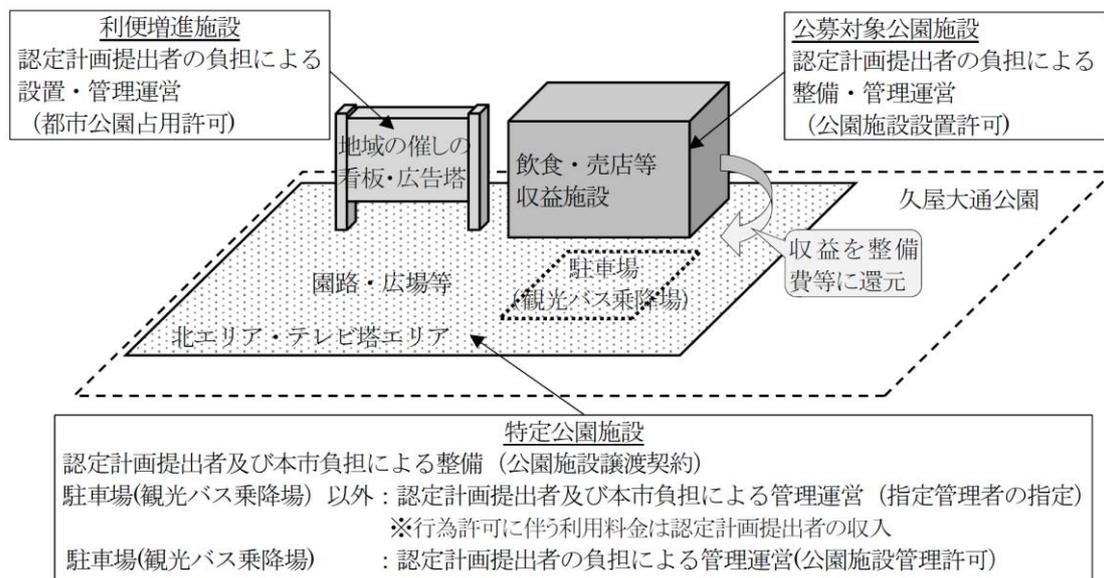


2) 久屋大通公園（愛知県名古屋市）

i) 概要

表 久屋大通公園の概要

供用開始年	令和2年
住所	名古屋市中区丸の内3丁目、錦3丁目、栄3丁目、大須4丁目、東区東桜1丁目
面積	約15.85ha
整備手法	Park-PFI
対象施設	必須) 特定公園施：園路、広場、地盤整備、樹木及び植栽、もちの木広場、地下街出入口等、昇降機、ブリッジ、駐車場、自転車駐車場、トイレ、水景施設、案内板、ベンチ等、インフラ（電気・ガス・上下水道）、既存施設撤去 必須) 公募対象公園⇒特段、具体施設は定められていない 任意) 看板又は広告塔、自転車駐車場
使用料 占用料	必須) 特定公園施設：30億円 必須) 公募対象公園施設：5,000円/㎡・年 任意) 利便増進施設：7,200円/㎡・年
維持管理	Park-PFIの認定計画提出者を指定管理者とする エリアマネジメントの事務局運営を認定計画提出者に求める



出典：名古屋市公募資料

図 整備イメージ

ii) 利便増進施設（看板又は広告塔）

整備対象区域内に、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又は広告塔（以下「看板等」という。）を認定計画提出者の任意提案により設置することが可能である。

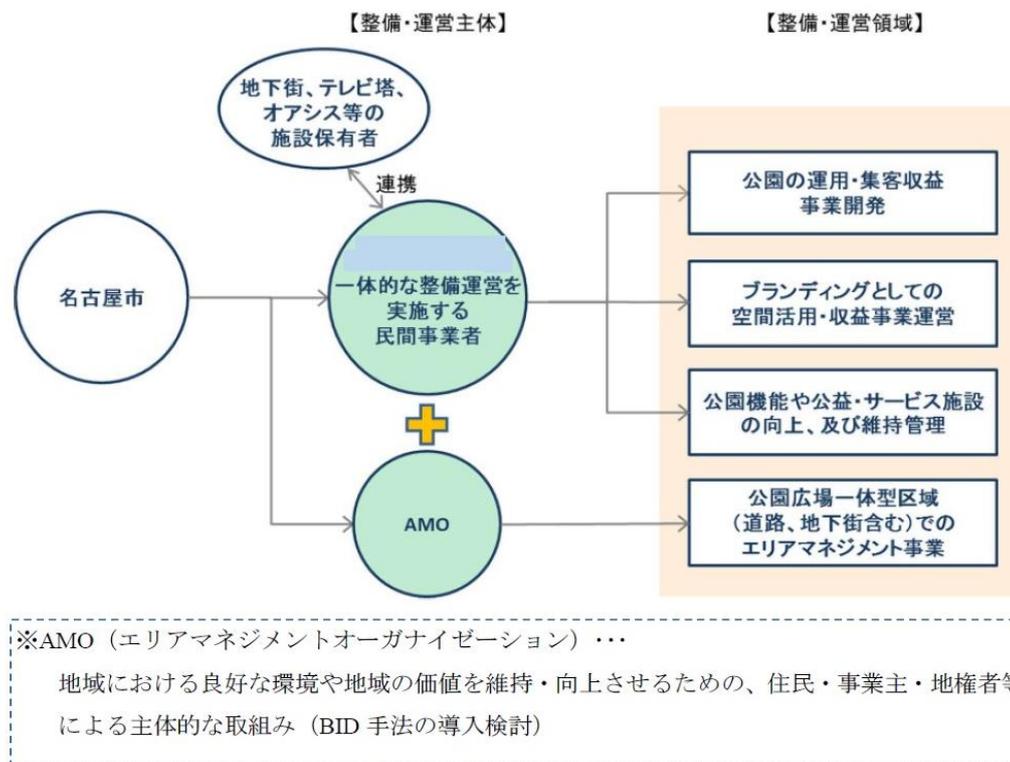
自家用広告及び一般広告を掲出することも可能であり、その広告料は認定計画提出者の収入とすることができる。

都市公園占用許可とは別に、名古屋市屋外広告物条例第 4 条に基づく許可を受ける必要がある。許可に当たっては、広告料収入を地域の公共的な取組みに要する費用に充当すること、意匠が良好な景観の形成に寄与することを認められることなど、一定の条件が必要である。広告物の意匠は 3 ヶ月以内で変更するものとし、都市景観室の事前審査が必要となる。

iii) エリアマネジメント

認定計画提出者と関係団体（久屋大通公園の地上・地下の施設所有者及び周辺まちづくり団体等）がプラットフォームを形成し、エリアマネジメントに取り組むことを目指す。

認定計画提出者が、公園協議会の事務局となり、関係団体と協議する場を設け、パークマネジメントに取り組む。また、公園と沿道の一体化を目的とした歩道部分の活用検討の提案をエリアマネジメントの視点から評価項目として位置付ける。



出典：名古屋市「久屋大通のあり方」

図 Park-PFI とエリアマネジメント

3) 多摩中央公園（東京都多摩市）

i) 概要

表 多摩中央公園 公園の概要

供用開始年	令和4年
住所	東京都多摩市落合2丁目35
面積	約11.29ha
整備手法	Park-PFI
対象施設	<p>必須) 特定公園施設: 園路改修、水景施設再整備、植栽再編、休憩・利便施設整備、急傾斜地対策工事、日本庭園の改修、多摩市立グリーンライブセンターの改修</p> <p>必須) 公募対象公園: 特段、具体施設は定められていない</p> <p>任意) 利便増進施設: 看板又は広告塔、自転車駐車場</p>
使用料 占用料	<p>必須) 特定公園施設: 積算中</p> <p>必須) 公募対象公園施設: 3,600円/㎡・年</p> <p>任意) 利便増進施設: 看板又は広告塔: 8,800円/㎡・年、自転車駐車場: 2,650円/㎡・年</p>
維持管理	Park-PFIの認定計画提出者を指定管理者とする 協議会の事務局運営を認定計画提出者に求める



出典：多摩市公募資料

図 多摩中央公園の位置図

ii) 協議会

事業者は、指定管理業務の1つとして、協議会「CMA（キャンパス・マネジメント・アソシエーション）の運営推進業務の事務局を実施する。

iii) 構成員

CMA は、多摩市の関係部局 6 課及び公園に関連する民間事業者等 6 者により構成されることを予定している。

表 予定される構成員

常任委員	多摩中央公園内施設の管理運営事業者	パルテノン多摩	文化施策担当課長、子ども家庭支援センター長 多摩市立複合文化施設の管理運営事業者（多摩市文化振興財団）
		多摩市立中央図書館	図書館本館整備担当課長
		G.L.C	公園緑地課長 G.L.C の管理運営事業者（恵泉女学園大学、多摩市グリーンボランティア連絡会）
		旧富澤家	文化財担当課長
	多摩中央公園管理者		公園緑地課長（再掲）
	多摩市（※事務局）		観光担当課長
非常任委員	大学		市内大学（大妻女子大学）
	団体等		多摩センター地区の活性化団体（多摩センター地区連絡協議会） 公園隣接施設（多摩アカデミーヒルズ）
※必要に応じて出席する職員等多摩市（関連部署等）			行政管理課長、資産活用担当課長、都市計画課長、道路交通課長 等

出典：多摩市公募資料

iv) 協議会運営業務の業務内容

協議会の運営業務は、CMA の事業展開のステップに応じて、行うものとされている。STEP1 で市が運営を行う CMA の事務局を引き継ぎ、その後 3～5 年間は、主に公園内において、活動を実施する。その後の CMA の醸成に合わせて、多摩センター地区全体のより一層のにぎわい創出を目的として、公園外など周辺エリアへの活動範囲を広げ、公園外の主体とも連携するものとする。

表 協議会の業務内容

CMA の事業展開のステップ	本事業における協議会運営業務の内容		
STEP1	CMA 引継ぎ業務	実施	必須
		業務期間	基本協定締結日（令和 3 年 9 月頃）～CMA 設立日（令和 3 年 12 月頃）前日（約 3 か月間）
		業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ CMA 設立準備会に係る各種引継ぎ ・ CMA 設立総会の企画・準備 ・ CMA 運営計画の作成
		構成メンバー	・ CMA 設立準備会構成メンバー 12 者（多摩市関係課、民間企業等）
STEP2	CMA 事務局運営業務	実施	必須
		業務期間	CMA 設立日（令和 3 年 12 月頃）から、3～5 年間（認定計画提出者の提案による）
		業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ CMA の設立・運営業務 ・ CMA 協働活動の企画・実施 ・ CMA に係る広報業務 ・ CMA 事業評価業務
		構成メンバー	<ul style="list-style-type: none"> ・ STEP1 における構成メンバー 12 者（多摩市関係課、民間企業等） ・ 認定計画提出者の提案により、上記以外の主体との連携も可能
		活動範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本公園内 ・ 認定計画提出者の提案により、公園外での活動等の実施も可能
STEP3	CMA マネジメント業務	実施	認定計画提出者と本市との協議により、実施の有無を決定
		業務期間	認定計画提出者と本市との協議により、実施期間を決定
		業務内容	CMA 事務局運営業務の中で事業者が検討・提案した内容に基づき、多摩センター地区全体のより一層の賑わい創出を目的として、公園外など周辺エリアへの輪を順次拡大させる活動を行うことを想定している。
		構成メンバー	・ STEP2 における構成メンバー、及び公園外の主体へ連携を拡大
		活動範囲	・ 本公園及び周辺エリア

出典：多摩市公募資料

4) 盛岡中央公園（岩手県盛岡市）

i) 概要

盛岡市の中央公園は、公募対象公園施設と特定公園施設、利便増進施設以外に占用物件として、待機児童解消のために保育所の整備も含めた Park-PFI 手法である。

公募の結果、民間事業者は、2段階に分けて、段階的に整備することを提案している。

整備年	令和2年
住所	岩手県盛岡市本宮字蛇屋敷1外
面積	28.6ha
整備手法	Park-PFI
対象施設	必須) 特定公園施設：広場、面積等は提案 必須) 公募対象公園施設：完全提案 任意) 利便増進施設：自転車駐車場、地域の催し看板、広告 必須) 占用物件：保育所（0～2歳児で30人の定員確保）
使用料 占用料	必須) 特定公園施設：公募対象公園施設・保育所の使用料(20年間)で相殺し、使用料(20年間)を超える金額は市の負担、インフラや設計料は事業者負担。 必須) 公募対象公園：1,800円/㎡・月（下限） 任意) 利便増進施設：5円/㎡・日（下限） 必須) 保育所：1,800円/㎡・月（下限）
維持管理	認定計画提出者は市との協議の上、認定計画提出者が行う中央公園の管理運営範囲を確定。認定計画提出者が主催するイベントは全額減免。



出典：盛岡市公募資料

図 広場整備にかかる費用負担の概念

ii) まちづくり活動資金

公募対象公園施設及び占用物件の保育所の収益等の一部を、都市公園等を中心としたまちづくりに対する活動資金への還元提案を求めた。

活動資金は、盛岡市緑のまちづくり会議に支払うものであるが、支払額ゼロでも良い。

iii) 維持管理

事業者の維持管理範囲は、公募対象公園施設及び特定公園施設を含む認定計画提出者の提案があった範囲とし、それ以外は市が直営で維持管理を実施する。

認定計画提出者にイベント実施を求め、認定計画提出者が実施するイベントの使用料は全額減免とし、認定計画提出者以外が実施するイベントは、市が審査し許可する。

表 公募設置等指針の記載内容

<p>管理運営範囲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設及び利便増進施設の周辺の園地等について、認定計画提出者の負担で清掃、植栽管理等の日常的な維持管理を実施する園地等の範囲及び維持管理の内容について提案してください。 ・市と認定計画提出者は協議のうえ、認定計画提出者が行う中央公園の管理運営範囲を確定します。 ・認定計画提出者は管理運営区分を整理して市と協議してください。
<p>管理運営内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・認定計画者は本事業の趣旨に鑑み、イベント等を自ら企画・実施するように努めてください。 ・認定計画者が設置管理許可の区域内でイベントを実施する場合、原則として2ヶ月前までに市へ「イベント計画書」を提出する必要があります。 ・都市公園内であるため、イベントの実施に当たっては、次の条件に適合する必要があります。 ・この条件に適合しない場合は、イベント内容を修正していただく又は実施できない場合があります。 ・なお、認定計画者が主催するイベントは、条例第9条に基づき全額減免します。
<p>認定計画者以外が実施するイベント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・認定計画提出者以外の者が行う条例第6条第1項に記載する行為（イベント等）を行いたいとの申し出があった場合は、市はその内容を審査し、問題がない場合は、原則として認定計画提出者と調整のうえ、許可を与えることとします。 ・この場合、市は都市公園条例第8条第1項で定める公園使用料等を許可者（認定計画提出者以外の者）より徴収するものとします。 ・ただし、認定計画者が飲食物等の提供区域として専用的に使用し、一般の中央公園利用者が使用できない営業区域については、市は認定計画者と協議のうえ、営業に支障となる場合は、原則として許可しないこととします。

5) 泉南りんくう公園（大阪府泉南市）

i) 概要

都市公園施設整備において、市から PFI 事業者へのサービス対価ゼロの独立採算型 PFI 手法により整備した。整備する公園施設の利用料収入とネーミングライツの対価、自主事業により得られる収入により、行政負担ゼロで公園整備を可能にした。

表 泉南りんくう公園の概要

整備年	令和 2 年
住所	大阪府泉南市りんくう南浜 2-201
面積	28.6ha
整備手法	PFI（BOT 方式及び BOO 方式のいずれかにより提案）
業務内容	設計業務) 基本設計、実施設計 建設業務) 建設工事、建設関連業務（近隣対策、完成検査等） 工事監理業務) 工事監理、工事監理図書の作成 維持管理業務) 施設保守管理、設備保守管理、清掃、樹木・植栽維持管理業務、警備、修繕業務 運營業務) 全体マネジメント、開業準備、公園利用者管理、案内、広報、総務、個別公園施設の運営、にぎわい創出
整備内容	修景施設) 植栽、花壇等 休憩施設) 休憩施設、ベンチ等 便益施設) 駐車場、トイレ等 管理施設) 管理事務所等 遊戯施設) 遊戯等 その他) 園路・広場 ※PFI 事業者の提案に基づき、都市公園施設を整備することができる ※PFI 事業者は公園に愛称であるネーミングライツを設定できる
使用料 占用料	無償 ※PFI 事業者に設置管理許可を与えることにより発生する使用料は免除
維持管理	認定計画提出者は市との協議の上、認定計画提出者が行う中央公園の管理運営範囲を確定。認定計画提出者が主催するイベントは全額減免

BOT 方式で整備された公園施設は、原則として、事業終了時まで、全て無償で市へ所有権を移転する。

BOO 方式で整備された公園施設の事業終了時の取扱いは、市と PFI 事業者の協議により、以下の 3 ケースのうち、1 ケースを決定するものとする。

表 BOO 方式 公園施設の事業終了後の取扱い

原状復帰	PFI 事業者は公園施設を撤去し、更地にして市に土地を返還する
更新	PFI 事業者が継続して当該公園施設を利用して事業を実施することを希望し、市が承諾する場合、新たに基本協定等を締結するとともに、設置許可を更新する
所有権移転	市が引き継いで運営したい公園施設があり、市と PFI 事業者双方が合意した場合、市へ当該施設の所有権を移転する。その場合、無償譲渡とする

6) 収集事例のまとめ

盛岡中央公園を除き、収集整理した事例は Park-PFI や DBO、PFI 等の官民連携手法を活用して、公園全体を整備・再整備している。

久屋大通り公園と多摩中央公園は、公園整備から公園維持管理・運営だけでなく、公園を中心としたエリアマネジメントの事務局を認定計画提出者に求めている点とそれを提案評価事項として挙げている点に特徴がある。

表 収集事例のまとめ

	としまみどりの防災公園	久屋大通公園	多摩中央公園	盛岡中央公園	泉南りんくう公園
事業手法	DB+Park-PFI	Park-PFI	Park-PFI	Park-PFI	PFI
主な特徴	具体的に上限値における業務ごとの割合を示した	特定公園施設の中でも、収益事業還元として、観光バス駐車場は民間の独立採算として提案させた	任意提案として公園既存施設の飲食スペースの運営を提案させた	収益の一部を行政に還元 特定公園施設費を土地代で相殺	ネーミングライツの設定
エリアマネ協議会		公募条件としてエリアマネジメントの事務局運営	公募条件として協議会の事務局運営		
その他特徴	Park-PFI の特定公園施設は公募対象施設の外構のみ その他はDBで整備 2つの協定締結	その他提案として公園拡大に関する提案を求めた(沿道部分の活用等)	市が事務局を担っていた協議会の事務局運営を認定計画提出者に求めた	公募資料に、保育所の占用も提案事項として求めた	公園全体をPFIにより整備し、所有権の移転は協議により決定する

6-3 整備手法・管理体制の検討

① 事業手法の整理

1) 事業手法の整理

公園の利活用に当たり、考えられる官民連携手法を用いた事業手法を以下に示す。

表 事業手法の整理

		整備+運営							運営・維持管理			
		占用許可	設置管理許可	公募設置管理許可 (Park-PFI)	公設民営	PFI 事業				管理許可	管理委託	指定管理者
					DBO	BTO 方式	BOT 方式	B00 方式	R0 方式			
概要		民間事業者等が、公園管理者の許可を受けて、都市公園法第7条にかかる施設の占有をする手法	民間事業者が、公園管理者の許可を受け、公園施設の設置・管理をする手法	民間事業者が公募対象公園施設の設置と、当該施設より生ずる収益を活用してその周辺の公共部分(特定公園施設)の整備・改修を一体的に行う手法	民間事業者が公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・管理運営等の一括発注を包括して行う手法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・管理運営を行う方式	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・管理運営等を行い、民間事業者終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・管理運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式	既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・管理運営等を行う方式	民間事業者が公園管理者の許可を受け、公園施設を管理運営する手法	民間事業者が管理業務等を委託することが可能な手法委託先として自治体の出資団体等に限定	民間事業者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・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	PFI 法	PFI 法	PFI 法	都市公園法	—	地方自治法
民間設置可能な施設		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	民法	法に定める公共施設等
資金調達(初期投資)		公共/民間	民間	民間(特定公園施設は一部公共負担有)	公共	民間			公共/民間	—	—	—
施設所有	整備時	公共/民間	民間	公共/民間	民間	民間			公共	—	—	—
	運営時	公共/民間	民間	公共/民間	民間	公共	民間		公共	公共	公共	公共
	事業終了時原状回復	原則解体撤去	原則解体撤去	原則解体撤去	原則公共所有	原則公共所有		原則解体撤去	—	公共	公共	公共
	事業終了時公共譲渡	—	公共	公共	公共	公共		—	公共	公共	公共	公共
事業期間の目安		最長10年(更新可)	最長10年(更新可)	10年(20年担保)	10~30年	10~30年				最長10年(更新可)	1~5年程度	3~10年程度
特徴	公共	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設として設置を認められていない物件を設置することが可能 保育所その他社会福祉施設も占有可能であり、地域課題の解決に資する 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の創意工夫を取り入れることで、公園のサービスレベルの向上に寄与することが可能 公募、選定手続きが必須ではないため業務負担を軽減することが可能 等 	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設と特定公園施設が一体的に整備でき、設計、建設、管理運営企業の技術等の活用によるコストダウンや品質向上が図られる 工事費、管理運営費等の高騰を民間に転嫁することが可能 等 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金の活用による公園整備、管理にかかる財政負担が軽減 民間事業者の創意工夫を取り入れることで、サービスレベルの向上に寄与することが可能 等 	<ul style="list-style-type: none"> 企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンや品質向上が可能 施設整備費が割賦払いとなるため、財政支出の平準化が可能 民間事業者の創意工夫を取り入れることで、公園のサービスレベルの向上に寄与することが可能 公園施設のうち、利用料金施設については、事業者が利用料金を徴収させる場合には、事業者を別途指定管理者として指定する必要がある。また、公園施設を活用して収益事業を実施する場合には、PFI 事業者に対し、別途設置管理許可を与える必要がある 等 				<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の創意工夫を取り入れることで、公園のサービスレベルの向上に寄与することが可能 公募、選定手続きが必須ではないため業務負担を軽減することが可能 等 	<ul style="list-style-type: none"> 業務契約内容に基づいた委託が可能 施設の使用許可権限や料金徴収等が指定管理と異なり行うことができない 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の創意工夫を取り入れることで、公園のサービスレベルの向上に寄与することが可能 公募による選定手続きが必須ではない
	民間	都市公園の中に、公園施設以外の物件を占有可能	都市公園の中に収益施設の設置が可能 等	<ul style="list-style-type: none"> 便益施設等の設置できる期間が長期である等、長期的な視野での投資、経営が可能 公募対象公園施設の建蔽率の制限が緩和される 等 	<ul style="list-style-type: none"> 企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能 PFI 事業の設置管理許可期間を最大30年まで延伸可能となり、長期的な視野での投資、経営が可能 等 				都市公園の中での収益施設の運営が可能 等	委託先が自治体の出資団体等に限定されているので、委託先が限定的になる	公園施設に利用料金を設定し、その収入を事業者が直接入れることが可能

2) 占有許可

占有許可とは、都市公園は公園施設以外の設置は原則認められていないが、占有物件として電柱や水道管、駐車場等、公共性の高いものは、限定的に占有可能である。なお平成 29 年の都市公園法の改正に伴い、保育所その他社会福祉施設の占有が可能になった。

表 占有許可の概要

<p>事業スキーム</p>	<pre> graph TD A[地方公共団体] B[民間事業者等] C[利用者] B -- "許可の申請 使用料の支払い" --> A A -- "占有許可" --> B B -- "サービス" --> C C -- "利用料" --> B </pre>
<p>事業期間</p>	<p>10 年（更新可）</p>
<p>根拠法</p>	<p>都市公園法第 7 条</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設以外の施設は、都市公園になるべく設けるべきではないため、設置できる施設を法令により限定されている。 国家戦略特区改正により、特区内に限り占有許可の特例として保育所等の設置が可能になり、平成 29 年の都市公園法の改正に伴い、特区に限らず占有物件として、保育所等が設置可能となった。 保育所等とは、施行令第 12 号第 3 項の第 1 号～5 号に記載のある施設であり、6 号により、社会福祉施設として準じる施設であり、地方公共団体は条例に追記することで占有させることができる。 技術的基準によると、占有の場所は、「広場」又は「公園施設である建築物内」とされている。

3) 設置管理許可制度

設置管理許可制度とは、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。

表 設置管理許可制度の概要

<p>事業スキーム</p>	<pre> graph TD A[地方公共団体] -- "許可の申請 使用料の支払い" --> B[民間事業者等] A -- "設置管理許可" --> B C[利用者] -- "利用料" --> B B -- "サービス" --> C </pre>
<p>事業期間</p>	<p>10年（更新可）</p>
<p>根拠法</p>	<p>都市公園法第5条</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設置管理許可は、都市公園法上、公募を前提としていないが、地方公共団体によっては、独自に公募によって民間事業者を選定しているケースもある。 ・提案要件の1つとして地域貢献活動を求め、公園内で実施するイベントへの協力や施設周辺の清掃、施設への売上の一部を寄付等を行っているケースもある。

