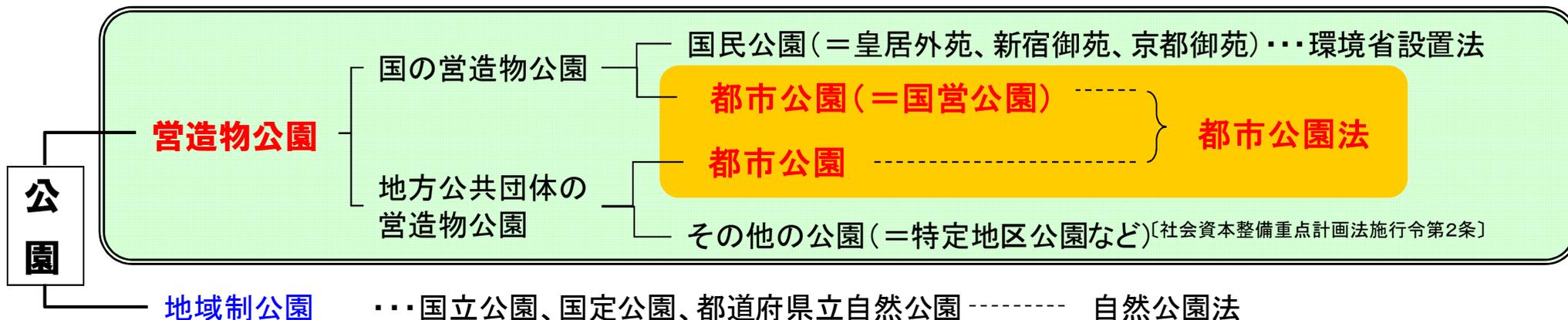


公募設置管理制度（Park-PFI） について

国土交通省 都市局
公園緑地・景観課
公園利用推進官
峰寄 悠

● 都市公園の概要



営造物公園 ... 国又は地方公共団体が一定区域内の土地の権原を取得し、目的に応じた公園の形態を創り出し一般に公開する営造物である。

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

【都市公園法（昭和三十一年四月二十日法律第七十九号）】

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

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

二 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの

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

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

● 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 (H26.11～)

都市は様々な課題に直面

少子高齢化

人口減少

良好な景観の喪失

環境問題

地方経済の衰退

都市の国際競争の激化

社会資本の老朽化

財政の悪化

公共団体職員の減少

価値観の多様化

問題意識

我が国の都市が直面している課題の解決に都市公園は如何に貢献すべきか

公園が都市の再構築にどう貢献すべきか？
公園が核となってまちを元気にするためには？

観点1：ストック効果をより高める

- 今あるものをどう活かすか、という視点を重視すべき
- 公園を活性化する、また、必要に応じて再編するという考え方が重要

⇒公園管理者も資産運用を考える時代へ！

観点2：民間との連携を加速する

- 公共の視点だけでモノをつくらない
- 民間のビジネスチャンスの拡大と公園の魅力向上を両立させる工夫を

⇒民がつくる、民に任せる公園があってもいい！

観点3：都市公園を一層柔軟に使いこなす

- 画一的な公園の整備は× (とりあえず三種の神器 (砂場、滑り台、ブランコ) 等)
- 画一的な公園の管理は× (一律でボール遊び禁止 等)
- 公園の個性を引き出す工夫で、公園はもっと地域に必要とされる財産になる

⇒公園のポテンシャルを柔軟な発想で引き出す！

指定管理者制度の活用

■大阪城公園(大阪市):大阪城パークマネジメント共同事業体

- ・指定管理者として、大阪城公園、野球場、西の丸庭園、茶室、天守閣、音楽堂の管理運営
- ・既存施設の活用、新規施設の設置・運営

【事業内容】

- ・事業対象区域:約105.5ha
- ・事業期間:20年(平成27年4月~)
- ・整備・管理にかかる費用:事業者負担

【事業の特徴】

- ・市から事業者に対して代行料は払っていない、
- ・事業者は、事業収支の中から基本納付金として、固定額(平成27年度から平成29年度までは22,600万円、平成30年度以降26,000万円)と、事業の収益から7%を変動納付金として市へ納付

