

まちづくりと一体となった都市公園の リノベーション促進のためのガイドライン

～都市公園リノベーション協定制度の創設について～

令和2年10月7日

国土交通省 都市局
公園緑地・景観課

目 次

I. まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドライン	1
1. はじめに	1
1.1 ガイドライン作成の背景	1
1.2 ガイドラインの目的	1
1.3 まちづくりと一体となった都市公園の活用のイメージ	1
2. 都市公園リノベーション協定制度とは	5
2.1 都市再生特別措置法の改正	5
2.2 都市公園リノベーション協定制度の概要	5
2.3 都市公園リノベーション協定制度の事業主体	6
2.4 都市公園リノベーション協定制度の事業スキーム	7
2.5 都市公園リノベーション協定制度における特例措置	7
2.6 P-PFIとの違い	10
3. 都市公園リノベーション協定制度の手続き	12
3.1 方針の整理	13
3.2 マーケットサウンディングの実施	13
3.3 都市再生整備計画の作成	15
3.4 作成した都市再生整備計画案の公告・縦覧等	18
3.5 都市再生整備計画の策定・公表	19
3.6 協定の締結	20
3.7 協定の変更	24
3.8 滞在快適性等向上公園施設の設置管理	25
3.9 地位の承継	26
3.10 協定で規定すべき事項の例示	27
4. 都市公園リノベーション協定制度に関連する制度等	37
4.1 優先的検討規程	37
4.2 特定公園施設に係る国の支援	39
II. 都市公園の整備・管理運営におけるPPP/PFI手法の比較	42
1. 都市公園リノベーション協定制度以外の公園施設の設置管理に係るPPP/PFI手法	42
2. それぞれのPPP/PFI手法の比較	43
III. Q&A集	44
(参考)PPP/PFI及び都市公園分野に関するガイドライン・事例集等	47

【用語の定義】

用語	説明
滞在快適性等向上公園施設設置管理協定制度（都市公園リノベーション協定制度）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年の都市再生特別措置法改正により新たに設けられた制度。滞在快適性等向上区域内の都市公園において、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人が、公園管理者と締結する公園施設設置管理協定に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う場合に、当該飲食店、売店等に係る建蔽率の上限緩和や設置管理許可期間の延長といった都市公園法の特例を付与することを認めるものである（特例の内容はP-PFIと同様）。 ・ 都市公園のリノベーションのための新たな整備・管理手法として「都市公園リノベーション協定制度」と呼称。
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた制度。公募により選定された者が、都市公園において飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う場合に、当該飲食店、売店等に係る建蔽率の上限緩和や設置管理許可期間の延長といった都市公園法の特例を付与することを認めるものである。 ・ 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。
滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年の都市再生特別措置法改正により新たに法律上位置づけられた区域。本ガイドラインでは「まちなかウォークアブル区域」と呼称。官民一体となった「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成に向け、市町村が駅周辺部や商店街などの人が集まるエリアについて、都市再生整備計画に定める区域とされている。当該区域内においては、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成のため、都市公園法や駐車場法等の特例措置が認められている。
一体型滞在快適性等向上事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年の都市再生特別措置法改正により新たに法律上位置づけられた事業。まちなかウォークアブル区域において、市町村の事業と一体となって民間事業者が「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出するため都市再生整備計画に記載された事業のこと。 ・ 一体型滞在快適性等向上事業の具体例として、行政による車道の一部広場化などの取組に併せて、民間事業者等が行うオープンスペースの提供、建物低層部のガラス張り化などによるにぎわい空間の創出といった取組を想定している。
都市再生推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村と一体となってまちづくりに取り組む主体として都市再生特別措置

用語	説明
法人	法第118条により指定された団体（NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、会社）のこと。
公園施設設置管理協定	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生特別措置法第62条の3第1項に規定する「公園施設設置管理協定」のこと。公園管理者と一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人が、都市再生整備計画に基づき、滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関して締結する協定のこと。
一体型事業実施主体等	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設設置管理協定の締結主体となる一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人のこと。
滞在快適性等向上公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生特別措置法第46条第14項第2号ロに規定する「滞在快適性等向上公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、まちなかウォークアブル区域内の都市公園における当該都市公園の利用者の利便の増進に資する事業の実績を有する一体型事業実施主体等に公園施設設置管理協定に基づき公園管理者がその設置又は管理を行わせることが、当該都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図り、かつ、当該まちなかウォークアブル区域における滞在の快適性等の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第5号又は都市再生特別措置法第46条第14項第2号ロ（1）に規定する「特定公園施設」のこと。公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者又は一体型事業実施主体等が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設又は滞在快適性等向上公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
公園利便増進施設等	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生特別措置法第46条第14項第2号ロ（2）に規定する「公園利便増進施設等」のこと。公園施設設置管理協定に基づき、一体型事業実施主体等が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔であって、滞在快適性等向上公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの。
設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。

I. まちづくりと一体となった都市公園のリノベーション促進のためのガイドライン

1. はじめに

1.1 ガイドライン作成の背景

生産年齢人口の減少や働き方の多様化など、我が国の都市を巡る環境の変化に対応し、都市の新たな魅力を創出するとともに活力を維持することが重要となっている。このため、官民一体となって、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」まちなか空間を形成する取組を推進することを目的として、令和2年に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都再法」という。）が改正された。これによって、都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかとして「滞在快適性等向上区域」（以下「まちなかウォークアブル区域」という。）が定められた場合に、当該区域内の都市公園において、市町村と一体となってまちづくりに取り組む主体として位置づけられた「一体型滞在快適性等向上事業の実施主体」や「都市再生推進法人」（以下「一体型事業実施主体等」という。）が、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上等に資する公園施設を設置するとともに、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等といった公共部分の整備を行う旨等を定めた「公園施設設置管理協定」（以下「協定」という。）を公園管理者と締結したときは、都市公園法（昭和31年法律第79号）上の特例を付与する「滞在快適性等向上公園施設設置管理協定制度」（以下「都市公園リノベーション協定制度」という。）が新たに設けられた。本制度の活用によって、まちづくりと一体となった都市公園のリノベーションが図られ、公園利用者の利便の向上や「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成が促進されることが期待される。

1.2 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、まちづくりと一体となった都市公園のリノベーションを促進するため、公園の整備・管理運営に係るPPP/PFI手法の一類型として都市公園リノベーション協定制度の具体的な活用方法、想定している手続きの流れ等を取りまとめるとともに、既存のPPP/PFI手法、特にP-PFIの概要や特徴を整理し、新たな制度と比較したものである。

なお、都市再生特別措置法の改正に係る全体像については国土交通省都市局HP（https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html）を、都市再生整備計画の策定については、国土交通省都市局まちづくり推進課で作成している「官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」（<https://www.mlit.go.jp/toshi/seido/index.html>）を、また、P-PFIの詳細については「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」（https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html）を併せて参照されたい。

1.3 まちづくりと一体となった都市公園の活用のイメージ

以下では、都市公園リノベーション協定制度が目的とする、まちづくりと一体となった都市公園の活用のイメージを具体的な事例をもとに紹介する。

(1) 南町田グランベリーパーク地区

町田市と東急株式会社が公民連携で推進する「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」として、2017年に閉館した商業施設である旧グランベリーモール跡地と隣接する鶴間公園の計22haについて区画整理の上で一体的に再整備が行われた。これによって、商業施設であるグランベリーパークを新たに建設すると同時に、隣接する鶴間公園においても運動広場や園路等を整備し、商業施設と都市公園が一体的に開発された。

■南町田グランベリーパークの整備イメージ



鶴間公園に新たに整備された広場とクラブハウス



出典：南町田拠点創出まちづくりプロジェクトホームページより抜粋

(2) 仙台市荒井東地区

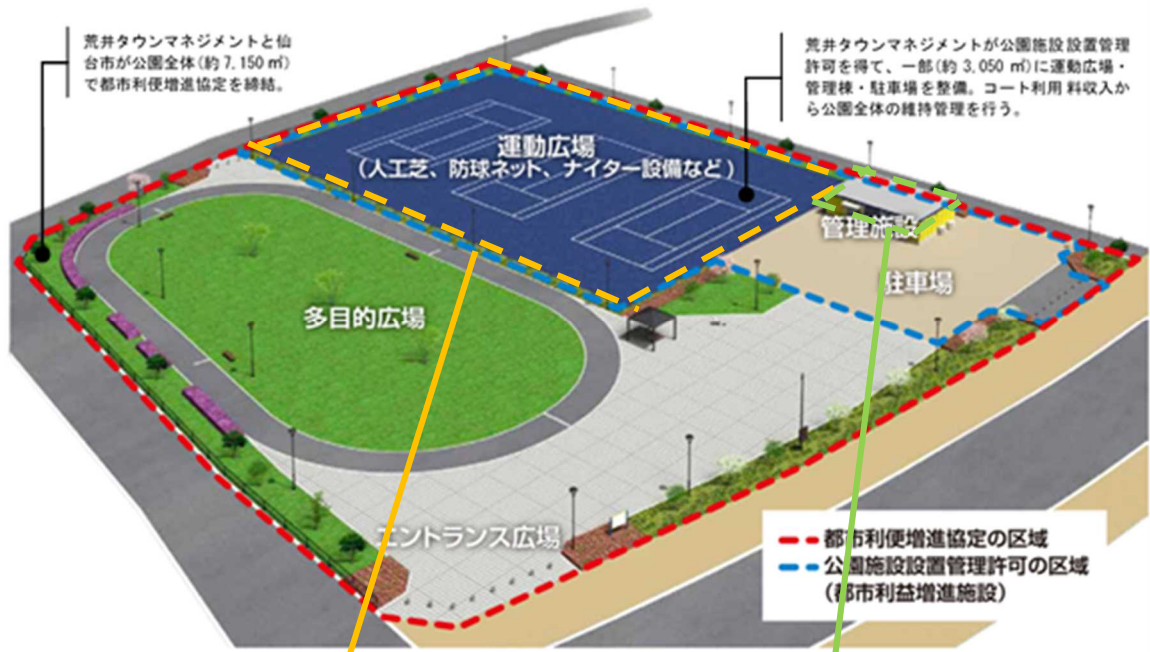
仙台市荒井東地区を拠点に活動を行っている一般社団法人荒井タウンマネジメント(都市再生推進法人)は、エリアマネジメントとしてイベントの開催やオープンスペースの整備・管理等の活動を行っている。このような活動の一環として、荒井東1号公園において仙台市と都市利便増進協定を締結し、公園施設(運動広場、管理施設)を荒井タウンマネジメントが整備するとともに、その収益の一部を公園全体の維持管理等の費用に充当している。