4) 公募設置管理許可 (Park-PFI)

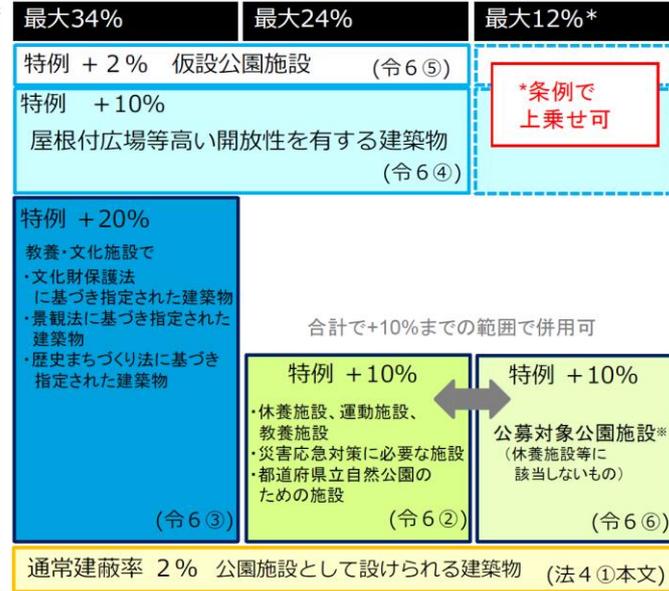
公募設置管理 (Park-PFI) 制度とは、公募対象となる収益施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用し、特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度である。

表 公募設置管理許可 (Park-PFI) の概要

<p>事業スキーム</p>	
<p>事業期間</p>	<p>20年以内</p>
<p>根拠法</p>	<p>都市公園法第5条の2～9</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Park-PFI 制度とは、飲食等の公募対象公園施設と園路や広場等の特定公園施設の整備・改修を一体的に行う者を公募により選定する。 ・ 以下のような特例があり、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>①設置管理許可期間の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、公園管理者は許可を与えなければならないこととし、法的に設置管理許可の更新を保証することで、20年間の事業期間を担保している。 <p>②建蔽率の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>③占有物件の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本制度では法令で列挙されている占有物件のほか、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、占有の対象となる。

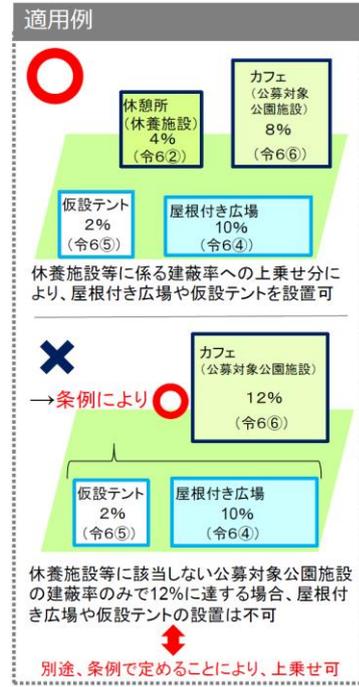
以下に建ぺい率の特例のイメージを示す。

注: 数値はすべて参酌基準



公募対象公園施設のうち、休養施設等に該当するものは、令6②を適用

*休養施設等に該当しない公募対象公園施設のみが設けられる場合に、**条例で、公募対象公園施設について上乗せされた建蔽率に、高い開放性を有する建築物に係る建蔽率及び仮設公園施設に係る建蔽率をさらに上乗せすることも可能。**



出典：国交省「Park-PFI 活用ガイドライン」

図 Park-PFI による建ぺい率の特例

以下に特定公園施設及び公募対象公園施設として整備できる施設の一覧を示す。

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	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	ふらんこ 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 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	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 リハビリテーション用運動施設 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 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 分区分 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 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 手洗場 その他これらに類するもの	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 (廃棄物再生利用施設を含む) くす箱 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(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [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] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの				その他これらに類するもの			

公募対象公園施設

出典：国交省「Park-PFI 活用ガイドライン」

図 公園施設及び公募対象公園施設一覧

以下に、Park-PFI 制度のインセンティブの 1 つである利便増進施設として看板や広告塔を設置する場合の屋外広告物法に関する留意点を以下に示す。

平成 29 年の屋外広告条例ガイドラインの改定により、都市公園等の禁止区域等であっても、地域の公共的取組であって知事の許可を得たものは、設置可能になった。

表 ガイドライン等における利便増進施設を設置する上での留意点

項目	記載内容
Park-PFI 活用 ガイドライン	<p>設置内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 看板、広告塔は、地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置するものであるが、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等の掲示を排除するものではない。 <p>都市公園と屋外広告物条例の関係性</p> <ul style="list-style-type: none"> 利便増進施設として設置する看板、広告塔は、屋外広告物法第 3 条に基づく条例との整合を図られた上で設置される必要がある。 当該条例においては、都市公園は屋外広告物の表示等が認められない禁止地域等とされていることが想定される。 これに関して、平成 29 年 12 月の屋外広告物条例ガイドライン改正において、<u>エリアマネジメント活動の推進の観点から屋外広告物規制の弾力化を図るため、地域の公共的な取組に要する費用に充てるために設置する屋外広告物で知事の許可を受けたものについては、禁止地域等であっても設置できる旨の規定が追加されている。</u> この趣旨を踏まえ、必要に応じて屋外広告物条例を改正した上で、民間事業者による提案を求めることが望ましい。
屋外広告物法	<p>第三条</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県は、条例で定めるところにより、良好な景観又は風致を維持するために必要があると認められるときは、次に掲げる地域又は場所について、広告物の表示又は掲載物件の設置を禁止することができる <p>五 公園、緑地、古墳又は墓地</p>
屋外広告物条例 ガイドライン	<p>第十一条 8</p> <ul style="list-style-type: none"> 法人その他の団体が表示し、又は設置する広告物又は掲出物件であって、<u>その広告料収入を地域における公共的な取組であって知事が定めるものに要する費用の全部又は一部に充てるものについては、規則で定めるところにより知事の許可を受けて表示し、又は設置する場合に限り、第三条及び第五条（第一号、第三号、第四号、第六号及び第七号を除く。）の規定は、適用しない。</u>
屋外広告物条例 ガイドライン 運用上 参考事項	<p>第五条 条例ガイドライン案第十一条関係</p> <ul style="list-style-type: none"> 第八項の法人その他の団体については、特段の制約はなく、法人格についても、必ずしも必要ではない。具体的には、地方公共団体、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、株式会社、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体のほか、任意団体等が想定される。 また、地域における公共的な取組とは、<u>道路、公園その他の公共施設の整備又は維持管理、街灯、ベンチ、上屋等の整備又は維持管理、防犯又は防災活動、地域の活性化等に資するイベントの開催等、地域の状況に照らし、知事が定めるものとする。</u> 条例ガイドライン案第十一条第八項に基づく規則においては、<u>周囲の景観との調和等について、許可の要件を定めることが望ましい。</u>

利便増進施設として都市公園内に看板や広告塔を設置する場合には、必要に応じて、屋外広告条例の改定が必要であり、名古屋市は、平成 29 年の屋外広告条例ガイドラインの改定を受けて、以下のように屋外広告物条例を改定した。

改定により、都市再生推進法人が公共空間等に設置する広告物又は掲載物件は、都市公園等の禁止区域でも特例として設置可能になった。

Park-PFI を用いる場合、認定計画提出者は、禁止区域である都市公園に、占用物件として設置可能であるが、屋外広告物条例による許可等が必要になる。

表 名古屋市の屋外広告物条例

他自治体	記載内容
名古屋市 屋外広告物条例	<p>第七条</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 118 条第 1 項の規定により指定された都市再生推進法人その他規則で定めるものが表示し、又は設置する広告物又は掲出物件であって、公共空間等におけるにぎわいの創出又は公共の利便の向上に寄与すると認められるものについては、第 3 条、第 3 条の 2、第 6 条及び第 8 条の 2 の規定は適用しない。 ただし、特に規則でその基準を定めた場合は、これに適合しないものはこの限りではない。

表 他事例の看板又は広告塔の公募設置等指針の記載内容

他事例	公募設置等指針の記載内容
名古屋市 久屋大通公園	<p>看板又は広告塔の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備対象区域内に、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又は広告塔（以下「看板等」という。）を認定計画提出者の任意提案により設置することが可能です。 地域の情報発信として地域の地図を掲載する場合は、名古屋市歩行者系サインマニュアルを参考としてください。 <p>収入の在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域に関する情報や広告と併せて、自家用広告及び一般広告を掲出することも可能であり、その広告料は認定計画提出者の収入とすることができます。 <p>占用許可</p> <ul style="list-style-type: none"> 看板等の設置に当たっては、都市公園占用許可を受け、名古屋市都市公園条例に定める金額を本市に納入していただきます。平成 29 年度においては以下に示す金額になりますが、名古屋市都市公園条例の改正により金額が変更になる場合があります。 <p>広告物条例の許可</p> <ul style="list-style-type: none"> また、都市公園占用許可とは別に、名古屋市屋外広告物条例第 4 条に基づく許可を受ける必要があります。許可を受けるにあつては、許可手数料を本市に納入していただきます。 <p>広告収入の使用用途</p> <ul style="list-style-type: none"> なお、広告料収入を地域の公共的な取組みに要する費用に充当すること、本市都市景観室の審査により広告物の意匠等が良好な景観の形成等に寄与するものと認められることなど、名古屋市屋外広告物条例第 7 条第 6 項の規定に基づく一定の条件を満たす必要があります。また、広告物の意匠は 3 ヶ月以内で変更するものとし、都市景観室の事前審査が必要となります。

5) DBO方式

DBO方式とは、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。

運営を伴わないDB方式や設計と運営の組合せのDO方式等も用いられる。

表 DBO方式の概要

<p>事業スキーム</p>	<pre> graph TD A[地方公共団体] -- "業務履行 (建設、維持管理等)" --> B[民間事業者等] B -- "工事請負契約 維持管理契約" --> A B -- "サービス" --> C[利用者] C -- "利用料" --> B </pre>
<p>事業期間</p>	<p>設計・建設期間+20年程度</p>
<p>備考</p>	<p>通常の委託契約（の設計・建設、運営等を包括的に委託）</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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や安価な公共金利で資金調達可能である。 ・設計と施工のみであるDBや設計と運営を組み合わせたDOなどが用いられる。

6) PFI 手法

PFI 手法とは、公共施設の設計、建設、維持管理・運営を一貫して行う事業で、民間資金等を活用することで、財政負担の軽減・平準化を図り効果的・効率的なサービス提供を行うことができる。

表 PFI の概要

<p>事業スキーム</p>	<pre> graph TD A[地方公共団体] -- 直接協定 --> B[金融機関 出資者 等] A <--> 事業契約 C[SPC (特別目的会社)] A -- 対価支払 (割賦) --> C B -- 融資 --> C C <--> 業務契約 D[コンソーシアム (建設会社、 運営会社、等)] C -- 利用料 --> E[利用者] E -- サービス --> C </pre>
<p>事業期間</p>	<p>10-30 年程度（債務負担行為の限度）</p>
<p>根拠法</p>	<p>PFI 法</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI とは、公共施設の設計・建設・維持管理・運営等を民間の資金やノウハウを活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスを提供する手法とされている。 ・ PFI の活用により、大きくは以下のような効果がある。 <ol style="list-style-type: none"> ①公共サービス水準の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業において、民間事業者の経営上のノウハウや技術力を活用できるため、公共サービス水準の向上が期待できる。 ②事業コストの削減 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の設計段階から建設、維持管理・運営を一体的に民間事業者に委ねることから一括発注が行われ、コストの低減が図られる。 ③財政支出の平準化 <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業において、建設年次における大きな財政支出は発生せず、財政支出は契約期間全体にわたって平準化された形で民間サービスの対価として支払われるため、コストの平準化が図られる。 ④リスク分担 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共と民間による適切なリスク分担を行われることにより、適切なリスクヘッジが事前に可能になる。

事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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とおり整理した。 										
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">事業方式</th> <th style="width: 50%;">概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BTO 方式 (Build Transfer Operate)</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>BOT 方式 (Build Operate Transfer)</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>BOO 方式 (Build Operate Own)</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>コンセッション方式</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	事業方式	概要	BTO 方式 (Build Transfer Operate)	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 (Build Operate Transfer)	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 (Build Operate Own)	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
	事業方式	概要									
	BTO 方式 (Build Transfer Operate)	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 (Build Operate Transfer)	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 (Build Operate Own)	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										

RO=Rehabilitate Operate BLO= Build Lease Operate BLT=Build Lease Transfer

7) 管理委託

管理委託とは、維持管理業務や清掃業務等の業務を自治体の出資団体等の民間事業者に委託を行うことができる制度である。

表 業務委託の概要

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" --> B[民間事業者等] B -- "占有許可" --> A B -- "サービス" --> C[利用者] C -- "利用料" --> B </pre>
事業期間	一般的に 1~5 年
根拠法	民法
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理や清掃等の業務を民間事業者に委託できる手法。 ・委託先としては自治体の出資団体等に限定されている。 ・業務の範囲や権限は委託契約の範囲に限定される。なお、施設の使用許可権限は委託できない。

表 管理委託と指定管理者制度の主な違い

項目		管理委託	指定管理者制度
①物的管理	清掃、補修等	○	○
②人的管理	受付・案内等	○	○
③法的管理	使用許可	×	○
	使用料の徴収	別途、徴収委託が必要	
	使用料の減免	× (委託できる根拠法なし)	
	利用料金の徴収・減免	×	○ 指定管理者自身の行為
	目的外使用許可	× (委託できる根拠法なし)	

8) 指定管理者制度

指定管理者制度とは、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。

表 指定管理者制度の概要

<p>事業スキーム</p>	<pre> graph TD A[地方公共団体] -- 業務履行 --> B[民間事業者等] A -- 指定管理料 --> B C[利用者] -- 利用料 --> B B -- サービス --> C </pre>
<p>事業期間</p>	<p>一般的に 3~5 年</p>
<p>根拠法</p>	<p>地方自治法</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 指定管理者が行うことができる管理の範囲は、平成 15 年「指定管理制度による都市公園の管理」の告示にて、都市公園法において定められる事務（占有許可、監督処分等）以外の事務（行為の許可、自ら収入とする利用料金の収受、事実行為）等であることされる。 ・ なお、指定管理料の支払いを、固定費と事業売上に応じた変動費に分けて支払っているケースもみられる。 ・ 原則として公募し、議会での承認が必要となる。 ・ 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。

② 本事業で想定される事業手法の検討

1) 整備手法

隣接する平和記念公園を訪れる観光客などの人の流れを呼び込むような通りとなり、市内の平和関連施設や観光施設などを広く回遊するための拠点となるよう、その魅力や価値を高める総合的な整備を行うことから、①Park-PFI 制度（単独）が最善としつつ、組み合わせて導入する手法を検討する。

以下の②、③について、民間事業者からの聞き取りを踏まえて、定性的な評価を行った結果、②DB 方式+Park-PFI の方が望ましい手法と考えられる。

評価	公募対象公園施設を除く公園施設を特定公園施設として整備	左記以外	
	① Park-PFI 制度(単独)	② DB 方式+Park-PFI 制度	③ 従来方式+Park-PFI 制度
財政負担	○ Park-PFI 制度上の財政負担軽減のほか、設計～施工+民間収益施設を一体的に発注することで、更に財政負担の軽減が見込まれる	○ Park-PFI 制度上の財政負担軽減のほか、設計、施工+民間収益施設を一体的に発注することで、更に財政負担の軽減が見込まれる	△ Park-PFI 制度上の財政負担軽減のみが見込まれる
事業の質	○ 同一の事業者に一体的な整備を求めることで、統一感のある整備ができる また、スケールメリットが生じるため、事業者は参画しやすくなる	○ 同一の事業者に一体的な整備を求めることで、統一感のある整備ができる また、スケールメリットが生じるため、事業者は参画しやすくなる	△ 別々に発注することで、統一感に欠ける又は Park-PFI 事業者のイメージと異なる公園整備となる恐れがある
協議会	○	○	△
エリアマネジメント	収益をイメージした公園整備が行えるため、公募時に、協議会などの事務局運営の条件を付しやすい	収益をイメージした公園整備が行えるため、公募時に、協議会などの事務局運営の条件を付しやすい	イメージ通りの公園整備が担保されないため、事業者の負担となる条件は付し難い

2) 本事業で考えられる管理手法

公園全体の維持管理手法は、以下の3つの管理手法に対し、特徴等を整理する。

- ①認定計画提出者を指定管理者に指定
- ②認定計画提出者と異なる現在の維持管理事業者に業務委託
- ③特定公園施設は認定計画提出者が管理し、それ以外は現在の維持管理事業者に業務委託

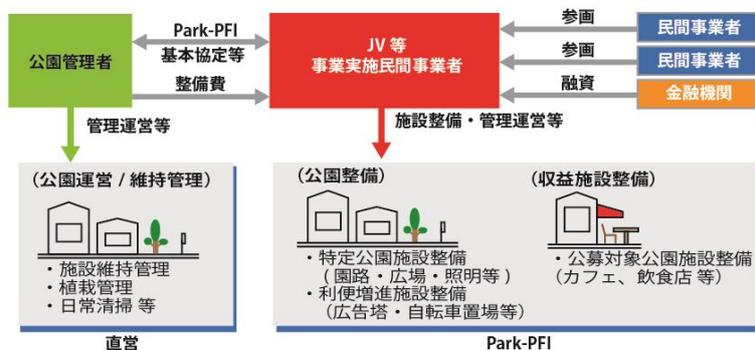
指定管理者を指定することにより、使用許可権限の委託と公園施設の利用料収入の徴収によるメリットが少なく、管理料が増加する懸念があることから、②か③が望ましいと考えられる。なお、③の場合は、管理許可を与える特定公園施設の範囲を明確化する必要がある。

表 管理手法の比較

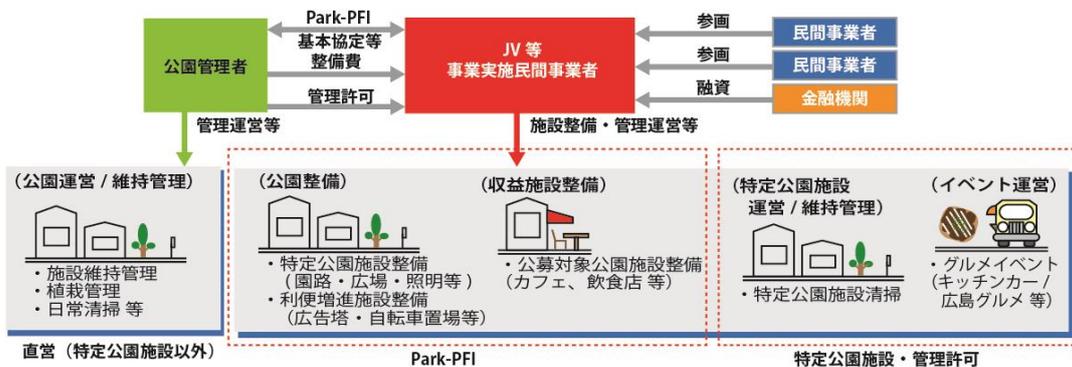
項目	⇒指定管理者制度 ①	+業務委託 ②	⇒管理許可/+業務委託 ③
事業範囲	業務委託と異なり、使用許可や利用料金収入を得ることができる	清掃業務等であり、使用許可(法的管理)は委託できない	認定計画提出者が特定公園施設の維持管理を実施し、それ以外は業務委託
財政負担	官 △ 委託内容によって業務委託より負担額が増える可能性がある 維持管理業務は認定計画提出者が再委託することが考えられ、経費が増える可能性がある 公園と道路の使用許可権限を管理者に与えることはできないので、使用許可権限を与えるメリットが少ない	○ 現状の委託業者にそのまま委託することができ、引継ぎ手続きは簡易的である	○ 認定計画提出者による公募対象施設と一体的なにぎわい形成が可能
	民 △ 利用料金を設定する公園施設の整備は検討していないことから、利用料収入の徴収可能になるメリットが発揮できない	△ 委託できる事業者が限定される	○ 認定計画提出者が実施するイベントについては全額減免とすることで、一体的なにぎわい形成を形成しやすい
公募事業者との関連	○ 公募対象施設等と合わせて公園全体で一体的なにぎわいを形成しやすくなる	△ 清掃業務委託等だけであれば公園リニューアルと合わせたにぎわい形成がしにくい	○ 特定公園施設と公募対象施設の一体的な利用がしやすくなる
協議会 エリマネ	○ 指定管理業務の1つとして、協議会等の事務局を位置付けることが可能	△ 公園全体の維持管理と運営(協議会の事務局)が分割される可能性がある	△ 公園全体の維持管理と運営(協議会の事務局)が分割される可能性がある
その他	△ 指定管理者制度の別途議決が必要になり、手続きが増加する	-	-

3) 本事業で考えられる事業手法のスキーム

i) Park-PFI+業務委託 (+)



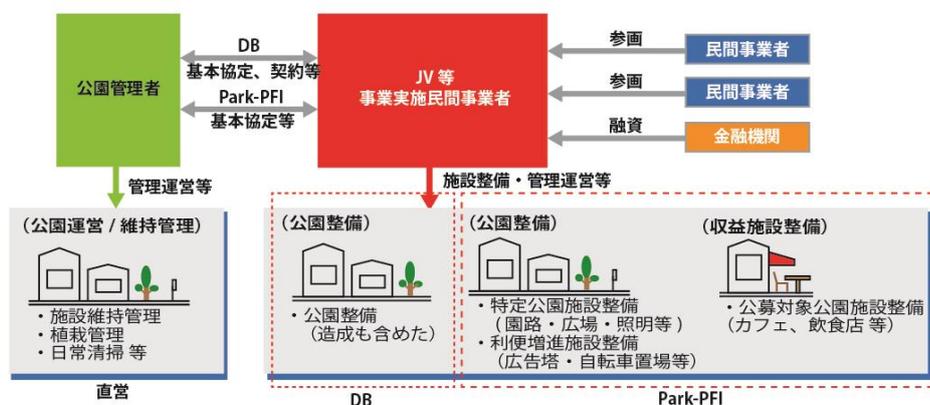
ii) Park-PFI+管理許可 (⇒) +業務委託 (+)



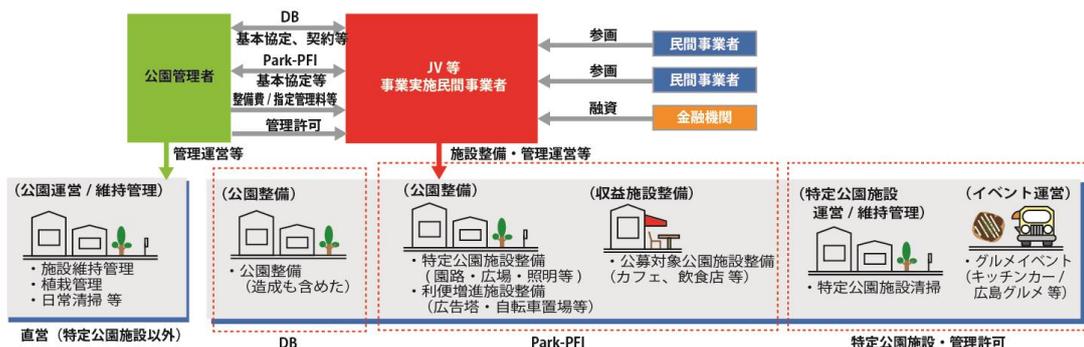
※【管理者区分】⇒：認定計画提出者が公園の管理運営を実施する。

+：認定計画提出者以外が公園の管理運営を実施する。

iii) DB+Park-PFI+業務委託 (+)



iv) DB+Park-PFI+管理許可 (⇒) +業務委託 (+)



※【管理者区分】⇒：認定計画提出者が公園の管理運営を実施する。

+：認定計画提出者以外が公園の管理運営を実施する。

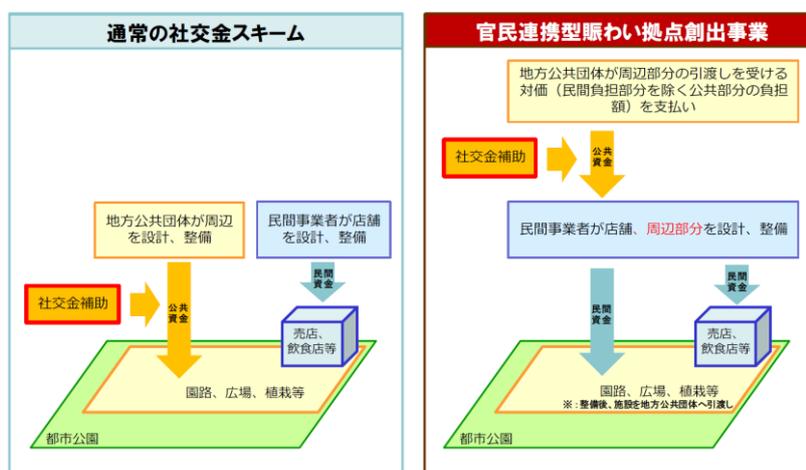
4) 活用可能な国の補助金

PFI 及び DBO は、社会資本整備総合交付金の「都市公園事業」が活用可能であり、Park-PFI は同交付金の「官民連携型にぎわい拠点創出事業」と「賑わい増進事業資金」が活用可能である。