【JO-TERRACE OSAKA 全7棟】

売店、レストラン、カフェ、和装体験、ランナーサポート施設、インフォメーション 等

【MIRAIZA OSAKA-JO】

【1~3階】売店、カフェ、レストラン 等 【屋上】テラス(カフェ・バー) 【地下】侍・忍者体験



設置管理許可制度

制度変遷

法制定当初は、地方公共団体が自ら設置することが困難なものに限定して認められていたが、平成16年の法改正により、地域住民団体等の多様な主体が、より主体的に自らの判断に基づき都市公園の整備や管理を行えるようにするため、「当該公園の機能の増進に資するもの」が要件に追加された。

【民間事業者による公園施設の設置・管理事例】

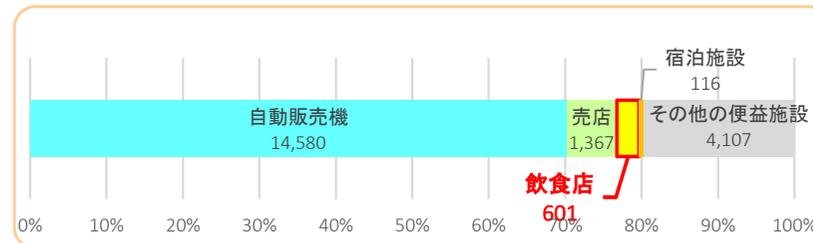
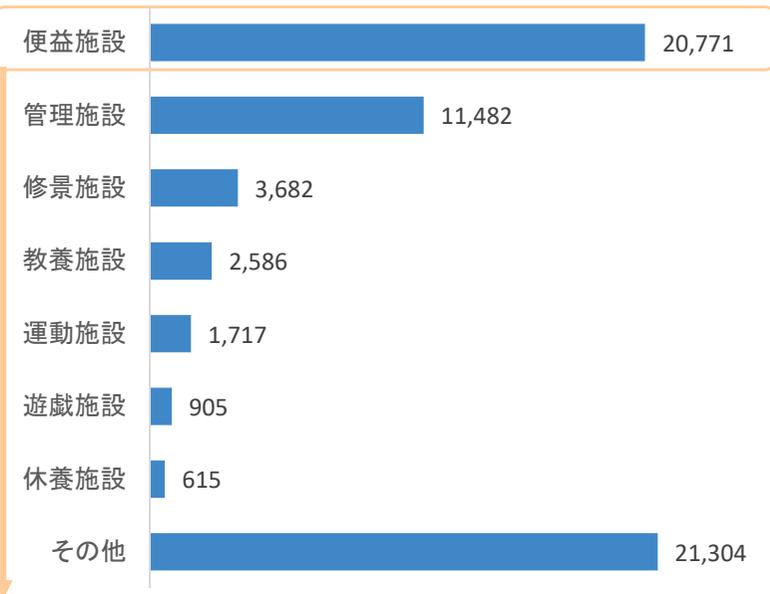


富山県が飲食店を設置・管理する民間事業者を公募し、スターバックスコーヒーが出店【富岩運河環水公園(富山県)】



大阪市が再整備、管理運営を事業者の負担により行う者を公募し、近鉄不動産が、カフェ等を設置【天王寺公園(大阪市)】

全国の都市公園で601の飲食店が設置管理許可を活用



都市緑地法等の一部を改正する法律について

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
 - ー 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
 - ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - ー 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
 - ー 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

平成29年6月15日施行

平成30年4月1日施行

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で**保育所等の設置を可能に**
(国家戦略特区特例の一般措置化)
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設**
 - ー 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**
 - ー 設置管理許可期間の**延伸**(10年→20年)、**建設率の緩和**等
 - ー **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**
- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**
(10年→30年)
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**



〔(予算)広場等の整備に対する資金貸付け
【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〕
▶ 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)

