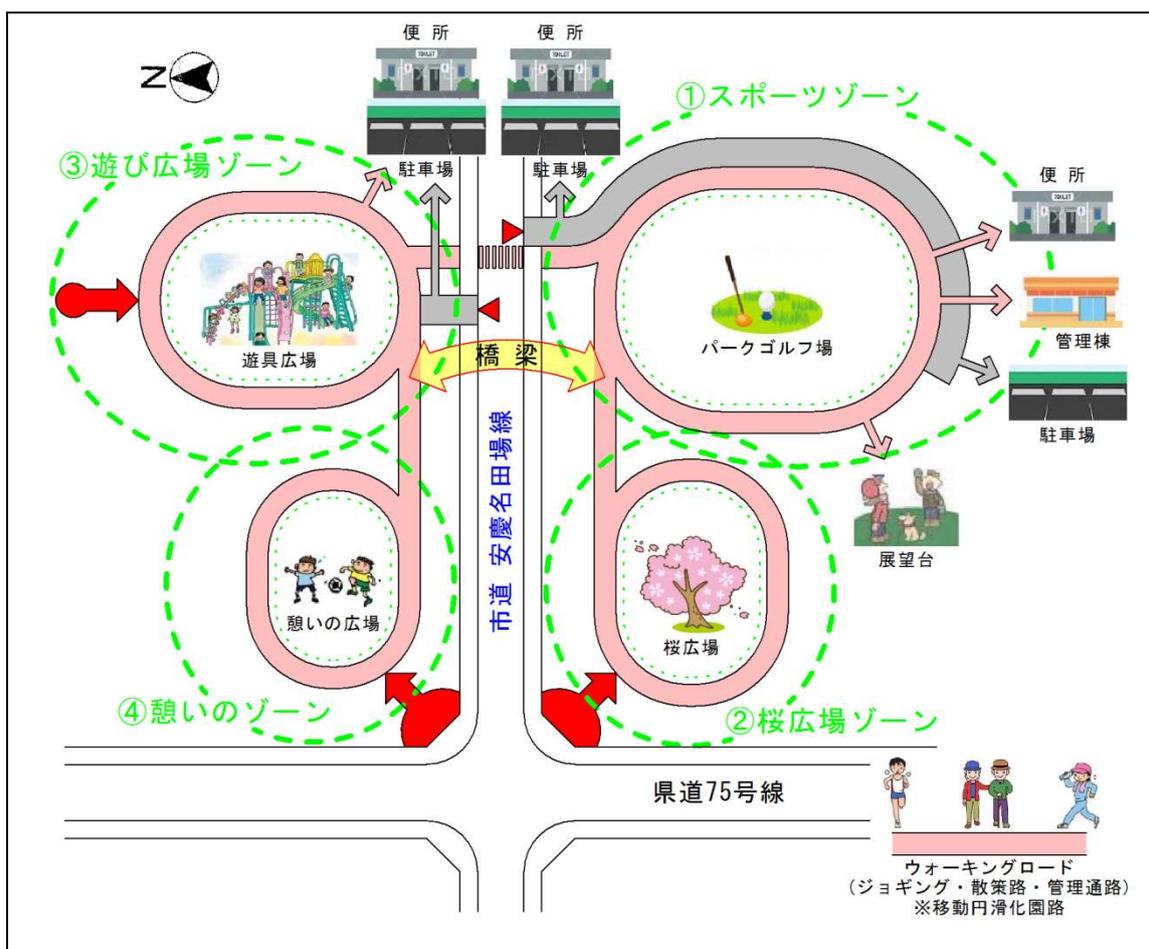


図 3-1 ヌーリ川公園施設配置(橋梁架設)

