

## 4. 類似例調査

### 4-1 事例抽出の視点

本調査の参考となると思われる類似例調査では以下の視点で抽出を行った。

表 4-1 類似例を抽出する視点

視点	理由
①公園の事例（規模や内容が類似であるもの）	対象施設が都市公園であるため
②PFI 制度の事例	PFI 事業を対象とするため
③設置管理許可制度（P-PFI 含む）の事例	P-PFI 制度の活用を検討するため
④地域交流の拠点施設の事例	対象施設が地域交流を目的とする施設であるため
⑤運動施設の事例	対象施設が運動施設を有しているため
⑥沖縄県内の事例	対象施設が沖縄県であるため
⑦その他	上記以外で民活導入に参考となる事例

### 4-2 事例一覧


4-1 の視点をもとに抽出した事例は以下のとおりである。

表 4-2 類似例一覧


番号	施設	抽出の視点							その他の理由
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
①	大阪城公園	○			○			○	民間整備を市に寄付
②	大濠公園	○		○	○				
③	南池袋公園	○		○				○	公園をよくする会の設立
④	天王寺公園	○		○		○		○	民間整備を市に寄付
⑤	墨田区総合体育館		○			○			
⑥	長井海の手公園	○	○		○			○	PFI 事業後、指定管理導入
⑦	柳島スポーツ公園	○	○			○		○	施設内容は異なるが、敷地面積が近い（約 4.3ha）

番号	施設	抽出の視点							その他の理由
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
⑧	海の中道海浜公園・海洋生態科学館	○	○						
⑨	栃木県総合運動公園	○	○			○			
⑩	原山公園	○	○			○			
⑪	指宿地域交流施設	○	○		○	○			
⑫	鹿児島市新鴨池公園	○	○			○			
⑬	ウッドフレンズ森林公園ゴルフ場	○	○			○			
⑭	萩山四季の森公園	○						○	東京都独自の民設公園制度を活用
⑮	尼崎の森中央緑地		○			○			
⑯	道立噴火湾パノラマパークビジターセンター		○		○	○			
⑰	横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園	○	○					○	公園と市庁舎の一体整備
⑱	紫波中央駅前区域		○		○			○	定期借地権制度活用
⑲	那覇航空交通管制部管理棟		○				○		
⑳	那覇港総合物流センター		○				○		
㉑	大久保地区公共施設	○	○			○		○	パークゴルフ場を含んだ事例


### (1) 大阪城公園

施設名称	大阪城公園	
事業場所	大阪府大阪市中央区大阪城	
事業方式	<p>【事業形態】 指定管理 【事業費の回収形態】 独立採算型</p> <p>・大阪市が整備した施設、及び民間事業者の提案により新たに整備した施設を市に寄付したうえで指定管理者として運営。</p>	
事業概要	<p>【指定管理期間】 平成 27 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月 31 日(20 年間)</p>	
施設概要	<p>【施設内容】 大阪城公園、大阪城野球場、大阪城西の丸庭園、豊松庵、大阪城天守閣、大阪城音楽堂</p>	
民間の役割	<p>【収益還元の仕組み】 事業者が市に対して支払う納付金</p> <p>【官民のリスク分担】 (ア) 需要が変動した場合(イ) 物価が変動した場合(ウ) 不可抗力が発生した場合(エ) 施設が損傷した場合(オ) 施設利用料金を変更する場合(カ) 納付金を変更する場合(キ) 指定管理者の指定を途中で解除する場合(ク) 事業収支が悪化した場合(ケ) 契約上の地位の譲渡等 について検討されている。</p>	
本事業に参考となるポイント	<p>・本事業では、事業者の公募に先がけて、平成 25 年に民間事業者から事前事業提案を募集している。そこでの提案内容や提案事業者からのヒアリングなどを受けて、大阪市は多額の収入が見込める大阪城天守閣も対象施設に追加した。</p>	
参考	<p>国土交通省 HP  <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a>          大阪城パークセンターHP  <a href="https://osakacastlepark.jp/">https://osakacastlepark.jp/</a></p>	


## (2) 大濠公園

施設名称	大濠公園	
事業場所	福岡県福岡市中央区大濠公園 1-2	
事業方式	設置管理許可制度	
事業概要	<p>【事業期間】 10 年間 平成 26 年度の許可の日から平成 36 年 3 月 31 日まで (運営に問題がなければ原則として 10 年毎の更新許可を行うことになっている。)</p>	
施設概要	<p>【施設内容】 民間施設：レストラン、飲食・物販施設、貸ボート 【面積】 設置許可面積 819 m<sup>2</sup> (うち建築物 569 m<sup>2</sup>、非建築物 250 m<sup>2</sup>)</p>	
民間の役割	<p>【収益還元の仕組み】 土地等の対価 (設置・管理許可使用料) 〔約 0.6 億円 (10 年間総額)〕 【官民の役割分担】 (ア) 需要が変動した場合 (イ) 設置許可が取り消された場合 (ウ) 店舗を改装したい場合 (エ) 契約上の地位の譲渡等 について検討されている。</p>	
本事業に参考となるポイント	<p>・民間事業者を募集するにあたり、事業に関係があると考えられる各種インフラ設備の修繕を前倒しで実施し、整備が完了した状態で民間事業者が使用できるようにしている。</p>	
参考	<p>国土交通省 HP  <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a>          内閣府 HP  <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a>          大濠公園 HP  <a href="http://www.ohorikouen.jp/">http://www.ohorikouen.jp/</a></p>	


### (3) 南池袋公園

施設名称	南池袋公園	
事業場所	東京都豊島区南池袋 2-21-1	
事業方式	従来の管理委託と設置管理許可制度 指定管理は採用していない。	
事業概要	元は昭和 26 年に区画整理事業で生まれた公園で、昭和 50 年に地下鉄有楽町線の 工事に伴い再整備。その後、平成 28 年春に公園全体がリニューアルオープン。	
施設概要	<b>【施設内容】</b> 民間施設：カフェ・レストラン その他施設：芝生広場、多目的広場、サクラテラス、キッズテラス、管理施設等 <b>【面積】</b> 7,811.5 m <sup>2</sup>	
民間の役割	<b>【業務の役割分担】</b> ・整備費、維持管理経費は区が負担しており、ゴミ処理、植栽管理、利用指導などは外部事業者に業務委託している。	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元や近隣住民の代表者で「公園をよくする会」を設立。公園をよくする会で持込事業等の受け入れ可否を判断している。</li> <li>・公園をよくする会は収益施設の売上の一部を活動原資にしている。</li> </ul>	
参考	豊島区 HP <a href="http://www.city.toshima.lg.jp/">http://www.city.toshima.lg.jp/</a> ランドスケープ・プラス HP <a href="https://www.landscape-plus.co.jp/">https://www.landscape-plus.co.jp/</a> 茨城県牛久市 子供や高齢者にやさしいまちづくりに関する調査研究 <a href="http://www.city.ushiku.lg.jp/page/page006285.html">http://www.city.ushiku.lg.jp/page/page006285.html</a>	