都市公園事業と官民連携型にぎわい拠点創出事業の補助対象内容と補助率は同等である。

表 活用可能な補助金

	PFI 事業	DBO 方式 (DB)	Park-PFI 制度
制度概要	PFI 法に基づき、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	PFI 制度と同様。但し、建設資金を行政が調達する点異なる	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、その周辺の特定公園施設の整備・改修等を一体的に行うものを、公募により選定する制度
根拠法	PFI 法	法令上の規定なし	都市公園法第5条の2～9
事業期間	10-30 年程度	設計・建設期間 +20 年程度	20 年以内
想定される施設	公園全体の整備・維持管理運営	公園全体の整備維持・管理運営	収益施設の整備・維持管理とその収益を用いた園内施設の整備
資金調達 (初期投資)	民間	行政	民間
	国庫補助や起債の活用により一時立替負担の軽減が可能	国庫補助や起債、一般財源より、行政が資金調達（従来方式と同様）	特定公園施設一部公共負担有
国から行政への助成等	<ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金（都市公園事業） ・防災・安全交付金（都市公園事業） ※但し、BOO 方式のような、施設の設置者及び管理者が異なる場合は補助対象外		特定公園施設の費用の 1/2 を補助 <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金（官民連携型にぎわい拠点創出事業） ・都市開発資金（賑わい増進事業資金）



出典：国交省 Park-PFI 活用ガイドライン

図 補助金の支援イメージ

6-4 年間管理費の算定

① 公園整備に伴う年間管理費の検討

公園整備（7-1）に伴う年間管理費の増加は、電気料金と芝生除草作業、トイレ清掃費の増加分から算出した結果、約 650 万円増加すると思われる。

- ・ フットライト照明や演出照明、街路灯の増設に伴う電気料金
- ・ 芝生箇所増加に伴う除草作業及び処分作業費
- ・ トイレ施設設置に伴う清掃作業費

表 公園整備に伴い増加が想定される年間管理費

分類	工種	数量	備考
電気料金	フットライト 演出照明	消費電力	11 w (株)ユアサ参考
		数量	620 基 想定台数
		年間時間	11.5 h 春分の日を平均と想定
		電気料金	29.56 円/kwh 中国電力単価表参考
		日数	365 日 年間
		計①	847,000 円 千円未満切り上げ
	街路灯	消費電力	104 w (株)パナソニック参考
		数量	150 基 想定台数
		年間時間	11.5 h 春分の日を平均と想定
		電気料金	29.56 円/kwh 中国電力単価表参考
		日数	365 日 年間
		計②	1,936,000 円 千円未満切り上げ
芝生除草 費増加分	機械除草	単価	38 円/m ² 既存管理費単価 ハンドガイド式+肩掛式
		数量	23,000 m ² 増加想定面積
	処分費	単価	30 円/m ² 概算想定
		数量	23,000 m ² 増加想定面積
	小計	1,564,000 円	
	諸経費	1,251,200 円	小計の 80%
	消費税	281,520 円	
計③	3,096,720 円		
トイレ清 掃費	計④	600,000 円	1棟当たり
計 (①+②+③+④)		6,479,700 円	百円未満切上げ

7 概算事業費の算定

7-1 公園施設の整備に係る概算事業費の算定

① 諸条件の設定

4章で整理した聞き取り調査結果とゾーニング、5章の導入機能を踏まえて整理した、6つの整備方針を以下に示す。なお、飲食施設等の施設整備については公募対象公園施設として、民間が設置運営するものとした。

表 公園整備方針

整備方針	方針内容	整備内容
方針1	これまで築いてきた既存空間を尊重した公園整備を基本としつつ、5-19で整理した4つの交流・発信、にぎわい、平和、レクリエーションの機能が調和した平和のシンボルロードとなるような整備を行う。	-
方針2	芝生が剥げたり表土が流出して基面が荒れている場所が多いことから、全体において基面整備を行う。	芝生の基盤、ウッドチップ
方針3	ユニバーサルデザインを踏まえた歩きやすい空間とするため、既存園路で土の部分は舗装を行う。踏み分け道ができていない部分は園路を新設する。更に園路沿いは安心・安全を確保するためフットライトを設置する。	園路、フットライト
方針4	公園内には、樹木が繁茂して暗い場所や見通しがきかな場所があることから、安心・安全の観点等から、必要に応じ、樹木の整備（剪定、移植など）を行う。	樹木剪定・移植等、演出照明
方針5	夜間でも安心・安全な空間とするため、一定間隔で公園灯を設置する。	公園灯
方針6	憩いの空間となるよう、一定間隔でベンチを増設する。	ベンチ

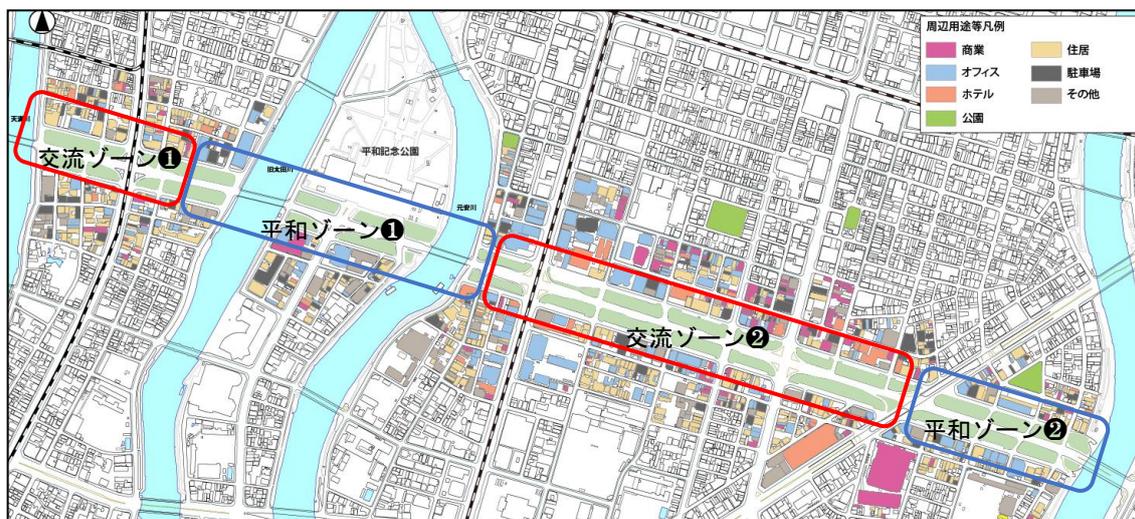


図 ゾーニング

数量及び単価の設定は、以下のように想定した。

表 公園整備内容の想定

整備内容	数量設定	単価設定
基面整備（芝生等）	平面積の70%で計上 新植、表土の補充を想定	芝生+張芝工
ウッドチップ	平面積の10%を計上	ウッドチップひきならし
園路整備	既存園路面積の再整備を想定し、 既存園路面積を計上	園路塗装工、縁石や塗装止め 含まない
フットライト	片側園路沿い4m間隔で計上	高さ50cm~80cm程度
既存照明撤去	適宜計上	街路灯撤去費の70%単価
演出照明	記念碑や灯籠の基数を計上	地中埋込式
既存木剪定・移植等	既存樹木高木総数の20%を計上	支障木伐採の幹回30cm~ 90cm 平均値
防護柵(歩車境界)整備	イベント実施の際に、広場と歩道 の分離が必要と見込まれる場所 を計上	防護柵
案内サイン	ゾーン毎に1~2基を計上	案内サイン、データ作成費は 含まない
遊具	適宜計上	大型・小型遊具
トイレ	交流ゾーン①に1棟計上	屋外既製品のトイレ
東屋	適宜計上	高さ・幅・奥行が3m程度
電気設備	イベント実施想定場所に計上	電気引込10m+自立式電気 設備
散水栓	イベント実施想定場所に計上	散水栓
集水枡	イベント実施想定場所に計上	集水枡+蓋
ベンチ	300mごとに2基計上	2~3人掛けベンチ
公園灯	30mごとに1基計上	高さ8~10m程度

DID 地区における公園工事における直接工事費と概算諸経費率は、以下のように設定した。なお、諸経費率とは、「共通仮設費」と「現場管理費」、「一般管理費」の合計値である。

表 直接工事費と概算諸経費率

直接工事費	諸経費率
4,000 万円 以下	73%
5,000 万円 以下	71%
6,000 万円 以下	69%
7,000 万円 以下	67%
8,000 万円 以下	66%
9,000 万円 以下	65%
10,000 万円 以下	64%
11,000 万円 以下	64%
12,000 万円 以下	63%
13,000 万円 以下	62%
14,000 万円 以下	61%
15,000 万円 以下	58%
16,000 万円 以下	57%
17,000 万円 以下	57%
18,000 万円 以下	57%
19,000 万円 以下	56%
20,000 万円 以下	56%

② 概算事業費の算定

1) 交流ゾーン①

交流ゾーン①の概算工事費は、約 億 万円である。

表 交流ゾーン①の概算工事費

整備内容	数量		単価		金額 (千円)
基面整備 (芝生等)		m ²		円/m ²	
ウッドチップ		m ²		円/m ²	
園路整備		m ²		円/m ²	
フットライト		基		円/基	
演出照明		基		円/基	
既存木剪定・移植等		本		円/本	
防護柵(歩車境界)整備		m		円/m	
案内サイン		基		円/基	
小型遊具		基		円/基	
大型遊具		基		円/基	
トイレ		棟		円/基	
電気設備		基		円/基	
散水栓		基		円/基	
集水枿		基		円/基	
ベンチ		基		円/基	
公園灯		基		円/基	
小計					
小計(四捨五入)					
雑費(小計× %)					
直接工事費					
諸経費(直接工事費× %)					
合計					
消費税(合計×10%)					
総工事費					

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

※整備内容は少数第一位を四捨五入した値で、小計、雑費、諸経費、諸経費は1万円以下繰上げをした値である。

2) 平和ゾーン①

平和ゾーン①の概算工事費は、約 万円である。

表 平和ゾーン①の概算工事費

整備内容	数量	単価	金額 (千円)
基面整備 (芝生等)	m ²	円/m ²	
ウッドチップ	m ²	円/m ²	
園路整備	m ²	円/m ²	
フットライト	基	円/基	
演出照明	基	円/基	
既存木伐採又は移植	本	円/本	
案内サイン	基	円/基	
ベンチ	基	円/基	
公園灯	基	円/基	
小計			
小計(四捨五入)			
雑費(小計× %)			
直接工事費			
諸経費(直接工事費× %)			
合計			
消費税(合計×10%)			
総工事費			

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

※整備内容は少数第一位を四捨五入した値で、小計、雑費、諸経費、諸経費は1万円以下繰上げをした値である。

3) 交流ゾーン②

交流ゾーン②の概算工事費は、約 億 万円である。

表 交流ゾーン②の概算工事費

整備内容	数量		単価		金額 (千円)
基面整備 (芝生等)		m ²		円/m ²	
ウッドチップ		m ²		円/m ²	
園路整備		m ²		円/m ²	
フットライト		基		円/基	
既存照明撤去		基		円/基	
演出照明		基		円/基	
既存木剪定・移植等		本		円/本	
防護柵(歩車境界)整備		m		円/m	
案内サイン		基		円/基	
小型遊具		基		円/基	
東屋		基		円/基	
電気設備		基		円/基	
散水栓		基		円/基	
集水桝		基		円/基	
ベンチ		基		円/基	
公園灯		基		円/基	
小計					
小計(四捨五入)					
雑費(小計× %)					
直接工事費					
諸経費(直接工事費× %)					
合計					
消費税(合計×10%)					
総工事費					

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

※整備内容は少数第一位を四捨五入した値で、小計、雑費、諸経費、諸経費は1万円以下繰上げをした値である。

4) 平和ゾーン②

平和ゾーン②の概算工事費は、約 億 万円である。

表 平和ゾーン②の概算工事費

整備内容	数量		単価		金額(千円)
基面整備(芝生等)		m ²		円/m ²	
ウッドチップ		m ²		円/m ²	
園路整備		m ²		円/m ²	
フットライト		基		円/基	
既存照明撤去		基		円/基	
演出照明		基		円/基	
案内サイン		基		円/基	
東屋		基		円/基	
ベンチ		基		円/基	
公園灯		基		円/基	
小計					
小計(四捨五入)					
雑費(小計× %)					
直接工事費					
諸経費(直接工事費× %)					
合計					
消費税(合計×10%)					
総工事費					

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

※整備内容は少数第一位を四捨五入した値で、小計、雑費、諸経費、諸経費は1万円以下繰上げをした値である。

5) 実施設計及び測量、工事監理費

公園の実実施設計費及び測量費トイレ実施設計・工事監理の合計は、約 億 万円である。

項目		費用 (千円)
公園実施設計費		
小計		
消費税		
	合計①	
測量費		
小計		
消費税		
	合計②	
トイレ実施設計費		
小計		
消費税		
	合計③	
トイレ工事監理費		
小計		
消費税		
	合計④	
	合計(①+②+③+④)	
	合計(①+②+③+④/繰上げ)	

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

※合計 (①+②+③+④) は、1万円以下を繰上げした値である。

※①公園実施設計費は、ランドスケープコンサルタント業務における「標準業務・報酬積算ガイドライン」の地区公園 (4.0ha) を基に算出した、

※②測量費は、測量会社への見積りによるものである。

※③・④トイレ実施設計費及び工事監理費は、国交省「官庁施設の設計業務等積算要領」を基に算出した。

6) まとめ

平和と大通り再整備に係る全体の概算総整備費は、約 億 万円である。

表 全体の概算整備費

ゾーン名	総工事費(千円)
交流ゾーン①	
平和ゾーン①	
交流ゾーン②	
平和ゾーン②	
公園・トイレ実施設計費等	
合計	

※現時点での想定であり、変更の可能性がある。

7-2 公募対象公園施設の整備費用の検証

① 初期条件の整理

5章で実施した民間事業者への聞き取り調査の結果を踏まえて、以下のとおり公募対象公園施設の初期条件を設定した。

公募対象公園施設の設置が考えられる場所は、交流ゾーン2と想定した。

表 公募対象公園施設の初期条件

項目		内容
事業	事業内容	飲食物販施設
	事業形態	5店舗（平屋）、うち、3店舗はレストラン、2店舗はカフェ
	事業手法	Park-PFI
規模	建築面積	900 m ² （200 m ² ×3店舗、150 m ² ×2店舗）
	外構面積	90 m ²
期間	事業期間	20年間
	設計・建設期間	1年間
	運営期間	18年9ヶ月
	協議・解体撤去期間	3ヶ月

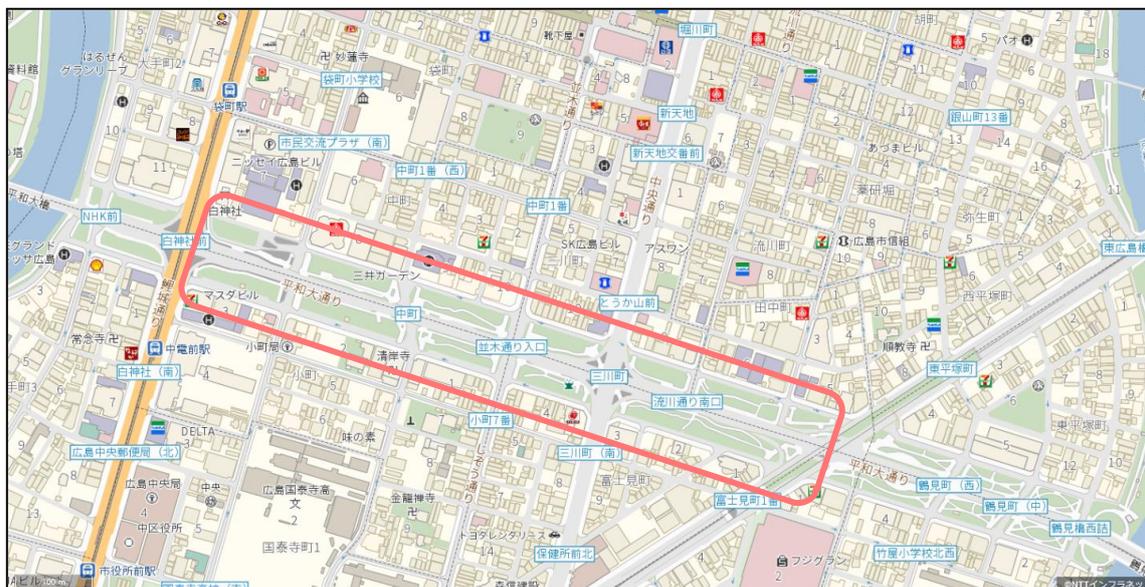


図 飲食物販施設の設置が想定される場所



図 想定される参入形態

② 家賃設定の検討

平和大通りにおける家賃設定は、平和大通り近隣の家賃設定を考慮し、17,000 円／坪・月（5,143 円／㎡・月）と想定した。

表 平和大通りにおける家賃設定

相場	平均値
14,000 円／坪・月～20,000 円／坪・月	17,000 円／坪・月（5,143 円／㎡・月）

※間口が通りに面している 200 ㎡程度の飲食店における家賃調査である。

出典：2020 年 CBRE 調査

飲食・物販事業者と Park-PFI 事業者の事業収支を以降、検討する。モデルとするのは、住宅地、商業施設内、幹線道路沿道等のうち、平和大通りの利用形態に近い幹線道路沿道店の事例を用いる。なお、幹線道路沿道店は、全国展開しているレストラン・カフェを想定するものである。

③ 飲食・物販事業者の事業収支の検討（レストラン、平屋：建築面積 200 ㎡）

1) 営業支出の検討（レストラン）

平和大通りでの利用形態として想定される幹線道路沿道店におけるモデルケースを検討すると、初年度の営業支出は、約 1 億 2,000 万円程度を要する。

表 初年度の概算営業支出

項目	費用		備考
家賃	12,343	千円	17,000 円/坪・月
人件費（社員）	18,000	千円	人数 3 人×人件費 6,000 千円/年
人件費（パート）	27,000	千円	正社員の 1.5 倍
会社経費	5,400	千円	直人費(正社員)×30%
飲食原価・消耗品	45,917	千円	営業収入の 37%
光熱水費	8,687	千円	営業収入の 7%
広告費	2,482	千円	営業収入の 2%、開業前は初年度の 1%
各種保険料	248	千円	営業収入の 0.2%
計	120,077	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

なお、開業前は備品購入費と開業費がかかり、約 500 万円を要する。備品は、10 年目において、更新するものとする。

表 開業前の概算支出

項目	費用		備考
備品購入費	2,811	千円	建築工事費(351.4 千円/㎡×200 ㎡=70,280 千円)の 4%
開業費	2,108	千円	建築工事費(351.4 千円/㎡×200 ㎡=70,280 千円)の 3%
計	4,919	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

※建築工事費は「ジャパン・ビルディング・コスト 2016」飲食店舗・全国平均（329.4 千円/㎡）に木造非住宅デフレーターを考慮（351.4 千円/㎡）した値である。

2) 営業収入の検討（レストラン）

初年度の概算営業収入は、約 1 億 2,400 万円の収入がある。

表 初年度の概算営業支出

項目	数値		備考
平均客昼間単価	1,000	円	日本政策金融公庫「外食に関する消費者意識と飲食店の経営調査」レストラン、昼間、平均値
平均客夜間単価	2,000	円	日本政策金融公庫「外食に関する消費者意識と飲食店の経営調査」レストラン、夜間、平均値
座席数	85	席	建築面積の 70%を店舗面積とし、2 席/坪として設定、少数第一位は繰上げ
昼間回転率	2.0	回	営業時間をとおした平日及び休日の年間の平均値、幹線道路沿道店における回転率
夜間回転率	1.0	回	営業時間をとおした平日及び休日の年間の平均値、幹線道路沿道店における回転率
日数	365	日	年中無休
計	124,100	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

3) 収支の検討（レストラン）

i) 初年度の事業収支（レストラン）

初年度の概算事業収支は、約 400 万円の黒字であり、利益率は 3.2%である。

表 初年度の概算営業収支

項目	費用（千円）	
営業収入		
飲食・物販収入	124,100	千円
営業収入計	124,100	千円
営業支出		
家賃	12,343	千円
人件費（社員）	18,000	千円
人件費（パート）	27,000	千円
会社経費	5,400	千円
飲食原価・消耗品	45,917	千円
光熱水費	8,687	千円
広告費	2,482	千円
各種保険料	248	千円
営業支出計	120,077	千円
利益	4,023	千円
利益率	3.2	%

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

ii) 事業期間の事業収支（レストラン）

事業期間における事業収支は、1年目は開業前費用の回収のため赤字であるが、2年目からは黒字に転じ、事業期間における事業利益は、約6,700万円の黒字である。

表 事業期間における概算事業収支

(千円)

	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	
営業収入																					
飲食・物販収入(年)	0	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	124,100	93,075
営業収入計(事業期間)	0	124,100	248,200	372,300	496,400	620,500	744,600	868,700	992,800	1,116,900	1,241,000	1,365,100	1,489,200	1,613,300	1,737,400	1,861,500	1,985,600	2,109,700	2,233,800	2,326,875	
営業支出																					
家賃	0	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	9,257
人件費(社員)	0	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	13,500
人件費(パート)	0	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	20,250
会社経費	0	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	4,050
飲食原価・消耗品	0	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	45,917	34,438
光熱水費	0	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	8,687	6,515
広告費	1,241	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	1,862
備品購入費	2,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
各種保険料	0	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	186
営業支出計(年)	6,160	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	122,888	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	120,077	90,058
営業支出計(事業期間)	6,160	126,237	246,314	366,391	486,468	606,545	726,622	846,699	966,776	1,086,853	1,209,741	1,329,818	1,449,895	1,569,972	1,690,049	1,810,126	1,930,203	2,050,280	2,170,357	2,260,415	
利益(年)	-	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	1,212	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	4,023	3,017
利益率		3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	1.0%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
利益(事業期間)	-6,160	-2,137	1,886	5,909	9,932	13,955	17,978	22,001	26,024	30,047	31,259	35,282	39,305	43,328	47,351	51,374	55,397	59,420	63,443	66,460	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

4) 損益分岐点の検討（レストラン）

i) 回転率変更の検討（レストラン）

昼間回転率を変更することにより損益分岐点を検討すると、昼間回転率は1.7875回となり、概ね幹線道路沿道店におけるモデルケースの回転率どおりとなった。その他、客単価等の条件は変更しないものとする。

表 回転率の変更

項目	変更前回転率		変更後回転率	
昼間回転率	2.0	回	1.7875	回
夜間回転率	1.0	回	1.0	回

ii) 初年度の事業収支（レストラン）

初年度の概算事業収支は、約50万円の黒字である。

表 初年度の概算営業収支

項目	費用	
営業収入		
飲食・物販収入	117,507	千円
営業収入計	117,507	千円
営業支出		
家賃	12,343	千円
人件費（社員）	18,000	千円
人件費（パート）	27,000	千円
会社経費	5,400	千円
飲食原価・消耗品	43,478	千円
光熱水費	8,226	千円
広告費	2,350	千円
各種保険料	235	千円
営業支出計	117,032	千円
利益	475	千円
利益率	0.4	%

※1店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

※営業収入及び営業支出の算出方法は、7-10・7-11の算出方法であり、昼間回転率を2.0回から1.7875回に変更した値である。

iii) 事業期間の事業収支（レストラン）

損益分岐点となる回転率による事業収支を以下に示す。

表 事業期間における概算事業収支（損益分岐点）

(千円)

	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	
営業収入																					
飲食・物販収入(年)	0	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	117,507	88,130
営業収入計(事業期間)	0	117,507	235,014	352,522	470,029	587,536	705,043	822,550	940,058	1,057,565	1,175,072	1,292,579	1,410,086	1,527,593	1,645,101	1,762,608	1,880,115	1,997,622	2,115,129	2,203,259	
営業支出																					
家賃	0	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	12,343	9,257
人件費(社員)	0	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	13,500
人件費(パート)	0	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	20,250
会社経費	0	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	4,050
飲食原価・消耗品	0	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	43,478	32,608
光熱水費	0	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	6,169
広告費	1,175	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	1,763
備品購入費	2,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
各種保険料	0	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	176
営業支出計(年)	6,094	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	119,843	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	117,032	87,773
営業支出計(事業期間)	6,094	123,126	240,158	357,190	474,222	591,254	708,286	825,318	942,350	1,059,382	1,179,225	1,296,257	1,413,289	1,530,321	1,647,353	1,764,385	1,881,417	1,998,449	2,115,481	2,203,254	
利益(年)	-	475	475	475	475	475	475	475	475	475	-2,336	475	475	475	475	475	475	475	475	475	357
利益率		0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	-2.0%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
利益(事業期間)	-6,094	-5,619	-5,144	-4,668	-4,193	-3,718	-3,243	-2,768	-2,293	-1,817	-4,153	-3,678	-3,203	-2,728	-2,252	-1,777	-1,302	-827	-352	5	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