表 3-11 各ゾーンの整備内容

ゾーン区分	概要	整備内容
スポーツゾーン	パークゴルフ場を軸とした収益施設があるゾーン	パークゴルフ場（18ホール、コース面積約8,000㎡）、ジョギング・ウォーキング周回園路（約517m）、展望広場（標高約45m）、健康遊具、管理棟、駐車場（46台、大型バス2台、バックヤード8台）、耐震性貯水槽、防災トイレ
遊び広場ゾーン	コンビネーション遊具が設置され、子どもたちの日常に供するゾーン	遊具、3on3バスケットコート、駐車場（42台）
桜広場ゾーン	日常の散策利用者の利用に加え、多目的広場でのイベント使用が可能なゾーン	多目的広場（季節には桜を観賞）
憩いのゾーン	シンボルツリーである大木ガジュマルを軸に日常利用に供するゾーン	シンボル広場（大木ガジュマル）



図 3-2 ヌーリ川公園整備イメージ

本公園はうるま市の「複合中心拠点」に位置し、主要幹線道路（県道 75 号線）に面している。そのため、市民の余暇活動や健康運動、レクリエーション、地域コミュニティの活動の場として活用し、地域活性化を図ることを目的とし、災害時の防災機能も有する施設として新たに整備する公園となっている。

ヌーリ川公園の利活用により、うるま市役所を含んだ複合中心拠点の賑わい創出や回遊性の向上に貢献する施設として整備する。

※複合中心拠点の位置づけ（うるま市都市計画マスタープランより）

- ・本市の行政機能の中心地として位置付けるとともに、主要な公共施設と安慶名再開発地区を中心とする商業施設や業務施設等の施設が複合的に集積し、多様な都市的活動や交流が行われる活力と賑わいの中心拠点として位置付けます。