#### (4) 天王寺公園

施設名称	天王寺公園	
事業場所	大阪府大阪市天王寺区茶臼山町	
事業方式	設置管理許可制度	
事業概要	<b>【事業期間】</b> 平成 27 年 10 月～平成 47 年 9 月 (20 年)	
施設概要	<b>【施設内容】</b> 1) エントランスエリア (約 25,000 m <sup>2</sup> /バス駐車場: 約 1,160 m <sup>2</sup> ): 芝生広場、カフェ・レストラン、ランニングステーション、こどもの遊び場、フットサルコート、ドッグラン 等 2) 茶臼山北東部エリア (約 5,400 m <sup>2</sup> ): コンビニエンスストア、駐車場	
民間の役割	<b>【民間事業者の業務】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食・物販施設等の設置・運営、公園・緑地整備、イベント等の企画・実施、プロモーション活動、維持管理事業 (清掃・警備、緑地・施設維持管理、バス駐車場の管理・運営)</li> <li>・ 芝生広場におけるイベント開催等で支払われる公園使用料や民間事業者が設置した店舗等収益施設にかかる公園使用料も市は収受している。</li> </ul>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧施設の撤去を除いて民間事業者がすべての施設整備を行う事業スキームであり、整備後に芝生広場と園路等は市に寄付された。維持管理等も民間事業者が行うこととしており、警備費の一部を除き、市として事業費は発生していない。</li> </ul>	
参考	国土交通省 HP <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a> 大阪市 HP <a href="http://www.city.osaka.lg.jp/">http://www.city.osaka.lg.jp/</a>	

(5) 墨田区総合体育館 等


施設名称	墨田区総合体育館 等	
事業場所	東京都墨田区	
事業方式	<b>【事業形態】</b> PFI：BTO方式 <b>【事業費の回収形態】</b> 混合型	
事業概要	<b>【事業期間】</b> 平成19年3月～平成42年3月（約23年） （設計・建設：約3年4か月／維持管理・運営：20年）	
施設概要	<b>【面積】</b> 敷地面積：14,336.39㎡ 延床面積：19,836.9㎡ <b>【施設内容】</b> メインアリーナ：2,280㎡（固定1,064席、可動500席）／サブアリーナ：1,064㎡（固定436席）／武道場（固定252席）／屋内プール／多目的競技場／トレーニング室／テニスコート／カフェ・レストラン／自由提案施設（温浴施設）等	
民間の役割	<b>【民間事業者の業務】</b> ・施設整備業務 ・維持管理業務 ・運營業務 <b>【業務分担のポイント】</b> ・本施設は錦糸公園内に整備するため、公園の維持管理・運営に関連する業務については従来どおり区が実施。	
本事業に参考となるポイント	・民間提案施設として屋上フットサルコートが提案された。 ・事業者の需要リスク軽減のための工夫として、事業者が収受する利用料金部分については、公民双方でリスクを負担するものとしており、業務内容に応じて、サービス購入費の支払いに需要変動を反映させる仕組みとなっている。	
参考	国土交通省 HP <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a> 墨田区 HP <a href="http://www.city.sumida.lg.jp/">http://www.city.sumida.lg.jp/</a> 墨田区総合体育館 HP <a href="http://www.sumidacity-gym.com/">http://www.sumidacity-gym.com/</a>	

## (6) 長井海の手公園

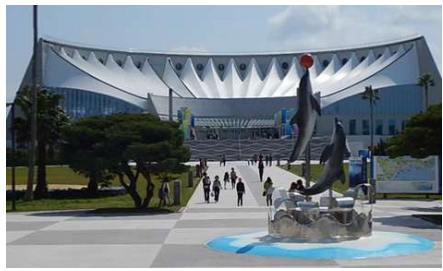
施設名称	長井海の手公園	
事業場所	神奈川県横須賀市長井4丁目地内	
事業方式	PFI:BOT 方式及びBTO 方式	
事業概要	<b>【事業期間】</b> 約11.5年 <b>【契約金額】</b> 約76億円(税込)	
施設概要	<b>【BOT方式により整備する施設等】</b> 青空市場、レストラン、売店、ビジターセンター、加工房、加工体験棟、陶芸体験棟、駐車場 <b>【BTO方式により整備する施設等】</b> 公園敷地の造成、管理事務所、園路、並木道(園路)、便所(建築物の付帯施設を除く)、休憩所、温室、管理棟、農機具庫、キッズガーデン、飾りサイロ、堆肥舎、展望デッキ、みはらしの丘(展望台)	
民間の役割	ア 事前業務 イ 設計・施工業務 ウ 運営維持管理業務 エ 市への公園施設等所有権移転業務	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来型手法に比べ、財政支出の軽減と初期費用の平準化が図られ、工期の短縮化が期待できるという点から、我が国で初めて体験型総合公園にPFI手法を導入した事業。</li> <li>・1つの事業にBTO方式とBOT方式の2つの事業方式を採用し、収益が見込める施設・設備(レストラン、温浴施設等)を事業者の負担で整備したが、社会ニーズの変化への対応を踏まえ、維持管理・運営期間を10年間に設定。</li> <li>・PFI事業期間後は指定管理者制度に移行した事例。</li> </ul>	
参考	内閣府 HP <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a> 横須賀市 HP <a href="https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/index.html">https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/index.html</a>	




### (7) 柳島スポーツ公園

施設名称	柳島スポーツ公園	
事業場所	神奈川県茅ヶ崎市柳島 1300 番地	
事業方式	PFI : BTO 方式	
事業概要	<p>(仮称) 柳島スポーツ公園は、国が行う新湘南国道の延伸や相模川の築堤事業の推進に協力するため、相模川河畔スポーツ公園を柳島字向河原地内に移転し、都市計画公園（運動公園）として整備するもの。</p>	
施設概要	<p><b>【施設内容】</b>          運動施設（総合競技場、テニスコート、ジョギングコース）、建築施設（総合競技場スタンド、管理諸室等）、公園施設（多目的広場、駐車場、防災設備等）</p> <p><b>【面積】</b> 約 6.5 ha</p>	
民間の役割	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 統括管理業務</li> <li>(2) 設計業務</li> <li>(3) 工事監理業務</li> <li>(4) 建設業務</li> <li>(5) 維持管理業務</li> <li>(6) 運營業務</li> </ol>	
本事業に参考となるポイント	<p>・設計整備は PFI 事業で実施したが、運営維持管理については指定管理者制度に切り替えている。ただし一貫した管理を行うため指定管理者の選定は非公募により選定している。</p>	
参考	<p>茅ヶ崎市 HP  <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/</a>          茅ヶ崎スマートウェルネスパーク株式会社 HP  <a href="https://www.ys-park.jp/">https://www.ys-park.jp/</a></p>	


(8) 海の中道海浜公園 海洋生態科学館

施設名称	海の中道海浜公園 海洋生態科学館	
事業場所	福岡県福岡市東区西戸崎 18-28	
事業方式	【事業形態】 PFI：R0 方式 【事業費の回収形態】 独立採算型	
事業概要	<p>本事業は、老朽化が進行している海の中道海浜公園海洋生態科学館（マリンワールド）について、民間事業者が効率的に改修を行うとともに、維持管理・運営を行う事業である。</p> <p>【事業期間】 約 20 年間</p>	
施設概要	<p>【対象施設】 海洋生態科学館（マリンワールド）、駐車場</p>	
民間の役割	<p>【公共への還元】 土地・施設使用料：約 3.36 億円</p> <p>【官民のリスク分担】 (ア) 需要が変動した場合 (イ) 入場料等を変更する場合 (ウ) 事業収支が悪化した場合 (エ) 契約上の地位の譲渡等 (オ) 事業終了時の取扱い について検討をしている。</p>	
本事業に参考となるポイント	<p>・事業化にあたり、既存施設に駐車場の運営を業務範囲に含めることで、施設運営に関する民間事業者の裁量度合いを向上させた。</p>	
参考	<p>国土交通省 HP  <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a>          国土交通省 九州地方整備局 HP  <a href="http://www.qsr.mlit.go.jp/">http://www.qsr.mlit.go.jp/</a></p>	