④ 飲食・物販事業者の事業収支の検討（カフェ、平屋：建築面積 150 m²）

1) 営業支出の検討（カフェ）

初年度の営業支出は、約 9,100 万円程度を要する。

表 初年度の概算営業支出

項目	費用		備考
家賃	9,257	千円	17,000 円/坪・月
人件費（社員）	13,500	千円	人数 2.25 人×人件費 6,000 千円/年 (200 m ² で 3 人の想定)
人件費（パート）	20,250	千円	正社員の 1.5 倍
会社経費	4,050	千円	直人費(正社員)×30%
飲食原価・消耗品	35,491	千円	営業収入の 37%
光熱水費	6,715	千円	営業収入の 7%
広告費	1,918	千円	営業収入の 2%、開業前は 1%
各種保険料	192	千円	営業収入の 0.2%
計	91,373	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

なお、開業前は備品購入費と開業費がかかり、約 370 万円を要する。備品 10 年目において、更新するものとする。

表 開業前の概算支出

項目	費用		備考
備品購入費	2,108	千円	建築工事費(351.4 千円/m ² ×150 m ² =52,710 千円)の 4%
開業費	1,581	千円	建築工事費(351.4 千円/m ² ×150 m ² =52,710 千円)の 3%
計	3,689	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

2) 営業収入の検討（カフェ）

初年度の概算営業収入は、約 9,600 万円の収入がある。

表 初年度の概算営業支出

項目	数値		備考
平均客単価	800	円	日本政策金融公庫「外食に関する消費者意識と飲食店の経営調査」喫茶店、昼間、平均値
座席数	73	席	建築面積の 80%を店舗面積とし、2 席/坪として設定、少数第一位は繰上げ
回転率	4.5	回	営業時間をとおした平日及び休日の年間の平均値、幹線道路沿道店における回転率
日数	365	日	年中無休
計	95,922	千円	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

3) 収支の検討（カフェ）

i) 初年度の事業収支（カフェ）

初年度の概算事業収支は、約 450 万円の黒字であり、利益率は 4.7%である。

表 初年度の概算営業収支

項目	費用	
営業収入		
飲食・物販収入	95,922	千円
営業収入計	95,922	千円
営業支出		
家賃	9,257	千円
人件費（社員）	13,500	千円
人件費（パート）	20,250	千円
会社経費	4,050	千円
飲食原価・消耗品	35,491	千円
光熱水費	6,715	千円
広告費	1,918	千円
各種保険料	192	千円
営業支出計	91,373	千円
利益	4,549	千円
利益率	4.7	%

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

ii) 事業期間の事業収支（カフェ）

事業期間における事業収支は、1年目は開業前費用の回収のため赤字であるが、2年目から黒字に転じ、事業期間における事業利益は、約7,900万円の黒字である。

表 事業期間における概算事業収支

(千円)

	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目		
営業収入																						
飲食・物販収入(年)	0	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	95,922	71,942
営業収入計(事業期間)	0	95,922	191,844	287,766	383,688	479,610	575,532	671,454	767,376	863,298	959,220	1,055,142	1,151,064	1,246,986	1,342,908	1,438,830	1,534,752	1,630,674	1,726,596	1,726,596	1,798,538	
営業支出																						
家賃	0	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	6,943
人件費(社員)	0	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	10,125
人件費(パート)	0	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	15,188
会社経費	0	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	3,038
飲食原価・消耗品	0	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	26,619
光熱水費	0	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	5,036
広告費	959	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,918	1,439
備品購入費	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費	1,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
各種保険料	0	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	144
営業支出計(年)	4,648	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	93,481	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	91,373	68,532
営業支出計(事業期間)	4,648	96,021	187,394	278,767	370,140	461,513	552,886	644,259	735,632	827,005	920,486	1,011,859	1,103,232	1,194,605	1,285,978	1,377,351	1,468,724	1,560,097	1,651,470	1,651,470	1,720,002	
利益(年)	-	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	2,441	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	4,549	3,410
利益率		4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	2.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
利益(事業期間)	-4,648	-99	4,450	8,999	13,548	18,097	22,646	27,195	31,744	36,293	38,734	43,283	47,832	52,381	56,930	61,479	66,028	70,577	75,126	75,126	78,536	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

1) 損益分岐点の検討 (カフェ)

i) 回転率変更の検討 (カフェ)

回転率を変更することにより損益分岐点を検討すると、回転率は4.13442回となり、概ね幹線道路沿道店におけるモデルケースの回転率どおりとなった。

その他、客単価等の条件は変更しないものとする。

表 回転率の変更

項目	変更前回転率		変更後回転率	
回転率	4.5	回	4.13442	回

ii) 初年度の事業収支 (カフェ)

初年度の概算事業収支は、約 40 万円の黒字である。

表 初年度の概算営業収支

項目	費用	
営業収入		
飲食・物販収入	88,129	千円
営業収入計	88,129	千円
営業支出		
家賃	9,257	千円
人件費 (社員)	13,500	千円
人件費 (パート)	20,250	千円
会社経費	4,050	千円
飲食原価・消耗品	32,608	千円
光熱水費	6,169	千円
広告費	1,763	千円
各種保険料	176	千円
営業支出計	87,773	千円
利益	356	千円
利益率	0.4	%

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

※営業収入及び営業支出の算出方法は、7-15・7-16 の算出方法であり、回転率を 4.5 回から 4.13442 回に変更した値である。

iii) 事業期間の事業収支（カフェ）

損益分岐点となる回転率による事業収支を以下に示す。

表 事業期間における概算事業収支（損益分岐点）

(千円)

	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	
営業収入																					
飲食・物販収入(年)	0	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	88,129	66,097
営業収入計(事業期間)	0	88,129	176,259	264,388	352,517	440,646	528,776	616,905	705,034	793,164	881,293	969,422	1,057,552	1,145,681	1,233,810	1,321,939	1,410,069	1,498,198	1,586,327	1,652,424	
営業支出																					
家賃	0	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	9,257	6,943
人件費(社員)	0	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	10,125
人件費(パート)	0	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	20,250	15,188
会社経費	0	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	3,038
飲食原価・消耗品	0	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	32,608	24,456
光熱水費	0	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	6,169	4,627
広告費	881	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,322
備品購入費	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費	1,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
各種保険料	0	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	132
営業支出計(年)	4,570	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	89,881	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	87,773	65,831
営業支出計(事業期間)	4,570	92,343	180,116	267,889	355,662	443,435	531,208	618,981	706,754	794,527	884,408	972,181	1,059,954	1,147,727	1,235,500	1,323,273	1,411,046	1,498,819	1,586,592	1,652,423	
利益(年)	-	356	356	356	356	356	356	356	356	356	-1,752	356	356	356	356	356	356	356	356	356	266
利益率		0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	-2.0%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
利益(事業期間)	-4,570	-4,214	-3,857	-3,501	-3,145	-2,789	-2,432	-2,076	-1,720	-1,363	-3,115	-2,759	-2,402	-2,046	-1,690	-1,334	-977	-621	-265	1	

※1 店舗当たりの費用であり、各費用は四捨五入した値である。

⑤ Park-PFI 事業者の事業収支の検討

1) 初期費用の検討

i) 初期費用の検討

飲食物販事業の概算初期費用は、約 4 億 4,600 万円要する。

表 概算初期費用

項目	費用		備考
建築工事費	316,260	千円	「ジャパン・ビルディング・コスト 2016」飲食店舗・全国平均 (329.4 千円/m ²) に木造非住宅デフレーターを考慮 (351.4 千円/m ²)
外構工事費	549	千円	「ジャパン・ビルディング・コスト 2016」商業施設中国地方平均 (5.6 千円/m ²) に土木総合デフレーターを考慮 (6.1 千円)、数量は建築面積の 10%
設計費	16,961	千円	国交省概算設計費算出方法により試算
工事監理費	4,121	千円	国交省概算設計費算出方法により試算
建物取得登録税	9,741	千円	建築取得費 70% (評価率) × 4.4% (税率)
諸経費	9,488	千円	建築工事費の 3%
特定公園施設負担金		千円	特定公園施設整備費の 10%
計		千円	

※5 店舗の合計値であり、各費用は四捨五入した値である。

表 2011 年を基準年とした建設工事費デフレーター

年度	木造非住宅	土木総合
2011 年度	100.0	100.0
2012 年度	98.9	99.5
2013 年度	101.3	101.7
2014 年度	104.3	105.3
2015 年度	104.4	105.5
2016 年度	104.6	105.8
2017 年度	106.4	108.1
2018 年度	109.3	111.7
2019 年度	111.6	114.3
2016 年度と 2019 年度の比較	106.7	108.0

出典：国交省「建設工事費デフレーター」

ii) 解体工事費の検討

解体工事費は最終年で実施ものとし、約 1,300 万円要する。

表 概算解体工事費

項目	費用		備考
解体工事費	13,230	千円	ジャパン・ビルディング・コスト 2016 木造解体費 (13.8 千円/m ²) に国交省建築デフレーターを考慮 (14.7 千円/m ²)

※5 店舗の合計値であり、四捨五入した費用である。

2) ランニングコストの検討

i) 営業支出の検討

修繕費や減価償却費、初期投資の借入金利を除く初年度の営業支出は、約 2,400 万円を要する。

表 初年度の概算営業支出

項目	費用		備考
土地使用料	16,200	千円	1,500 円/m ² ・月
固定資産税	3,099	千円	建築工事費×70%×1.4% (経年補正率を考慮しない)
火災保険料	3,163	千円	建築工事費×0.1%
建物管理費	1,242	千円	1,380 円/m ² ・年、国交省令和 2 年度調査維持管理費単価、点検及び保守費
計	23,704	千円	

※5 店舗の合計値であり、各費用は四捨五入した値である。

ii) 修繕費の検討

修繕費は、10 年目で実施するものとし、約 630 万円を要する。

表 概算修繕費

項目	費用		備考
修繕費	6,325	千円	建築工事費×2% (軽微な修繕)

※5 店舗の合計値であり、四捨五入した値である。

iii) 減価償却費と借入金利の検討

減価償却は、定額法で算出するものとし、建物は建築工事費の 70%、設備は 30%として算出する。初年度の減価償却費と借入金利は、約 2,900 万円を要する。

表 初年度における減価償却費と借入金利

項目	費用		備考
減価償却費(建物)	10,184	千円	木造建物 22 年 0.046 建築費 70%
減価償却費(設備)	9,488	千円	設備 10 年 0.1 建築費 30%
減価償却費(外構)	55	千円	外構 10 年 0.1
借入金利息	8,911	千円	金利 2.0%、元利均等、19 年で年 1 返済、
計	28,638	千円	各項目の少数第一位を四捨五入前の値

※5 店舗の合計値であり、各費用は四捨五入した値である。

iv) 特定公園施設負担金

特定公園施設の負担金は、開業時に総整備費の 10%を一括して負担するものと想定する。

表 年間の特定公園施設負担金

項目	費用		備考
特定公園施設負担金		千円	特定公園施設整備費の 10%

3) 収入の検討

初年度の家賃収入は、約 5,600 万円の収入がある。

表 初年度の概算営業支出

数量		単価		金額	
900	m ²	5,143	円/m ² ・月	55,544	千円

※5 店舗の合計値であり、各数値は四捨五入した値である。

4) 収支の検討

i) 初年度の事業収支

初年度の概算事業収支は、約 320 万円の黒字であり、利益率は 5.8%である。

表 初年度の概算営業収支

項目		費用	
営業収入			
	家賃収入	55,544	千円
	営業収入計	55,544	千円
営業支出			
	土地利用料	16,200	千円
	固定資産税	3,099	千円
	火災保険料	3,163	千円
	建物管理費	1,242	千円
	減価償却費(建物+設備+外構)	19,727	千円
	借入金利息	8,911	千円
	営業支出計	52,342	千円
	利益	3,202	千円
	利益率	5.8	%

※5 店舗の合計値であり、各費用は四捨五入した値である。

ii) 事業期間の事業収支

事業期間における事業収支は、4年目までは初期費用等の回収のため赤字運営であるが、5年目からは黒字に転じ、事業期間における事業利益は、約1,600万円の黒字である。

表 事業期間における概算事業収支

(千円)

	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	
売上高	0	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	55,544	41,658
費用	16,200	52,342	51,952	51,554	51,148	50,734	50,312	49,881	49,442	48,994	54,862	38,527	38,052	37,567	37,072	36,567	36,052	35,527	34,992	34,992	34,134
減価償却費(A)	0	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	19,727	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184	10,184
土地利用料	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産税	0	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099	3,099
火災保険料	0	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163
建物管理費	0	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	932
支払利息	0	8,911	8,521	8,123	7,717	7,303	6,881	6,450	6,011	5,563	5,106	4,639	4,164	3,679	3,184	2,679	2,164	1,639	1,104	557	557
営業利益	-16,200	3,202	3,592	3,990	4,396	4,810	5,232	5,663	6,102	6,550	682	17,017	17,492	17,977	18,472	18,977	19,492	20,017	20,552	20,552	7,524
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外支出	-445,570																				-13,230
経常利益	-461,770	3,202	3,592	3,990	4,396	4,810	5,232	5,663	6,102	6,550	682	17,017	17,492	17,977	18,472	18,977	19,492	20,017	20,552	20,552	-5,706
当期利益(B)	-461,770	3,202	3,592	3,990	4,396	4,810	5,232	5,663	6,102	6,550	682	17,017	17,492	17,977	18,472	18,977	19,492	20,017	20,552	20,552	-5,706
(利益率)	0.0%	5.8%	6.5%	7.2%	7.9%	8.7%	9.4%	10.2%	11.0%	11.8%	1.2%	30.6%	31.5%	32.4%	33.3%	34.2%	35.1%	36.0%	37.0%	37.0%	-13.7%
キャッシュフロー(A+B)	-461,770	22,929	23,319	23,717	24,123	24,537	24,959	25,390	25,829	26,277	20,409	27,201	27,676	28,161	28,656	29,161	29,676	30,201	30,736	30,736	4,478
元金返済額	0	19,508	19,898	20,296	20,702	21,116	21,538	21,969	22,408	22,857	23,314	23,780	24,256	24,741	25,235	25,740	26,255	26,780	27,316	27,316	27,862
調達(借入金)	445,570																				
返済後収支	-16,200	3,421	3,421	3,421	3,421	3,421	3,421	3,421	3,421	3,420	-2,905	3,421	3,420	3,420	3,421	3,421	3,421	3,421	3,421	3,420	-23,384
過不足累計	-16,200	-12,779	-9,358	-5,937	-2,516	905	4,326	7,747	11,168	14,588	11,683	15,104	18,524	21,944	25,366	28,787	32,208	35,629	39,049	39,049	15,664
(借入金残高)	445,570	426,062	406,164	385,868	365,166	344,050	322,512	300,543	278,135	255,278	231,964	208,184	183,928	159,187	133,952	108,212	81,957	55,177	27,861	27,861	-1

※5店舗の合計値であり、各費用は四捨五入した値である。

7-3 事業実現可能性の検証

① 特定公園施設の実現可能性

Park-PFI 手法を用いた特定公園施設整備の実現の可能性を、官民連携型賑わい創出事業の事業費条件を公募対象公園施設の利益で満たすことが可能かどうかで判断する。

特定公園施設の概算事業費は、約 億 万円でありその 10%の約 万円を、公募対象公園施設の事業期間（20 年間）における利益総計で還元することができ、官民連携賑わい創出事業の事業費要件を満たすことが可能である。

表 特定公園施設の概算整備費と公募対象公園施設事業期間の利益

特定公園施設概算整備費	約 億 万円
特定公園施設概算整備費の 10%	約 万円

表 官民連携型賑わい創出事業の事業要件

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



図 官民連携型賑わい創出事業の事業費要件のイメージ

表 特定公園施設整備に当たり想定される財源内訳

項目			金額	
特定公園施設整備費			約	億 万円
内 訳	民間	民間事業者還元費（10%）	約	万円
	国	社会資本整備総合交付金（45%）	約	億 万円
	市	一般財源など*	約	億 万円

（一万円以下は四捨五入した値）

※市の財源の一部として公園使用料（20 年間）などを充てることも考えられる。

② 事業の費用負担及び役割分担

公募対象公園施設と利便増進施設、特定公園施設の整備及び管理運営における実施主体と費用負担、位置付けを以下に示す。

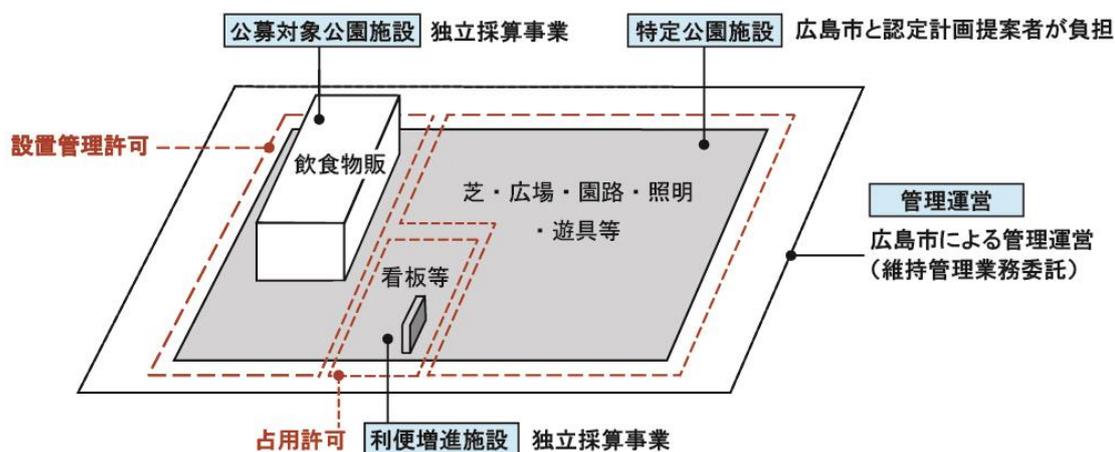


図 事業のイメージ

表 事業の費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設	利便増進施設	特定公園施設
整備	実施主体	認定計画提案者	認定計画提案者	認定計画提案者
	費用負担	認定計画提案者	認定計画提出者	広島市と認定計画提案者
	位置付け	認定計画提案者が設置許可を受けて整備	認定計画提案者が公園占有許可を受けて整備	認定計画提出者が整備した公園施設を広島市に譲渡
管理運営	実施主体	認定計画提案者	認定計画提案者	広島市
	費用負担	認定計画提案者	認定計画提出者	広島市
	位置付け	認定計画提案者が管理許可を受けて管理運営	認定計画提案者が公園占有許可を受けて管理運営	—

③ 事業相関図の整理

事業相関図を以下のとおり示す。Park-PFI 事業者と管理運営事業者を分けることにより、公園に関わる事業者が多くなる。そうしたことから、管理運営事業者や Park-PFI 事業者、更には平和大通りを利活用する活動団体などが連携した事業運営が望ましいと考えられる。

8 章及び 9 章では、多様な関係事業者や沿道地権者等が連携するために、エリアマネジメントと都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会について整理する。

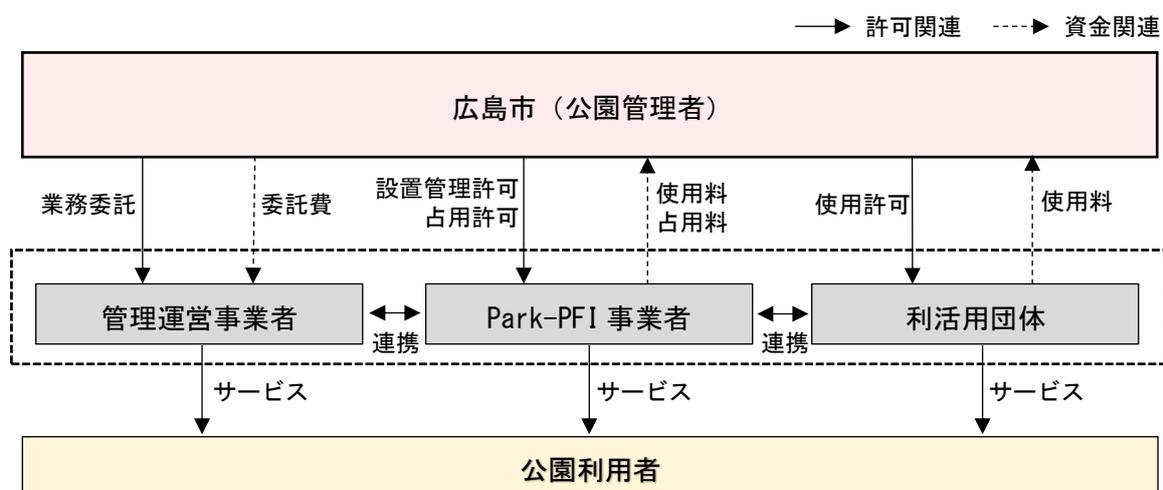


図 相関図

8 エリアマネジメントに関するモデルケースの検討

8-1 エリアマネジメントの事例調査

① 収集する事例一覧

都市公園や沿道等の活動と関連してエリアマネジメント活動等を実施している事例を、以下に整理する。

表 収集するエリアマネジメント事例

年	団体名	活動場所	概要
平成 14年	NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会	大手町 丸の内 有楽町	・オフィス街において、道路を活用したイベントやシャトルバスの運営等を実施
平成 25年	都市再生推進法人 荒井タウンマネジメント	荒井地区 荒井1号公園	・公園施設を整備し、その収益の一部を公園全体の維持管理費に充当
平成 26年	一般社団法人新宿副都心 エリア環境改善委員会	新宿エリア 新宿中央公園	・エリアマネジメント団体が公園でイベントを実施 ・イベントによる収益は指定管理者が公園の維持管理費に充当
平成 27年	グリーン大通りエリア マネジメント協議会	東京都豊島区 グリーン大通り 南池袋公園	・国家戦略道路占用事業として歩道へのイベント実施 ・実施団体が南池袋公園をよくする会の構成員として参画
平成 30年	一般社団法人 Hareza 池袋エリアマネジメント	ハレザ池袋 中池袋公園	・公園を含むエリア一体をエリアマネジメント団体が管理

※年は、エリアマネジメント協議会として認定を受けた年を示す。

② 事例の整理

1) NPO 法人大丸有エリアマネジメント

i) 概要

NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会は、東京都千代田区の手町・丸の内・有楽町において、まちづくりのハード面に加えてまちの交流機能の強化や都市観光としての魅力づくりなどのソフト面を含めたまちづくりの重要性が高まったことを契機に平成 14 年に設立された。都市再生推進法人である大丸有まちづくり協議会が策定した「まちづくりビジョン (ガイドライン)」に基づいて、「街を育む」活動としてソフト事業を展開している。

名称	NPO 法人大丸有エリアマネジメント
設立年	平成 14 年 (特定非営利活動法人)
事務局	三菱地所 (人員 5 名)
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会員制度 ・ ガイド、視察、広報 ・ モニターマーケティング調査 ・ イベント支援 ・ 広告事業 ・ 無料シャトルバスの運営 等



出典：大手町・丸の内・有楽町地区エリアマネジメントレポート 2014

図 エリアマネジメントの活動範囲と活動内容

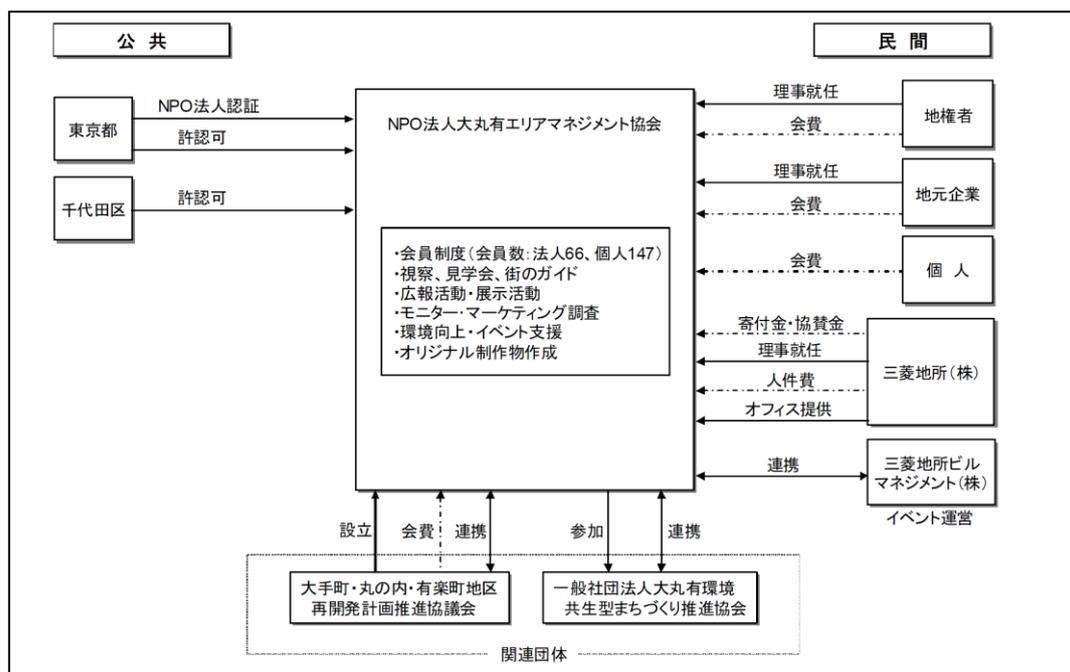
ii) 活動財源

NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会の活動財源は、主に会費、イベント等の寄付金・協賛金、自主事業から成り立ち、事務局の三菱地所によると、会計上の収支はゼロに近い。なお、三菱地所が負担している人件費・オフィス賃料は年間 5000 万円規模であり、収支には計上していない。