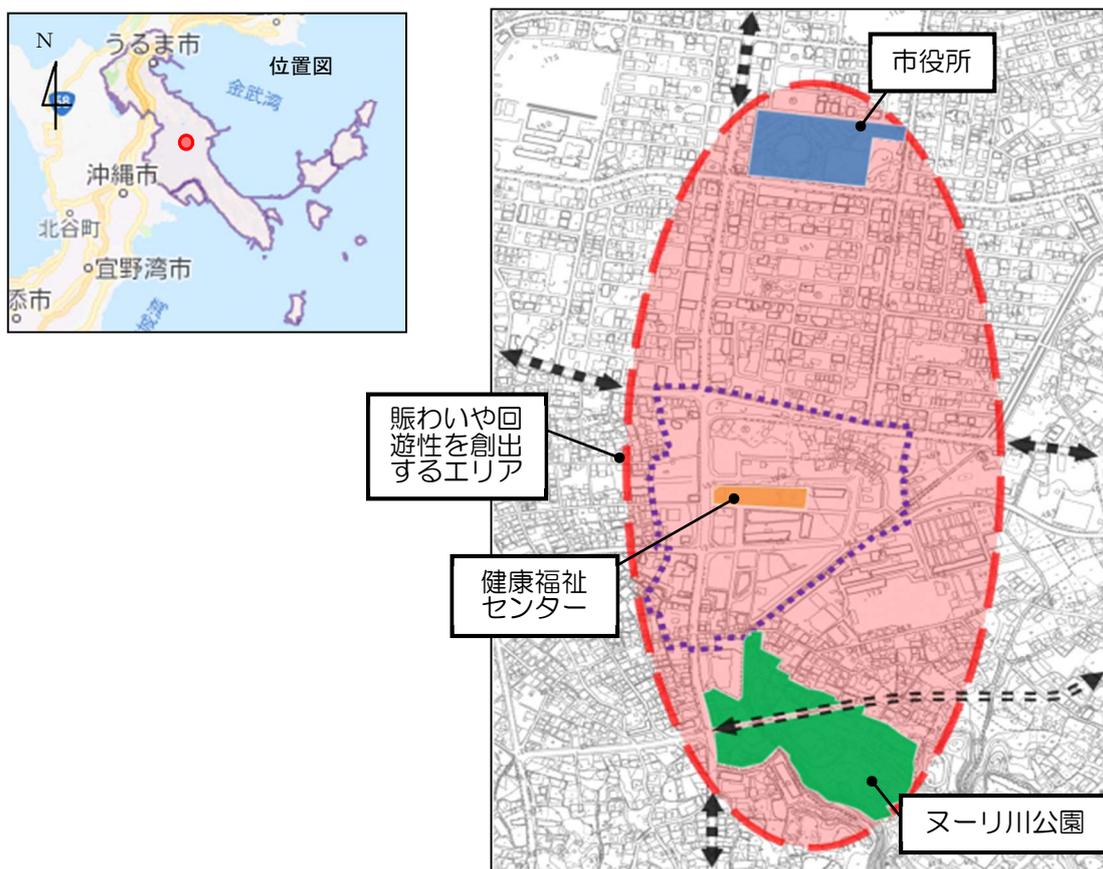


図 3-3 ヌーリ川公園の位置

## (2) 都市計画上の位置づけ

ヌーリ川公園は都市公園（近隣公園）として都市計画決定されているため、建築物に対する建ぺい率は、公園面積に対し最大2%となっている。

また、用途地域として、スポーツゾーンと遊び広場ゾーンは第一種低層住居専用地域に指定され、桜広場ゾーンと憩いのゾーンは大部分が第一種住居地域、幹線道路沿道の一部が近隣商業地域に指定されている。

表 3-12 ヌーリ川公園の用途地域

	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
概要	低層住宅の良好な住環境を守るための地域	住居の環境を保護するための地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の、業務の利便の増進を図る地域
建蔽率	50%	60%	80%
容積率	100%	200%	300%

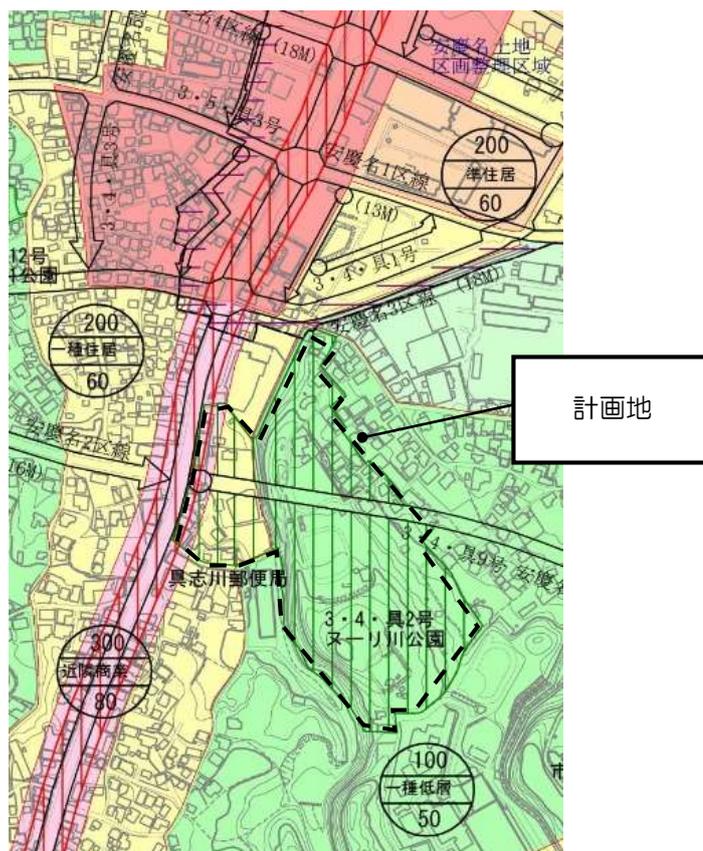


図 3-4 ヌーリ川公園の用途地域

## ②コンセプト整理

### (1) 上位関連計画の整理

事業コンセプトの検討に際し、上位関連計画等の関連情報を整理した。

#### 1) 第2次うるま市総合計画

##### 【概要】

- ・ヌーリ川公園に関する記載は見られないが、うるま市の施策として以下の記載がみられる
  - 多様な公園の整備
  - スポーツ環境の整備・充実
  - スポーツに気軽に参加できる機会の提供
  - 地域で取り組む健康づくり