(9) 栃木県総合運動公園

施設名称	「新体育館」、「屋内水泳場」、「体育館分館」、「外構」及び「自由提案施設」	 <p style="text-align: center;">イメージ図</p>
事業場所	栃木県宇都宮市今宮 4 丁目	
事業方式	<b>【事業形態】</b> PFI：BTO 方式	
事業概要	・ 県は、平成 26 年に策定した総合スポーツゾーン全体構想に基づき、県民誰もがスポーツを楽しみ、健康づくりを図れる施設として、また、平成 34 年に予定している第 77 回国民体育大会及び第 22 回全国障害者スポーツ大会（以下「国体等」という。）の開催に向け、競技力向上を目指した選手育成など、スポーツによる人材育成に寄与する県民総スポーツの推進拠点となる施設を整備する。	
施設概要	<b>【施設内容】</b> ・ 新体育館：メインアリーナ、サブアリーナ及び附属施設 ・ 屋内水泳場：50m プール、25m プール（飛込兼用）及び附属施設 ・ 体育館分館（既存施設）：メインアリーナ（主にボクシング競技で利用）及び附属施設・外構：駐車場、駐輪場及び附属施設	
民間の役割	ア 設計・建設段階（ア）設計業務（イ）建設業務（ウ）工事監理業務（エ）開業準備業務 イ 運営・維持管理段階（ア）運営業務（イ）維持管理業務	
本事業に参考となるポイント	・ 県の財政負担軽減に貢献し、本事業の事業計画に過度な影響を与えない範囲との条件を付けたうえで、新しく整備する体育館や屋内水泳場とは別の自由提案施設の提案を求めた。	
参考	栃木県 HP <a href="http://www.pref.tochigi.lg.jp/">http://www.pref.tochigi.lg.jp/</a>	

(10) 原山公園

施設名称	原山公園	 <p>イメージ図</p>
事業場所	大阪府堺市南区原山台2丁5、3丁1、4丁1～3	
事業方式	PFI：BTO方式 便益施設：設置管理許可制度	
事業概要	<p>榎・美木多駅前活性化土地利用構想を踏まえ、泉北ニュータウンの公園緑地が抱える課題の解決や地域ニーズに対応し、多様な主体（市、大学等教育機関、地域まちづくり活動団体、駅前商業者など）との連携により公園再整備運営を行う。</p> <p><b>【事業期間】</b> PFI：平成29年9月～平成52年3月 便益施設：平成29年9月～平成37年6月</p>	
施設概要	<p><b>【施設内容】</b> 屋外プール、屋内施設、便益施設</p>	
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営 業務（屋外プール、屋内施設、園地）</li> <li>・榎・美木多駅周辺の賑わい創出に資する事業については、原山公園のマネジメントを通して公園利用者と多様な主体との意見交換の機会や場を創出するため、ラウンドテーブル形式による協議会を設置・運営</li> <li>・屋外プールシーズン期間外の活用策については、屋外プール更衣室を有効利用した子ども向けの多様なプログラムの実施やプールサイドへ遊具の設置等を運営状況に応じて実施</li> </ul>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業とは異なる枠組みで便益施設事業を実施しており、便器施設事業はPFI事業で定める特定事業の対象外としている。</li> </ul>	
参考	<p>堺市HP <a href="https://www.city.sakai.lg.jp/">https://www.city.sakai.lg.jp/</a></p>	


### (11) 指宿地域交流施設

施設名称	指宿地域交流施設	
事業場所	鹿児島県指宿市小牧字礪 52 番地他	
事業方式	<b>【事業形態】</b> PFI : BTO 方式 <b>【事業費の回収形態】</b> 混合型	
事業概要	地域交流施設の整備及び都市公園・道の駅・地域交流施設の維持管理・運営を行う事業。 <b>【事業期間】</b> 約 15 年	
施設概要	<b>【施設内容】</b> 屋外プール、屋内施設、園地、便益施設	
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域交流施設の設計・建設、運営・維持管理業務（自主運営事業を提案可能）</li> <li>・都市公園、道の駅の維持管理業務</li> </ul>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業の参画を促進するために、落札者決定基準にて地元企業を活用させる趣旨の基準「地域に貢献する事項」を設定</li> </ul>	
参考	内閣府 HP <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a> 指宿市 HP <a href="https://www.city.ibusuki.lg.jp">https://www.city.ibusuki.lg.jp</a> 特定非営利法人 PFI 協会 HP <a href="http://www.pfikyokai.or.jp/">http://www.pfikyokai.or.jp/</a>	


(12) 鹿児島市新鴨池公園 水泳プール

施設名称	水泳プール	
事業場所	鹿児島県鹿児島市	
事業方式	<b>【事業形態】</b> PFI : BTO 方式 <b>【事業費の回収形態】</b> 混合型	
事業概要	老朽化した水泳プールについて、50m・飛込みプールの解体・再整備と、既存の 25mプールも含めたプール全体の運営・維持管理を民間事業者が実施する事業。 <b>【事業期間】</b> 約 18 年間 (平成 20 年 3 月～平成 38 年 3 月)	
施設概要	<b>【面積】</b> 敷地面積 : 12,456 m <sup>2</sup> 、延床面積 : 約 11,792 m <sup>2</sup> <b>【施設内容】</b> 屋内メインプール : 50mプール (国際公認) / 観客席 (固定 1,554 席、車椅子 24 席、仮設 500 席スペース)、屋外飛込プール : (国際公認)、屋内サブプール (既存施設) : 25mプール・幼児プール	
民間の役割	<b>【業務分担のポイント】</b> 既存の屋内サブプール棟の改修は決められた仕様での業務であり、民間事業者の業務としてもコスト削減は見込めないため、鹿児島市が事前に直接発注することとした。 <b>【収益還元方法】</b> 民間事業者が利用料金を直接収受することによるサービス購入料の減額	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・光熱水費の変動リスクを官民で分担したことで、民間事業者から光熱水費を抑えた計画が提案された。</li> <li>・屋内メインプールについて可動床について、要求水準を上回る民間提案があり、幅広い層の利用者ニーズに適した施設を整備できた。</li> </ul>	
参考	国土交通省 HP <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a> 鹿児島県 HP <a href="http://www.city.kagoshima.lg.jp/">http://www.city.kagoshima.lg.jp/</a>	