表 エリアマネジメント協会の活動財源

収益項目	割合	内容
会費	3%	地区内入居者の代表者等が賛同、25 万円/年
寄付金・協賛金	44%	イベント開催に伴う寄付金・協賛金
事業収入	53%	エリア内で行う様々な事業の収入
しゅれまち事業収入	6%	—
広報事業等収入	1%	エリア内のガイド/視察/広報による収入
屋外広告物事業収入	28%	街路灯柱フラッグや街区案内ポスター等の広告 無料で運用する巡回バスの車体への広告
MICE 関連事業収入	13%	—
その他事業収入	5%	—

出典：2020 年「エリアマネジメント効果と財源」/2018 年 2017 年事業収支の平均



出典：国交省まちづくり推進課「まちづくり会社の活動事例集」

図 事業スキーム

iii) 活動の推移

イベント開催日数及び広告掲載件数の推移を以下に示す。各項目それぞれ増加傾向にある。

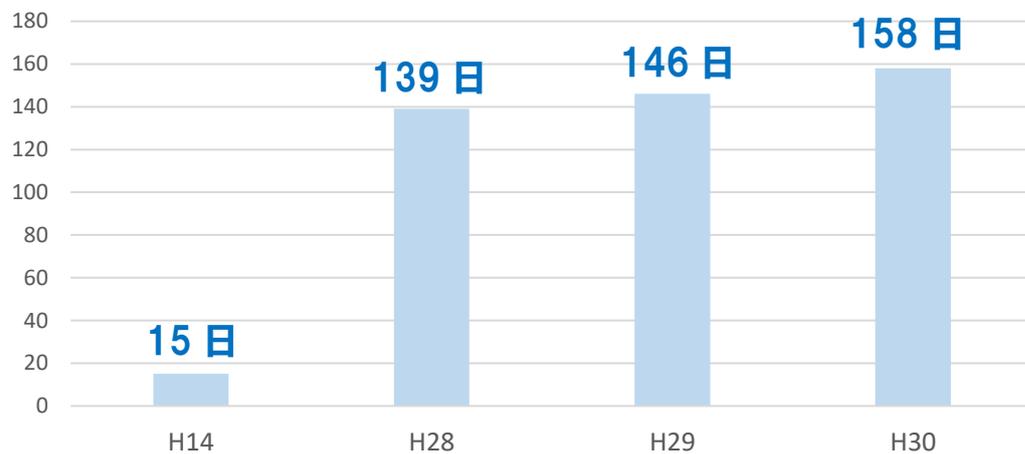
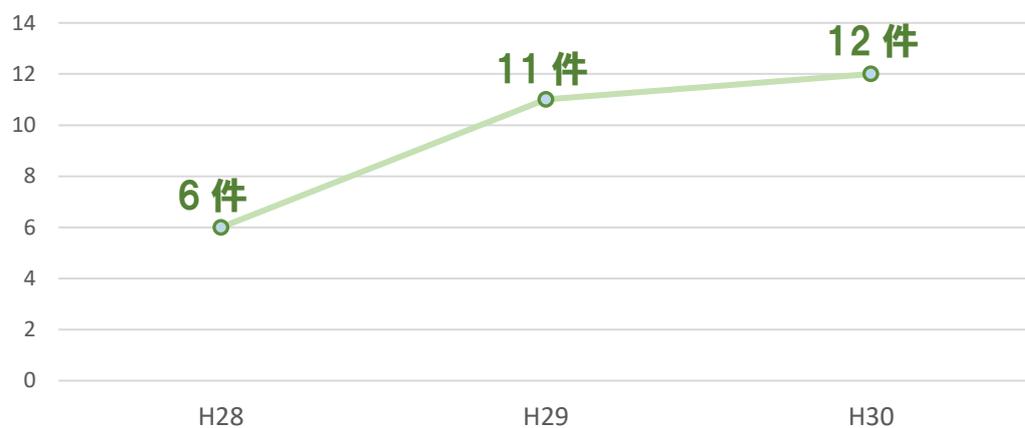


図 イベントの開催日数の推移



出典：(2018) 大手町・丸の内・有楽町地区 エリアマネジメントレポート

図 広告掲載件数の推移

2) 都市再生推進法人荒井タウンマネジメント

i) 概要

荒井東土地区画整理事業地区において、長期的な価値向上につながるまちづくりを展開するため、準備会を経て、平成 25 年に設立された。

実施事業の 1 つとして、区画整理に伴う減歩により確保された公園における官民連携事業を実施している。

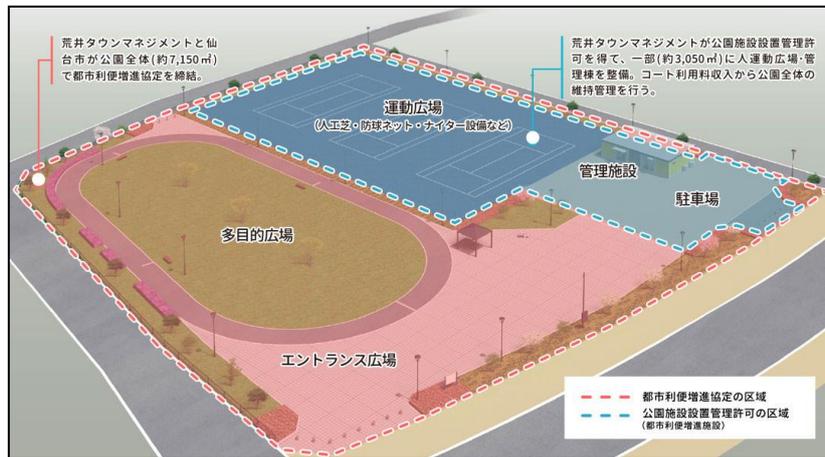
名称		都市再生推進法人荒井タウンマネジメント
設立年		平成 25 年
設立経緯		平成 25 年：地区内での各種事業実現を目指した民間企業 8 社と区画整理組合により、「荒井東まちづくり協議会」が発足した。 平成 25 年：協議会の有志が中心となって、一般社団法人荒井タウンマネジメントを設立した。 平成 28 年：都市再生推進法人に指定を受けた。
事業概要	コミュニティ形成事業	<ul style="list-style-type: none"> ・マルシェ運営事業 ⇒毎月第 4 日曜日に「荒井なないろマルシェ」を開催 ・コミュニティ支援事業
	にぎわい創出事業	<ul style="list-style-type: none"> ・あらフェス ⇒地下鉄開業&荒井地区街びらきを記念したイベント開催 ・映画「風のたより」作成
	エコタウン事業	<ul style="list-style-type: none"> ・売電事業 ⇒休耕田に太陽光発電所を設けて、売電を実施 ・エネルギーマネジメント ⇒仙台市エコモデルタウン事業と連携し荒井復興公営住宅にてエネルギーマネジメント事業を実施
	官民連携事業	<ul style="list-style-type: none"> ・都市利便増進施設活用事業 ⇒駅前広場・駅前通り・荒井 1 号公園を対象に「都市利便増進協定」
	復興公営住宅管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・各種企業と連携して荒井東公営住宅の施設管理を実施
	不動産事業	<ul style="list-style-type: none"> ・アライデザインセンター2 賃貸事業

ii) 公園における取組

土地区画整理事業により新たに生まれた都市公園（荒川1号公園）に対して、以下のような事業を実施している。

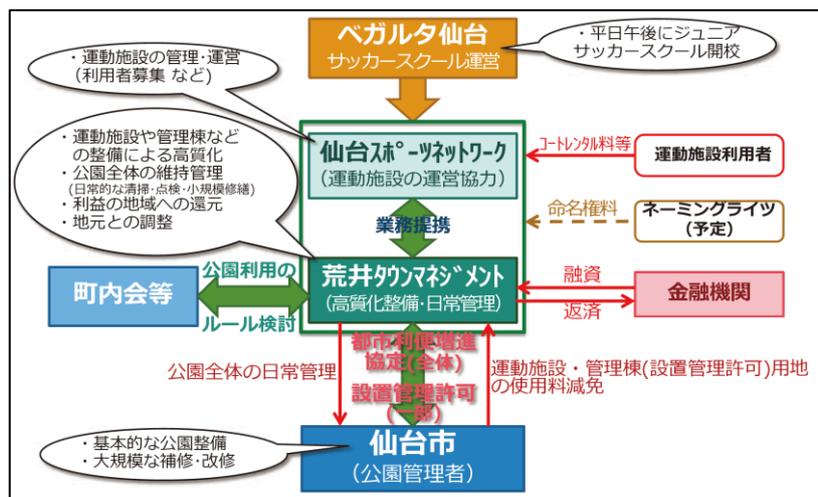
表 都市公園の整備～運営の流れ

段階	負担者	概要
整備①	法人	・法人が公園の一部（約 3,050 m ² ）を仙台市から借り、フットサルやテニスなどを楽しめる運動施設や管理施設などを自己資金で整備。（設置管理許可）
整備②	仙台市	・仙台市が整備①以外の多目的広場、エントランス広場等を整備。
管理・運用	法人	・法人が公園全体の日常的な清掃・点検、維持管理を実施。 ・運動施設運営のノウハウを持つ団体と業務提携し、運営。



出典：荒井タウンマネジメント

図 都市利便増進協定と設置管理許可の区域



出典：荒井タウンマネジメント

図 事業スキーム

3) 一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会

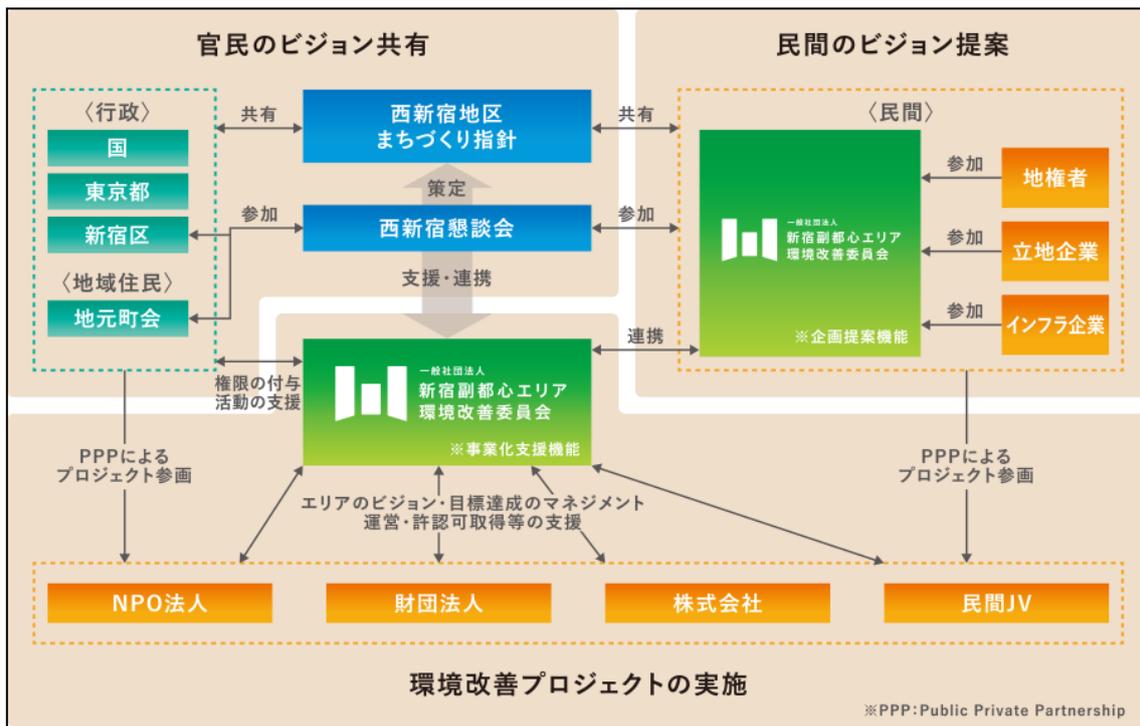
i) 概要

名称	一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会
設立年	平成 26 年
設立経緯	平成 22 年：西新宿地区全体での取組による課題解決や都市間競争向上のために、民間企業 10 数社で任意団体として発足。 平成 26 年：まちづくりの担い手としての公的な位置付けを得るべく、一般社団法人化。 平成 27 年：都市再生推進法人の指定、東京しゃれた街並みづくり推進条例に基づくまちづくり団体等の登録
事業概要	<p>出典：西新宿地区まちづくり指針</p>



出典：新宿副都心エリア環境改善委員会

図 エリアマネジメント団体の主な活動範囲



出典：新宿副都心エリア環境改善委員会

図 関係図

ii) 公園における取組

新宿中央公園において、エリアマネジメント団体と公園の指定管理者が連携して、スポーツや飲食のイベント等を実施した。

イベント等による収益は、指定管理者が公園の維持管理費に充当して還元している。公園のほか、国家戦略特区による道路や公開空地を活用したにぎわい空間の創出を実施している。

Everyday



【水の広場】



Event



【水と緑のEvening Bar !!!
(ビアガーデンの開催)】

来場者数 平成26年3,100名

出典：国交省「都市公園のストック効果を高める工夫事例」

写真 地域活性化と経済活性化効果

4) グリーン大通りエリアマネジメント協議会

i) 概要

社会実験を経て、歩道及び公園を活性化させるためにエリアマネジメント団体を設立。構成員は主に通りの沿道事業者で構成されている。区のプロポーザルによりイベント実施事業者が選定された。

名称	グリーン大通りエリアマネジメント協議会
設立年	平成 27 年
設立経緯	平成 26 年：グリーン大通りの歩行者空間を活用したにぎわい創出を目的にオープンカフェやマルシェを区が社会実験として実施 平成 27 年：事業の実施主体として主に沿道から構成される協議会が設立 平成 28 年：グリーン大通りに隣接する南池袋公園がリニューアル 平成 29 年：イベントの実施を定期化（毎月開催）。イベント実施事業者として、区のプロポーザルにより選定。
事務局	豊島区
実施事業	・道路占用事業（イベント実施） ・公園の活用事業（イベント実施）

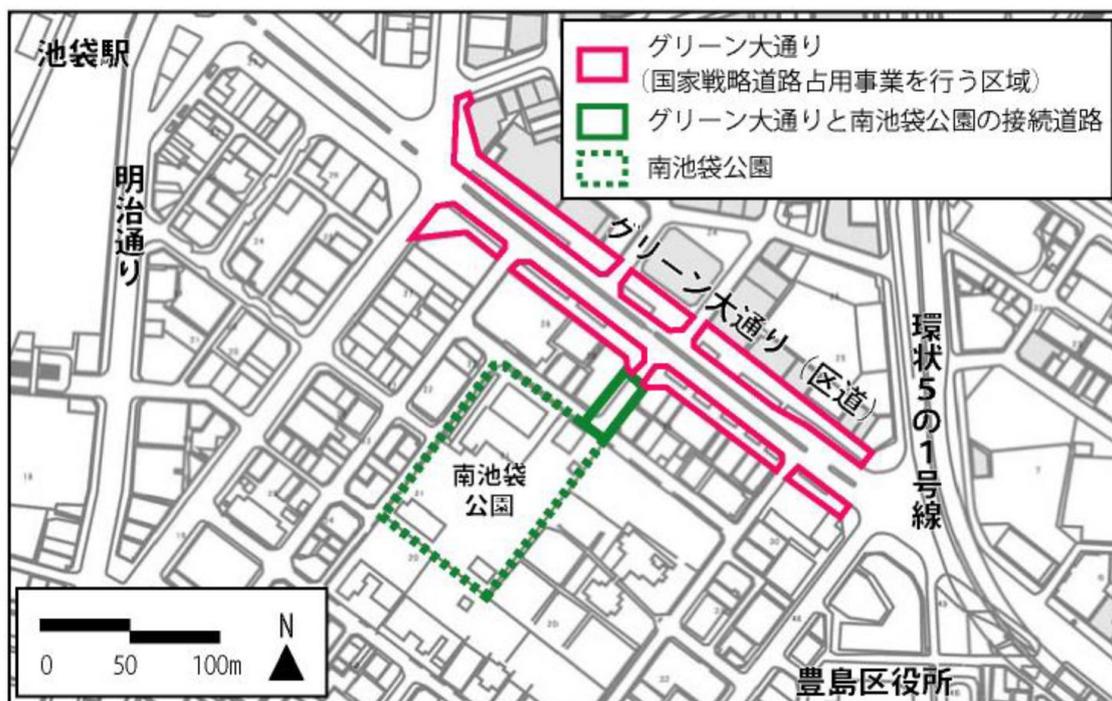


図 エリアマネジメントの活動範囲

ii) 公園における取組

グリーン大通りエリアマネジメントのイベント実施主体である株式会社nest が南池袋公園をよくする会に構成員として参加している。

南池袋公園をよくする会は、公園管理者と学識経験者、公園運営事業者、周辺住民代表者から構成され、公園で実施される①イベント利用についての審議と、②カフェ等の売上からの寄付から実施されるイベントの企画運営、③運営課題の共有・対策の実施の3つを協議している。

南池袋公園は、自治体が所有する建物にカフェ事業者が管理許可により使用し、建物使用料と売上の0.5%を地域還元費として支払っている。

表 南池袋公園をよくする会の構成員

分類	構成員	位置付け
行政	豊島区公園緑地課	・公園設置者 / 管理者
学識経験	不明	・不明
公園運営事業者	西部造園(株)	・維持管理事業者
	(株)グリップセカンド	・収益事業者 (カフェ・レストラン)
周辺住民等	地元商店会長	・住民代表
	町内会長	
	公園に隣接する寺町関係者	・隣接事業者 (イベント等への影響調整)
	(株)nest	・周辺イベント事業者 (グリーン大通り)

※学識経験者は不明

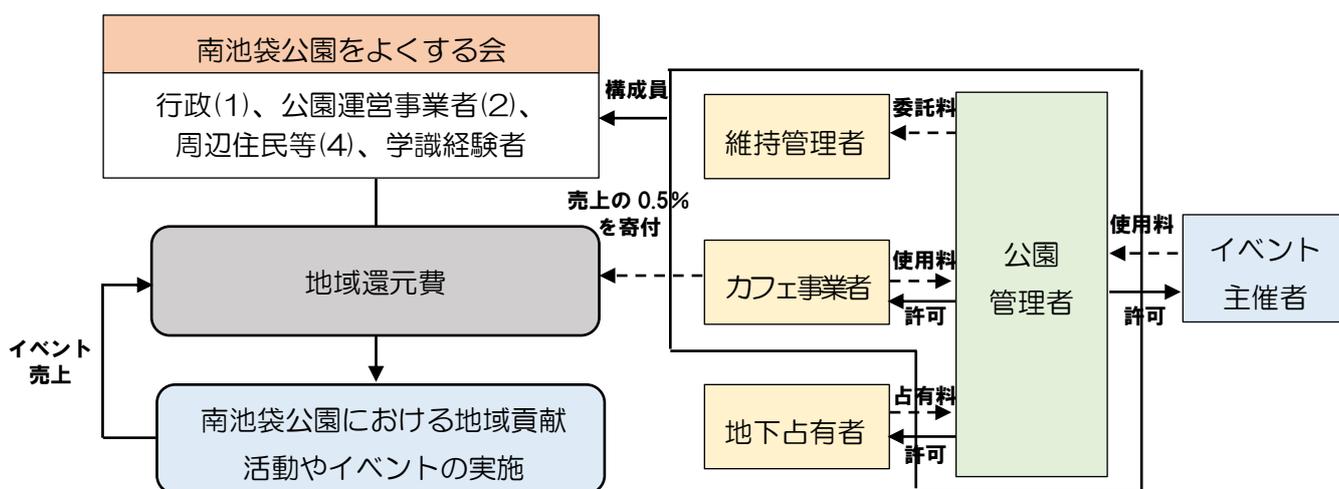


図 南池袋公園の事業スキーム

5) 一般社団法人 Hareza 池袋エリアマネジメント

i) 概要

一般社団法人 Hareza 池袋エリアマネジメントは Hareza Tower 及び東京建物 BrilliaHALL の開発事業者、建物所有者である東京建物株式会社と株式会社サンケイビルによって平成 30 年 6 月に設立された一般社団法人である。

Hareza 池袋及び周辺地域において、持続的ににぎわいを創出する事業を行うことによって、Hareza 池袋エリアの魅力向上に寄与することを目的とする。

名称	一般社団法人 Hareza 池袋エリアマネジメント
設立年	平成 30 年
設立経緯	連続的な建物の建替えに伴うエリア全体での価値向上につなげるため
事業概要	<p>中池袋公園の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 中池袋公園の指定管理者として、維持管理やイベントスペースの運営、カフェの設置から運営までを実施している。 <p>建物内のイベントスペースの運営</p> <ul style="list-style-type: none"> Hareza 池袋のイベントスペース「パークプラザ」や BrilliaHALL のイベントスペース、公開空地の貸出を一元化している。 <p>街路灯バナーフラッグの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 日～最大 4 週間掲出可能なバナーフラッグ広告を募集している。



図 Hareza 池袋の活動範囲

6) 収集事例のまとめ

収集した事例の主な内容を以下に整理する。

エリアマネジメント団体は多様な活動がなされており、大きく分類すると、エリアの将来像策定やパブリックスペースの運用、広告活動の実施、自主事業・公共空間への投資を実施している。

その活動財源は、会費や寄付金・協賛金、事業収入で賄われているものが多い。

公園での取組は、指定管理者として公園運営やカフェ等の設置管理事業、イベント実施、公園協議会への参画等が行われている。

表 収集事例のまとめ

<p>活動内容</p>	<p>エリアの将来像策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリア全体の将来像の策定 ・ルールづくり <p>パブリックスペースの運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国家戦略特区を活用した歩道空間の活用 ・都市公園におけるイベント実施 ・都市公園や公開空地、イベントスペースの貸出窓口 ・都市公園等の管理者（指定管理 / 都市利便増進協定） <p>広告活動の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バナーフラッグの運用 <p>自主事業・公共空間への投資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティバス等の自主事業 ・都市公園等へのカフェ等の設置
<p>活動範囲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・活動する範囲を明確にしている団体が大半である
<p>活動財源</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・会費 ・寄付金&協賛金 ・事業収入
<p>構成員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道地権者と行政団体で構成されることが多い ・事務局運営は団体により異なる
<p>公園での取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者として公園運営 ・カフェや運動施設等の設置管理事業者として運営 ・イベント実施 ・公園における協議会の構成員として参画

③ エリアマネジメント団体の事務局体制

既往論文等より、エリアマネジメント団体の事務局体制とその特徴を以下に整理する。

エリアマネジメント 36 団体に実施したアンケートによると、①自団体の雇用スタッフの存在有無、②自団体の正社員の存在有無、③他団体からの出向（派遣・兼業）の有無の 3 つの判断基準により、5 つの特性があるグループに分類される。

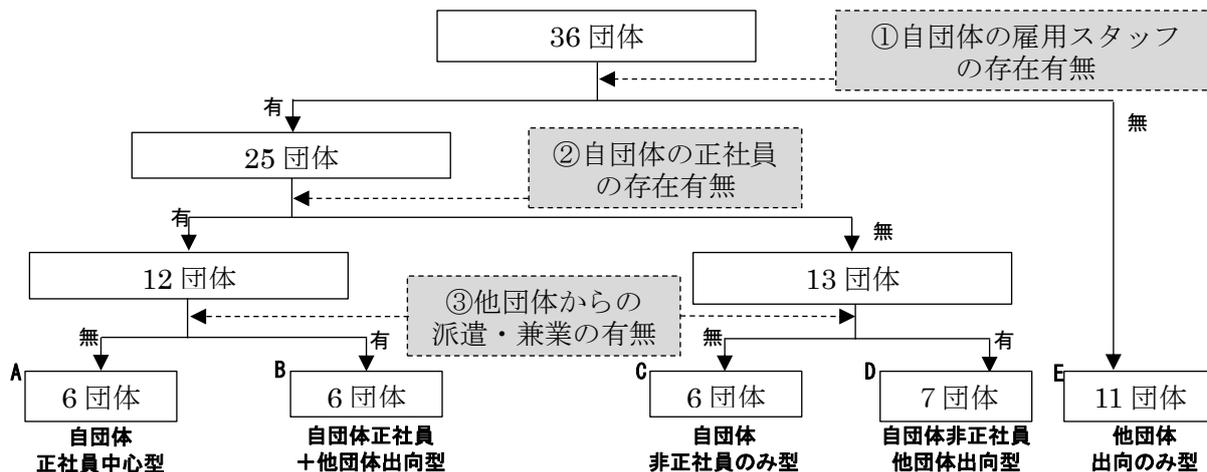


表 エリアマネジメント団体の事務局体制と特徴

分類	団体	特徴
A	札幌駅前通まちづくり(株)、長浜まちづくり(株)、(株)街づくりまんぼう、北本観光協会、秋葉原タウンマネジメント(株)、ミナミまち育てネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> 主に正社員で運営 株式会社が多い 商業機能が強いエリア 活動内容は外注活用による民間施設の利活用が活発的である
B	(一社)ひとネットワークひめじ、(一社)荒井タウンマネジメント、まちづくり福井(株)、浜松まちなかマネジメント(株)、(一社)まちづくり府中、仙台駅東エリアマネジメント協議会	<ul style="list-style-type: none"> 正社員と他団体からの出向で運営 一般社団法人が多い 商業機能が強いエリア 活動内容は公共施設・空間の整備及び管理と民間施設の利活用が多い
C	栄東まちづくり協議会、デポアイランド通り会、NPO 法人久屋・エコまちネット、NPO 法人 KAO の会、(一社)大阪ビジネスパーク協議会、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 自団体で正社員を雇用してなく非正社員のみで運営 NPO 法人が多い 契約社員と無給が多い
D	(一社)御堂筋まちづくりネットワーク、(一社)まちなね浜甲子園、(一社)まちなわひばりが丘、(株)にぎわい宇部、若者クリエイティブコンテナ、We Love 天神協議会、(一社)二子玉川エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 非正社員と他団体からの出向で運営 自団体のアルバイトが多い 一般社団法人が多い 住宅機能が強いエリア
E	錦二丁目まちづくり協議会、(一社)竹芝エリアマネジメント、ささしまライブ 24 まちづくり協議会、(一社)新虎通りエリアマネジメント、NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会 など	<ul style="list-style-type: none"> 全てを他団体からの出向で運営 一般社団法人や任意団体が多い 大規模開発の業務機能が強いエリア