##### 【目指すべき将来像と基本目標】

- ・将来像：「愛しています 住みよいまち うるま」
- ・基本目標
  - ①みんなで支えあう健やかなまちづくり
  - ②子どもがいきいきと育つまちづくり
  - ③まちの活力を生み出す産業づくり
  - ④自然と調和した快適で暮らしやすいまちづくり
  - ⑤郷土に誇りをもち未来を拓く人づくり
  - ⑥市民と行政が一体となった協働によるまちづくり
- ・分野横断施策
  - ①健康づくり
  - ②子どもの貧困対策
  - ③島しょ地域振興

##### 【主要な取り組み (妙)】

- ・施策分野：公園・緑地（基本目標④）
  - ①みどりの基本計画の推進
  - ②多様な公園の整備
- ・施策分野：生涯スポーツ・スポーツ振興（基本目標⑤）
  - ①スポーツ環境の整備・充実
  - ②スポーツに気軽に参加できる機会の提供
  - ③指導者の育成・確保
- ・分野横断施策：健康づくり
  - ①地域で取り組む健康づくり
  - ②保険サービスの充実
  - ③感染症予防対策・地域医療の充実

## 2) うるま市都市計画マスタープラン

### 【概要】

- ・ヌーリ川公園に関する具体的な記載は見られないが、未整備都市計画公園の整備推進が挙げられている。
- ・複合中心拠点として、多様な都市的活動や交流が求められている地域である。
- ・健康増進に向けた運動しやすい環境の整備が求められている。

### 【目指すべき将来像と基本目標】

- ・将来都市像：「人・自然・歴史文化の調和する、活力のある都市」
- ・基本目標
  - ① 4つのまちがひとつになり、人々が交流し活気に満ちたまち
  - ② にぎわいや豊かな環境があり、快適さや安心が持続するまち
  - ③ 地域の暮らしや歴史・文化が脈々と引き継がれるまち

### 【ヌーリ川公園周辺の位置づけ】

- ・主要な公共施設と安慶名再開発地区を中心とする商業施設や業務施設等の施設が複合的に集積し、多様な都市的活動や交流が行われる活力と賑わいの中心拠点として、複合中心拠点に位置付けられている。

### 【主要な取り組み（妙）】

- ・都市計画決定された公園のうち、未整備の公園については、市の財政状況や実施中の公園事業の進捗状況等を勘案しながら整備を推進します。
- ・公園の整備に当たっては「健康うるま21」計画における健康寿命の延伸の実現のため、運動しやすい環境づくりを推進します。

### 【校区別将来地域像】

- ・あげな中学校区：「人と風土がつくる、歩いて楽しい大川の地」
- ・具志川東中学校区：「子どもの笑い声があふれ、教育・農漁業・道によって活性化する健康・長寿なまち」