(13) ウッドフレンズ森林公園ゴルフ場


施設名称	ウッドフレンズ森林公園ゴルフ場	
事業場所	愛知県尾張旭市大字新居 5182-1	
事業方式	<p>【事業形態】 PFI：BOT方式</p> <p>・建設事業で設置された土地の定着物（センターハウスを除く）は、ゴルフ場の敷地所有者である県が所有する。</p> <p>【事業費の回収形態】 独立採算型</p> <p>【運営方式】 指定管理</p>	
事業概要	<p>【事業期間】</p> <p>建設事業 平成17年3月14日～平成19年3月31日 維持管理・運営事業 平成19年4月1日～平成39年3月31日</p>	
施設概要	<p>【施設内容】</p> <p>センターハウス（延床面積4057.49㎡）、コース、練習場</p>	
民間の役割	<p>・建設事業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 老朽化したセンターハウスの改築</li> <li>2 グリーンのベント化及び改修</li> <li>3 乗用カート導入のためのカート道の整備 など</li> </ol> <p>・維持管理・運営事業</p> <p>指定管理者として、森林公園ゴルフ場の維持管理業務及び運営業務を実施</p> <p>・その他</p> <p>従前の指定管理者が雇用していたキャディーの承継</p>	
本事業に参考となるポイント	<p>・BOTを採用しているため、施設の所有はPFI事業者（敷地は県）だが、期間中は県が無償で借り受けて、指定管理者制度を適用している。</p> <p>・民間のノウハウを最大限活用することと、公共施設であることを両立させている。</p>	
参考	愛知県 HP <a href="https://www.pref.aichi.jp/">https://www.pref.aichi.jp/</a>	

(14) 東京都認定民設公園「萩山四季の森公園」

施設名称	東京都認定民設公園「萩山四季の森公園」	
事業場所	東京都東村山市萩山町3丁目28番1	
事業方式	民設公園制度 東京都の民設公園制度は、都市計画公園及び都市計画緑地の区域内で、民間事業者が一定以上の面積割合に一般に無償公開する民設公園を整備し管理することを条件に、民間事業者に対して建築物の整備を可能とする制度。	
事業概要	東京都の民設公園制度を活用し、都市計画の規制を越えた集合住宅等の建築を行うと共に、敷地の70%以上を民設公園として整備し、維持・管理を実施するもの。 【事業期間】約35年	
施設概要	【施設内容】 マンション及び民設公園 マンション：地上11階・地下1階184戸 【敷地面積】 14,899.77 m <sup>2</sup> （うち民設公園部分10,429.84 m <sup>2</sup> ）	
民間の役割	マンションの建設、及び民設公園の整備	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の収益源を確保するインセンティブを条件に公共空間の整備を行っており、公的負担なしの公共施設整備のスキームの考え方の参考となる。</li> <li>・民間にとっても固定資産税や都市計画税は減免されている。</li> </ul>	
参考	一般財団法人 PPP財団 HP <a href="http://www.lg-ppp.jp/">http://www.lg-ppp.jp/</a> 国土交通省 HP <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a> 東京建物 HP <a href="https://www.tatemono.com/">https://www.tatemono.com/</a>	




(15) 尼崎の森中央緑地

施設名称	尼崎の森中央緑地	
事業場所	兵庫県尼崎市扇町 14-1	
事業方式	【事業形態】 PFI : BTO 方式 【事業費の回収形態】 混合型	
事業概要	<p>【事業期間】 平成 15 年 12 月～平成 35 年 3 月 (約 20 年間)</p> <p>【事業範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プール施設 (設計・建設業務、維持管理業務、運営業務、その他)</li> <li>・健康増進施設 (設計・建設業務、維持管理業務、運営業務、その他)</li> </ul>	
施設概要	<p>【施設内容】</p> <p>1 屋内プール *メインプール (冬季はアイススケートリンクとして利用) *サブプール</p> <p>2 屋外プール『ウォーターパーク』 *ウォータースライダー2種、造波プール等</p> <p>3 フットサルパーク</p> <p>4 グランドゴルフ</p>	
民間の役割	<p>ア プール施設に関する事業範囲    イ 健康増進施設に関する事業範囲</p> <p>ア、イ、各々①設計・建設業務    ②維持管理業務    ③運営業務    ④その他</p>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な要求水準を示したのは、「メインプール (50m) / アイススケートリンク」、「サブプール (25m)」のみであり、健康増進施設については、民間の自由な発想に期待した。</li> <li>・結果、フィットネス施設等 8 施設と多岐にわたる施設の提案がなされ、PFI 事業として実施された。</li> </ul>	
参考	<p>兵庫県 HP <a href="https://web.pref.hyogo.lg.jp/">https://web.pref.hyogo.lg.jp/</a> 内閣府 HP <a href="http://www8.cao.go.jp/pfi/">http://www8.cao.go.jp/pfi/</a></p>	

(16) 道立噴火湾パノラマパークビジターセンター 等

施設名称	道立噴火湾パノラマパークビジターセンター 等	
事業場所	北海道二海郡八雲町浜松地区	
事業方式	<p>【事業形態】</p> <p>BT0 方式：管理事務所、多目的体育館、体験学習室、情報展示・休憩スペース、駐車場及びエントランス広場等</p> <p>BOT 方式：物販スペース及びオートキャンプ場</p> <p>【事業費の回収形態】</p> <p>混合型</p>	
事業概要	<p>本事業は、北海道の道立噴火湾パノラマパーク内の公園施設の設計・建設・維持管理及び運営に PFI 手法を採用したものの。</p> <p>【事業期間】</p> <p>26 年 9 ヶ月（設計建設：1 年 9 ヶ月、維持管理運営：25 年）</p>	
施設概要	管理事務所、多目的体育館、体験学習室、情報展示・休憩スペース、物販スペース、駐車場、エントランス広場、オートキャンプ場等	
民間の役割	<p>施設の整備業務</p> <p>施設の維持管理業務</p> <p>施設の運営業務</p>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期間中の大規模修繕については、民間の提案年度によるが、道が大規模修繕にかかる費用を捻出している。</li> <li>・サービス購入料は、使用料料金により変動制となっている。</li> </ul>	
参考	<p>国土交通省 HP</p> <p><a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a></p> <p>北海道 HP</p> <p><a href="http://www.pref.hokkaido.lg.jp/">http://www.pref.hokkaido.lg.jp/</a></p> <p>清水建設 HP</p> <p><a href="https://www.shimz.co.jp/">https://www.shimz.co.jp/</a></p>	

(17) 横浜市瀬谷区総合庁舎（区役所・公会堂・消防署等）及びニツ橋公園

施設名称	横浜市瀬谷区総合庁舎（区役所・公会堂・消防署等）及びニツ橋公園	 <p>イメージ図</p>
事業場所	神奈川県横浜市	
事業方式	<p>【事業形態】 PFI:BT0 方式</p> <p>【事業費の回収形態】 混合型</p>	
事業概要	<p>【事業期間】 平成 20 年 12 月～平成 38 年 3 月（約 17 年） （設計・建設：約 4 年／維持管理・運営：約 13 年）</p>	
施設概要	<p>庁舎延床面積：約 15,000 m<sup>2</sup> 公園面積約 6,000 m<sup>2</sup></p>	
民間の役割	<p>【民間事業者の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> </ul> <p>【業務分担のポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎の運営、公園施設の維持管理は従来どおり公共が実施。</li> <li>・公会堂の運営業務を含む。運営に関する収入は、民間事業者の収入となる。</li> </ul>	
本事業に参考となるポイント	<p>・PFI 事業により庁舎と公園を一体的に整備した。しかし、公園の維持管理については PFI 事業ではなく、市が直営で実施するスキームである。</p>	
参考	<p>横浜市 HP  <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/">http://www.city.yokohama.lg.jp/</a>          内閣府 HP  <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a></p>	