■ 荒井タウンマネジメントの活動概要



出典：仙台市都市再生整備計画、(一社) 荒井タウンマネジメントホームページより抜粋

■ 荒井東1号公園の整備イメージ



出典：(一社) 荒井タウンマネジメントホームページより抜粋

2. 都市公園リノベーション協定制度とは

2.1 都市再生特別措置法の改正

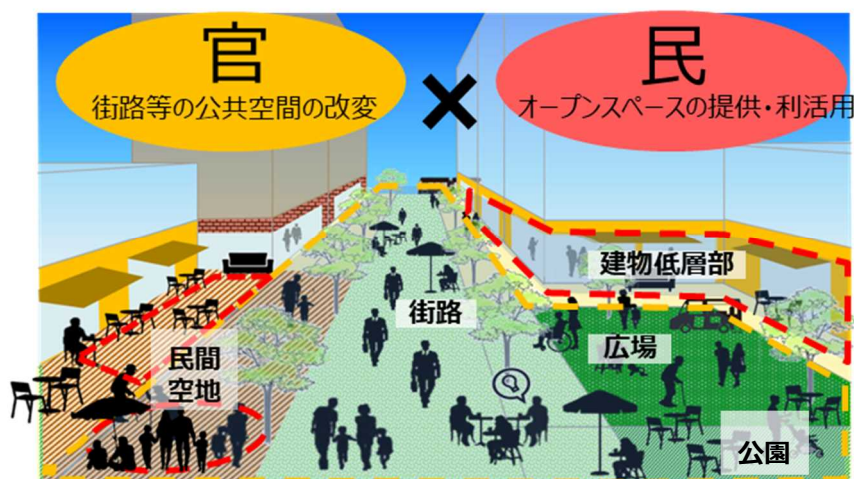
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号。以下「改正法」という。）の成立・施行により、市町村が都市再生整備計画区域の中にまちなかウォークアブル区域を定めることが可能となった。

まちなかウォークアブル区域とは、人々の滞在及び交流の促進を図るため、歩道の拡幅、都市公園における交流拠点の整備、建物低層部のガラス張り化など、「居心地が良く歩きたくなる」空間形成を図るための施設整備等を重点的に行う必要がある区域をいう。

このような空間形成の取組を官民一体で推進するため、改正法においては、まちなかウォークアブル区域内の民間事業者等（土地所有者等）が、市町村実施事業（市町村による公共施設の整備・管理に関する事業）の区域に隣接又は近接する区域において、市町村実施事業と一体的に実施される交流・滞在空間を創出する事業を「一体型滞在快適性等向上事業」として都市再生整備計画に位置付け、法律上の特例措置等により支援することとしている。主なものは以下のとおりである。

- 都市公園における看板等の設置や交流滞在施設の設置・管理に係る特例
- 都市公園リノベーション協定制度の活用
- 駐車場の出入口規制の導入
- まちづくり活動への普通財産の活用

■ まちなかウォークアブル区域のイメージ



2.2 都市公園リノベーション協定制度の概要

都市公園リノベーション協定制度は、まちなかウォークアブル区域内で認められる特例措置のメニューの一つであり、官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成に向けたまちづくりに取り組む一環として、まちなかウォークアブル区域内の都市公園に飲食店、売店等の整備を行う場合において、都市公園法の特例を付与するものである。

具体的には、都市公園と一体となってまちづくりに取り組む一体型事業実施主体等が、公園管理者と締結した協定に基づき、都市公園内において飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上等に資する施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う場合に、当該飲食店、売店等に係る建蔽率の上限緩和や設置管理許可期間の延長といった都市公園法の特例を付与するものである。

■都市公園リノベーション協定制度のイメージ



2.3 都市公園リノベーション協定制度の事業主体

都市公園リノベーション協定制度の事業主体は、都再法第46条第14項第2号ロにおいて「滞在快適性等向上区域内の都市公園における当該都市公園の利用者の利便の増進に資する事業の実績を有する一体型事業実施主体等（一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人）」と規定されている。

一体型滞在快適性等向上事業とは、行政の取組と併せて、民間事業者等が行う公共空間を創出する事業として都市再生整備計画に位置づけられたものことで、具体的には、行政による車道の一部広場化などの取組に併せて、民間事業者等が行うオープンスペースの提供、建物の低層部分のガラス張り化などによるにぎわい空間の創出をいう。このような事業を行う主体として都市再生整備計画に位置づけられた者が一体型滞在快適性等向上事業の実施主体となる。

また、都市再生推進法人とは、地域のまちづくりの担い手として、都再法第118条により市町村の指定を受けた法人が該当する。

「滞在快適性等向上区域内の都市公園における当該都市公園の利用者の利便の増進に資する事業の実績を有する」とは、地域のまちづくりと一体となった都市公園のリノベーションを担うことのできる主体であることを確認するため、過去に当該都市公園におけるイベントの開催（当該都市公園と近接する区域において、当該都市公園におけるイベントと一体となったイベントを開催する場合を含む。）や当該都市公園におけるイベント等の広報（当該都市公園と近接する区域において開催される、当該都市公園におけるイベント等と一体となったイベント等

を広報する場合を含む。) 、当該都市公園の環境の維持・向上を図るための清掃の実施、当該都市公園における飲食店、売店等の公園施設の設置又は管理等の活動を実施したことを求めるものである。

当該公園における事業実績を必要とする趣旨から、都市公園リノベーション協定制度は、都市公園を新設するための整備事業を対象としていない。なお、既設の都市公園を増設する場合に、既設区域において事業実績を有するときは、増設区域の整備、管理についても都市公園リノベーション協定制度の対象になる。

2.4 都市公園リノベーション協定制度の事業スキーム

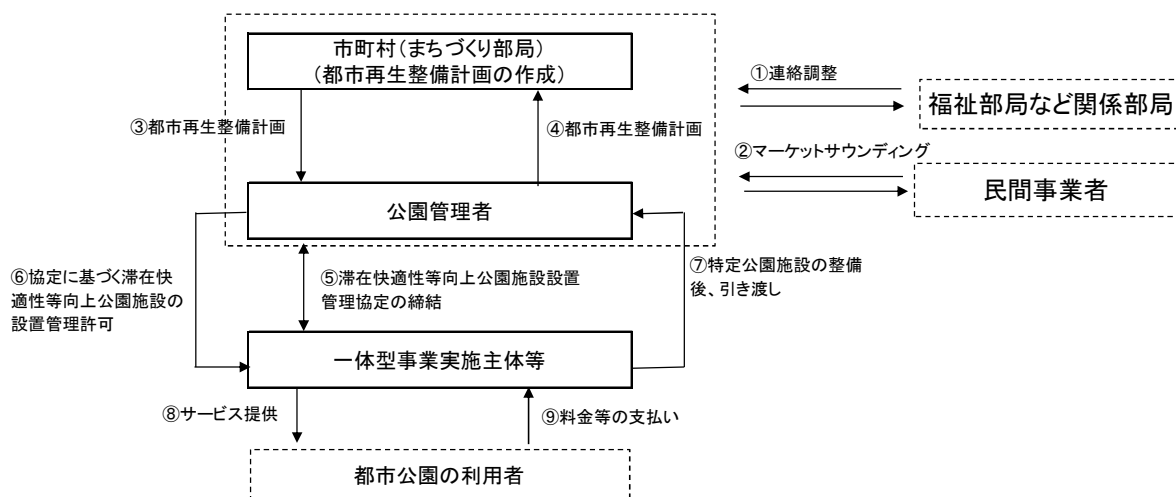
都市公園リノベーション協定制度の事業スキームの概要は以下のとおりである。

市町村が、都市再生整備計画に、まちなかウォークアブル区域内の都市公園における一体型事業実施主体等が行うカフェ等の施設の設置と園路等の整備といった公共貢献に関する事項を記載した場合には、公園管理者と当該一体型事業実施主体等は当該都市再生整備計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結する。

協定を締結した一体型事業実施主体等（以下「協定一体型事業実施主体等」という。）は、当該協定に基づき、滞在快適性等向上公園施設及び特定公園施設を一体で整備する。公園管理者は、協定において特定公園施設の整備費を負担する旨を定めた場合にあっては、特定公園施設の引渡しを受ける対価として協定一体型事業実施主体等に整備費を支払う。

協定一体型事業実施主体等は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得る。

■都市公園リノベーション協定制度の事業スキームイメージ



2.5 都市公園リノベーション協定制度における特例措置

都市公園リノベーション協定制度は、滞在快適性等向上公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるという特徴を有することから、設置管理許可期間の延伸や

建蔽率緩和など、事業者が滞在快適性等向上公園施設を都市公園に設置し、運営しやすくするための都市公園法の特例措置が設けられている。

(1) 設置管理許可期間の特例（都再法第62条の5第2項）

都市公園法第5条の設置管理許可は、同一の者が途中で何の手続きも経ず、長期にわたり公園施設を設置管理することは、当該都市公園における当該公園施設の役割や許可の前提となった事実関係の変化等が想定されることから適当でなく、このような変化等に応じ、許可の必要性を定期的に検討できるようにするため、許可の期間を最長10年としている。

一方で、都市公園リノベーション協定制度の主な対象施設として想定しているカフェ、レストラン等の飲食施設は、通常その建設投資を10年で回収することは困難であり、設置管理許可の更新がなされる保証もないことが、都市公園への事業者の参入が進まない要因の一つでもあった。

これを受け、今般の都再法改正では、長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導する観点から、協定の有効期間を最長20年とし、公園管理者は、都市再生特別措置法第62条の5第2項により、協定の有効期間中においては、協定を締結した一体型事業実施主体等から都市公園法第5条第1項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととしている。したがって、設置管理許可の期間は都市公園法第5条第3項より10年が上限であるものの、不可抗力による事業継続の不能や協定違反等の事実関係の変化により協定が解除されない限りは、設置管理許可の更新を保証することで、一体型事業実施主体等は20年を上限に設置管理許可を受けることが認められることとなる。

