

日本工営都市空間株式会社

群マネジメント型PPPによる公共空間再生モデルの構築

【テ - マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / スモールコンセションの推進 / グリーン社会の実現 / その他(公共空間の利活用等)

【対象施設】 道路 / 橋梁 / **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / 遊休施設 / その他(公共空間)

【事業方式】 コンセション / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他(群マネジメント型PPP)

人口減少下のニュータウンにおいて、駅近接公園と周辺公共空間を一体で再編する群マネジメント型PPPを構築します。民間へのサウンディングや地域関係者との協議を経て段階的に官民連携を拡張し、創出収益を再投資する循環型スキームにより、エリア価値の向上と持続可能な運営体制の確立を目指します。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【課題1】公共空間の分断による回遊性と機能連携の不足

- ・駅近接公園や駅前広場、商業施設等が個別に管理され、相互の連携が弱いため、回遊性や滞留性が十分に確保されていない。
- ・公共空間を面的に捉える視点が不足しており、都市拠点としてのポテンシャルがエリア全体の価値向上につながらっていない。

【課題2】エリア横断的な官民連携体制の未構築

- ・公園利活用は行政主体の単発的取組にとどまり、民間事業者の参画機会や対話の場が体系的に設けられていない。
- ・地域関係者を含む連携体制が未整備であり、エリア全体で相乗効果を生み出す継続的な取組へ発展していない。

【課題3】ニュータウン型公園再生における官民連携モデルが未確立

- ・公園単体を対象とするPark-PFIや指定管理者制度はあるが、エリア群単位で十分に体系化された制度は確立されていない。
- ・公共空間を横断的に運営する制度設計が整理されておらず、同類都市へ展開可能な標準モデルも未確立。

【想定する自治体像】

- ・人口規模：約5～15万人程度
- ・立地特性：大都市圏近郊のニュータウンを有する郊外型都市
- ・都市構造：駅中心型のセンター地区を有し、開発から30～50年経過
- ・課題傾向：人口減少、住宅・公共施設の老朽化、中心地区の活力低下

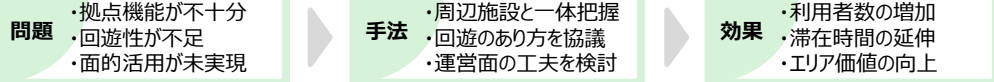
【対象とする公共施設の想定】

- ・種別：総合公園
- ・規模：約10～50ha
- ・立地：駅徒歩圏（概ね駅から1km圏内）
- ・用途：運動施設、芝生広場、多目的広場、園路、樹林地、遊具等

②提案内容

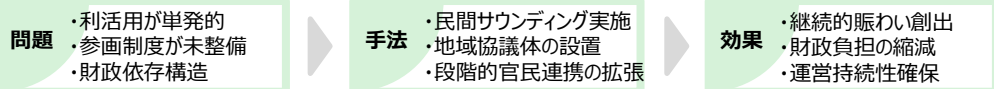
【提案1】公共空間の再編によるエリア価値の向上

近接公園は都市拠点としての潜在力を有するものの、周辺施設との連携不足により回遊性が弱く、空間価値が十分に発揮されていません。本提案は、公園と駅前広場等を一体的に捉え、関係者と運営面の工夫を検討することで、利用者増加と滞在時間延伸を図り、エリア全体の価値向上と持続的な賑わい創出を目指します。