(18) 紫波中央駅前区域

施設名称	紫波中央駅前区域	
事業場所	岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前1丁目1番1、2	
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ A街区オガールベース（事業用定期借地）</li> <li>・ B街区オガールプラザ（PPP、区分所有）</li> <li>・ C街区役場庁舎（PFI）</li> <li>・ D街区地域熱供給施設、保育所、民間棟</li> <li>・ 岩手県フットボールセンター（PPP、土地貸付）</li> <li>・ オガールタウン（建築条件付宅地分譲）</li> </ul>	
事業概要	未利用となっていた紫波中央駅前の町有地（約 107,000 m <sup>2</sup> ）の中に、官民の複合施設（オガールプラザ）を整備・運営	
施設概要	<p>【公共施設】 情報交流センター（延床面積 1,252 m<sup>2</sup>）、図書館（延床面積 1,441 m<sup>2</sup>）</p> <p>【民間施設】 子育て支援センター（延床面積約 496 m<sup>2</sup>）、商業テナント（医療、産直、飲食、学習塾等）（延床面積 約 1,849 m<sup>2</sup>）</p>	
民間の役割	<p>【収益還元】</p> <p>土地等の対価（借地料・貸付料）〔11.1 億円（347.8 万円/年）〕</p>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地権制度を活用し、公有地の有効活用を図っている。</li> <li>・ 公共施設部分を紫波町が購入し区分所有建物とすることにより、民間事業者（SPC）の負担する固定資産税や借地料が軽減されている。（民間へのインセンティブ）</li> </ul>	
参考	<p>国土交通省 HP  <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a>          内閣府 HP  <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a>          オガールプラザ HP  <a href="http://ogal-shiwa.com/">http://ogal-shiwa.com/</a></p>	

(19) 那覇航空交通管制部管理棟

施設名称	那覇航空交通管制部管理棟	
事業場所	沖縄県那覇市	
事業方式	<p>【事業形態】 PFI:BT0 方式</p> <p>【事業費の回収形態】 サービス購入型</p>	
事業概要	<p>【事業期間】 18年</p> <p>建築と設備の両面において、高水準で調和する施設設備と事業帰化間を通じ安定した実施体制の構築が期待されるとともに、航空管制施設という高度かつ特殊な知識や専門性が求められる点が特徴的である。</p>	
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設管理者：国土交通省</li> <li>・施設区分：空港</li> </ul>	
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備に関する業務（設計、建設、工事管理）</li> <li>・解体撤去業務</li> <li>・維持管理に関する業務（建築物点検保守、設備運転監視、清掃、警備・受付、修繕）</li> </ul>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物価変動に対し、年に1回サービス対価の改定（ある一定以上の変動があった場合）を行うことにしている。</li> </ul>	
参考	<p>内閣府 HP  <a href="http://www8.cao.go.jp/">http://www8.cao.go.jp/</a>          国土交通省 HP  <a href="http://www.mlit.go.jp/">http://www.mlit.go.jp/</a></p>	

(20) 那覇港総合物流センター

施設名称	那覇港総合物流センター	 <p>外観(付近道路視点)</p> <p>イメージ図</p>
事業場所	沖縄県那覇市港町 1 丁目 205 番地の一部、206 番地の一部	
事業方式	<p>【事業形態】</p> <p>PFI</p> <p>那覇港管理組合が施設整備 SPC が運営を行う</p> <p>【事業費の回収形態】</p> <p>独立採算型</p>	
事業概要	<p>那覇港総合物流センターは、那覇港において、集貨・創貨を促進することにより取扱貨物の増加をめざし、物流の高度化を図るとともに、流通課応答の新たな価値を生み出す付加価値型産業の集積を図る総合物流施設として整備するものである。</p> <p>【事業期間】</p> <p>2018 年 3 月 26 日～ 2049 年 3 月 31 日</p>	
施設概要	国際コンテナターミナル、国内貨物取扱岸壁	
民間の役割	<p>(1) 維持管理業務</p> <p>(2) 運營業務</p>	
本事業に参考となるポイント	<p>・地元企業を中心とした企業構成(代表企業:琉球海運株式会社)であり、地元をバックアップする全国企業が協力企業に入っている。</p>	
参考	<p>那覇港 HP</p> <p><a href="http://www.nahaport.jp/">http://www.nahaport.jp/</a></p>	

## (21) 大久保地区公共施設

施設名称	大久保地区公共施設	 <p>イメージ図</p>
事業場所	千葉県習志野市本大久保3丁目 他	
事業方式	<p>【事業形態】</p> <p>PFI 事業 (BT0 方式、RO 方式)</p> <p>付帯事業 (定期借地権)</p> <p>【事業費の回収形態】</p> <p>混合型</p>	
事業概要	<p>公民館・図書館棟、公園、駐車場・駐輪場は BT0 方式、別棟及び南館は、RO 方式により、一体的に実施。</p> <p>民間付帯事業は、公共施設跡地に定期借地権を設定する方式で実施。</p> <p>【事業期間】</p> <p>2019 年 5 月 31 日～2039 年 8 月 31 日</p> <p>(施設により事業開始期間が異なる)</p>	
施設概要	<p>公民館・図書館棟 (中央公民館、ホール、中央図書館)、別棟、南館、公園、駐車場・駐輪場、民間収益施設 (提案事業)、民間付帯事業</p>	
民間の役割	<p>(1) 施設整備業務</p> <p>(2) 維持管理業務</p> <p>(3) 運營業務</p> <p>(4) 民間付帯事業業務</p>	
本事業に参考となるポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の一部にパークゴルフ場が含まれている事業となっている。</li> <li>・管理運営については、指定管理者制度を活用して実施。</li> <li>・業務不履行があった場合は、サービス対価の減額を実施。</li> </ul>	
参考	<p>習志野市 HP</p> <p><a href="http://www.city.narashino.lg.jp/joho/matidukurisanka/koukyou_saisei/project/index.html">http://www.city.narashino.lg.jp/joho/matidukurisanka/koukyou_saisei/project/index.html</a></p>	

### 4-3 現地調査・ヒアリング

類似例調査で収集した事例から、特に参考となると思われるべき事例に対してヒアリングを実施した。

#### ①ヒアリング事例の抽出

ヒアリングは下表の2事例を対象に実施した。ヒアリング抽出の視点は下表の通りである。

表 4-3 ヒアリング事例抽出の視点

事例	抽出の視点	ヒアリング概要
南池袋公園	以下の点が参考になると思われる。 ・従来の管理委託と設置管理許可制度を活用しながら、民間の資金を有効活用した取り組みを実施している点 ・公園をよくする会を地元、有識者、管理者、行政で設立している点	実施日：9月5日 ヒアリング先： 豊島区（公園管理者） 都市整備部公園緑地課 横田課長補佐、藤井氏
長い海の手公園・ソレイユの丘	以下の点が参考になると思われる。 ・日本初の公園でのPFI事業である点 ・PFI事業終了後は指定管理者制度へ移行している点	実施日：9月4日 ヒアリング先： 長井海の手パートナーズ （代表企業：西武造園）： 松村部長、佐渡原所長