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- **民間による市民緑地の整備を促す制度の創設**
 - ー 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
 - 〔(税)固定資産税等の軽減
 - 〔(予算)施設整備等に対する補助〕
- **緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充**
 - ー 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



▶ 市民緑地(イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区の一律**500㎡の面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能に**(300㎡を下限)
 - 〔(税)現行の税制特例を適用〕
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能に**
- **新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設**(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)



▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充【都市緑地法】
 - ー **都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み**

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021 [2017:5件 ↗ 2021:40件])

民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017~2021 [2017:5件 ↗ 2021:25件])

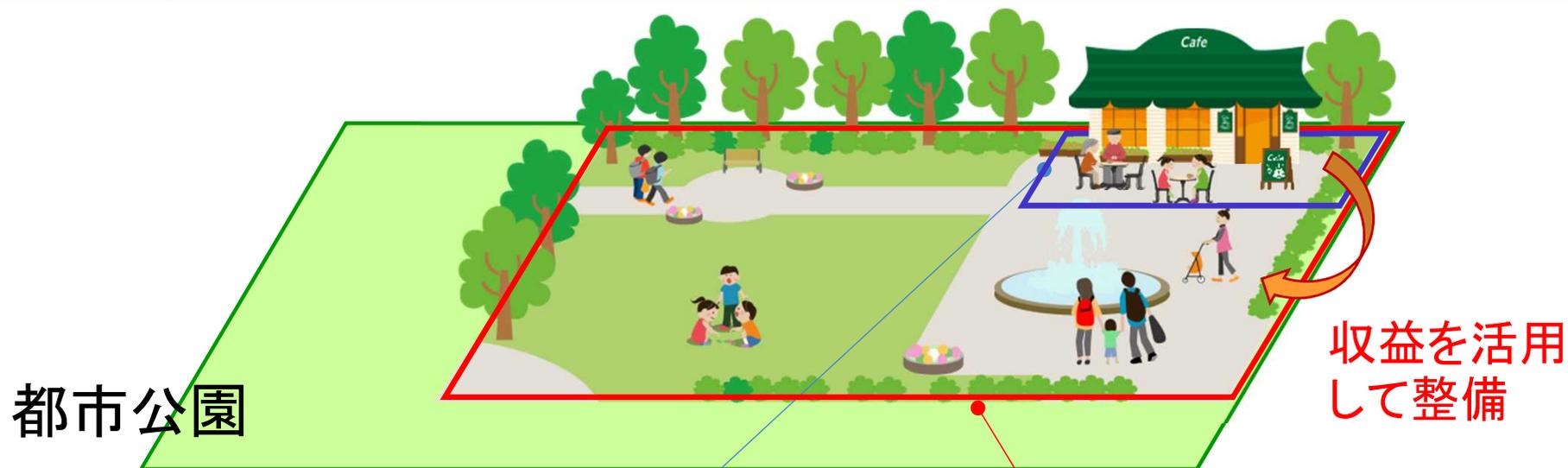
※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

● 公募設置管理制度 (Park-PFI) の特徴

- 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



民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

カフェ等の収益施設
(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

公的資金

新制度

民間資金

収益を充当

公的資金

PFI

根拠法

PFI法

目的

民間資金等を活用した公共施設整備による低廉・良好なサービス提供

施設整備

公共負担
(サービス購入型が多い)

公共コスト削減

VFM (民間による効率的な整備によるコスト削減)
※包括発注、性能発注等による民間の創意工夫

事業主体

SPCを設立

Park-PFI

都市公園法

民間資金等を活用した公園利用者の利便の向上、公園管理者の財政負担の軽減

独立採算 (公募対象公園施設)
公共還元 + 公共負担 (特定公園施設)

特定公園施設の整備による公共還元
※民間事業者による公園の価値を上げるような取組を促進

民間事業者 (SPCの設立は任意)

● 公募設置管理制度の特例措置

設置管理許可期間の特例(10年→20年)