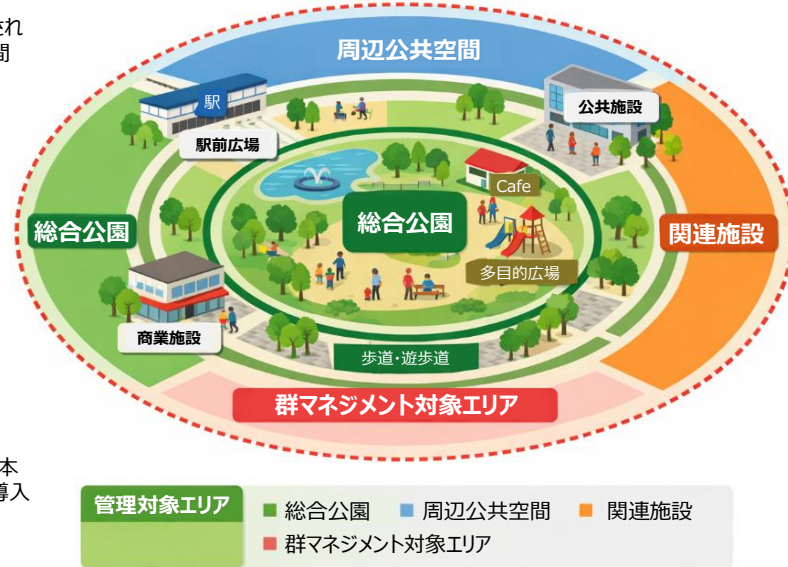
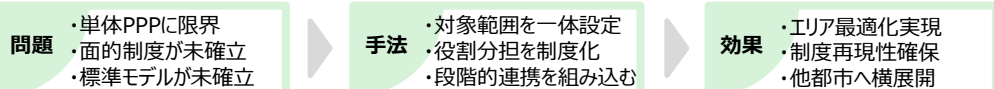
【提案2】段階的官民連携による持続可能な運営体制の構築

公園の利活用が単発にとどまると継続的な賑わいにはつながりません。本提案は、民間へのサウンディングと地域関係者との協議を通じて連携を強化し、小規模利活用から段階的に官民連携を拡張します。創出収益を公園改善へ還元する循環型スキームにより、公共空間の価値向上と運営の持続性を両立します。



【提案3】群マネジメント型PPPによる横展開可能な公共空間再生モデルの構築

Park-PFIや指定管理者制度はあるものの、駅周辺を含むエリア群単位で公共空間を統合管理する仕組みは未確立です。本提案は、公園と周辺公共空間を一体で捉える群マネジメント型PPPを制度設計し、小規模利活用から段階的に拡張します。導入条件と手順を整理し、同類都市へ横展開可能なモデルを確立します。



図：群マネジメント型PPPの対象範囲イメージ

②提案内容

【実施体制】 エリア協議体を中核とした官民連携体制

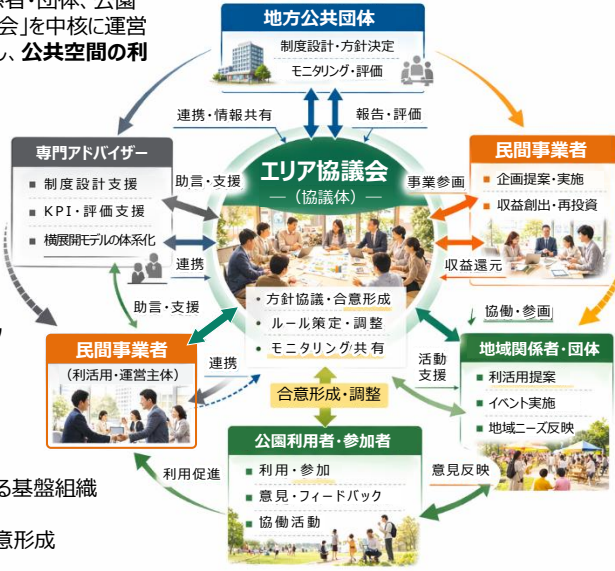
地方公共団体を事業主体とし、民間事業者、地域関係者・団体、公園利用者・参加者、専門アドバイザーで構成する「エリア協議会」を中核に運営します。協議・合意形成のもと段階的に官民連携を拡張し、公共空間の利活用と持続的な運営体制の確立を図ります。

- 地方公共団体**
- ・対象エリアの設定
 - ・制度設計・導入方針決定
 - ・公共性・公平性の確保
 - ・モニタリング・評価
- 地域関係者・団体**
- ・利活用提案
 - ・地域イベント実施
 - ・協議体への参画
 - ・地域ニーズの反映

- 民間事業者**
- ・サウンディング参加
 - ・利活用企画・実施
 - ・段階的官民連携の拡張
 - ・収益創出および再投資実施
 - ・群マネジメント契約への参画

- 専門アドバイザー**
- ・官民連携スキーム設計支援
 - ・契約条件整理
 - ・収益循環設計
 - ・KPI設計・モニタリング支援
 - ・横展開モデルの体系化

- 公園利用者・参加者**
- ・利用・参加
 - ・意見表明・フィードバック
 - ・協働活動への参画
 - ・利用データ提供
- エリア協議会**
- 段階的官民連携を支える基盤組織
- ・利活用方針の協議
 - ・段階導入プロセスの合意形成
 - ・役割分担整理
 - ・ルール策定
 - ・モニタリング共有