#### ②結果

##### (1) 南池袋公園

###### ア 事業の全体像

- ・池袋では、4つの公園の整備を進めており、南池袋公園と池袋西口公園、中池袋公園は既存公園の改修事業である。防災公園は造幣局の跡地に整備する新設公園である。
- ・南池袋公園はすでに改修が終了し供用を開始している。他の公園は今後整備していく。
- ・防災公園を除く、他の3公園は2019年11月には供用開始する予定であり、供用に合わせて4公園を回遊する電気バスを運行する計画がある。

###### イ 南池袋公園について

###### (a) 事業の経緯

- ・南池袋公園は、もともと木が鬱蒼としており、「危険」「暗い」「怖い」と地元の方から言われる公園であり、定期的に路上生活者に向けた炊き出し



イベントが行われているような公園であった。

- ・平成 19 年に東京電力から変電所設置計画が明らかになったことを契機に、開放的な公園とするために事業が開始された。防災対策を含めた公園とするため、緊急物資の保管庫やマンホールトイレも整備した。

#### **(b) 収益施設の設置経緯**

- ・豊島区として安全安心な公園とは、「人の目があることが重要」と認識しており、そのためにカフェ、レストランを設置することとした。カフェがあればスタッフが常駐しているとともに、カフェを利用するお客様もいることになる。
- ・事業者は公募により選定した。評価のポイントは収益的視点もあったが、特定者は地元の方であり、地元への熱意ということが大きかった。

#### **(c) 事業のキャッシュフロー**

- ・変電所等の占用料とカフェの建物使用料で公園を管理運営している。
- ・収入は 3000 万円の後半、支出は警備費用と植栽管理業務で 2000 万円の後半である。そのため年間 1000 万円程度の利益が出ている。なお、区としてのイベントは都市計画課が担当しているため、金額の詳細は把握していない。
- ・収入も支出も区の財政として計画されており、公園の運営管理単体でキャッシュフローを行っているわけではない。
- ・カフェ売上は、当初計画より上回っている。

#### **(d) 公園をよくする会について**

- ・公園供用開始と同時に「公園をよくする会」を設立した。
- ・公園をよくする会は、公園設計を担当したランドスケーププラスの平賀さんの発案があり、区が主導で設置した。学識経験者（現在は離れている）、商店会、町会、寺町関係者、植栽管理者、カフェ事業者、区で構成されている。
- ・公園をよくする会は月に一度の定例会に加え、臨時で会議を行うことがある。年間では 15 回程度開催している。事務局は区が実施しているが、会議はボランティアで参加いただいている。
- ・公園をよくする会は、持込事業の審査的な役割とよくする会が主催で実施する事業の企画運営がある。活動資金としては、カフェ売上の 0.5%を充当している。活動資金はよくする会として管理している。
- ・よくする会が公園（区）と地元の調整役の役割を担っていただいている。
- ・将来的にはよくする会が独自で活動をしていただければと思っているが、ボランティアで参加していただいていることもあり、負担が大きいと思われる。そのため区が事務局となり実施している。

(e) モニタリング、事業効果について

- ・モニタリングとして定期的な活動はしていないが、よくする会がモニタリングの役割を担っている。区役所に近いこともあり、職員も定期的に見て回っている。
- ・事業の効果として、区として調査を行ったことはないが、周辺の空き施設が減っていると聞いている。また、地価については下げ止まっていると感じている。

ウ 庁内体制について

- ・南池袋公園は公園緑地課の事業として課単独で実施した。池袋西口公園と中池袋公園も同様である。防災公園は新設公園であるため、都市計画課と協働で実施している。
- ・南池袋公園について、供用後はよくする会を中心に他部署との連携をしているイメージである（都市計画課主催のイベントについて、よくする会で検討するなど）。

エ その他

- ・他公園の管理体制について、防災公園は指定管理となっている。中池袋公園は、ハレザ池袋との一体管理を想定している。池袋西口公園は、再開発事業者による一体管理をイメージしたいが当面は直営で実施することになると思われる。（再開発は現在準備組合のため）
- ・区長から各公園にカフェ導入の検討するようにと言われている。詳細は今後検討していくが設置するにしても Park-PFIではなく従来の管理許可制度になると思われる。



開放的な芝生広場とカフェ



デザインが統一されおしゃれなごみ箱

## (2) 長い海の手公園・ソレイユの丘

### ア. 施設運営の概要

#### (a) 利用者数など

- ・前管理者の最終年度（2014年）は55万人の利用者であった。管理者交代して、下記の通り利用者数を増やしている。

2015年：64万人

2016年：69万人

2017年：68万人

#### (b) 公共施設運営に当たり配慮している点

- ・前管理者のときはPFI事業であったため、民間色が強かったが現在は指定管理事業のため公共性に重きを置いた事業を実施している。具体的には地域協働・連携した事業を重視しており、市の事業や自衛隊の事業を共催、地域の方のマルシェ（年2回）、神社の例祭会場、地元消防団の訓練の場としての会場提供である。
- ・そのほかにも、ボランティアが実施している海岸清掃に管理者（職員）が参加したり、JTBが市と協働で実施している民泊事業の開村式などの会場として公園を提供している。

### イ. 施設の運営方法

#### (a) 概要

- ・指定管理施設と自主事業施設が明確に区分されている。自主事業施設で常設しているもの（遊具、レストラン、売店等）については管理許可施設となっている。
- ・現在の職員数は短時間勤務者も含めて230名程度である。うち社員は25名程度となっている（西武造園としてのプロパーは3名）。職員はPFI事業者時代からの継続職員が大半である。

#### (b) 民間事業者としての運営上の工夫

- ・定期的にイベントを行い、公園の賑わいを創出している。大規模イベントについては管理初年度に肉フェスを開催したが、ゴールデンウィークの開催だったこともあり、駐車場キャパが不足し、近隣の方々にご迷惑をおかけした。大規模イベントについては、時期や内容も含めて考えていく必要がある。
- ・今年の夏にはオーロラビューナイトを実施した。スモークを貼りレーザーを照射するイベントである。オーロラといえば冬のイメージがあるが、冬は寒いこともありお客さんが少なかった。
- ・管理許可として、観覧車を追加整備した。整備運営は委託しており、売上

の一部を事業者からいただいている。

- ・当社の工夫ではないが、横須賀市の場合は、修繕費を預かり金として横須賀市から預かっている（年間 2700 万円）。これは、リスク分担で定められた市が実施すべき修繕区分に該当する修繕時に、市への報告のみで事業実施をするための費用である。市が実施するのに比べ、スピード感を持った修繕が実施可能である。

**(c) 本社と現場の役割分担について**

- ・基本的な管理運営は現場で完結している。
- ・委託等についても発注は現場から実施しているが、支払い等承認は本社で実施している。
- ・契約は本社で契約している。各社により異なると思うが当社は現場事務所に契約権を付与していないためである。

**ウ. 行政との役割分担**

**(a) 連絡調整の方法**

- ・定期的な会議は実施しておらず、適宜メールや電話で相談している。口頭了解のみで終了する場合もあるが、重要事項の場合は、記録簿を作成している。

**(b) 行政モニタリング**

- ・月に1回、職員が公園に来園し巡回確認している。指摘事項があれば写真とコメントで是正指示が入る。主に修繕関係への指摘となっている。
- ・収支報告は年間報告に合わせ実施している。