出典：「(2020) エリアマネジメント団体の雇用形態からみた事務局人材と活動特性の傾向分析」を基に作成

5つの事務局体制分類ごとの活動内容は、以下のとおりとなっている。

イベント・アクティビティ及び情報発信はどの団体も多く実施しており、公園において公園使用及び占用許可を利用しイベント等を実施していると考えられる。また団体によっては、設置管理許可を用いて公園で事業を実施している団体もある。

表 エリアマネジメント団体の活動内容

活動内容	A	B	C	D	E
まちづくりルール等の作成・策定	33.3	33.3	66.7	42.9	72.7
イベント・アクティビティ	83.3	100.0	100.0	100.0	90.9
情報発信	100.0	100.0	100.0	85.7	81.8
防災・防犯・維持管理	50.0	16.7	50.0	71.4	81.8
公共施設・公共空間の整備及び管理	50.0	83.3	33.3	42.9	72.7
民間施設の利活用	66.7	33.3	16.7	42.9	18.2
地域交通の充実に関する活動	0.0	16.7	0.0	14.3	27.3
教育・福祉に関する活動	0.0	0.0	16.7	14.3	18.2
各種地域調査	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0

出典：「(2020) エリアマネジメント団体の雇用形態からみた事務局人材と活動特性の傾向分析」を基に作成

表 エリアマネジメント団体の利活用制度

利活用制度	A	B	C	D	E
道路占用許可の特例	0.0	50.0	33.3	0.0	27.3
国家戦略特区道路占用事業	0.0	0.0	0.0	14.3	45.5
道路協力団体	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1
設置管理許可制度	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0
公園使用及び占用許可	16.7	16.7	16.7	28.6	18.2
都市利便増進協定	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0
エリマネ団体	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1
特になし	83.3	33.3	50.0	71.4	27.3

出典：「(2020) エリアマネジメント団体の雇用形態からみた事務局人材と活動特性の傾向分析」を基に作成

表 エリアマネジメント団体の組織形態

組織形態	A	B	C	D	E
任意団体	16.7	16.7	16.7	28.6	45.5
一般社団法人	0.0	50.0	16.7	57.1	45.5
協議会	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0
株式会社(公共出資含み)	66.7	16.7	0.0	14.3	0.0
株式会社(民間のみ出資)	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0
NPO法人	16.7	0.0	50.0	0.0	9.1

出典：「(2020) エリアマネジメント団体の雇用形態からみた事務局人材と活動特性の傾向分析」を基に作成

④ 事例等から考えられるエリアマネジメント設立に当たっての課題

事例等から考えられるエリアマネジメント設立に当たっての課題を以下に示す。

1. 活動内容・活動範囲の明確化

- ・ エリアマネジメント団体が実施する活動内容及び活動範囲を明確化する必要がある。
- ・ 平和大通りは、元々道路であることや東西に長い形状をしていることから、広島都心部の課題である回遊性の向上等を考慮した活動内容・活動範囲の明確化が必要である。

2. 活動財源の確保

- ・ エリアマネジメント団体の活動財源の確保方法を明確化する必要がある。
- ・ 平和大通り周辺の道路や公園等を活用したにぎわい創出と合わせた活動財源の確保が必要である。

3. 構成員・事務局の明確化

- ・ エリアマネジメント団体の構成員及び事務局を明確化する必要がある。
- ・ 平和大通りは、沿道地権者に加えて慰霊碑に関連した活動団体等多くの団体が活動していることから、様々な団体が参画できることが必要である。

4. 公園協議会との関わり方の明確化

- ・ 都市公園法第 17 条に 2 に基づく協議会とエリアマネジメント団体との関わり方を明確化する必要がある。

8-2 平和大通りにおけるモデルケースの検討

① モデルケースの検討

1) 想定される活動範囲

平和大通りにおけるエリアマネジメントの想定される活動範囲を以下に示す。平和大通りの範囲は、公園化を想定する区域だけでなく、沿道の道路も含めた範囲を想定する。

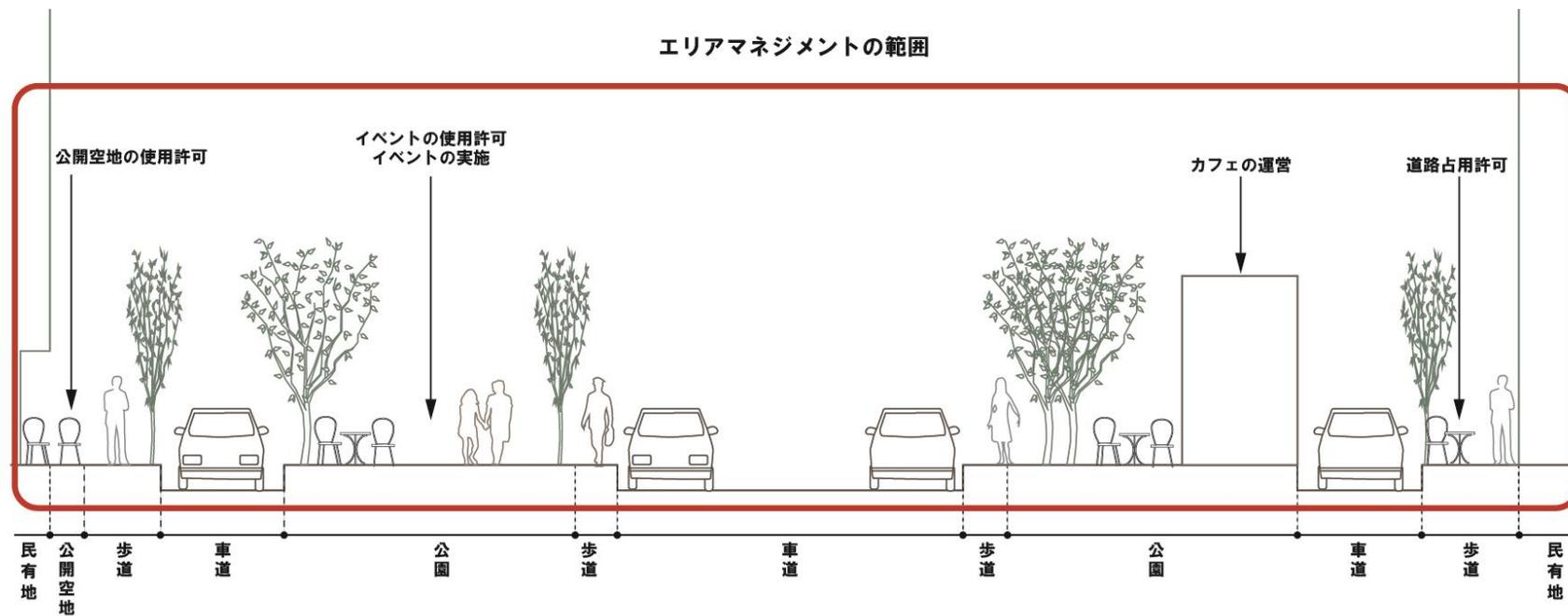


図 エリアマネジメントの活動範囲イメージ

2) 収集した事例から想定される事業スキーム

エリアマネジメント団体の想定される事業スキームを以下のとおり示す。構成員や実施事業は想定である。

平和大通りの公園化に合わせて、6章で検討した整備及び維持管理・運営スキームである官民連携手法の公募要件の1つとして、認定計画提出者がエリアマネジメントの事務局を担うことが考えられる。その活動財源として、公園を活用したエリアマネジメント協議会が実施するイベントの売上等を還元することなどが考えられる。

公募資料への記載内容は、現時点で以下のような記載内容が考えられる。

- ・ 想定されるエリアマネジメントの実施内容と構成員を記載する。
- ・ 事業者にはエリアマネジメントに対する具体的な提案を求め、評価項目の1つとする。
- ・ 事業者には事務局の運営を担うことを求める。

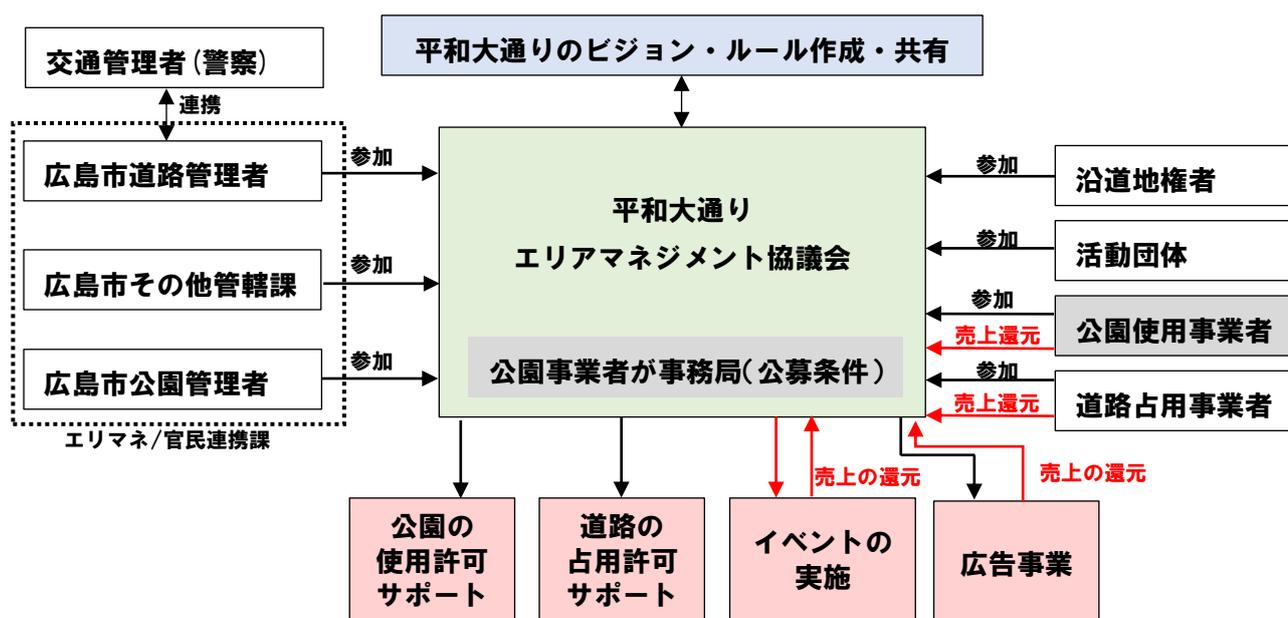


図 想定される事業スキーム

3) 収集した事例から想定される財源

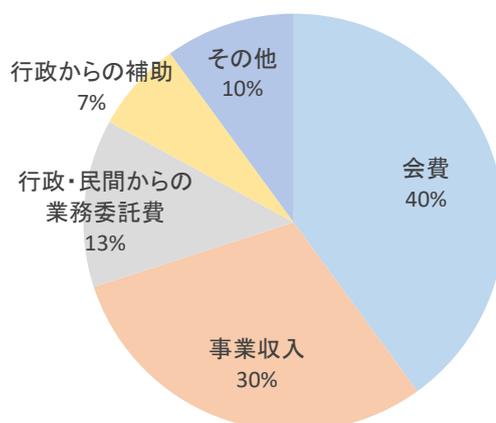
収集した事例等から平和大通りにあてはめたエリアマネジメント団体の想定される財源を以下に示す。

大きくは、①会費と②行政・民間からの業務委託費、③事業収入の3つであると考えられる。

いずれも短期間で実現可能な財源とは言えず、中長期的なスパンで検討が必要である。また、歩行者利便増進道路制度など、エリアマネジメント団体の活動を支援できる取組の検討も求められる。

表 想定されるエリアマネジメント団体の財源の例

収益項目	内容
①会費	
団体構成員からの会費	エリアマネジメント団体の構成員からの会費
活動区域内の受益者からの会費	地域再生エリアマネジメント負担金制度に基づく活動区域内の受益者からの会費
②行政・民間からの業務委託費	
市：イベント委託費など	既に平和大通り等で市が実施しているドリミネーション等のイベント開催の委託費
市：指定管理費	平和大通り沿道の公共施設管理に係る指定管理費
民間事業者：建物管理委託費など	平和大通り沿道の建物の共同化管理委託費
③事業収入	
イベント収入	イベント収入と開催に伴う寄付金・協賛金
屋外広告物事業収入	平和大通り（公園）や沿道（道路）への広告掲載による収入
オープンカフェ事業収入	平和大通り（公園／都市公園リノベーション協定制度等の活用）や沿道（道路／歩行者利便増進道路の活用）へのオープンカフェ事業収入



出典：「エリアマネジメントの効果と財源」を基に作成
図 エリアマネジメント団体の主な財源

4) 想定される展開

エリアマネジメントの3つの展開イメージを以下に示す。

「STEP1 協議会設立」では、協議会による都市公園を活動エリア、「STEP2 事業実施」では協議会が法人格を持ち、都市再生推進法人の指定を受け、主体的に公共空間活性化に取り組む。「STEP3 広域連携」では、法人格を持った協議会が紙屋町・八丁堀エリアの活動団体の連携として、広域連携を形成し、都心全体の回遊を促進する。

表 エリアマネジメントの展開イメージ

項目	STEP1	STEP2	STEP3
	協議会の設立	事業実施	エリア広域連携
体制	都市公園法第17条の2に基づく協議会を設立	法人格を形成するなど、主体的に事業を実施	紙屋町・八丁堀広域エリアなどの既存団体と広域連携を形成
活動エリア	都市公園	都市公園＋沿道	都心全体
活動内容	エリアビジョンの策定 イベント実施	公共空間の活用 イベント実施 プロモーション活動	都心の広域連携による回遊の促進 都心全体の方向性の検討
イメージ			

② エリアマネジメント活動を支援する各種制度概要

5) 都市再生推進法人

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設等の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定をするものであり、主に以下のメリットがある。

表 都市再生推進法人の関連する主なメリット

項目	概要
公園施設設置管理協定への参画	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人又は一体型滞在快適性等向上事業者[※]は、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、滞在快適性等向上公園施設（まちなかの滞在の快適性等の向上や公園の利便増進に資する公園施設）の設置・管理や、園路、広場等の整備等のための協定を公園管理者と締結することができる。 協定締結により新たに設置されるカフェ、売店等の建蔽率の上限の緩和など都市公園法の特例措置を受けることができる。
看板等設置に係る都市公園の占用許可の特例	<ul style="list-style-type: none"> 一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、地域の催しに関する情報を提供する看板等を設置することができる（清掃等の取組が必要）。
道路の占用等の許可の申請手続き	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人は、滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）内における道路や都市公園の占用許可等について、申請手続きの経由事務及びサポートを行うことができる。
官民連携まちなか再生推進事業の活用（国補助）	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人は、まちづくり活動に取り組む者に対するワークショップの開催等の普及啓発事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。 都市再生推進法人は、エリアプラットフォームの構成員となってまちづくり活動の社会実験等（道路上でのオープンカフェの設置や低未利用地を活用した休憩スペースの創出等）を行う場合、その実施費用の補助を受けることができる。
交流・滞在空間の充実化に対する金融支援（民都機構による支援）の活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人は、ベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化するため、民間都市開発推進機構による低利貸付を受けることができる。

※一体型滞在快適性事業者とは、滞在快適性等向上区域において、市町村が行う公共施設の整備等と一体となって行われる土地所有者等による交流・滞在空間を創出する事業者

6) ウォークابلに関連する制度

エリア全体での回遊性向上のため、令和 2 年度の道路法改正により創設された以下の「歩行者利便増進道路」と「滞在快適性等向上区域」の活用が想定される。これらを活用することで、にぎわいの創出や回遊性の向上だけでなく、エリアマネジメント団体による手続きが簡易化される。

表 ウォークابلに関連する各種制度概要

項目	概要
歩行者利便増進道路	<p>①歩行者中心の道路整備（道路構造令）</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路構造令に歩行者の利便を増進させる滞留空間を位置付けられ、歩行者中心の道路整備がしやすくなった。 <p>②民間事業者が参入しやすい道路空間活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 従来まで、道路管理者の公募は少なく、都市再生推進法人等が占用主体であったが、公募により占用主体が選定できるようになり、かつ占用期間が最大 20 年間になったことで民間投資を呼び込みやすい環境ができた。 <p>③道路管理者の権限・役割が増加</p> <ul style="list-style-type: none"> 従来、道路管理者のみで道路占用許可特例はできず、他の部署の協力を得て実施していた。（都市再生整備計画に位置付け） 道路管理者だけでは道路協力団体の指定のみであったが、権限・役割が増加した。
滞在快適性等向上区域	<p>①ソフト事業への補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> 従来、都市再生整備計画の予算はハード整備が大半で、コーディネートや社会実験、ビジョンづくりへの補助は少ない エリアプラットフォーム構築や未来ビジョン作成、社会実験、交流拠点整備等に対して、1/2 の助成 <p>②固定資産税・都市計画税の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路、広場等の用に供する土地及び芝生・ベンチ等の課税標準 5 年間 1/2 となる。 オープン化した家屋のうち市町村の認める範囲の課税標準 5 年間 1/2 となる。 <p>③区域内における駐車場出入口の規制</p> <ul style="list-style-type: none"> パブリックスペースの活用、アクティビティの円滑化、安全性に寄与 駐車場の新設及び変更で効果を発揮。自治体が規制対象とする道路を都市再生整備計画への位置付けが必要となる。 <p>④都市再生推進法人等がイベント実施における道路・公園の占用手続き一括対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人を経由した申請手続きを 1 つの業務として位置付け、同一イベントで複数の占用許可が必要な場合、個々の申請者のサポート、書類のとりまとめや一括した提出などを都市再生推進法人が行うことで手続きを円滑化できる。

9 都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会の活用方策の検討

9-1 都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会の事例調査

① 都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会とは

公園協議会とは、下記の背景から都市公園法に平成 29 年に新たに都市公園法第 17 条の 2 に追加された項目であり、「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」とされている。

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。

【協議会イメージ】



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

出典：国土交通省「都市公園法改正のポイント」

図 協議会設置の背景

表 協議会設置の背景

内容	背景
①	従来の都市公園において、近隣住民等への配慮からボール遊びやバーベキュー等が一律に禁止されるなど、地域住民等のニーズに対応したきめ細やかな管理運営ができない状況がみられていた。
②	スポーツや自然との触れ合いへのニーズの高まり、まちなぎわい創出、地域コミュニティの活性化等、都市公園に対する利用・活用ニーズは多様化しており、管理運営において、このようなニーズに対応することが求められている。

出典：ぎょうせい「新しい都市緑地・農地・公園」

「都市公園法第 17 条の 2」

2 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。

①公園管理者

②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、商工会議所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調整事項については、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 第三項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。

② 収集事例一覧

都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会の事例は、現時点で確認できず、それに類する事例を整理する。

表 整理・検討事例一覧

特徴	官民整備手法	維持管理手法	年※	事例名	備考
① 住民活動促進型	—	+指定管理公園協議会	平成12年	有馬富士公園運営協議会	多様な住民グループを支援
	—	公園協議会	平成22年	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
② 公園/ 地域連携型	設置管理許可等	+指定管理公園協議会	平成25年	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
	管理許可	+業務委託公園協議会	平成28年	南池袋公園をよくする会	公園でのイベント調整カフェの収益一部を還元
①と②	—	公園協議会の計画	平成30年	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構築

※年は協議会の設立年を示す。

※沼津市パークマネジメントプランは、協定内容に応じて①と②のどちらにも属する。

③ 事例整理

1) 有馬富士公園運営協議会

i) 概要

開園日	平成 13 年 4 月
住所	兵庫県三田市
公園種別	広域公園
面積	178.2ha（全体計画面積 416.3ha）
協議会設立日	平成 12 年
主な施設	パークセンター、共生センター、自然学習センター、

ii) 有馬富士公園運営協議会設立の流れと役割

住民組織による公園運営を意図して、開園前に「有馬富士公園運営計画」が策定され、この運営計画に基づき、有馬富士公園運営・計画協議会が設置された。

有馬富士公園運営協議会は、有馬富士公園の計画や運営について協議する会であり、各関係機関及び公園利用者である住民などの多様な意思を調整、統一するために設置された公園運営における意思決定機関である。当協議会の提案・助言を得ながら、住民とのパートナーシップによる公園運営づくりを目指している。

表 設立の流れ

年	項目	内容
平成 12 年	有馬富士公園運営・計画協議会の設置	<ul style="list-style-type: none"> 三田市、三田市教育委員会、学識経験者及び当公園協会等で協議会を設置 住民参加型公園運営の展開を図るため、協議会の下に4つのワーキンググループが構成され、第2回協議会からは公募で選定された住民が協議会メンバーに参加
平成 13 年	2つの部会に統合	<ul style="list-style-type: none"> 開園から各会年3回の協議会が開催 住民や各組織と連携しながら公園プログラム等開催 各部局を統合し、「コーディネーション部会」と「場所づくり部会」の2つに集約
平成 21 年	1つの部会に統合	<ul style="list-style-type: none"> 「場づくり部会」は施設整備に関わる検討であり、平成20年末に第1期工事が完成したことに伴い、2つの部会が「コーディネーション部会」と統合した
平成 29 年	有馬富士公園運営協議会	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法が改正されたことを契機に「有馬富士公園運営協議会」と名称変更

表 協議会での協議内容

1	公園における具体的な方策について
2	県民参画のための具体的な管理運営計画について
3	期区域を含む未整備区域のあり方について
4	有馬富士公園とその他の施設とのネットワークについて

iii) 協議会の構成

協議会は、以下のように構成され、事務局を指定管理者が担い協議会・住民活動と調整・支援等を実施している。

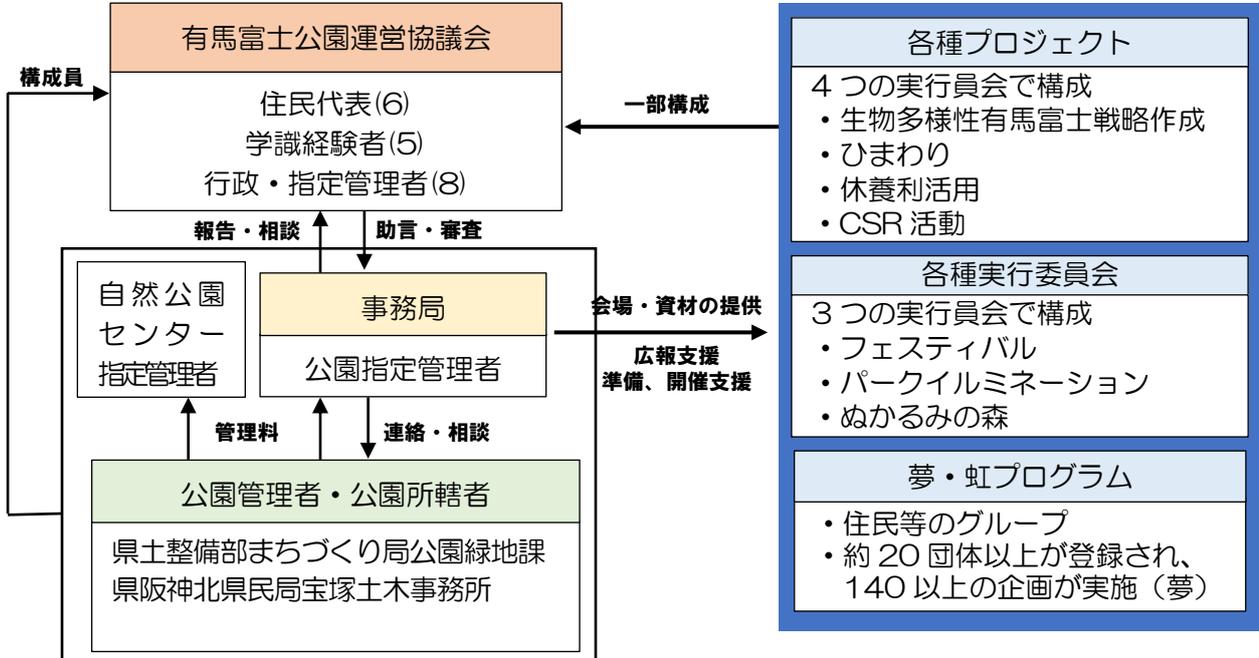


図 協議会の運営スキーム

表 協議会の構成員

分類	構成員	公園における位置付け・役割
住民	住民委員（公募3人）	・一般から応募 任期2年
	住民委員（夢プログラム関係3人）	・夢プログラムグループから応募任期2年 ・夢プログラムの実践経験があり運営状況を熟知
学識経験	兵庫県立人と緑の博物館（緑地計画、植生、まちづくり3人）	・専門的な立場からアドバイス・コーディネート
	学識経験者（都市計画）	・専門的な立場からアドバイス
	学識経験者（農業）	・専門的な立場からアドバイス
行政	兵庫県県土整備部まちづくり局公園緑地課長	・県立公園を所管する部署 ・公園協会への委託金額の配分・調整
	兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所長	・公園管理・整備池を所管する現場事務所 ・パークセンターへの委託業務等を調整
	有馬富士公園管理事務所長	・公園の維持管理・運営をする現場事務所
	三田市企画財政部政策室長	・三田市の計画等との調整
	三田市有馬富士自然学習センター館長	・学習センターの責任者
	三田市立有馬富士共生センター所長	・有馬富士共生センターの責任者
民間事業者	財団法人兵庫県園芸公園協会総務部長	・有馬富士公園指定管理者
	NPO法人キッピーフレンズ理事長	・自然学習センター指定管理者