図：実施体制イメージ

【従来手法との差異】 施設単体PPPから群マネ型・段階拡張モデルへの転換
従来手法は公園単体での管理や利活用にとどまっていますが、本提案は駅周辺を含むエリア群単位で公共空間を統合し、段階的に官民連携を拡張する点が異なります。

表：従来手法と本提案の差異

比較項目	指定管理 + Park-PFI	コンセッション	群マネジメント型PPP
対象範囲	公園単体 (施設単位)	原則として 単一施設	公園 + 周辺公共空間のエリア群単位
制度構造	管理委託 + 収益施設設置	運営権設定による包括委託	エリア横断型の制度設計 (役割分担整理)
マネジメント単位	施設管理単位	施設運営単位	エリア群単位 (面的管理)
目的	管理効率化・利便性向上	運営効率化・財政負担軽減	エリア価値最大化・面的最適化
導入プロセス	公募・選定	長期一括導入	小規模実証 → 段階拡張
収益の扱い	個別施設内で活用	施設単位で回収	エリア内で循環・再投資設計
面的効果	限定的	限定的	回遊・滞留・相乗効果を制度的に設計
横展開性	施設種別ごとに限定	分野依存 (大規模インフラ向け)	人口5~15万人規模都市に汎用化可能か検討

【導入期間】実証を踏まえた段階的制度化プロセス

本提案は、準備→実証→連携拡張→制度化の段階的プロセスで推進します。まずサウンディングと協議体設置により合意形成と市場性を確認し、小規模実証で運営を検証します。次に民間参画を拡張し収益循環を導入、最終的に群マネジメント型PPPとして制度化・標準化を図ります。

フェーズ1 準備・制度設計

- 目的：実装可能性と地域理解の基盤づくり
- ・民間事業者へのサウンディング調査実施
 - ・地域関係者・行政の協議体設立
 - ・エリア群定義・対象範囲の合意形成
 - ・初期ルール・役割分担案の整理

フェーズ3 多様連携による官民シナジー形成

- 目的：官民連携の定着と機能拡張
- ・地域協議体×民間連携による利活用拡大
 - ・民間事業者の参画範囲の拡張
 - ・運営スキームに収益循環・投資ルールを導入

【フェーズ対応の政策ポイント】

- ・準備段階：住民・民間・行政の合意形成
- ・実証段階：運営スキームの実効性確認
- ・連携段階：官民協働の定着と収益循環導入
- ・制度段階：群マネジメント型PPPの標準モデル化

フェーズ2 地域主体による運営実証

- 目的：地域主体による利活用の実践と検証
- ・運営体制の暫定運用
 - ・利活用ルール策定・小規模イベント等実施
 - ・住民・民間と協働で継続運営スキームを試行

フェーズ4 包括的な群マネジメント型PPP

- 目的：エリア群単位での制度化と標準化
- ・公園 + 駅前広場 + 周辺公共空間を一体化
 - ・群マネジメント型PPP契約の締結・長期運用
 - ・KPIモニタリング・標準運用ルール策定
 - ・他自治体へのモデル普及・横展開

表：本提案における先進性・有効性・汎用性

観点	内容
先進性	<ul style="list-style-type: none"> ・公園単体ではなく、駅周辺を含むエリア群単位で制度設計する点 ・既存のPark-PFIや指定管理者制度と異なり、面的価値創出を制度的に担保 ・サウンディング→実証→段階拡張の進化的プロセスを組み込む ・収益創出だけでなく、収益循環を前提とした制度設計 ・単なる事業実施ではなく、横展開を前提とした標準モデル化
有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体にとって公共空間の価値向上と財政負担の縮減が期待できる ・地域企業にとって参入機会の拡大・事業機会創出につながる ・住民にとって利用機会増加・参加機会創出が実現する ・定量的には、利用者数の増加が期待できる ・利活用収益の一部（例：数%~10%）を維持管理費へ充当可能
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> ・人口5~15万人規模のニュータウン型都市に広く適用可能 ・駅近接公園を核とする都市構造は全国に多数存在 ・導入条件・手順・段階プロセスを標準化することで再現性を確保 ・公園以外の公共空間にも応用可能 ・制度設計型モデルであるため、地域条件に応じた柔軟適用が可能