**(c) 自主事業等における行政協議について**

- ・年間を通じて実施する事業や過年度にも実施した事業については、4月に提出する事業計画書をもとに承認いただいている。
- ・追加で検討する事業については、適宜確認しながら実施している。
- ・現在、行為許可権限は市が有している協定になっているが、昨年度から行為許可の権限も指定管理者に移管することになっている。そのため次期指定管理期間は、行為許可権限も指定管理者が有することになる。

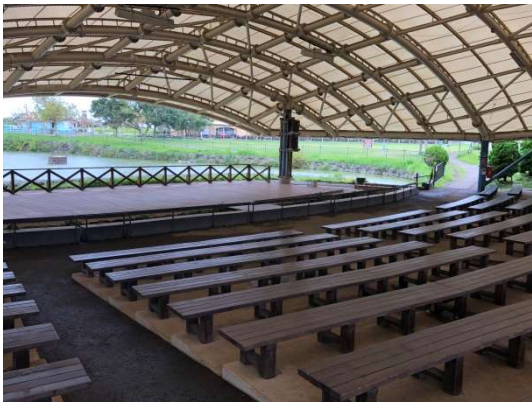
**(d) その他**

- ・行政への要望・課題としては、一番は費用の考え方である。経年劣化が進んでいる施設であり修繕費を増やしてほしい。現在 2,700 万円を預かって実施しているが、不足している状況である。
- ・また、管理許可施設については、その設置に修繕費を充てられないことが課題である。制度上管理許可であるため、当社が自主的に設置しているという位置づけになっている。（実際は前管理者が PFI 事業で整備したものも含まれる）

## エ. その他

### (a) 民間参入意欲を高める工夫

- 大きいのは指定管理料の考え方である。初めて指定管理を導入した施設ならよいが、2期、3期と継続していくにつれて、指定管理料が減少していく傾向にある（特定するための企業努力）。企業努力で賄える限界になると民間参入者がいなくなるのではないかと。
- 自治体によっては、最低賃金の増加に伴う人件費の増加を指定管理途中でも見ていただける自治体もある。しかし、大半の自治体では指定管理者側のリスクとなっている。応募時の事業計画時点で増加分は見込んで計画するが、当初の見込みより人件費の増加が上回っている状況である。
- 指定管理期間の考え方也很重要であると思われる。長期期間になれば、投資も含めた提案を行いやすい。一方、長期であればそれなりの体力のある企業しか応募できなくなることも考えられるので、長ければよいというわけではないと思う。



大屋根のついたステージ



自主事業で設置した観覧車

#### 4-4 類似例調査から得られた知見

##### ①机上調査から得られた知見

###### (1) 民間企業の自由提案の活用

- ・要求水準において定める施設仕様に加え、一定のエリアや施設において民間の自由提案による施設整備を求めている事例が多い。
- ・公共が施設の整備コンセプトや求める機能を提示したうえで、整備コンセプトや求める機能からずれない範囲で民間の自由提案を認めることにより、より民間活力を発現させている。

###### (2) 民間の収益向上や負担軽減

- ・事前のサウンディング調査の結果等を踏まえ、PPP事業の対象施設を変更している。特に収益施設を追加し、民間収益向上を図ることで民間参入意欲を高める工夫を行っている。
- ・また、既存施設への追加整備や設置管理許可による施設整備では、事前に必要なインフラを公共が整備することで民間負担を軽減させている。

###### (3) 長期事業における柔軟な対応

- ・光熱水費の変動リスクを官民で分担することや、サービス対価の見直し基準を明確にすることで長期事業に対する民間リスクの軽減を図っている。

###### (4) 地元企業の有効活用

- ・地元企業の参画を促進するため、事業者選定基準に「地域に貢献する事項」として地元企業を活用する趣旨の方針を設定している。

## ②ヒアリングから得られた知見

### (1) 南池袋公園

#### 1) 集客促進と安全安心の両立を実現

- ・これまで暗いイメージであった公園を広大な芝生広場の整備に合わせて開放的な空間とし、カフェを併設させたことで地域の賑わいの場所への変換を図った。
- ・また、カフェがあることで店員の目やお客様の目があることで、安全安心な公園も両立できている。

#### 2) 公園をよくする会の設立

- ・学識経験者、商店会、町会、寺町関係者、植栽管理者、カフェ事業者、区で構成させた公園をよくする会を設立し、南池袋公園のブランド化と地域連携を実現している。
- ・公園をよくする会主催でもイベントを実施していたことから、公園管理に積極的にかかわる組織として位置づけられている。また、公園をよくする会の活動原資としてカフェ売上金の一部を活用し、持続的な組織運営を図っている。

#### 3) 熱意を持った地元事業者の活用

- ・南池袋公園の重要な構成施設であるカフェの事業者の選定にあたり、収益的視点を満たしたうえで、地元への熱意を持った地元事業者を選定している。

#### 4) 公園から地域への波及とエリアマネジメント

- ・南池袋公園が賑わいの拠点となったことで、周辺の空き施設減少や地価の下げ止まりなど、地域への波及効果が表れ始めている。
- ・豊島区としても池袋駅周辺で南池袋公園以外に3公園（池袋西口公園、中池袋公園、防災公園）の整備や改修事業を進めており、池袋エリア全体の事業を推進している。各公園の供用に合わせて4公園を回遊する電気バスの運行を計画するなど、地域の活性化、エリアマネジメントの視点をもって事業を推進している。

## (2) 長井海の手公園、ソレイユの丘

### 1) PFI 事業から指定管理への変換

- ・PFI 事業期間終了後、指定管理に移行したが以下の課題が顕在化している。
  - ⇒指定管理施設（PFI 事業では BTO 方式で整備した事業）と自主事業施設（PFI 事業では BOT 方式で整備した事業）が明確に区分され、自主事業施設の一部は前管理者が整備した施設であるが指定管理者が管理許可制度を活用し、運用している。
  - ⇒指定管理料に含まれる修繕費も自主事業施設に活用できない。
- ・上記の課題を踏まえ、PFI 事業で整備を進める場合は、事業開始時に事業期間終了後の取り扱いについて議論、決定しておくことが望ましい。

### 2) 行為許可権限の移管

- ・有料施設の管理（料金收受等）は指定管理者側に権限移譲され行為許可については、行政が引き続き有しているケースが多いが、横須賀市では段階的に行為許可権限を指定管理者への移管を進めている。
- ・行政との密な連携を前提にすると行為許可権限を移管することでより迅速な対応が可能になると思われる。

### 3) 修繕費の取り扱い

- ・修繕費については、一般的にはリスク分担等で定める限度額以内であれば指定管理者、それ以上の金額であれば行政が負担することが多い。しかし、行政負担の場合、金額的にも高額になること、事前に予算措置をしていないことが多いことから迅速な修繕の対応が難しく、お客様サービスが低下することが懸念される。
- ・横須賀市では、行政負担分の修繕費を毎年度予算化（年間 2,700 万円）し、預かり金として指定管理者に預けることで、迅速な修繕の対応を実現している。

### 4) 指定管理者の立場からの要望

- ・指定管理期間が長期な施設ほど、投資も含めた自主事業の実施が可能になりより積極的な提案が可能になるが、提案企業が限定的になる恐れがあるとの意見があった。
- ・自治体によっては、最低賃金の増加に伴う人件費の増加を指定管理途中でも見ていただける自治体もある。状況に応じて協議できる体制があれば望ましい。
- ・そのような状況を踏まえて、指定管理期間を設定することが望ましい。