(2) 建蔽率の特例（都再法第62条の7第1項）

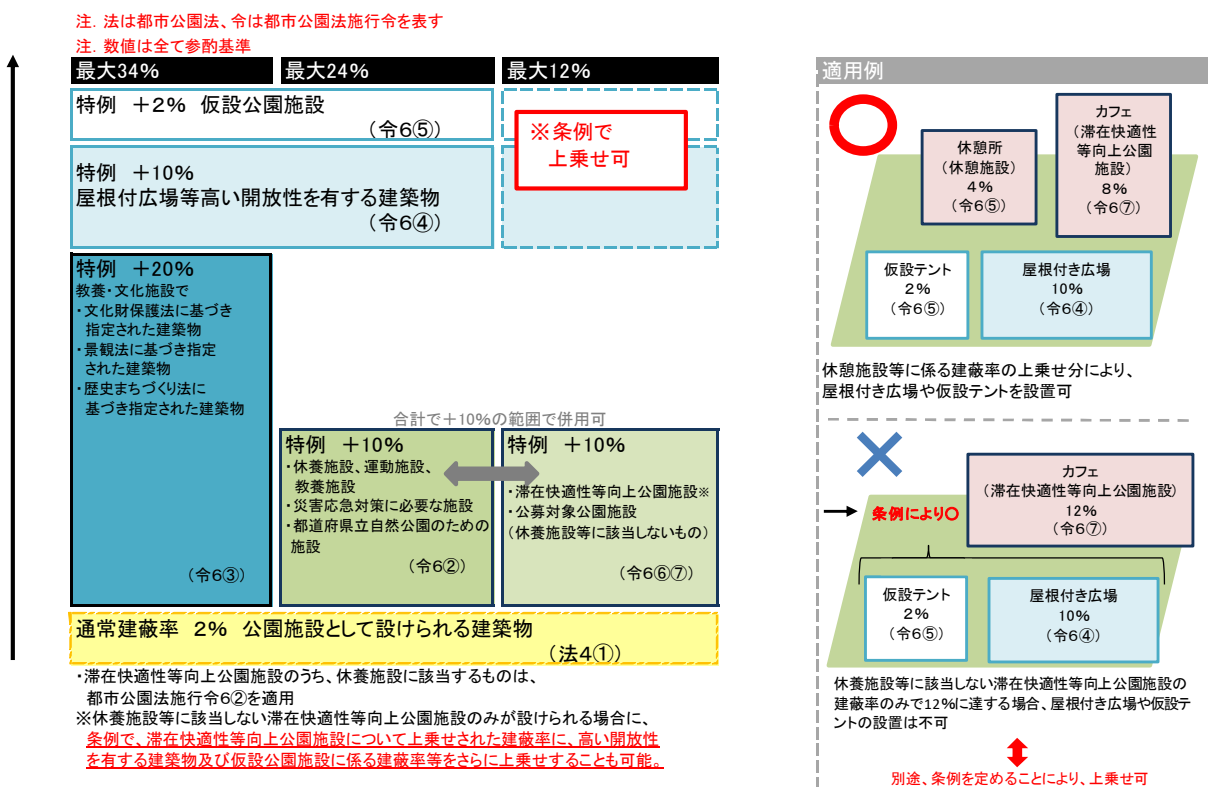
都市公園法第4条では、都市公園が都市の貴重なオープンスペースであることに鑑み、公園施設の建蔽率（一の都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合）は2%を参酌して条例で定める割合を超えてはならない、とされ、民間事業者が設置、運営する飲食店、売店等の便益施設はこの範囲で都市公園に設置することとなる。

都市公園リノベーション協定制度においては、民間事業者がまちづくりと一体となった都市公園のリノベーションを行うことに対するインセンティブを高めるとともに、大規模な都市公園以外でも当該制度を活用できるようにする趣旨から、便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの（滞在快適性等向上公園施設）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。

なお、休養施設や運動施設、P-PFIの活用により設置される公募対象公園施設等は、政令で定める範囲（10%）を参酌して条例で定める範囲内で前述の2%に上乗せした範囲まで設置できるとされているが、休養施設等と滞在快適性等向上公園施設のそれぞれの施設に対して10%の上乗せ特例が措置されるのではなく、休養施設等と滞在快適性等向上公園施設とをあわ

せて10%であることに注意が必要である。（例えば、ある公園で、既に休養施設や運動施設、公募対象公園施設で12%の建蔽率に達している場合は、都市公園リノベーション協定制度により滞在快適性等向上公園施設として便益施設を新たに設置することはできない。）

また、上記の建蔽率は、あくまで法令上参酌すべき割合として示している数字であるため、実際に各地方公共団体が管理する都市公園における建蔽率は、各地方公共団体が、法律で定める建蔽率を参酌して条例で定めた割合となることに注意が必要である。



(3) 占用物件の特例

都市公園リノベーション協定制度においては、都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号。以下「都再法施行令」という。）で列挙されている公園便利増進施設等（自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔）であって、事業者が協定に基づき設置するものについては、占用許可の対象となる。

自転車駐車場は、例えば、鉄道駅などの交通機関に近接し、その利用者が自転車を駐車する公共自転車駐車場などを想定している。また、地域における催しに関する情報を提供するための看板及び広告塔は、文化、芸術、スポーツイベントの告知等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されるものであるが、それ以外の情報で地域住民の利便の増進に資するものの掲示を排除するものではない。

技術的基準としては、公園便利増進施設等の全てに適用される基準を都再法施行令第26条において規定している。なお、自転車駐車場については、占用の場所は、都市公園の外周に接する場所などできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所とすることとしている。

具体的には、道路から直接自転車駐車場に出入りできる場所、公園利用者のための自転車駐車場に隣接する場所、自転車駐車場を設置してもなお十分な幅員が確保される園路上などが考えられる。

2.6 P-PFIとの違い

上述の通り、都市公園リノベーション協定制度は、その締結によって建蔽率の上限緩和や設置管理許可期間の延長といった都市公園法の特例を付与するものであるが、同様の特例は現行の都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づくP-PFIを活用する場合にも付与される。

P-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る整備・管理手法である。

一方で、都市公園リノベーション協定制度は、官民一体でまちなかウォークアブル区域における「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を図るため、まちづくりに取り組む一体型事業実施主体等が、公園管理者と締結した協定に基づき、売店等の公園利用者の利便の向上等に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う制度である。都市公園がまちなかウォークアブル区域における交流・滞在拠点として重要な役割を果たすよう、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図るための整備・管理手法であることから、実施主体は公募により選定するのではなく、まちなかウォークアブル区域で公共空間を創出している主体である一体型滞在快適性等向上事業の実施主体やまちづくり活動を行っている都市再生推進法人に限定している。また、一体型事業実施主体等は、整備・管理しようとする都市公園において、利用者の利便の増進に資する事業を行った実績が求められる。

このように、都市公園のみを捉えて制度設計している現行のP-PFIと、エリア全体を見渡す観点から制度設計している都市公園リノベーション協定制度は、制度趣旨が異なるため、法的効果は同等であるものの、事業主体やその選定手続きに差異がある。選定手続きについては、「3. 都市公園リノベーション協定制度の手続き」で詳述する。