○設置管理許可の期間は最長10年 → 民間事業者が施設を設置し、投資を回収する上で、「10年」は短い場合が多く、民間が参入しづらい、簡易な施設しか設置できない等の課題有り

⇒ ○公募設置管理制度に基づき選定された事業者は、上限20年の範囲内で設置管理許可を受けることが可能 → 民間の参入促進、優良投資促進

建ぺい率の特例：都市公園では、オープンスペースの確保のため公園施設の建蔽率を規定

○建ぺい率：原則2% → ただし、公園施設の種類によりこれを超えることができる

⇒ ○休養施設・運動施設・教養施設、公募対象公園施設等を設置する場合 +10%

※例えば、休養施設と公募対象公園施設それぞれに10%上乘せされるものではない。

(教養施設又は休養施設のうち) 以下を設置する場合 +20% (↑の+10%分を含む)
・文化財保護法による国宝、重要文化財、登録有形文化財 ・景観法による景観重要建造物 等

屋根付広場等高い開放性を有する建築物等 +10%

占用物件の特例：都市公園を占用できる物件は、法令で限定

○電柱、電線、水道管、下水道管、軌道、公共駐車場、郵便ポスト、公衆電話、災害用収容仮設施設、競技会等の催し物のために設けられる仮設工作物、標識、派出所、気象観測施設、条例で定める仮設物件 等

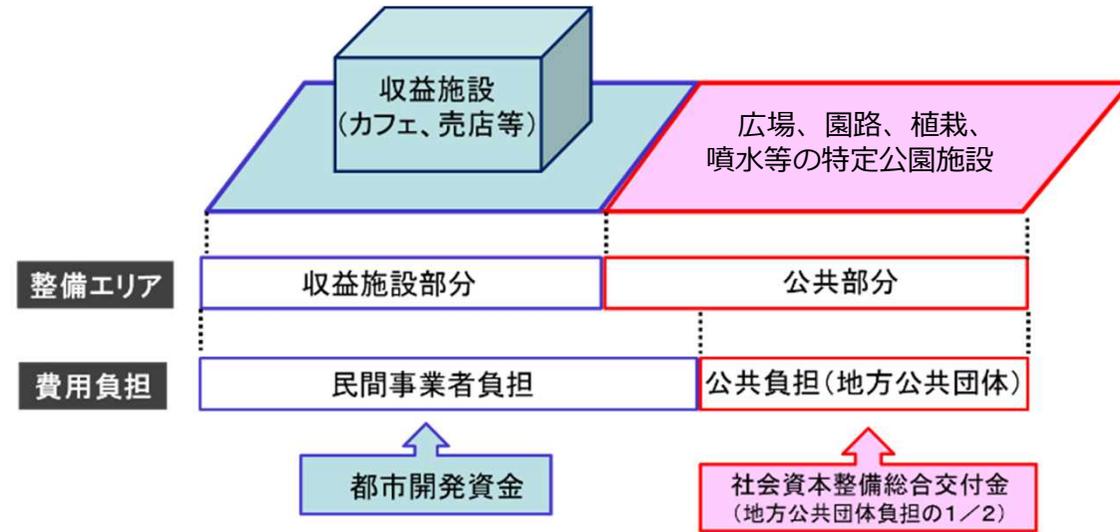
⇒ ○選定事業者は、以下を占用物件(利便増進施設)として設置できる
・自転車駐車場 ・地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔
→ 地域住民の利便の増進、事業者の収益向上による優良投資促進

「官民連携型賑わい拠点創出事業」及び「賑わい増進事業資金」の概要

民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に都市公園の整備を推進するため、以下を創設。

- ①公募設置管理許可制度に基づき選定された民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の1/2を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」
- ②認定公募設置等計画の提出者（認定計画提出者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、有利子の貸付けを行う「賑わい増進事業資金」

事業スキーム



「官民連携型賑わい拠点創出事業」（社総交）事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	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
事業費要件	公募の結果、公共部分整備費の積算額に対して、地方公共団体の負担金額が1割以上削減されること