#### 4-5 その他制度、手続きにおける参考事例

##### ①立体都市公園制度

立体都市公園制度は、都市計画決定される都市公園区域を立体的に限定し、区域外に都市公園施設以外の整備を可能にした制度である。立体都市公園制度を活用した事例として、横浜市にあるアメリカ山公園が挙げられる。

横浜市みなとみらい線駅舎上に商業施設を付加し、上部にあった公園を拡大し、立体都市公園として整備したものである。

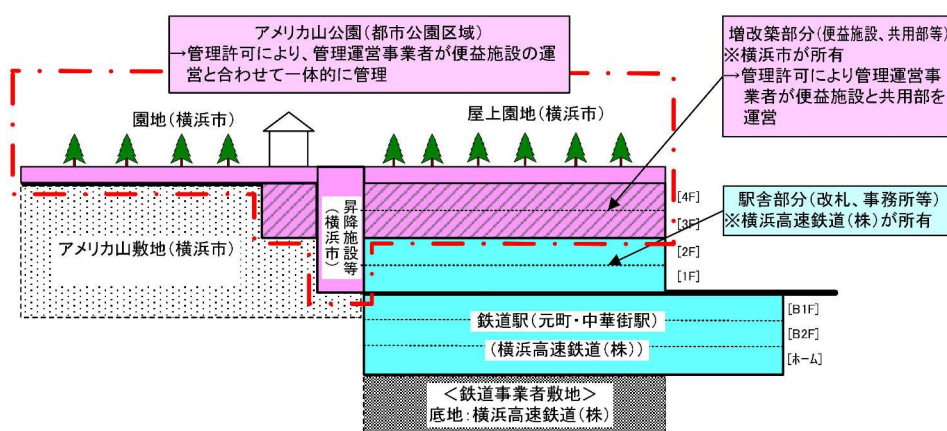


図 4-1 アメリカ山公園の整備イメージ図

出典：横浜市資料

## ②指定管理者制度と Park-PFI 制度を同時募集した事例

指定管理者制度と Park-PFI 制度を活用した事例として、(仮称)造幣局地区防災公園が挙げられる。

この公園では、UR による(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業と豊島区による便益施設等の公募設置(Park-PFI 制度)が連携して募集要項が公示された。

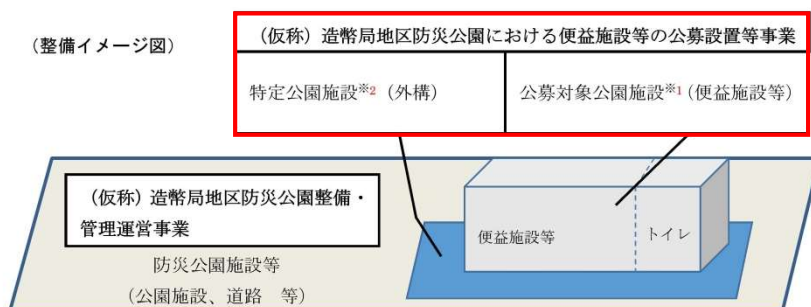
また、Park-PFI 事業では、事業実施時の土地使用料(占用料)について、最低額を設定したうえで民間提案を採用していることも特徴的である。

その実施条件は以下の通りである。

### ■「便益施設等整備」に関する条件

- ・事業者資格：「民間事業コンソーシアム」の構成員に限定
- ・土地使用料：1,020 円／m<sup>2</sup>・月(最低額) (※ 評価満点：5,100 円／m<sup>2</sup>・月)
- ・設置期間：10 年 (※撤去解体期間を含めた 10 年 1 回の更新可⇒20 年)
- ・義務：現状回復義務有 (※但し、権利譲渡成立の場合は義務外)

#### 公共トイレの設置



※1 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。都市公園法第5条の2の規定に基づき、公園施設の設置又は管理をする者を公平に選定し、設置する飲食店、売店等、省令で定める公園施設。

※2 都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。全ての公園利用者が利用可能な公募対象公園施設と一体となった園路や広場等の公園施設で、公募対象公園施設を設置する者(認定計画提出者)が一体的に整備することにより、公園利用者の利便性の一層の向上に寄与する施設。

図 4-2 (仮称)造幣局地区防災公園の整備イメージ図

出典：(仮称)造幣局地区防災公園募集要項

また、この公園の公募設置等事業における公募設置等計画の認定期間は 20 年としている。公募対象公園施設の設置管理許可期間は 10 年間としており、認定の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で解体撤去の期間を除いた期間で 1 回の更新許可を与えることとしている。

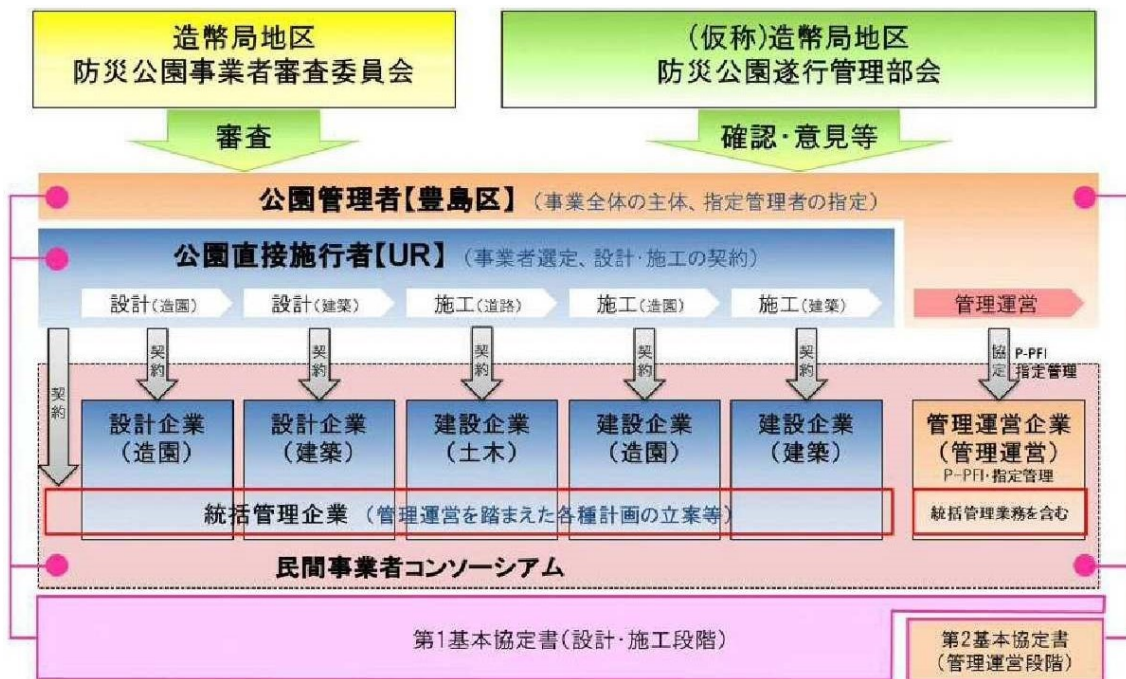


図 4-3 (仮称) 造幣局地区防災公園の整備事業のスキーム図  
 出典：(仮称) 造幣局地区防災公園募集要項