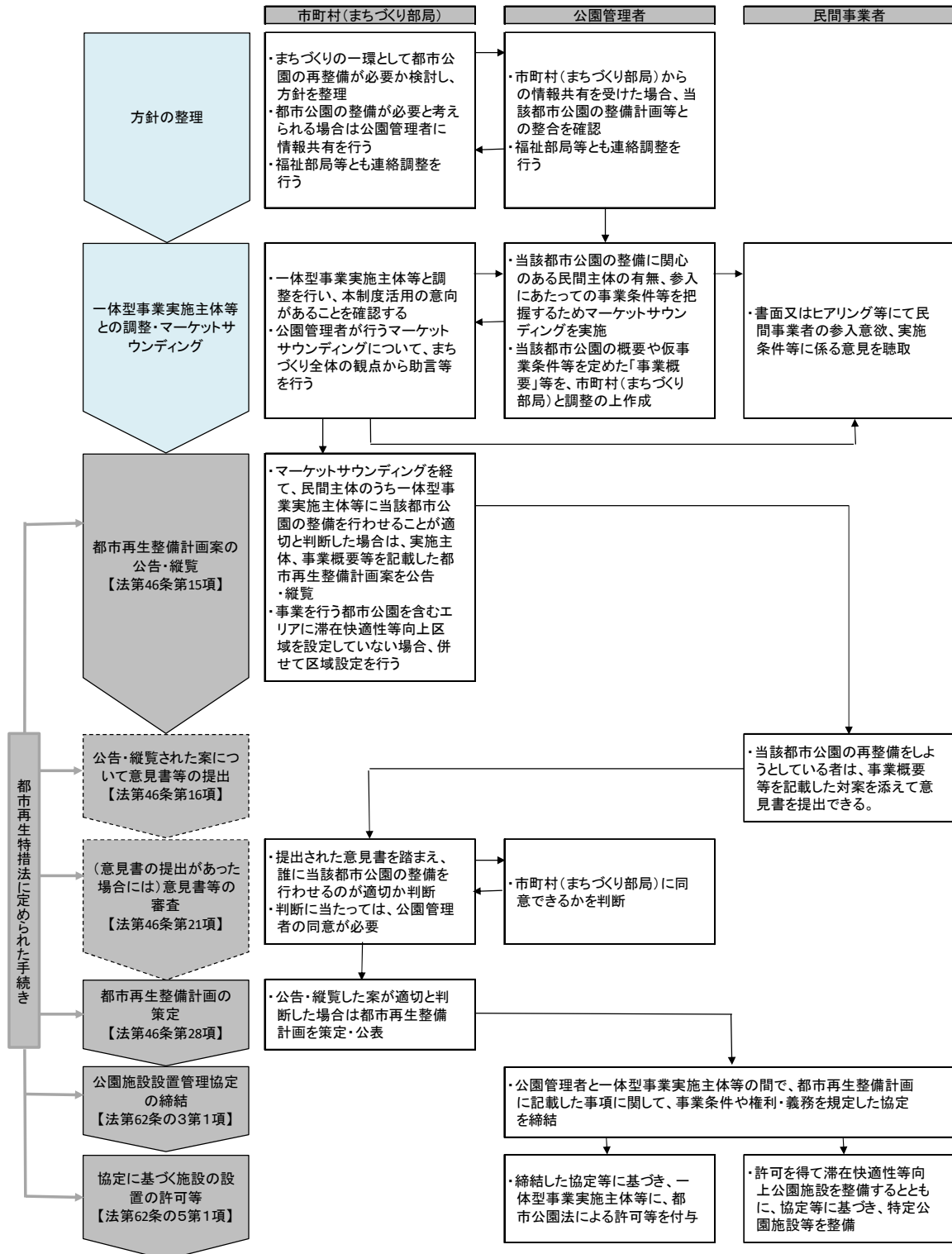
■P-PFIと都市公園リノベーション協定制度の比較

	P-PFI	都市公園リノベーション協定制度
制度趣旨	都市公園の整備への多様な民間主体の参画を促進を通じた都市公園の魅力向上	まちづくりと一体となった都市公園の整備を促進し、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を促進
実施主体	公募により選定	一体型事業実施主体等
実施フローの概略 (青は法定、白は運用)	<p>マーケットサウンディング</p> <p>公募設置等指針の策定(都市公園法第5条の2) ※実施主体を公募</p> <p>公募設置等計画の提出(都市公園法第5条の3)</p> <p>公募設置等計画の認定(都市公園法第5条の5) ※実施主体を選定(学識経験者にも意見聴取)</p> <p>設置等予定者の選定(都市公園法第5条の4)</p> <p>基本協定等の締結</p> <p>設置管理許可の付与(都市公園法第5条の7及び第5条第1項)</p>	<p>マーケットサウンディング</p> <p>都市再生整備計画の案の公告・縦覧(都再生法第46条第15項) ※案の段階で実施主体を特定、内容は概要レベル</p> <p>意見書の提出(都再法第46条第16項)</p> <p>意見書の審査(都再法第46条第21項) ※案の実施主体で良いかどうか判断</p> <p>都市再生整備計画の策定(都再法第46条第14項第2号ロ(1)～(4))</p> <p>公園施設設置管理協定の締結(都市再生特別措置法第62条の3) ※公募設置等計画と同等の内容を規定</p> <p>設置管理許可の付与(都再法第62条の5第2項)</p>
特例	<ul style="list-style-type: none"> ①設置管理許可期間の特例(10年→20年) ②建ぺい率の特例(2%→12%) ③占用物件の特例(自転車駐車場、看板、広告塔の設置を可能に) 	<ul style="list-style-type: none"> ①設置管理許可期間の特例(10年→20年) ②建ぺい率の特例(2%→12%) ③占用物件の特例(自転車駐車場、看板、広告塔の設置を可能に)

3. 都市公園リノベーション協定制度の手続き

都市公園リノベーション協定制度の実施に当たっては、都市再生特別措置法に定められた手続きに基づき、概ね以下の図のような流れで実施主体の選定、協定の締結等を行うことを想定している。

■都市公園リノベーション協定制度の実施主体の選定、協定の締結等の流れ



3.1 方針の整理

都市公園の活用の方針を検討する上では、緑の基本計画や、当該都市公園の特性、中長期的な整備・管理の方針に着目するだけでなく、都市再生整備計画や都市計画マスタープランなど、市町村（まちづくり部局。以下同じ。）がまちづくりに関して定めている方針との整合を確認しつつ、まちづくりを進めていく上で都市公園がどのような役割を果たすべきかという点に着目することも重要である。この観点で検討を進めた結果、①まちなかウォークアブル区域内の都市公園の整備を行う必要があること、②当該都市公園又はその周辺において事業を行っている一体型事業実施主体等に、当該都市公園の整備を行わせることが適切と考えられる場合は、都市公園リノベーション協定制度の活用について具体的に検討を行うこととなる。

市町村が都市公園リノベーション協定制度の活用を候補に入れる場合は、事前に公園管理者に情報提供を行い、これを受けて公園管理者は当該都市公園等の整備計画等との整合性を確認する必要がある。

また、市町村及び公園管理者が都市公園の整備について検討するに当たっては、障害者、子育て世代、高齢者などさまざまな主体が利用しやすい空間を作るため、バリアフリー等の観点を踏まえた整備が進められるよう、福祉部局など関係部局と連絡調整を行うことが重要である。あわせて、公園管理者は、既存の公園利用者や地域の関係者のニーズの反映等を把握し、公園利用者の利便の向上を図るため、協議会（都市公園法第17条の2）を活用し、当該都市公園に設置することが望ましい施設等について意見を聴くことが望ましい。

なお、国有地の無償貸付を受けている都市公園において、都市公園リノベーション協定制度を活用した都市公園の整備、管理を検討するに当たっては、国有財産無償貸付契約を締結している財務局等と調整を行う必要がある。調整に当たっての一般的な留意点は以下のとおりである。

- ・ 都市再生整備計画案の公告・縦覧前に、都市公園リノベーション協定制度を活用した事業スキームが国有財産無償貸付契約における利用計画に適合しているかについて、財務局等と調整を行うこと。また、必要に応じ利用計画の変更等の手続きが生じること。
- ・ 協定に記載された設置管理許可に係る使用料等が、公園管理者が実施する当該都市公園全体に係る長期的な整備及び管理運営の費用を上回るような事業スキームとした場合は、国有地の無償貸付の趣旨から、無償貸付契約解除又は有償貸付契約となる可能性があること。

3.2 マーケットサウンディングの実施

都市公園リノベーション協定制度の導入の検討に当たっては、当該都市公園の整備に関心のある民間事業者の有無や事業実施条件などの意見を収集するマーケットサウンディングを実施することが望ましい。

マーケットサウンディングは、事業化の段階によって実施目的が異なり、段階ごとに、民間事業者に必要な情報提供を行うことで、民間事業者から適切な意見が提供されることが重要である。マーケットサウンディングの実施に当たっては、参加する民間事業者等を公募により募集する方法と任意に選定する方法があり、それぞれの特徴は以下の表のとおりである。市町村は、

マーケットサウンディングの実施に当たり、事業の特徴や段階に応じて適切な方法を選択することが望ましい。公募によるマーケットサウンディングについては、国土交通省総合政策局による「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」（平成30年6月作成、令和元年10月更新）を参照されたい。

	マーケットサウンディングに参加する民間事業者等を公募で募集する場合	マーケットサウンディングの対象となる民間事業者等を任意に選定する場合
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 幅広い事業者の意見を収集することが期待できる。 公平性かつ透明性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ノウハウ等を有すると認められる事業者に対象を絞ることができ、迅速かつ確実な実施が可能。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ノウハウ流出の懸念から、民間事業者が、参加や意見開示に消極的となるおそれがある。(※) 期待通りの参加者数が集まらないおそれがある。 <p>※サウンディングへの参加を公募方式とするため、その結果もホームページ等で公表する場合が多い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 対象事業者を選定する際、偏りが出る懸念がある。 公園管理者が選定した民間事業者以外の意見を聴取する機会が無い。

(1) マーケットサウンディング実施に当たり必要な資料

マーケットサウンディングを実施する段階は、事業発案時、事業検討時の2段階があるが、いずれの段階においても、民間の効果的な提案を受けるためには、下記の情報を示すことが望ましい。

<ul style="list-style-type: none"> 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成のためにあるべきまちづくりの方針、都市公園の利活用の方針 都市公園の概要・図面等 公園敷地において既存の公園施設が占める建築面積（建蔽率） 既存物件の取扱い 現状の維持管理費、指定管理料 「滞在快適性等向上公園施設」として認められる施設 想定する事業スケジュール <p style="text-align: right;">等</p>
--

(2) 事業発案時のマーケットサウンディング

事業発案時のマーケットサウンディングは、都市公園における収益施設の市場性の有無を確認し、民間事業者による活用のアイデアを聴取することを目的として行う。

公園管理者側が事前に質問項目を用意するとともに、民間事業者に提出させる書面、資料等の

ボリュームは少なくするなど、可能な限り民間事業者の負荷を低減することで、多くの者が参加できる仕組みとすることが望ましい。

(3) 事業化検討時のマーケットサウンディング

事業化検討時のマーケットサウンディングは、公園管理者側が一体型事業実施主体等に都市公園の整備を行わせることとした場合における事業条件案等の一部を開示し、当該条件を前提とした他の民間事業者による事業への参画意向を確認するために行う。また、公園施設の整備に当たっての設置管理に係る使用料や、園路・広場等の整備費用の水準等についても併せて確認することが望ましい。

当該タイミングのマーケットサウンディングに当たって民間事業者に提供する資料においては、実施方針や基本方針、基本スキーム案等、事業条件等の概略を示すことが望ましい。

(4) サウンディング結果を踏まえた事業手法の検討

サウンディング結果に基づき、都市公園の整備を行うための手法を検討する。

サウンディングによって、一体型事業実施主体等以外にも当該都市公園の整備に関心のある民間事業者がいることが判明した場合は、公平性担保等の観点から、都市公園リノベーション協定制度ではなく、P-PFI等を活用して公募手続きによって選定することが望ましい。

なお、当該都市公園の利用者の利便の増進に資する事業の実績を有する一体型事業実施主体等が存在し、都市公園リノベーション協定制度を活用して、当該一体型事業実施主体等に事業を行わせることとした場合は、事前に当該事業者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないことを確認する必要がある。

確認にあたっては、原則として各公園管理者の契約関連規則等を参考としつつ、会社の法的整理（破産法、民事再生法及び会社更生法関連）に関する規定、暴力団排除条例等の暴力団の影響排除に関する規定、市町村・都道府県民税等滞納事業者の応募資格制限等に関する規定等についても確認することが必要と考えられる。

3.3 都市再生整備計画の作成

都市公園リノベーション協定制度を活用する場合、まず都市再生整備計画に都市公園の整備に係る事業の概要を記載した計画案を作成する必要がある。当該計画案には、以下の事項を記載することとなるが、様式については、国土交通省都市局まちづくり推進課で作成し、HP上で公表している「官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」の付録に掲載されているので、HP上よりダウンロードするなどして適宜活用されたい。（<https://www.mlit.go.jp/toshi/seido/index.html>）

なお、都市公園リノベーション協定制度はまちなかウォークアブル区域内の都市公園に限って活用が認められているため、この段階で区域が設定されていない場合は並行して区域設定を行う。

(1) 都市再生整備計画に記載する事項（都再法第46条第14項第2号ロ）

都市再生整備計画に記載する事項は、以下のとおり都再法第46条第14項第2号ロに規定されて

いる。

① 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関する事項(都再法第46第14項第2号口柱書)

滞在快適性等向上公園施設は、都再法第46条第14項第2号口及び都市再生特別措置法施行規則(平成14年国土交通省令第66号。以下「都再法施行規則」という。)第12条の4に規定されているとおり、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものが対象となる。

滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理に関する事項としては、当該施設の種類、名称、場所や事業主体等の概要を、必要に応じて図面を添付して記載する。

■公園施設及び滞在快適性等向上公園施設一覧

分類	園路及び広場	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
公園施設の 種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰たな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外座 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 魚釣場 メリーゴーラウンド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 リハビリテーション用運動施設 これらに類するもの その他これらに類する工作物	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体観測施設 気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等(古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 国内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 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 くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境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 延焼防止のための取水施設
	<p>休憩施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。</p>								