出典：2011年「都市公園における住民参画型運営に関する研究」

2) みなとのもり公園運営会議

i) 概要

JR 貨物神戸港駅の跡地を利用して、震災復興記念公園として整備。市民ワークショップ等を通じて整備され、整備後も公園運営会議等で住民等が話し合いながら、公園の在り方等に協議している。

開園日	平成 22 年 1 月
住所	神戸市中央区浜辺通
公園種別	総合公園
面積	5.6ha
連絡会設立年	平成 22 年 3 月
主な施設	ジョギングコース、芝生広場



図 公園現況

出典：公園文化 WEB

ii) 運営会議の構成

みなとのもり公園運営会議は、公園管理者と事務局を運営する神戸市公園緑地協会、公園でのそれぞれの目的・活動場所別に合わせた部会で構成されている。運営会議は、毎月1回定例会議として、活動報告や維持管理、今後予定されるイベント等、公園に関することを全般的に話し合う。部会を代表する代表者（公園設計時のコンサルタント）と、部会にそれぞれコーディネーター役として代表者を配置。



図 運営会議の構成

表 運営会議の構成員

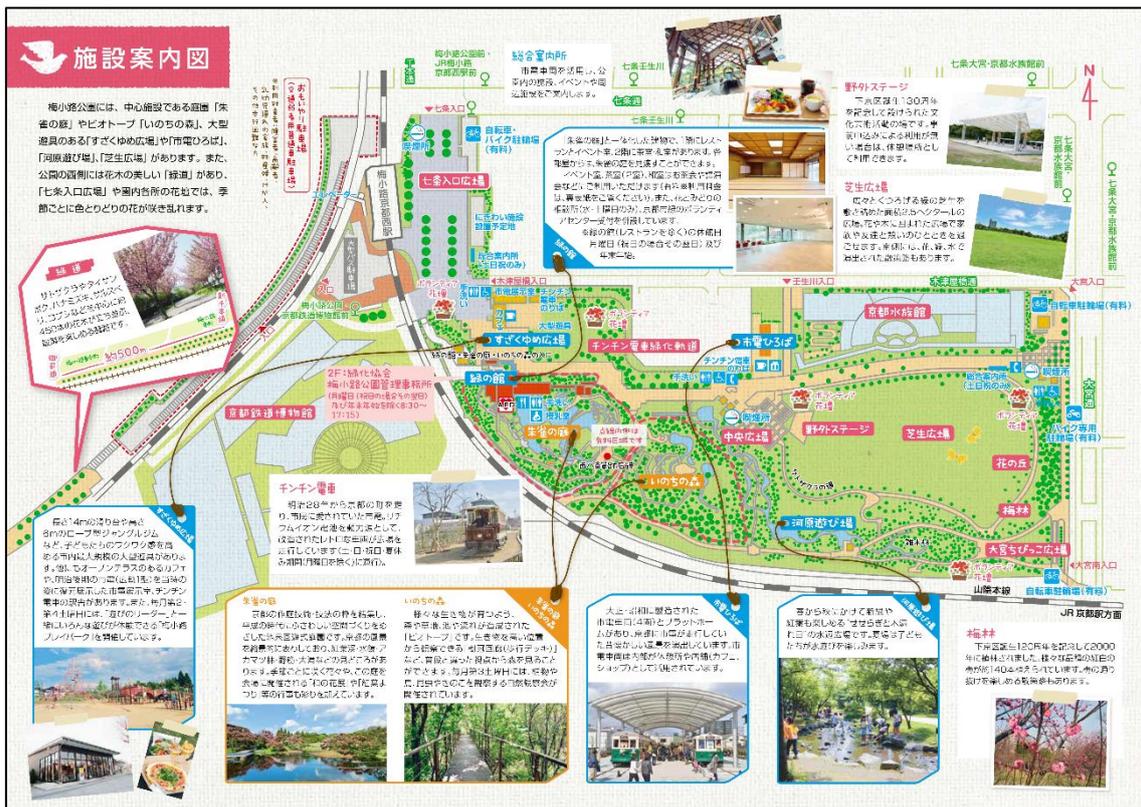
分類	構成員	位置付け
行政	神戸市建設局公園部	・公園管理者
	神戸市公園緑地協会	・運営会議事務局
住民等	みなもり応援団	・特定の目的を持った活動ではなく、園の課題の解決や、自立した活動ができるような手伝いをする
	花みどり工房	・年2回の園内苗圃で花苗を種から育成して、園内花壇に植生 ・園内の苗圃の育成、ハーブガーデンの管理、花やハーブの配布などを行い、花と緑のまちづくりに寄与
	もりづくり	・「もり」ゾーンの手入れと管理
	スポーツ部会	・ニュースポーツ広場を利用するスポーツの各種目団体 ・部会の中にスポーツごとに多くの団体が所属 ・毎月第三日曜日にスポーツ広場の大掃除 ・全国の愛好家に呼び掛けて「大会」や「試乗会」を頻繁に開催 ・スポーツコートの利用調整やスポーツ器具の補修等利用する若者の間で頻繁に実施

3) 梅小路公園・施設管理者連絡会

i) 概要

梅小路公園は、京都水族館や鉄道博物館、パークカフェなど多くの民間事業者が管理運営等に携わる公園である。

開園日	平成7年4月
住所	京都府京都市下京区
公園種別	総合公園
面積	13.7ha
連絡会設立年	平成25年
主な施設	京都水族館(オリックス水族館)、鉄道博物館(交通文化振興財団)、梅小路パークカフェ等(コラボ)、駐車場(京都市都市整備公社)等



出典：公益財団法人 京都市都市緑化協会 HP

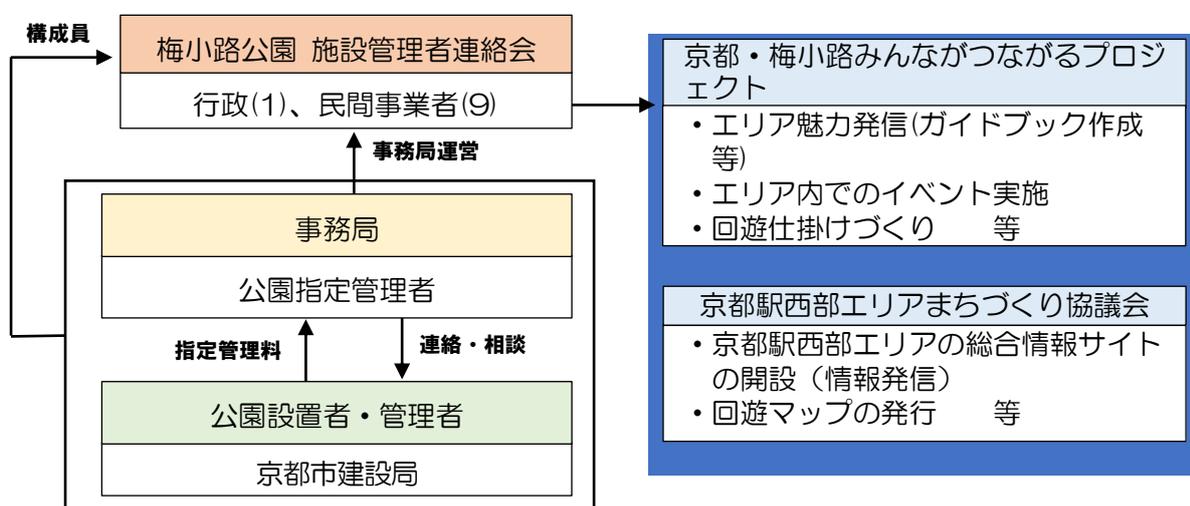
図 公園現況

ii) 連絡会の構成

梅小路公園は、市街地に位置する貴重な庭園・芝生広場に加えて、京都水族館の開業（平成 24 年）、京都鉄道博物館の開業（平成 28 年）など多くの施設が立地し、各施設間での連携を図る必要があったことから、「梅小路公園施設管理者連絡会」を平成 25 年度から設立し、運営している。

協議内容は①公園施設の管理者同士の情報交換と②相互の事業の調整や協力、安全確保を行っている。開催回数は、年 4 回程度実施されている。

また、公園内の協議会だけでなく、構成員の一部は、平成 27 年「京都・梅小路みんながつながるプロジェクト」や平成 28 年「京都駅西部エリアまちづくり協議会」等のエリア単位での協議会メンバーとなり、相互連携を図っている。



※各施設の指定管理及び設置管理許可施設等は省略

図 連絡会の構成

表 連絡会の構成員

分類	構成員	位置付け
行政	京都市建設局	・公園設置者 / 管理者
民間事業者	公営財団法人京都市都市緑地協会	・公園の指定管理者
	オリックス水族館(株)	・京都水族館指定管理者
	(株)コラボ	・グリーンハウスコラボ、梅小路パークカフェ
	(株)京都駅観光デパート	・市電カフェ
	(株)エーゲル	
	(株)立誠社	・市電ショップ
	西日本旅客鉄道(株)京都支社	・京都鉄道博物館

4) 南池袋公園をよくする会

i) 概要

南池袋公園は、戦災で焼野原となった跡に、区画整理事業で生まれた公園である。2015年の豊島区役所庁舎移転に伴い、公園の敷地内に収益施設を開設し、公園及び周辺地域ににぎわいを創出し、地域の活性化を図っている。

豊島区は、条例を改正し、固定使用料に加え、坪25万円以上の売上があった場合は超過分売り上げの10%を支払う歩合制を導入している。また、区は整備費、維持管理経費を負担し、ゴミ処理、植栽管理、利用指導等は、西武造園(株)に業務委託している。

収益施設の2階は、ブックカフェとなっており、民間事業者が地域公園活動として毎月イベントを開催している。

設置管理許可年	平成 28 年
住所	東京都豊島区南池袋
公園種別	近隣公園
面積	7,818 m ²
使用許可施設	教養施設：建築面積 265 m ² (カフェの延べ面積：227 m ² 教養部分の延べ面積：82 m ²)
会設立年	平成 26 年
主な施設	カフェ、芝生広場、キッズテラス、多目的広場 等

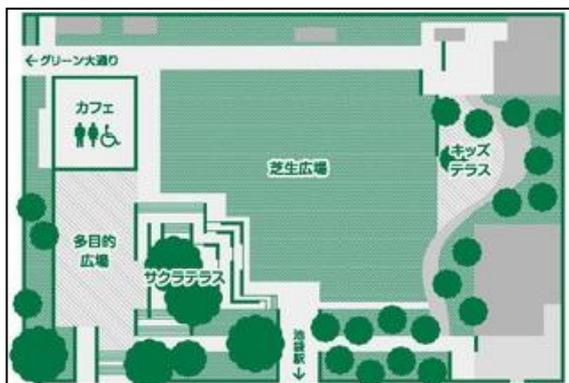


図 公園現況

出典：豊島区 HP

ii) 事業スキーム

南池袋公園は、自治体が所有する建物にカフェ事業者が管理許可により使用し、建物使用料と売上の0.5%を地域還元費として支払っている。公園の清掃等の維持管理は業務委託している。

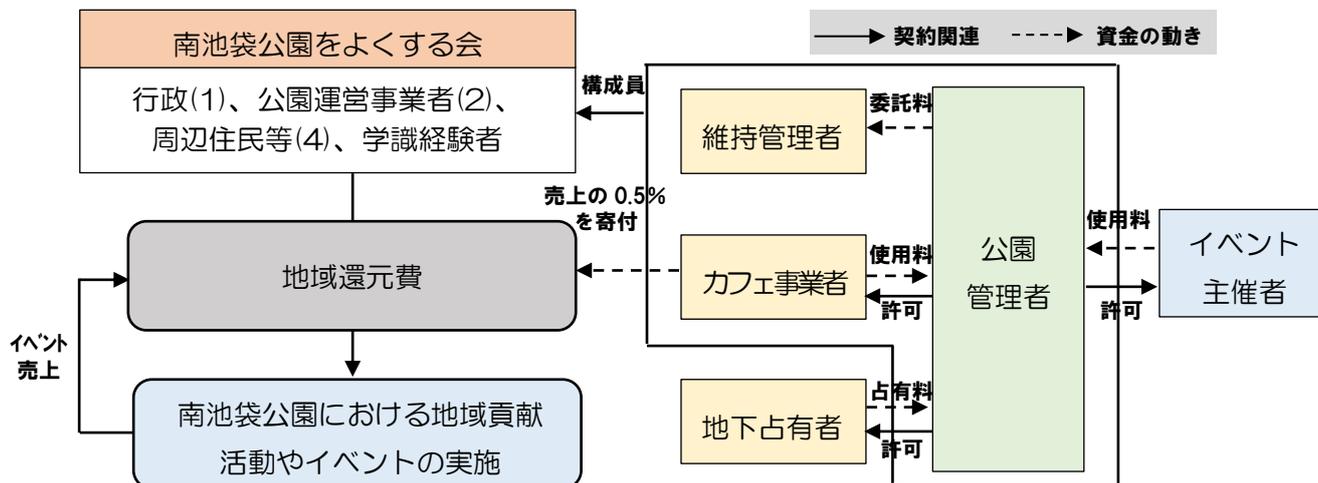


図 事業スキーム

表 年間収支

大項目	項目	金額
年間経費 =約 3,800 万円	維持管理費	約 2,500 万円
	警備委託費	約 300 万円
	減価償却費	約 1,000 万円
年間収入 =約 3,800 万円	占有料	約 1,870 万円
	・変電所 (東京電力)	約 1,520 万円
	・地下鉄 (東京メトロ)	約 350 万円
	建物使用料	約 1,930 万円
	・固定分	約 1,230 万円
・歩合分	約 700 万円	

出典：2019 年大和エネルギー「自治体財政 改善のヒント 第 43 回」

iii) 協議会の構成

南池袋公園をよくする会は、公園管理者が事務局運営を行い、学識経験者と公園運営事業者、周辺住民代表者から構成され、公園で実施される①イベント利用についての審議と、②カフェ等の売上からの寄付から実施されるイベントの企画運営、③運営課題の共有・対策の実施の3つを協議している。

開園の1年前から会を組織し、公園のルール等について住民等も併せて議論することで、公園に愛着を持ち続けてもらう仕組みづくりを行った。また、カフェ事業者は、南池袋公園をよくする会の承認の下で、選定された。

表 会の構成員

分類	構成員	位置付け
行政	豊島区公園緑地課	・公園設置者 / 管理者
学識経験	不明	・不明
公園 運営 事業者	西部造園(株)	・維持管理事業者
	(株)グリップセカンド	・収益事業者 (カフェ・レストラン)
周辺 住民等	地元商店会長	・住民代表
	町内会長	
	公園に隣接する寺町関係者	・隣接事業者 (イベント等への影響調整)
	(株)nest	・周辺イベント事業者 (グリーン大通り)

※学識経験者は不明

以下に、豊島区公園緑地課へのヒアリング結果を示す。南池袋公園をよくする会は設立に当たって議会承認等をしておらず、課内決裁で設立している。また都市公園法第17条の位置付けによる協議会ではないが、将来的は法人化を目指している。

表 豊島区へのヒアリング結果

分類	ヒアリング内容	ヒアリング結果
設立段階	設立に当たっての議会承認の有無	議会承認は受けていない。
	設立に当たっての課内決済	副区長まで相談し、部長決裁の会則を作成し、設立した。
運営段階	都市公園法第17条の位置付け	都市公園法第17条の位置付けによる協議会とはしていない。
	今後の方針	会のメンバーや区の方角性としてエリアマネジメントに向けた組織の法人化を目指す。

5) 沼津市パークマネジメントプラン

i) 概要

対象	市が管理する 151 箇所（都市計画公園等 63 箇所、その他の開設済み都市公園 85 箇所、都市公園以外の公園 3 箇所）
導入背景	公園緑地を取り巻く情勢は大きく変化し。公園緑地のストック効果を生かして、多様化するニーズや地域課題を柔軟に対応することが求められる。そのためには、様々な主体の参加・連携により公園緑地を使いこなし、都市の魅力向上に取り組むことが重要になる。
導入目的	公園緑地を使いこなすための方法や体制づくり、行政の取り組みなど柔軟な公園緑地の維持管理や運営管理のあり方を示す。また、公園緑地ごとに異なる維持管理や運営管理の内容は、公園別プラン作成マニュアルに基づき、公園別プランを作成して取り組みを推進。

ii) パークマネジメントの視点と展開方針

目指すべき公園緑地の姿として「楽しく使いこなせること」と「みんなの舞台となる公園緑地」として掲げ、それを達成するためにも3つの視点から、6つの展開方針を挙げている。

表 パークマネジメントの視点と展開方針

	視点	展開方針
1	年間を通したにぎわい・交流を目指した集客力のあるパークマネジメント	1. 多様な活動が気軽にできる仕組みづくり 2. 地域コミュニティとの協働によるパークマネジメントの推進
2	子どもから高齢者まで様々な世代が利用したくなるパークマネジメント	3. 公園緑地の魅力を引き出す民間の取り組み支援 4. 市民主体のパークマネジメントのサポート体制づくり
3	地域コミュニティによる柔軟で楽しいパークマネジメント	5. パークマネジメントに関する情報発信の充実 6. パークマネジメントの可能性を広げるための連携

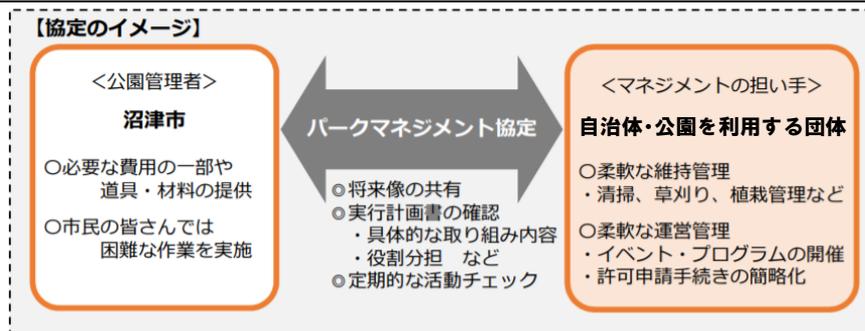
iii) パークマネジメントの体制

パークマネジメント協定による体制づくりとして、公園緑地の維持管理・運営管理を主体的に行うマネジメントの担い手となる団体が、スムーズに取り組めるように、市と団体で「パークマネジメント協定」を結ぶことで活動を支援する。公園緑地の維持管理や運営管理に関係する主体が複数存在する場合や、周辺地域との調整が十分に必要な場合などは、関係者で構成された「公園利用協議会」を設置する。

【自治体や公園を利用する団体と協定を結ぶ場合】

以下のような手順をもとにパークマネジメント協定を結ぶ。

1	公園緑地の将来像を共有した上で、自治会や公園を利用する団体と本市で話し合い、具体的な取り組み内容や役割分担、活動チェックの方法について決定
2	話し合って決めた内容を実行計画書としてとりまとめ再確認した上で自治会・公園を利用する団体と市で「パークマネジメント協定」を結ぶ
3	「パークマネジメント協定」に基づいて、自治会・公園を利用する団体と市が協働して取り組みを進める
4	定期的に意見交換を行いながら、必要に応じて取り組み内容や役割分担の見直す



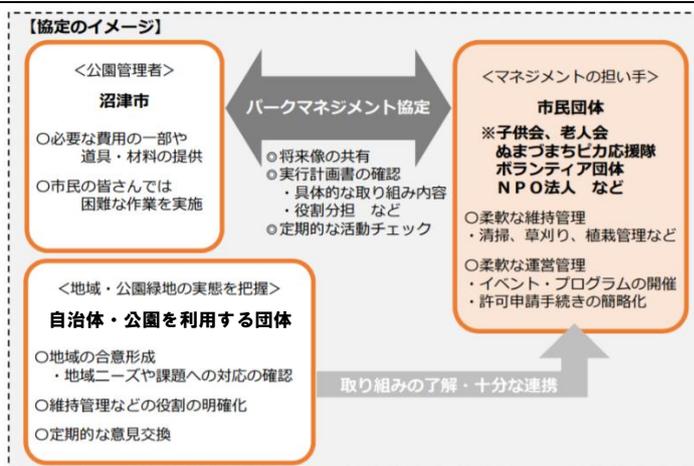
出典：沼津市パークマネジメントプランを基に一部加筆

図 自治会や公園を利用する団体と協定を結ぶ場合

【市民団体と協定を結ぶ場合】

以下のような手順をもとにパークマネジメント協定を結ぶ。

1	市民団体が実施する具体的な取り組みについて、自治会・公園を利用する団体と話し合い、了解を得る
2	公園緑地の将来像を共有した上で、市民団体の皆さんと本市で話し合い、具体的な取り組み内容や役割分担、活動チェックの方法について決定
3	話し合って決めた内容を実行計画書としてとりまとめ再確認した上で、市民団体と本市で「パークマネジメント協定」を結ぶ
4	「パークマネジメント協定」に基づいて、市民団体の皆さんと本市が協働して取り組みを進める
5	本市及び自治会・公園を利用する団体と定期的に意見交換を行いながら、必要に応じて取り組み内容や役割分担の見直しを行う



出典：沼津市パークマネジメントプラン

図 市民団体と協定を結ぶ場合

6) 収集事例のまとめ

i) 協議会の主な協議内容

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ものと思われる。

表 主な協議会の協議内容

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

ii) 協議会の主な特徴

事例整理した協議会は、その活動内容や設置目的から、住民活動促進型と公園/地域連携型の大きく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、公園開園前からワークショップ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ワーキンググループ等を構成している。

公園/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 協議会の特徴

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/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)

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 協議会の主な構成員

分類	構成員	公園における位置付け・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

④ 事例等から考えられる協議会設立に当たっての課題

事例収集分析により、平和大通りで都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会を設立するに当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など、内容を明確化する必要がある。
- ・平和に係る事項や住民活動の支援、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。
- ・活動内容が多岐にわたる場合には、議題ごとにワーキンググループを構成しそれぞれにおいて協議することも考えられる。

2. 活動財源の確保

- ・協議会の活動財源の確保方法を明確化する必要がある。
- ・他事例では、設置管理事業者の収益の一部を協議会への還元や、公共空間でイベント収益や広告費用から捻出している事例がある。

3. 構成員・事務局の明確化

- ・協議会の構成員及び事務局を明確化する必要がある。
- ・平和大通りは、沿道地権者に加えて慰霊碑に関連した活動団体等多くの団体が活動していることから、様々な参画を検討する必要があると考えられる。
- ・協議会の事務局を民間事業者が担っている場合は、指定管理者としての立場から担っている場合が多くある。