「賑わい増進事業資金」（都市開発資金）の貸付要件

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（公募設置等計画の認定を受けた者）
貸付対象	民間事業者が設置する公園施設の整備に要する費用（社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の1/2以内
利子	有利子
償還期間	・10年以内（4年以内の据え置き期間を含む） ・均等半年賦償還

Park-PFIの活用実績

(令和元年9月末時点)

年度	Park-PFI 活用事例一覧 (35公園 [28自治体、2地方整備局])	
平成29年度	北九州市(勝山公園) 豊島区(造幣局地区防災公園)	名古屋市(久屋大通公園) 岐阜県(ぎふ清流里山公園)
平成30年度	福岡県(天神中央公園)5/31公表 盛岡市(木伏緑地)6/4公表 仙台市(榴岡公園)6/25公表 恵庭市(漁川河川緑地)8/1公表 新宿区(新宿中央公園)9/18公表 別府市(別府公園)10/3公表 鹿児島市(加治屋まちの杜公園(仮称))10/4公表 近畿地方整備局(国営明石海峡公園)10/11公表 群馬県(敷島公園)11/13公表 横浜市(横浜動物の森公園)11/21公表 和歌山市(本町公園)11/22公表	盛岡市(盛岡城跡公園)11/26公表 堺市(大蓮公園)11/28公表 京都市(大宮交通公園)12/7公表 大津市(大津駅前公園)12/10公表 むつ市(おおみなと臨海公園)12/14公表 別府市(鉄輪地獄地帯公園)1/30公表 盛岡市(中央公園)2/8公表 二戸市(金田一近隣公園)2/12公表 湯河原町(万葉公園)3/6公表 神戸市(海浜公園)3/29公表
令和元年度(9月末)	平戸市(中瀬草原)4/17公表 福岡県(大濠公園)4/26公表 渋谷区(北谷公園)5/24公表 佐世保市(中央公園)7/8公表 木更津市(鳥居崎海浜公園)7/31公表	九州地方整備局(海の中道海浜公園)8/7公表 平塚市(湘南海岸公園)8/22公表 神戸市(東遊園地)8/26公表 愛知県(小幡緑地)9/6公表 所沢市(東所沢公園)9/13公表
以降	千葉市(千葉公園、千葉みなと棧橋公園) 本巢市(本巢PA公園(仮称)) 岡山市(烏城公園) など、約100箇所 所で活用を検討中。	

(国土交通省調べ)

Park-PFIで整備された公園



勝山公園（北九州市）
民間事業者がカフェを設置



天神中央公園（福岡市）
民間事業者が飲食店等を設置 出典：福岡県HP



横浜動物の森公園（横浜市）
民間事業者がフォレストアドベンチャーを設置 出典：横浜市HP



木伏緑地（盛岡市）
民間事業者が飲食店等を設置

出典：盛岡市HP

● 公募設置管理制度の手続きフローのイメージ

- 都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン(H29.8)、公募設置等指針のひな型(H29.12)
国土交通省ウェブサイト参照 (http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html)

■ 法定手続き(公園管理者が実施)

■ 法定手続き(事業者が実施)

方針の整理

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

マーケットサウン
ディング

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

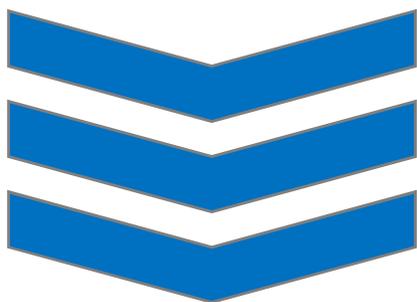
公募設置等指針
の策定
(法第5条の2)

- 公園管理者は、公園施設の設置・管理及び公募の実施に関する指針を定め公示

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

主な記載事項

● 公募設置管理制度の手続きフローのイメージ



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

公募設置等計画
の提出
(法第5条の3)
【事業者】

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

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

主な記載事項