滞在快適性等向上公園施設

② 特定公園施設の建設に関する事項(都再法第46条第14項第2号口(1))

特定公園施設は、都再法第46条第14項第2号口(1)及び都再法施行規則第12条の5に規定されているとおり、滞在快適性等向上公園施設と一体的に整備することにより、効率的な整備が図られると認められる施設であり、すべての公園施設が対象となる。

都市公園リノベーション協定制度は、滞在快適性等向上公園施設から生ずる収益を都市公園の整備等へ還元することを趣旨としているため、都市再生整備計画には、必ず、事業者が建設すべき特定公園施設を記載する必要がある、その種類や仕様、数量などについて、可能な限り具体的に示すことが望ましい。

協定一体型事業実施主体等が建設する特定公園施設は、建設後速やかに公園管理者に引き渡すことを想定しているが、公園管理者と協定一体型事業実施主体等との協議により、別途設置管理許可を受けて協定一体型事業実施主体等が施設を所有することも可能である。

なお、公園管理者が特定公園施設を取得する場合、地方自治法及び当該地方公共団体の条例

により議決が必要となる場合があるので留意されたい。

③ 公園利便増進施設等の設置に関する事項(都再法第46条第14項第2号口(2))

公園利便増進施設等は、自転車駐車場、地域における催しに関する情報提供のための看板、広告塔で、滞在快適性等向上公園施設の周辺等に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものである。

公園利便増進施設等である自転車駐車場は、従前から都市公園に設置可能である公園利用者のための自転車駐車場に限らず、例えば、鉄道駅などの交通機関に近接し、その利用者が自転車を駐車する公共自転車駐車場やレンタサイクルポートを想定している。

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。なお、公園利便増進施設等として設置する看板、広告塔は、屋外広告物法(昭和24年法律第189号)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が、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(昭和39年建設都総発第7号都市総務課長通達)改正において、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ことから、この趣旨を踏まえ、必要に応じて屋外広告物条例を改正することが望ましい。

公園利便増進施設等の設置に関する事項としては、公園利便増進施設等の種類、設置場所、規模、占用料等を記載する。なお公園利便増進施設等を設置できる場所は、必ずしも滞在快適性等向上公園施設に近接する場所や特定公園施設を建設する場所に限らず、当該都市公園の規模や公園利用者の動線等を勘案し、地域住民の利便の増進の観点から設置することが適切な範囲を定めることが望ましい。

また、当該都市公園の特性等から公園利便増進施設等の設置が適切ではないと判断される場合は、公園利便増進施設等の設置をしない旨を記載するものとする。

④ 都市公園の環境の維持及び向上措置(都再法第46条第14項第2号口(3))

都市公園リノベーション協定制度において、滞在快適性等向上公園施設及び公園利便増進施設等を適切に管理することは民間事業者の責務であるが、特定公園施設など周辺の園地についても、できる限り当該事業者が維持管理を行うことで、都市公園の環境の維持及び向上に資すると考えられる。このため、特定公園施設など周辺の園地における清掃、植栽管理等日常的な維持管理について求める内容を定めることとされている。

⑤ その他の事項(都再法第46条第14項第2号口(4))

都再法施行規則第12条の6で具体的に掲げる事項(事業の実施により期待される効果)のほか

か、市町村と公園管理者との協議に基づき、例えば以下のような必要な事項を記載することができる。

- ・事業期間及び想定スケジュール
- ・特定公園施設の建設の費用分担

■ 都市再生整備計画の記載イメージ

事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1 ○○公園内における飲食店の設置	RO~RO	○○株式会社(一体型滞在快適性等向上事業の実施主体または都市再生推進法人の名称)	1. 協定締結者 ○○市、○○株式会社 2. 滞在快適性等向上公園施設の整備又は管理が必要と認められる区域(公園施設設置管理協定を想定している区域) 次ページ赤枠の範囲
2 特定公園施設(園路・広場)の整備	RO~RO	○○株式会社(一体型滞在快適性等向上事業の実施主体または都市再生推進法人の名称)	3. 協定の内容 (1)協定の目的となる滞在快適性等向上公園施設 飲食店(詳細は○○参照)
3 看板の設置	RO~RO	○○株式会社(一体型滞在快適性等向上事業の実施主体または都市再生推進法人の名称)	(2)一体型事業実施主体等に建設を行わせる特定公園施設 園路、広場(詳細は○○参照) (3)公園利便増進施設等 看板(詳細は○○参照)
4 公園内での清掃・美化活動	RO~RO	○○株式会社(一体型滞在快適性等向上事業の実施主体または都市再生推進法人の名称)	(4)都市公園の環境の維持及び向上措置 上記の施設の周辺において、定期的に清掃、美化活動を行う他、定期的に施設の安全性について点検を行う。 以下は、市町村等と調整の上必要に応じて記載すべき事項を記載 (5)実施予定のイベントの詳細、事業に関する地元との調整状況等

3.4 作成した都市再生整備計画案の公告・縦覧等

都市公園リノベーション協定制度はP-PFI制度と類似した制度であるものの、P-PFIで行うこととされている公募手続きを行うことを求めないため、都市再生整備計画に事業主体を記載しようとする段階において、事業者選定の公平性を担保するために以下のような手続きをとることとしている。

(1) 都市再生整備計画案の公告・縦覧(都再法第46条第15項、第17項第3号、第18項、第19項、第21項)

市町村は、都市再生整備計画に滞在快適性等向上公園施設の設置管理に関する事項を記載しようとするときは、公報への掲載、インターネットの利用等の方法により、あらかじめ、事業対象となる公園の名称、縦覧場所及び縦覧期間を公告し、当該事項の案を、当該事項を都市再生整備計画に記載しようとする理由とともに、当該公告の日から1月間公衆の縦覧に供しなければならない。

なお、縦覧に供しようとするときは事前に公園管理者及び一体型事業実施主体等の同意を得る必要がある。公園管理者は、同意に当たっては、都市公園法第5条第2項各号並びに都再法46条第19項各号、第21項の規定を考慮しつつ行うものとする。

(2) 縦覧された都市再生整備計画案に係る意見書等の提出（都再法第46条第16項）

滞在快適性等向上公園施設の設置管理に関する事項が記載された都市再生整備計画案が縦覧された場合、当該計画案に記載された滞在快適性等向上公園施設の場所と同一の場所において、飲食店等の滞在快適性等向上公園施設に該当する種類の公園施設を設置管理しようとしている者は、縦覧期間が満了するまでに、当該計画案について市町村に意見書を提出することができる。この場合、その者が当該公園施設を設置管理することとした場合における3.3（1）と同様の事項を記載した、当該計画案の対案となる書類を添付しなければならない。

(3) 提出された意見書等の審査等（都再法第46条第17項第4号、第20項、第21項）

市町村は、意見書及び添付書類（以下「意見書等」という。）が提出された場合において、縦覧した都市再生整備計画案の内容で事業を進めようとするときは、公園管理者に意見書等の写しを送付し、公園管理者から同意を得る必要がある。公園管理者は、市町村より意見書等の送付を受けた場合は、第46条第21項の規定を踏まえて、どの案が公園の利便増進、まちなかの快適性向上に寄与するかという観点で同意の可否を判断する。

明らかに都市公園で滞在快適性等向上公園施設に該当する種類の公園施設を運営する能力・意思のないと認められる者（必要な事項が記載されていない計画を提出している者、提出者の資力・事業体制等から判断して、明らかに実現性のない計画を記載している者など）から意見書等の提出があった場合、公園管理者は縦覧した都市再生整備計画案に同意をして差し支えない。

上記に該当しない意見書等の提出があった場合、公園管理者はそれぞれの案について審査を行うこととなる。審査にあたっては、施設の整備運営方針、事業スケジュールなどを総合的に判断する。判断するにあたっては、事前に学識経験者への意見聴取を行うことが望ましい。

この審査を踏まえ、縦覧された都市再生整備計画案が最も適切と認められる場合は、公園管理者は同意を行うものとする。縦覧された都市再生整備計画案が最も適切と認められない場合や、どの案が最も適切か判断が難しい場合は、公園管理者は同意を行うことができない。

公園管理者の同意が得られないときは、都市公園リノベーション協定制度を引き続き活用することができなくなる。この場合、協定制度を活用した公園の整備を中止するか、P-PFIや設置管理許可制度を活用し、事業を進めることとなる。

なお、公園管理者が都市再生整備計画案に同意をしたものの、市町村が意見書等の内容を踏まえ、都市公園リノベーション協定制度の活用を取りやめる、又は変更する判断をする場合には、公園管理者とよく協議の上で進めることが求められる。

3.5 都市再生整備計画の策定・公表

都市再生整備計画案の縦覧期間が満了した後は、市町村は当該計画案のとおり都市再生整備計画を策定できる（先述のとおり意見書等の提出があった場合は公園管理者の同意が必要）。なお、都市再生整備計画を策定した場合は、都再法第46条第28項により策定した計画を公表することが求められる。

3.6 協定の締結

上記の手続きを経て、滞在快適性等向上公園施設の設置・管理に関する事項が記載された都市再生整備計画が公表された場合は、都再法第62条の3第1項の規定により、公園管理者は、当該都市再生整備計画に基づき、一体型事業実施主体等と、次に掲げる事項を記載した協定を締結するものとする。なお、滞在快適性等向上公園施設や特定公園施設等の整備及び管理運営を円滑に行うためには、官民の役割分担等についても協定にて定めておくことが望ましい。これらの事項を含め、協定で規定すべき事項の例を「3.10 協定で規定すべき事項の例示」にて示しているの併せて参考にされたい。

(1) 協定の記載事項（都再法第62条の3第2項）

都再法第62条の3第2項の規定により、協定には次に掲げる事項の記載が求められている。

① 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の概要（都再法第62条の3第2項1号～3号）

(ア) 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の目的

－滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理が都市公園の利用者の利便向上やまちなかの滞在の快適性の向上にどう資するかといった事項等を、具体的に記載する。