### 3) みどりの基本計画

#### 【概要】

- ・ヌーリ川公園の整備推進が記載されている。
- ・レクリエーションの場となるみどりの整備促進が示されている。

#### 【みどりの将来像と基本方針】

将来像：「水とみどりが輝き 自然の息吹と歴史の薫りを感じる うるおいのまち」

基本方針

- ①自然と歴史に育まれた貴重なみどりを守る
- ②まちに潤いを与える多彩なみどりをつくる
- ③地域とともに大切にみどりを育てる

#### 【主要な取り組み (妙)】

- ・日常圏のレクリエーションの場となるみどり：地域の状況を踏まえた市全体の方針を定め、それに基づき計画的な整備を推進する。

#### 【具志川地域の取り組み】

将来像：みどりに満ちあふれた 人と水が響きあうまち

- ・地域内に予定されている港原海浜公園やヌーリ川公園等の整備を推進する

### 4) 健康うるま 21 後期計画

#### 【概要】

- ・ヌーリ川公園に関する記載は見られないが、うるま市の施策として運動施設の利用促進が言われている。

#### 【めざす姿と大目標】

めざす姿：「つくろう 広げよう 健康の力！」

大目標

- ①健康寿命の延伸
- ②早世の減少
- ③健康でいきいきと過ごせる者の増加

#### 【運動に関する主要な取り組み (妙)】

- ・運動に取り組むきっかけづくりと運動継続を促すため、関係機関や団体と連携し、身近で利用できる運動施設や運動サークルなどの紹介、運動施設の利用を推進します。

## (2) 都市公園行政における最新動向

### 1) 「新たなステージに向けた緑とオープンスペース政策（国土交通省）」

([http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi\\_parkgreen\\_tk\\_000064.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000064.html))

社会の成熟化、市民の価値観の多様化、社会資本の一定程度の整備等の社会状況の変化を背景として、緑とオープンスペース政策は、緑とオープンスペースのポテンシャルを、都市のため、地域のため、市民のために最大限引き出すことを重視するステージ（新たなステージ）と移行すべきとしている。

#### 【重視すべき観点】

- ・ストック効果をより高める
- ・民との連携を加速する
- ・都市公園を一層柔軟に使いこなす

#### 【重点推進策①】 緑とオープンスペースによる都市のリノベーションの推進

緑とオープンスペースの、都市をより美しく、暮らしやすく再構築できる力を最大限発揮して都市のリノベーションを推進。具体的には、緑の基本計画を強化して緑とオープンスペースを基軸とした都市の再構築を推進、地域に応じた戦略的な都市公園のストック再編による都市の活性化等を推進。

#### 【重点推進策②】 より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化

都市公園をより柔軟に使いこなして、都市の様々な課題の解決のためにその多機能性を発揮させる。具体的には、まちの魅力、価値の向上に向けた都市公園マネジメントの推進や子育てなど地域ニーズに応じた都市公園の整備、民間事業者による収益施設の設置促進と公園の質の向上への還元等を推進。

#### 【重点推進策③】 民との効果的な連携のための仕組みの充実

行政、市民、民間事業者等各主体がそれぞれの役割に応じて推進するため、効果的な連携のための仕組みの充実等を図る。具体的には、多様な主体との連携による緑とオープンスペースの利活用を活性化するための体制の構築、都市公園の管理の質を客観的に評価・見える化する仕組みの創設等を推進。

# 新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会 最終報告書 概要



## 新たな時代の都市をつくる緑とオープンスペースの基本的考え方

緑とオープンスペースの政策は 『新たなステージ』 へ移行すべき

### 緑とオープンスペースの多機能性の再認識と都市の特性に応じた発揮

社会が成熟化し、市民の価値観も多様化する中、都市基盤も一定程度整備されたステージにおいて、緑とオープンスペース政策は、**緑とオープンスペースが持つ多機能性を都市のため、地域のため、市民のために発揮**すべく、その**ポテンシャルを最大限発揮させるための政策**へ移行すべき

【緑とオープンスペースの多機能性の発揮により実現できる都市像の例】

- 集約型都市構造化が課題となっている都市において、**都市の再構築にあわせた緑とオープンスペースの再構築**により、緑豊かでゆとりある都市生活を実現
- 国際競争力強化が課題となっている都市において、**都市のブランドとなる緑とオープンスペース**が、生物多様性に富んだ美しく風格ある都市を形成
- 地方創生が課題となっている都市において、**地域の資源を活かした個性豊かな緑とオープンスペース**が、個性と活力のある都市づくりを表現
- 地域コミュニティの希薄化が課題となっている都市において、**地域住民が自律的に運営する緑とオープンスペース**が、やすらぎを実感できる暮らしを実現