4. エリアマネジメント団体との関わり方の明確化

- ・都市公園法第 17 条に 2 に基づく協議会とエリアマネジメント団体との関わり方を明確化する必要がある。

9-2 平和大通りにおける協議会の活用方策の検討

① 想定される協議会設立の手順

都市公園法第17条の2に基づく協議会の設立に当たって、一般的なまちづくり協議会の設立手順を示す。

表 協議会設立までの手順

手順	必要な手続きや活動等	必要な書類
ステップ1 合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・有志での勉強会 ・市政出前講座（右記資料で申請） ・協議会設立に向けた説明会 ・地域の各種団体との意見交換会 ・協議会設立の必要性についての検討会 	<ul style="list-style-type: none"> ・市政出前講座実施申込書 <p>【留意事項】 平和大通り沿道及び平和記念公園の活動団体等との合意形成が重要</p>
ステップ2 準備委員会設立	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー派遣 ・コンサルタント派遣（原則2年間） ・ワークショップ活動 <ul style="list-style-type: none"> －現状・課題把握 －目標や将来像の設定 ・活動方針案及び事業計画案の作成（右記資料を作成） ・社会実験の実施（必要に応じて） 	<ul style="list-style-type: none"> ・組織構成案 ・会則案 ・事業計画案 ・予算案 <p>【留意事項】 地域の既存活動団体や居住者、事業者等の賛同を得ながら組織化</p>
ステップ3 助成金申請	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり活動費助成（コンサルタント派遣時2年間＋その後3年間＝原則5年まで助成） <p>※広島市まちづくり要綱に基づく支援</p>	
ステップ4 協議会設立	<ul style="list-style-type: none"> ・総会の開催・議案（構成員名簿案、運営委員会名簿案、会則案）の承認 ・設立の申請（右記資料で申請） <p>※NPO法人の認証・認定に基づく申請</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人設立認証申請書(様式1号) ・定款 ・役員名簿や住所 ・設立趣旨書 ・設立意思決定を証する議事録謄本 ・事業計画書 ・活動予算書 <p>など</p>

出典：広島市「広島市まちづくり要綱」、大津市「まちづくり協議会設立の手引き」

※赤字は、広島市の助成内容を示す。

② 収集した事例から想定されるスキーム

都市公園法第 17 条の 2 に基づく協議会のスキームとして、以下のようなものを想定する。構成員や事業スキームは想定である。

平和大通りの Park-PFI の公募にあわせて公募要件の 1 つとして、Park-PFI 事業者
に協議会の事務局を担ってもらうことが考えられる。協議会の運営は、エリアマネジ
メントと異なり、公園管理者である市が組成する協議会であることから、市からの委託に
より協議会を運営することも考えられる。

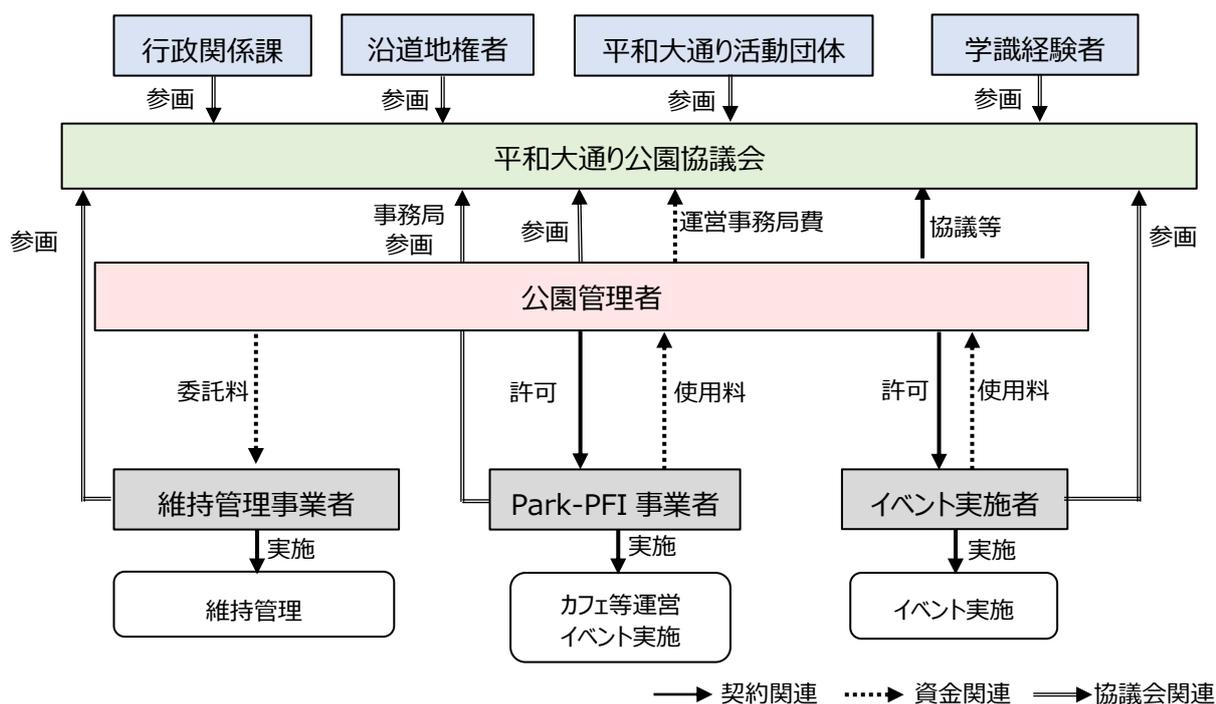


図 都市公園法第 17 条の 2 協議会のスキーム

③ 民間事業者による事務局運営する場合の公募条件の検討

②でも記載したように、Park-PFI 事業者への公募要件の1つとして都市公園法第17条の2に基づく協議会の事務局運営とすることを想定し、以下に収集した事例の公募資料について、当該事例に関する記載内容を整理する（赤字で表記）。

1) 久屋大通公園

i) 公募設置等指針の記載内容

項目		内容
エリアマネジメントの推進	目的	<ul style="list-style-type: none"> 認定計画提出者と関係団体（久屋大通公園の地上や地下の施設所有者（名古屋テレビ塔、地下街等）及び周辺まちづくり団体等）が一つのプラットフォームを形成し、エリアマネジメントに取り組むことを目指しています。
	事務局要件	<ul style="list-style-type: none"> <u>認定計画提出者が事務局となり</u>、関係団体と協議する場を設けるものとし、エリアマネジメントの学習や計画検討、現状の道路形態における公園と沿道の一体化を目的とした歩道部分の活用方法の検討等を行いながら、エリアマネジメントを推進してください。本市はそれを支援するものとします。
	エリアマネジメントへの求める提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <u>整備段階から運営段階にかけて、どのようなエリアマネジメントを展開できるかを提案してください。</u>なお、エリアマネジメントの展開に当たり沿道部分を活用した事業については、事業を進める段階で、関係機関等と協議が整った場合については、実施することが可能です。 名古屋テレビ塔、地下街施設等との連携方策について提案してください。
公園拡大等に関する参考提案	背景目的	<ul style="list-style-type: none"> 「久屋大通のあり方」で掲げているように、将来的に市民や地域の理解が得られた場合は、南北道路の道路形態等の変更や東西道路を公園化することで、より公園と沿道の一体化を図ることを想定しています。 また、久屋大通は、平成26年9月に策定した「なごや交通まちづくりプラン」において、にぎわいや憩いの空間の創出を図る「にぎわい交流軸」の1路線に位置付けられています。
	求める提案内容	<ul style="list-style-type: none"> そこで、<u>公園と沿道の一体化を目的とした歩道部分も含めた将来的な公園と道路の形態、活用方法などの案を参考提案として提出してください。</u>提案に当たっては、下記内容について必ず盛り込むものとしてください。 公園区域拡大部分の形態、活用方法 歩道部分の形態、活用方法 自転車走行空間、駐輪スペースのあり方
	求める提案の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> なお、参考提案としていただいた案は、今回の事業対象区域には含まず、今後本市が検討していく際の参考（設置等予定者の選定時の評価対象外）とさせていただくものであり、<u>提案されたものが必ず実現するという訳ものではありません。</u> また、検討を進めた結果、提案された案が採用された場合においても、提案した事業者が公園区域拡大等の整備を実施することを確約するものではありません。 沿道部分は、事業対象区域外になりますが、現状の道路形態のままでも公園と沿道の一体化に向けて実施できるものについては、エリアマネジメントを推進していく中で、関係団体と協力して検討及び実施されることを期待しています。

ii) 評価基準における協議会・エリアマネジメントの視点

評価項目		評価の視点	配点	
全体計画	事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「栄地区グランドビジョン」や「久屋大通のあり方」をふまえ、公園の魅力向上が栄地区全体の活性化や都心の回遊性の向上に波及するような事業となっているか ・北エリアにおいて、緑の空間を次世代に継承するような提案となっているか ・テレビ塔エリアにおいては、テレビ塔のシンボル性を強化し、市民や観光客等の多くの人が集い交流できる魅力的な観光拠点となりうるような提案となっているか ・<u>公園と沿道の一体化及び地域等との連携に対する積極的な方策を講ずるとともに、公園拡大等の参考提案内容への発展性を備えているか</u> 	40	60
	実施体制及び資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・栄地区の魅力向上につながる事業を実施するために、十分に実行力のある業務実施体制を構えているか ・構成団体の実績は十分であるか ・構成団体の財務体質は健全であるか ・堅実かつ本市への収益還元が可能な資金計画及び収支計画となっているか ・持続的で成長性のある経営計画となっているか 	20	
整備・管理運営計画	施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・栄地区の活性化や魅力向上につながる上質な空間となるような施設の業種・業態、デザイン及び仕様であるか ・緑や名古屋テレビ塔などの景観に配慮した公園ランドスケープが提案されているか ・公園や栄地区の集客性の向上に資するような独自性の高い提案となっているか ・地上と地下の連続性の強化や、<u>公園と沿道の一体化に資する配置計画となっているか</u> ・災害時等における広域避難場所として防災機能を強化した提案となっているか ・高齢者、子ども連れ、障害者及び要介護者の方々などにも配慮し、誰もが気軽に利用できるような整備計画となっているか 	40	80
	施設の管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・栄地区の活性化や魅力向上につながる上質な空間となるような管理運営計画となっているか ・各エリアの再生方針や周辺環境などの特性を踏まえながら、イベント開催等によるにぎわいや集客性の向上、憩いや市民活動等の日常的な利用に資する広場等の有効活用策が講じられているか ・平常時及び災害時における安全・安心に配慮した管理運営計画となっているか ・高齢者、子ども連れ、障害者及び要介護者の方々などにも配慮し、誰もが気軽に利用できるような管理運営計画となっているか ・樹木の適正な管理に必要な対策が講じられているか ・<u>エリアマネジメントを推進するために、関係施設所有者や地域等との連携方策が提案されているか</u> 	40	
価格提案		<ul style="list-style-type: none"> ・特定公園施設の建設における本市負担額をどれだけ軽減しているか ・特定公園施設の指定管理における本市負担額をどれだけ軽減しているか ・公募対象公園施設の設置許可使用料をどれだけ増額しているか 	60	
合計			200	

2) 多摩中央公園

i) 公募設置等指針の記載内容

協議会の運營業務は、業務委託により実施されると記載がある。

項目		内容
協議会運營業務(CMA)の概要	位置付け	<ul style="list-style-type: none"> 「CMA (キャンパス・マネジメント・アソシエーション)」は、クリエイティブ・キャンパスのマネジメントを行う協議体として、本市が策定した「(仮称)クリエイティブ・キャンパス構想」に位置付けられたものであり、多摩センター地区の活性化の実現に向け、取組方針や推進手法、活動内容の検討・協議・決定、実施・検証を行うことを目的とした組織である。
	事務局要件	<ul style="list-style-type: none"> <u>認定計画提出者は、CMAによる多摩センター地区の活性化を推進するため、CMAの事務局機能を担う「協議会運營業務」を実施するものとする。</u>
CMAの組成に係る取組状況	構成員	<ul style="list-style-type: none"> <u>CMAは、本市の関係部局6課及び本公園に関連する民間企業等6者により構成することを予定している。</u>
	開催頻度等	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年8月より準備会を開催している。準備会は、2か月に1回程度の頻度で開催し、令和3年12月のCMA設立に向け、CMA設立方針(体制や実施計画等)等の検討を行うことを予定している。
業務期間及び業務内容		<ul style="list-style-type: none"> 協議会運營業務のスケジュール及び内容は、CMAの事業展開のステップに応じた内容を基本とする。認定計画提出者は、基本協定締結日～CMA設立日前日までの間、本市が設立・運営を行うCMA設立準備会からの引継ぎ業務を行う(STEP1)。その後の3～5年間、CMAの事務局機能を担うCMA事務局業務を行う(STEP2) その後は委託を継続することを基本とするが、その可否については、CMA事務局業務の実施状況等を踏まえ、認定計画提出者と本市との協議により決定する(STEP3)。 <u>なお協議会運營業務は業務委託により実施するものとする。</u>

ii) 協議会運営に係る財源額

協議会運営に係る経費は、特定公園施設の管理運營業務と合わせて市から支払われる。

業務の実施期間	本市が支払う費用の上限額	対象業務
全面供用開始前 (令和3年9月頃 ～令和6年6月)	40,000千円/年※1	CMA引継ぎ業務 CMA事務局運營業務 特定公園施設の管理運營業務(開園範囲)(業務委託期間)
全面供用開始後 (令和6年7月～)	75,000千円/年※2	CMA事務局運營業務 特定公園施設の管理運營業務(指定管理期間)

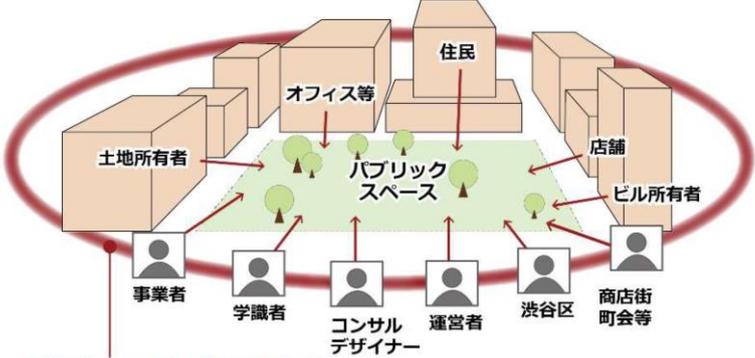
出典：多摩市公募資料

iii) 評価基準における協議会・エリアマネジメントの視点

加点項目	評価の方向性	配点	割合
<p style="text-align: center;">連携協議会運営業務</p> <p>①STEP3 の連携協議会に係る考え方の提案(長期的な会の活動と、その運営)</p> <p>②STEP2 の連携協議会に係る業務提案(短中期的な会の活動と、その運営)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「(仮称) クリエイティブ・キャンパス構想」の理念を理解し、実現するための具体的かつ創意工夫のある提案がなされているか。 ・<u>活動範囲を公園周辺へ広げる想定のもと、連携協議会の多摩センター地区における役割、組織体制のイメージ、活動テーマ、活動内容イメージが提案されているか。</u> ・<u>連絡協議会の多摩センター地区における役割、組織体制のイメージの提案が、実現性が高いと考えられるものであるか。</u> ・<u>活動テーマ、活動内容イメージの提案が、現実的かつ魅力的であるか。</u> ・上記の提案を実施する場合に必要となる業務経費の見込み額が妥当であるか。 	(120)	
	<p>※STEP2における業務内容は、要求水準書に示す内容を上回る、創意工夫のある提案、及び実現性の高い提案を高く評価するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○活動目標に関する提案 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>自らが提案する「STEP3の連絡協議会に係る考え方の提案」の内容の実現を見据えた、STEP2における連携協議会の活動目標と提案されているか。</u> ○業務実施体制に関する提案 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>上記で提案した連携協議会の活動目標の実現に向けた、効果的な業務実施体制が提案されているか。</u> ○各業務に関する提案 <ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す STEP2 の各業務項目について、事業者が行う業務内容が具体的に提案されているか(定例会議の運営方法及び開催頻度、連携事業の支援方法及び内容、<u>協働活動の内容及び実施頻度</u>、広報の実施内容等を、具体的に示すこと)。 ・自らが行う特定公園施設運営業務との連携など、本業務を効果的・効率的に実施するための工夫があるか。 ○組織運営に関する提案 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>組織を運営するための独自提案(連携協議会の連携事業・協働活動・広報等を実施するための運営資金の調達方法や人材・ネットワークの確保の方法など)がされているか。</u> 		

3) 北谷公園

i) 公募設置等指針の記載内容

項目	内容
公園再生の考え方	<p>①多様な主体の参画による公園周辺全体の魅力向上 ②地域の価値を高める高質な空間整備と運営管理 ③民間活力導入による行政負担軽減</p> <p style="text-align: right;">▶ 地域独自の「渋谷カルチャー」を応援し育てる公園</p> <p>上位概念の実現に向けて、多様な主体やノウハウを集結し、地域独自の「渋谷カルチャー」を応援し育てるパークマネジメントが必要。P-PFI 事業者のみならず、外部専門家や公園再生の受益者となり得る周辺の主体とともに、持続的に地区の価値を高める仕組みをつくる。</p>  <p style="text-align: center;">公園を中心に多様な主体が参画する、公園及び周辺地区の価値を高め続けるための「プラットフォーム」</p>
期待事項	<ul style="list-style-type: none"> ・運営段階では、事業の実施状況や課題を定期的に把握し、本指針に掲げる「事業の目的」や「公園の再生方針」の実現に向けた品質管理や改善手法の検討を行っていただきます。 ・特に、周辺店舗や地元企業と連携して当地区に独自の魅力と価値を創出・持続するための、新たなパークマネジメントの仕組みに対する提案を期待します。

ii) 評価基準

評価項目	評価の視点	配点	
事業の実施方針	・当該都市公園の特性や利用実態、課題、可能性を的確に分析し、他地区と差別化された北谷公園ならではの公園再生の考え方や、パークマネジメントのあり方について評価する。	20	30
	・計画段階で地域の意向を十分にくみ取り、将来的に地域の誇りとなるような公園づくりのプロセスについて評価する。	10	
事業の実施体制	・公園の再生方針の実現に資するコンソーシアムの体制について評価する。	10	20
	・応募法人等の役割分担、実績について評価する。	5	
	・業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置、財務健全性、労働条件等について評価する。(労働条件調査)	5	
施設の整備計画	・誰もが自由かつ快適に利用できる質の高い空間づくりや、公園及び周辺地区に新たな価値や文化を生み出す多様なアクティビティを誘発する機能やデザインについて評価する。	20	50
	・地域の特性を的確に把握し、一般公衆の自由な利用や地域との協働を促すような、魅力ある整備計画について評価する。	15	
	・公園利用者の利便性や景観、バリアフリー等に配慮したランドスケープデザインについて評価する。	5	
	・駐車場・駐バイク場の必要台数を把握する社会実験など、現状課題に対する調査手法や解決策の妥当性について評価する。	5	
	・上記に関連する過去の実績について評価する。	5	
施設の管理計画	・「 <u>渋谷カルチャー（渋谷ならではの文化的多様性）</u> 」を応援し育て、今後 <u>20 年間に渡り公園と周辺地区の価値を高めつづけるための、管理運営体制やロードマップについて評価する。</u>	20	70
	・ <u>公園と起点とし、公園周辺も含めたエリアブランディングのための運営上の工夫について評価する。</u> (具体性・独自性・実現性の高い将来的なエリアマネジメントの考え方)	20	
	・営業時間や照明計画など、利便性や快適性ととも安全・安心に配慮した管理計画について評価する。	10	
	・公園及び周辺地区に新たな価値や文化を生み出すための取組について評価する。	10	
	・多様な公園利用者の利便の向上や快適性に配慮した管理運営計画について評価する。	5	
	・上記に関連する過去の実績について評価する。	5	
経営計画	・堅実かつ公園への収益還元が可能な資金計画・収支計画、持続的に公園及び周辺地区の価値を高める官民連携によるパークマネジメントの仕組み、事業スキームについて評価する。	20	30
	・事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針について評価する。	5	
	・施設の整備・管理運営に係る区負担額（整備費・維持管理費）や、事業者による区の収入（土地使用料・占用料）について評価する。	5	
合計		200	

4) まとめ

Park-PFIの公募資料で何らかの協議会を組成することを求める記載がある事例を整理し、以下にまとめた。

3事例ともに、活動範囲を公園内のみに設定するのではなく、周辺エリアも含めていることからエリアマネジメントの視点を踏まえていることが分かる。

久屋大通公園及び多摩中央公園は、協議会の運営内容についても、認定計画提出者に提案を求めている。

表 協議会を組成することを求める記載がある事例

項目	久屋大通公園	多摩中央公園	北谷公園
協議会の活動範囲	公園だけでなく主に沿道も含むエリア	公園及び周辺エリア（徐々に拡大を想定）	公園及び周辺エリア
協議会の事務局運営	事務局運営を認定計画提出者に求める	事務局運営を認定計画提出者に求める	求めている
事務局運営費・方法	不明	業務委託 上限金を定めて支払う	求めている
協議会・エリマネの提案	公園だけでなく、公園と沿道の一体化を目的としたエリア単位の提案を求める	活動範囲を公園周辺へ広げる想定のもと、協議会の役割、組織体制のイメージ、活動テーマ、活動内容イメージの提案	周辺店舗や地元企業と連携した魅力発信と新たなパークマネジメント
評価基準	<ul style="list-style-type: none"> 公園と沿道、地域との一体化 エリマネ推進のための関係者との連携方策 	<ul style="list-style-type: none"> 創意工夫のある提案、及び実現性の高い提案であるか 業務経費の見込み額が妥当であるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園を起点としたエリアブランディング ロードマップ

収集した他事例を踏まえ、Park-PFIでの公募資料の検討に当たり、平和大通りでの都市公園法第17条の2の基づく協議会及びエリアマネジメントに関して以下のようなものが考えられる。

表 平和大通りで協議会・エリマネジメントに関して想定される内容

協議会の活動範囲	公園内だけでなく、8章で検討した沿道を含むエリアでの活動を求めることは可能である
協議会の事務局運営	認定計画提出者に事務局運営を求める
協議会の事務局運営費	公園に関する協議を行うものについては、市からの業務委託も可能（エリマネジメントについては、民間で財源を確保することとなる）
評価基準	<ul style="list-style-type: none"> 事務局体制 関係者との連携方策 都市公園法第17条の2の基づく協議会をエリマネジメント活動につなげるための方策 エリマネジメントの活動内容と財源の確保策 等

10 イメージパースの作成

10-1 イメージパースの作成

5-2 の検討を踏まえた将来イメージのパースを作成した。

① 将来のイメージ1



※将来イメージであり、今後、変更する可能性がある。

② 将来のイメージ2



※将来イメージであり、今後、変更する可能性がある。

③ 将来のイメージ3



※将来イメージであり、今後、変更する可能性がある。

④ 将来のイメージ 4



※将来イメージであり、今後、変更する可能性がある。

⑤ 将来のイメージ5



※将来イメージであり、今後、変更する可能性がある。

1.1 今後の進め方

1.1-1 ロードマップ

① 事業化に向けたスケジュール

Park-PFI 手法を用いた事業化スケジュールを以下に示す。スケジュールや実施すべき内容は現時点での想定である。

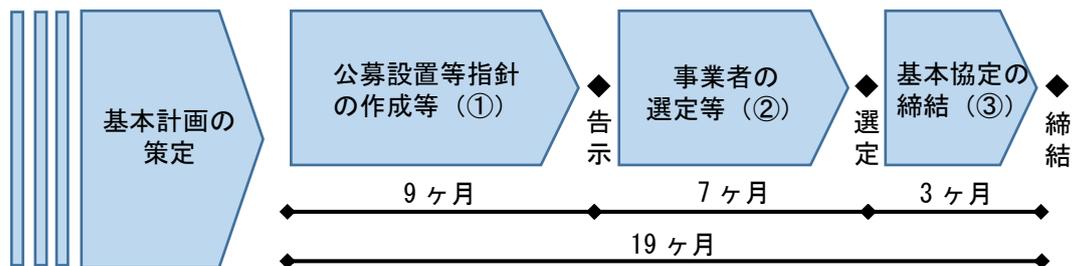


図 事業者公募の想定スケジュール

表 今後主に実施すべき内容

<p>① 公募設置等指針の作成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画を踏まえて、前提条件の整理 ・公募要項素案の作成 ・民間事業者へのサウンディング実施 ・サウンディングを踏まえた公募要項素案の見直し ・選定委員会による公募要項の確認
<p>② 事業者の選定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公募資料の配布 ・公募説明会の実施 ・質問回答書の受付及び回答 ・公募設置等計画の受付 ・選定委員会による審査 ・事業者の選定
<p>③ 基本協定の締結</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仮協定、仮契約の締結 ・公募設置等計画の認定 ・基本協定等の締結など

11-2 想定される課題

① 想定される課題

想定される課題を以下に示す。

表 想定される課題

課題	内容
取組内容についての認識共有	<ul style="list-style-type: none">・ 平和大通りは慰霊碑や供木など平和に関連する多くのモニュメントや樹木がある。・ Park-PFI を活用したにぎわい形成に当たり、その取組内容について、説明会やワークショップ等を通じて、認識を共有していくことが必要である。
公募要件の明確化	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者等への聞き取り調査を実施しているが、具体的な民間収益施設の設置場所や役割分担等の公募要件を明確化するためにも、継続的な民間事業者との対話が必要である。
協議会等の設立に向けた継続的な対話	<ul style="list-style-type: none">・ 沿道も含めた一体的なにぎわい形成を図るためには、継続的に沿道関係者や事務局運営者となる民間事業者との対話を実施する必要がある。
財源確保	<ul style="list-style-type: none">・ 公園整備費や整備に伴う維持管理費の増加が新たに必要となることから、国の補助を受けるための申請等の準備が必要である。