(イ) 滞在快適性等向上公園施設の場所

－都市再生整備計画で定めた内容に基づき、滞在快適性等向上公園施設を設置する場所について記載する。

(ウ) 滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の期間

－協定の有効期間内における滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の期間について記載する。

② 滞在快適性等向上公園施設の構造、施工計画等（都再法第62条の3第2項第4号～6号）

(ア) 滞在快適性等向上公園施設等の構造

－構造の概略（標準的な平面図、立面図、断面図、諸元、数量等）が把握できる資料を基本とする。

(イ) 滞在快適性等向上公園施設の工事实施の方法

－工事の施工計画の概略が把握できる資料を基本とする。

(ウ) 滞在快適性等向上公園施設の工事の時期

－工事の工程の概略が把握できる資料を基本とする。

③ 滞在快適性等向上公園施設の使用料の額（都再法第62条の3第2項第7号）

通常、公園施設の設置管理に係る使用料については、都市公園法第18条に基づき、条例等で定める額を徴収することになるが、都市公園リノベーション協定制では、一体型事業実施主体等の価額提案を促進するため、条例等で定めた額以外の額を協定で定めることを可能としている。なお、都再法第62条の5第3項の趣旨からも、原則として条例等で定める額よりも低額

とすることはできないが、条例等において、使用料について、市町村長が特に必要があると認めるときは別に定めることができる旨の規定がある場合、当該規定に基づき、当該事業の特性に応じて使用料を定めることができる。

④ 特定公園施設の建設に関する事項（都再法第62条の3第2項第8号）

（ア）特定公園施設の建設内容

－都市再生整備計画に記載した内容に基づき、特定公園施設の整備内容について記載するものとする。併せて、構造の概略（標準的な平面図、立面図、断面図、諸元、数量等）が把握できる資料の添付を求めるものとする。

（イ）特定公園施設の建設に要する費用の負担の方法

－「公園管理者に負担を求める額」は、事業者が見込む「特定公園施設の建設に要する費用の見込み額」から「滞在快適性等向上公園施設、公園利便増進施設等から見込まれる収益等からの充当額」を減じた額とし、協定には上記3つの額の記載を求めるものとする。

例)

・公園管理者に負担を求める額：8千万円

（内訳）

・特定公園施設の建設に要する費用の見込み額：1億円

・収益等からの充当額：2千万円

⑤ 公園利便増進施設等の設置に関する事項（第62条の3第2項第9号）

都市再生整備計画に記載した内容に基づき、公園利便増進施設等の整備内容について、以下のような記載を求めるものとする。併せて、当該施設の設置に要する費用、管理に要する費用、収益の見込みについて記載を求めるものとする。なお、都市再生整備計画に公園利便増進施設等の記載がない場合については、記載する必要はない。

（ア）自転車駐車場

－施設の概略（標準的な平面図、敷地面積、台数等）が把握できる資料を基本とする。

（イ）地域における催しに関する情報を提供するための看板又は広告塔

－施設の概略（設置場所、設置数、構造、表示面積、敷地面積等）が把握できる資料を基本とする。

⑥ 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置（都再法第62条の3第2項第10号）

都市再生整備計画に記載した内容に基づき記載を求めるものとする。

⑦ 協定の有効期間（都再法第62条の3第2項第11号）

協定の有効期間について、都再法第62条の3第3項の規定により20年を上限として定めるものとする。

⑧ 協定に違反した場合の措置(都再法第62条の3第2項第12号)

一体型事業実施主体等が協定で定めた内容に反している際には、公園管理者は是正要求、協定の解除といった措置をとることができる旨を定めるものとする。なお、協定に基づき、滞在快適性等向上公園施設等について都市公園法上の設置管理許可等を受けている場合は、別途同法による監督処分を受けることもある。

⑨ その他国土交通省令で定める事項(都再法第62条の3第2項第13号)

都再法施行規則第21条の2において具体的に定める事項(一体型事業実施主体等による報告に関する事項)なども踏まえ、協定に基づき事業を行うに当たって必要な事項として、以下の(ア)から(オ)に掲げる事項について、協定に記載又は添付を求めることが望ましい。

(ア)事業の実施方針

- ・事業運営の目的、基本的考え方、事業全体のスケジュール及び進め方、公園利用者の利便の向上に向けた考え方、地域との連携方針、事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針 等

(イ)事業実施体制

- ・事業を行う企業又は関係者間の役割分担
- ・業務の実施体制、緊急時の体制、人員の配置

(ウ)施設の設置に関する事項

- ・滞在快適性等向上公園施設、特定公園施設、公園利便増進施設等の配置
- ・イメージパース(外観パース、内観パース)
- ・建築一般図(配置図、各階平面図、立面図、断面図等)
- ・施工計画、工事工程表

(エ)施設の管理運営に関する事項

- ・滞在快適性等向上公園施設、特定公園施設、公園利便増進施設等の管理計画
ー民間資金の活用により公園管理者の財政負担の軽減を図るという観点からは、特定公園施設の維持管理については、公園管理者への引き渡し後に協定一体型事業実施主体等が行うこと、あるいは、事業終了まで協定一体型事業実施主体等が所有・維持管理し、事業終了後に公園管理者に引き渡すことで、滞在快適性等向上公園施設と一体となった質の高い維持管理を促し、公園利用者の利便の向上を図ることが望ましい。一方、特定公園施設の規模や公園の特徴に応じて、公園管理者の直営による維持管理や、指定管理者など第三者による維持管理を含め、事業の特徴と適合する維持管理方法を選択することも考えられる。

- ・施設の利用に関する事項（利用者数の見込み、施設の利用料金、利用時間等）
- ・緊急時対応計画
- ・周辺地域との連携方策

■特定公園施設の維持管理の方法例

協定を締結した一体型滞在快適性等向上事業の実施主体 又は都市再生推進法人による維持管理			直営又は第三者 による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> ・協定一体型事業実施主体等に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定一体型事業実施主体等に、当該特定公園施設の管理許可を与え、管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定一体型事業実施主体等を、当該都市公園を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者は、協定一体型事業実施主体等から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う ・または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる

(オ)施設のバリアフリーに関する事項

- ・ハード・ソフト両面からのバリアフリー化の取組
 - －都市公園の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に基づく「建築物移動等円滑化基準」、「都市公園移動等円滑化基準」並びに「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に準拠した整備を行うだけでなく、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、施設の整備及び管理に取り組むことが重要である。その際には、段差等の物理的なバリアだけでなく、利用案内等の情報面にバリアが生じないように、ハード・ソフト両面から高齢者、障害者等を含む全ての人々の利用に配慮することが求められる。

(2) 協定の締結に当たって公園管理者が確認すべき事項(都再法第62条の3第4項)

① 資金計画及び収支計画(都再法第62条の3第4項第1号)

協定の締結に当たっては、公園管理者は一体型事業実施主体等から資金計画及び収支計画の提出を求め、滞在快適性等向上公園施設の設置管理を行うために適切な資金計画及び収支計画を有する者であることを確認するものとする。なお、資金計画及び収支計画とは、事業の内容に応じ、以下のような事業の収支見込み等が分かる資料を基本とする。

- ・当該事業の施設整備費、維持管理費、使用料などの関連経費の見積もり
- ・売上、賃貸料等の営業収益、売上原価、人件費等の営業費用等からなる損益計算書
- ・営業収支、投資収支、財務収支等からなる収支計画書

② 滞在快適性等向上公園施設が都市公園法第5条第2項に該当する公園施設であること(都再法第62条の3第4項第2号)

当該滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理が、都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであることを審査する。

③ 協定を締結する一体型事業実施主体等の審査(都再法第62条の3第4項第3号)

協定を締結する一体型事業実施主体等が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないことを審査する。原則として各公園管理者の契約関連規則等を参考に審査することになる。会社の法的整理(破産法、民事再生法及び会社更生法関連)に関する規定、暴力団排除条例等の暴力団の影響力排除に関する規定、市町村・都道府県民税等滞納事業者の応募資格制限等に関する規定等についても確認することが必要と考えられる。

(3) 公示

公園管理者は、協定を締結したときは、締結をした日、滞在快適性等向上公園施設の場所及び協定の有効期間を公示しなければならない。

なお、本規定に基づき公示する滞在快適性等向上公園施設の場所は、都再法第62条の5第4項の規定により、協定一体型事業実施主体等以外の者が施設の設置管理許可の申請ができない区域となる。

3.7 協定の変更

協定の締結後、協定一体型事業実施主体等において、各種調査、関係者調整等を実施した上で、詳細な事業計画を策定した結果、協定を変更せざるを得ない場合等において、公園管理者は、協定を変更することができる。

(1) 協定の変更(都再法第62条の4)

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれること又はやむを得ない事情があること等、都再法第62条の4で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、協定の変更を行うことができる。

(2) 変更を認める場合の基準

① 資金計画及び収支計画の確認

公園管理者は、一協定一体型事業実施主体等が変更後の協定に基づき滞在快適性等向上公園施設を設置管理するために適切な資金計画及び収支計画を有していることを確認しなければならない。確認に当たっては、協定の締結時に提出を求める書類と同様の書類の提出を求めるものとする。

② 都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること

都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当しない場合は、変更された協定の締結はできない。

③ 公園利用者の利便の一層の向上に寄与するもの又はやむを得ない事情

公園管理者は、協定の変更について、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれること、又はやむを得ない事情があることを確認することとする。

都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するもの又はやむを得ない事情として想定される場合は以下のとおり。

- ・利用者ニーズの変化等への対応のために変更が妥当な場合
- ・公園管理者等の公的機関側からの要請等による変更が妥当な場合
- ・埋蔵文化財の発見等新たな事象により工事方法等の変更が妥当な場合
- ・自然災害など事業者の責によらない事象等による変更が妥当な場合
- ・事業実施体制が変更される場合 等

(3) 協定の変更内容の公示

公園管理者は、協定の変更をしたときは、当該変更をした日、変更後の協定の有効期間、変更後の滞在快適性等向上公園施設の場所及び変更の内容について公示しなければならない。

3.8 滞在快適性等向上公園施設の設置管理

協定一体型事業実施主体等は、協定に従い、各種調査、協議、調整等を行ったうえで、滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理を行わなければならない。

設置管理許可の期間中であっても、協定に従った滞在快適性等向上公園施設の設置や維持管理が実施されない場合は、公園管理者により、設置管理許可が取り消されることとなる。

(1) 協定一体型事業実施主体等の責務（都再法第62条の5第1項）

協定一体型事業実施主体等は、都再法第62条の5第1項の規定により、協定に従って、滞在快適性等向上対象公園施設の設置管理、特定公園施設の建設及び公園利便増進施設等の設置、清掃等を行わなければならない。

そのため、協定一体型事業実施主体等は、協定で定めたスケジュール等に従って設置工事等に必要となる各種調整及び調査設計等を実施し、協定で定めた工事実施の方法等に従って滞在快適性等向上公園施設及び特定公園施設、公園利便増進施設等の整備を行うことが必要となる。