## 2) 「都市緑地法等の一部を改正する法律の施行（国土交通省）」

([http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10\\_hh\\_000252.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000252.html))

都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的として、改正された。

### ●改正のポイント（都市公園の再生・活性化／都市公園法）

- ・民間事業者による公共完全型の収益施設の設置管理制度の創設
  - －収益施設（カフェ、レストラン等）の設置  
管理者を民間事業者から公募選定
  - －設置管理許可の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和等
  - －民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施

### ●都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）

**背景・必要性**

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
  - －景観（潤い）、環境（雨水貯留、生物多様性）、防災（延焼防止、避難）、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
  - ✓量的課題
    - －一人当たり公園面積が少ない地域が存在
    - －これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
  - ✓質的課題
    - －公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
- ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界
  - …「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」（閣議決定）において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

**概要**

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
<p style="text-align: center;">【都市公園法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市公園で<b>保育所等の設置を可能</b>に（国家戦略特区特例の一般措置化）</li> <li>○民間事業者による<b>公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>－収益施設（<b>カフェ、レストラン等</b>）の設置 管理者を民間事業者から<b>公募選定</b></li> <li>－設置管理許可期間の<b>延伸</b>（10年→20年）、<b>建蔽率の緩和</b>等</li> <li>－<b>民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施</b></li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">（予算）広場等の整備に対する<b>資金貸付け</b> 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 （予算）広場等の整備に対する補助</p>  <p>芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公園内の<b>PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸</b>（10年→30年）</li> <li>○公園の活性化に関する<b>協議会の設置</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;">【都市緑地法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○民間による<b>市民緑地の整備を促す制度の創設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>－市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">（税）固定資産税等の軽減 （予算）施設整備等に対する補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○緑の担い手として<b>民間主体を指定する制度の拡充</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>－緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加</li> </ul> </li> </ul>  <p>▶市民緑地（イメージ）</p>	<p style="text-align: center;">【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生産緑地地区の一律500㎡の<b>面積要件を市区町村が条例で引下げ可能</b>に（300㎡を下限） 〔（税）現行の税制特例を適用〕</li> <li>○生産緑地地区内で<b>直売所、農家レストラン等の設置を可能</b>に</li> </ul>  <p>市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設</b> （地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）</li> </ul>
<p>地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実</p>		
<p style="text-align: center;">○市区町村が策定する「<b>緑の基本計画</b>」（緑のマスタープラン）の記載事項を拡充 【都市緑地法】 －<b>都市公園の管理</b>の方針、農地を緑地として政策に組み込み</p>		

3) 「都市公園の質の向上に向けた P-PFI 活用ガイドライン (国土交通省)」  
[http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi\\_parkgreen\\_tk\\_000073.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html)

平成 29 年に都市公園法 (昭和 31 年法律第 79 号) が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」(Park-PFI。以下「P-PFI」という。)が新たに設けられた。

なお、本制度は PFI 法 (民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (平成 11 年 1 月 30 日法律第 117 号)) に基づくものではない。

## 公募設置管理制度の特徴

**公募設置管理制度とは・・・**

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設 (公募対象公園施設) の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 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

**条件** **園路、広場等の公園施設 (特定公園施設) の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

**特例 1 設置管理許可期間の特例 (10年→20年)**

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は**20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**

(設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間 (上限20年間) 内は更新を保証)

**特例 2 建蔽率の特例 (2%→12%)**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率を上げ**

**特例 3 占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「**利便増進施設**」(占用物件)として設置可能

<制度を活用した公園整備イメージ>

民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

カAFE等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)
従前 民間資金	従前 公的資金
新制度 民間資金	新制度 収益を募資、公的資金

7

3-27

### (3) 事業コンセプトの設定

近年の都市公園行政を取り巻く社会情勢の変化や上位関連計画から事業コンセプトを設定した。