(2) 設置又は管理の許可（都再法第62条の5第2項）

公園管理者は、協定一体型事業実施主体等から、協定に基づき都市公園法第5条第1項の設置管理許可の申請があった場合にあつては、設置管理許可を与えなければならない。なお、設置管理許可の期間は最長10年であるが、都再法第62条の5第2項の規定により、協定の有効期間内

は、許可の更新が保証されていることに留意する必要がある。ただし、協定一体型事業実施主体等が上記（１）の責務を果たさないこと、詐欺その他不正な手段により協定を締結していたこと等を理由に、公園管理者が、協定を解除した場合にあっては、設置管理を許可する必要はなく、また、設置管理許可の期間中であっても、設置管理許可を取り消し、都市公園を原状に回復することを命ずることができる。

そのため、公園管理者においては、設置管理の更新を許可する場合はもちろんのこと、事業実施期間中に年間１回以上の定期的な報告を求めるなど、協定一体型事業実施主体等が協定に従って施設の維持管理等を実施しているかを確認することが求められる。

滞在快適性等向上公園施設及び公園利便増進施設等については、協定の有効期間終了後は、都市公園法第10条に基づき、原則都市公園を原状に回復することとなる。

なお、協定の有効期間終了後における施設の設置管理について、滞在快適性等向上公園施設を所有する事業者から設置管理許可の更新に係る申請がなされた場合、設置管理許可期間中の事業実施状況に特段の問題がない場合、設置管理の更新を許可することは差し支えない。ただし、その場合協定に係る特例措置が適用されないことは前述のとおりである。なお、その場合の設置管理の更新を許可する場合の許可期間は、協定に基づかないものであるため、通常の設置管理許可の期間と同様に最長10年である。

（３）使用料（都再法第62条の５第３項）

通常、公園施設の設置管理に係る使用料については、都市公園法第18条に基づき、条例等で定める額を徴収することになるが、都市公園リノベーション協定制度では、条例等で定めた額以外の額を協定で定めることを可能としている。都再法第62条の５第３項の趣旨からは、原則として条例等で定める額よりも低額とすることはできないが、条例等において、使用料について、市町村長が特に必要があると認めるときは別に定めることができる旨の規定がある場合、当該規定に基づき、当該事業の特性に応じて使用料を定めることができる。

（４）協定一体型事業実施主体等以外の設置又は管理の禁止（都再法第62条の５第４項）

協定一体型事業実施主体等以外の者は、都再法第62条の４の規定により、公園管理者が協定を締結した（当該協定の変更をした場合を含む。）ときに公示した設置管理許可の期間内においては、併せて公示した滞在快適性等向上公園施設の場所について、設置管理許可の申請をすることができない。

3.9 地位の承継

（１）地位の承継（都再法第62条の６）

都再法第62条の６に基づき、相続・合併・分割等により、協定一体型事業実施主体等が有していたすべての権利・義務を一括して承継したものである者は、公園管理者の承認を受けて、協定一体型事業実施主体等が有していた協定の締結に基づく地位を承継することができる。

事業者から、本規定に基づく地位の承継の申し出があった場合は、事業実施体制の変更に該当

することに鑑み、地位を承継する者が協定に従って、平素における維持管理や非常時における対応等を適切に実施できる体制を整えているか等、公園利用者の利便の向上という観点から審査することが必要である。

なお、承認を与える場合にあっては、事業者の変更に伴う変更箇所以外については、原則として、従前の協定を変更せずに承継すべきものとする。

また、公園管理者が承認を行うに当たっては、一般承継人としての地位の取得が完了していない場合も想定されるが、その場合は当該条件を満たすことを条件として承認することが考えられる。

3.10 協定で規定すべき事項の例示

以下では、協定で規定すべき事項を例示する。なお、P-PFI では、認定計画提出者は認定公募設置等計画に従って公募対象公園施設の設置又は管理を行うことが義務付けられている一方、特定公園施設の建設については、別途公園管理者と契約を締結することとされている（都市公園法第5条の2第2項第5号及び第5条の7第1項）。他方、都市公園リノベーション協定制度では、滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理、特定公園施設の建設、公園利便増進施設等の設置及び都市公園の環境の維持向上のための清掃等は協定記載事項であり、一体型事業実施主体等が協定に従ってこれらを行うことが義務付けられているため（第62条の5第1項）、別途契約書を交わす必要がない。

(1) 協定

項目		概要	関連する都再法の規定
1. 総則			
(1)	目的	本協定の目的を規定（併せて、協定に基づく滞在快適性等向上公園施設の設置・管理等が都市公園の利用者の利便向上や滞在快適性等の向上に資することも確認する）	都再法第62条の3第2項第1号
(2)	定義	本協定において使用する用語の定義を規定	
(3)	事業遂行の指針	協定一体型事業実施主体等が、本事業を本協定に従って遂行する旨を規定	
(4)	本事業の概要	本事業が、滞在快適性等向上公園施設・特定公園施設（及び公園利便増進施設等）の整備、滞在快適性等向上公園施設（及び公園利便増進施設等）の維持管理・運営、特定公園施設の維持管理（含まれる場合のみ）で構成される旨を規定。併せて、本事業が行われる場所、概要について規定。	都再法第62条の3第2項第2号
(5)	事業日程	事業スケジュールの明確化のため、事業日程について規定	
(6)	協定一体型事業実施主体等による資金調達	リスク分担の明確化のため、本事業の資金調達が協定一体型事業実施主体等の責任に	

		よるものである旨を規定（公園管理者が負担するものを除く）	
(7)	協定の変更	協定一体型事業実施主体等が公園管理者に無断で協定の変更が無いようにするため、協定の変更には公園管理者の認可が必要である旨を規定	都再法第 62 条の 4
(8)	許認可及び届出等	リスク分担の明確化のため、本事業に係る許認可の申請及び届出は協定一体型事業実施主体等の責任において行うこと、公園管理者に説明・報告を行うこと等を規定	都再法施行規則第 21 条の 2
(9)	本施設の整備に伴う各種調査	リスク分担の明確化のため、本事業の整備工事に伴う測量や地質調査等について協定一体型事業実施主体等の責任において行うこと等を規定	
(10)	整備に伴う周辺の安全及び環境対策	リスク分担の明確化のため、本事業の整備工事に伴う周辺の安全・環境対策について協定一体型事業実施主体等の責任において行うこと等を規定（公園を閉鎖しない場合は来園者への対策も必要）	
(11)	関係事業者との連携	公園内又は周辺地域に関係事業者が存在する場合は、事業を円滑に進めるため、協定一体型事業実施主体等が必要な調整を行う旨を規定	
2. 滞在快適性等向上公園施設の設計・整備			
(12)	滞在快適性等向上公園施設の設計	協定に基づき事業が実施されることを担保するため、協定一体型事業実施主体等が公園管理者に対して滞在快適性等向上公園施設に係る設計図書を提出することや公園管理者と協定一体型事業実施主体等の協議事項について規定するとともに、役割分担の明確化のため、設計に関する責任や追加費用が発生した場合の費用負担は協定一体型事業実施主体等が負うこと等を規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 4 号
(13)	公園管理者による滞在快適性等向上公園施設の設計の変更	設計内容確認の結果、協定に基づき事業が実施されないおそれがある場合には、公園管理者が合理的な範囲内で設計変更を求めることができる旨等を規定。	
(14)	施工計画書等	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、施工計画書及び工程表を公園管理者に提出する旨を規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 5 号、第 6 号
(15)	工事責任者の設置	関連法令等に則して、協定一体型事業実施主体等が工事責任者を設置しなければなら	

		ないこと及び工事責任者の責務について規定	
(16)	整備工事	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、設計図書及び施工計画書等に従って整備工事を行うこと、工事に際して公園管理者から設置管理許可を受けること等を規定	
(17)	第三者の使用	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、工事に際して第三者を使用する場合は、公園管理者に届け出ること等を規定	
(18)	保険	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、自ら損害保険会社と締結すべき保険契約について規定 (別紙に加入すべき保険の種類を列挙)	
(19)	公園管理者による説明要求及び立会い	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者が、整備状況等について説明の要求及び現場立会いをすることができる旨を規定	
(20)	公園管理者による中間確認	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者は整備状況等について中間確認をすることができる旨を規定	
(21)	協定一体型事業実施主体等による完成検査	関連法令等に則して、協定一体型事業実施主体等が自らの責任で完成検査をする旨等を規定。	
(22)	公園管理者による完了検査	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者が特定公園施設の完了検査を実施すること、必要に応じて是正要求をできること等を規定	
(23)	公園管理者による完了検査確認通知書の交付	(22)の完了検査の終了後、公園管理者が完了検査確認通知書を協定一体型事業実施主体等に交付する旨を規定	
(24)	整備期間の変更	不可抗力等、協定一体型事業実施主体等の責に因らない理由で整備期間を遵守できない場合は、公園管理者と協定一体型事業実施主体等の協議により整備期間を変更できる旨を規定	
(25)	工事の一時中止	公益性・公共性等の観点から、公園管理者は必要な理由がある場合に工事を一時中止することができる旨を規定	
(26)	工事の一時中止による費用等の負担	リスク分担の明確化のため、(25)の工事の一時中止が協定一体型事業実施主体等の責	

		に因らない場合に、公園管理者が損害の一部を負担する旨を規定	
(27)	整備工事中に協定一体型事業実施主体等が第三者に与えた損害取扱	リスク分担の明確化のため、整備工事中に協定一体型事業実施主体等が第三者に損害を与えた場合は、協定一体型事業実施主体等が責を追う旨を規定	
(28)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等は整備工事の開始及び完了時にその旨を公園管理者に届け出ることを規定	
3. 特定公園施設の設計・整備			
(29)	特定公園施設の設計	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が公園管理者に対して特定公園施設に係る設計図書を提出することや公園管理者と協定一体型事業実施主体等の協議事項について規定するとともに、役割分担の明確化のため、設計に関する責任や追加費用が発生した場合の費用負担は協定一体型事業実施主体等が負うこと等を規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 8 号
(30)	公園管理者による設計の変更	設計内容確認の結果、協定に基づき事業が実施されないおそれがあるときには、公園管理者が合理的な範囲内で設計変更を求めることができる旨等を規定	
(31)	協定一体型事業実施主体等による設計の変更	協定一体型事業実施主体等による設計変更・工程変更等によって増加費用が生じても公園管理者は追加費用を負担しないこと、設計変更等による譲渡金額の変更を規定	
(32)	施工計画書等	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、施工計画書及び週間工程表を公園管理者に提出する旨を規定	
(33)	工事責任者の設置	関連法令に則して、協定一体型事業実施主体等が工事責任者を設置しなければならないこと及び工事責任者の責務について規定	
(34)	整備工事	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、設計図書及び施工計画書等に従って整備工事を行うこと、工事に際して公園管理者から占用許可を受けること等を規定	
(35)	第三者の使用	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が工事に際して	

		第三者を使用する場合は公園管理者に届けること等を規定	
(36)	保険	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が自ら損害保険会社と締結すべき保険契約について規定 (別紙に加入すべき保険の種類を列挙)	
(37)	公園管理者による説明要求及び立会い	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者は整備状況等について説明の要求及び現場立会いをすることができる旨を規定	
(38)	公園管理者による中間確認	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者は整備状況等について中間確認をすることができる旨を規定	
(39)	協定一体型事業実施主体等による完成検査	関連法令に則して、協定一体型事業実施主体等が自らの責任で完成検査をする旨等を規定	
(40)	公園管理者による完了検査	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者が特定公園施設の完了検査を実施すること、必要に応じて是正要求をできること等を規定	
(41)	公園管理者による完了検査確認通知書の交付	(40) の完了検査の終了後、公園管理者が完了検査確認通知書を協定一体型事業実施主体等に交付する旨を規定	
(42)	整備期間の変更	不可抗力等、協定一体型事業実施主体等の責に因らない理由で整備期間を遵守できない場合は、公園管理者と協定一体型事業実施主体等の協議により整備期間を変更できる旨を規定	
(43)	工事の一時中止	公益性・公共性等の観点から、公園管理者は必要な理由がある場合に工事を一時中止することができる旨を規定	
(44)	工事の一時中止による費用等の負担	リスク分担の明確化のため、(43) の工事の一時中止が協定一体型事業実施主体等の責に因らない場合に、公園管理者が損害の一部を負担する旨を規定	
(45)	整備工事中に協定一体型事業実施主体等が第三者に与えた損害の取扱い	リスク分担の明確化のため、整備工事中に協定一体型事業実施主体等が第三者に損害を与えた場合は、協定一体型事業実施主体等が責を追う旨を規定	
(46)	許可の取り消し等	公園管理者が(34) に規定された占用許可の取消等を行う場合における損失補償等について規定	

(47)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等は整備工事の開始及び完了時にその旨を公園管理者に届け出る旨を規定	
4. 特定公園施設の引渡し			
(48)	所有権移転及び引渡しに伴う諸条件	公園管理者に所有権が移転する時期（完了検査合格後に、協定一体型事業実施主体等が公園管理者に特定公園施設を譲渡する等）、譲渡の対価、対価の支払い手順等を規定	
(49)	遅延利息	支払が遅延した場合の公園管理者の利息負担を規定	
(50)	瑕疵担保	リスク分担の明確化のため、特定公園施設に瑕疵が発見された場合に公園管理者が協定一体型事業実施主体等に瑕疵の修補又は損害賠償を求めることができる旨、又その期限等を規定	
5. 公園利便増進施設等の設置			
(51)	公園利便増進施設等の設置計画	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園利便増進施設等の設置について、設置計画の提出、公園管理者と協定一体型事業実施主体等の協議事項、設置に関する責任や追加費用が発生した場合の費用負担は協定一体型事業実施主体等が負うこと等を規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 9 号
(52)	設置工事	協定一体型事業実施主体等が、協定に従って設置工事を行うこと、設置に際して公園管理者から占用許可を受けること等を規定	
(53)	許可の取り消し等	リスク分担の明確化のため、公園管理者が(52)に規定された占用許可の取消等を行う場合、及びそれに伴う損失補償について規定	
(54)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等は設置工事の開始及び完了時にその旨を公園管理者に届け出る旨を規定	
6. 指定管理等による特定公園施設の維持管理運営（公園の維持管理がある場合のみ）			
(55)	管理許可、指定管理者の指定又は業務委託契約の締結に係る諸条件に係る諸条件	管理許可や指定管理者の指定、あるいは業務委託契約の締結に係る諸条件について規定（必要に応じて、指定管理に関する協定書（案）、業務委託契約（案）等を添付） ※これらの手続きに関しては、対象とする特定公園施設の特性や各地方公共団体の関	

		連規則に則して実施することとなる。なお、指定管理とする場合には、指定管理者制度の条例改正や、指定に係る議決等とのタイミングについても留意が必要となる。	
--	--	---	--

7. 滞在快適性等向上公園施設等の管理運営

(56)	滞在快適性等向上公園施設に係る許可	滞在快適性等向上公園施設について、協定一体型事業実施主体等は公園管理者に設置管理許可を受けること、許可期間等について規定	都再法第 62 条の 5 第 2 項
(57)	維持管理	協定一体型事業実施主体等は、協定に基づき滞在快適性等向上公園施設等を適切に維持管理及び運営する旨を規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 10 号
(58)	公園管理者による中間評価	協定に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者が協定一体型事業実施主体等に対し本協定を遵守しているかの評価を行う旨を規定	
(59)	許可の取り消し等	リスク分担の明確化のため、公園管理者が(56)に規定された設置管理許可の取消等を行う場合、及びそれに伴う損失補償について規定	
(60)	変更許可申請	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が設置管理許可を受けた事項を変更しようとする場合は、公園管理者に申請し、協議の上、公園管理者の許可を得る必要がある旨を規定	
(61)	廃止許可申請	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が、滞在快適性等向上公園施設を廃止しようとする場合は、公園管理者に申請し、協議の上、公園管理者の許可を得る必要がある旨を規定	
(62)	継続許可の申請	協定一体型事業実施主体等が設置管理許可期間終了後に引き続き許可を得ようとする場合の手続きについて、必要に応じて予め規定	
(63)	改善命令	協定に基づく事業の実施を担保するため、滞在快適性等向上公園施設について、協定に基づく管理運営が適切に行われていない場合、公園管理者が協定一体型事業実施主体等に改善を命ずることができる旨を規定	
(64)	営業報告及び調査報告	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等は公園管理者に営業実績書等を提出すること、その提出期日等について規定	

(65)	使用料の納付	協定一体型事業実施主体等が公園管理者に支払う滞在快適性等向上公園施設の使用料の額（㎡単価）等について規定	<ul style="list-style-type: none"> ・都再法第 62 条の 3 第 2 項第 7 号 ・都再法第 62 条の 5 第 3 項
(66)	第三者の使用	協定に基づく事業の実施を担保するため、協定一体型事業実施主体等が滞在快適性等向上公園施設を第三者に使用させる場合の公園管理者への申請方法や判断基準について規定	
(67)	災害時の対応	当該公園の避難場所等としての位置づけに従い、災害支援等の実施について、必要に応じて規定	
(68)	事業期間	滞在快適性等向上公園施設の維持管理・運営の期限について規定	
(69)	原状回復	事業期間終了時の手続きを明確化しておくため、協定一体型事業実施主体等は事業期間満了までに、自らの負担において、滞在快適性等向上公園施設の撤去、公園の整備を行う旨を規定	
(70)	自己責任	リスク分担の明確化のため、協定一体型事業実施主体等は滞在快適性等向上公園施設の整備、維持管理、運営に関する一切の責任を負う旨を規定	

8. その他事業の実施に係る事項

(71)	公園管理者が必要と認める事項	緊急時の対応、地域との連携方針、施設のバリアフリーに関する取組等を規定	
------	----------------	-------------------------------------	--

9. 不可抗力、法令等の変更等

(72)	不可抗力による損害等	リスク分担の明確化のため、不可抗力及び公園管理者及び協定一体型事業実施主体等の責に因らない損害等が発生した場合の各自の負担について規定	
(73)	不可抗力による協定解除	不可抗力により本事業の継続が不能となった場合に本協定を解除する旨や、特定公園施設完成前の解除にあたっての出来高の譲渡について規定	
(74)	法令等の変更及び物価変動	リスク分担の明確化のため、法令等の変更及び物価変動があった場合の対応について規定	
(75)	法令等の変更及び物価変動による損害等	法令等の変更及び物価変動により損害等が発生した場合の各自の負担について規定	

(76)	法令等の変更及び物価変動による協定解除	法令等の変更及び物価変動により本事業の継続が不能となった場合に本協定を解除する旨や、特定公園施設完成前の解除にあたっての出来高の譲渡について規定	
------	---------------------	--	--

10. 契約保証

(77)	契約保証	本事業の履行を確保するために協定一体型事業実施主体等に求める保証（契約保証金、それに代わる担保、保険証券等）について規定	
------	------	--	--

11. 協定期間及び協定の解除等

(78)	協定期間	本協定の期間（締結から滞在快適性等向上公園施設の撤去・原状回復まで）について規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 11 号
(79)	滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の期間	滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理の期間について規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 3 号
(80)	協定一体型事業実施主体等からの報告	公園管理者は、協定一体型事業実施主体等からの協定の実施状況についての報告を求めることができる旨を規定	<ul style="list-style-type: none"> ・都再法第62条の 3 第 2 項第13号 ・都再法施行規則 第 21 条の 2
(81)	公園管理者の是正命令及び解除権	協定一体型事業実施主体等が協定で定めた内容に反している場合に公園管理者は是正要求ができる旨並びに公園管理者が協定一体型事業実施主体等の責により本協定を解除する事由及び違約金について規定	都再法第 62 条の 3 第 2 項第 12 号
(82)	協定一体型事業実施主体等による協定解除	協定一体型事業実施主体等が本協定を解除する事由について規定	
(83)	解除に伴う措置	(81)、(82)により本協定が解除された場合の対応（出来高の譲渡等）について規定	
(84)	解除に伴う賠償等	本協定が解除された場合の、賠償金、契約保証金や出来高相当額の違約金への充当等について規定	

12. 雑則

(85)	協議	本協定に関する事項について、公園管理者及び協定一体型事業実施主体等は相手方に協議を求めることができる旨を規定	
(86)	著作権の使用	提出図書等の著作権の取扱い等について規定	
(87)	特許権等の使用	協定一体型事業実施主体等が特許権等で保護されている工事材料等を使用する場合、その責任を負うこと等を規定	

(88)	協定上の地位の譲渡	協定一体型事業実施主体等が本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は承継等させる手続き等について規定	都再法第 62 条の 6
(89)	秘密保持	本事業に関する事項の第三者への情報開示等について規定	
(90)	計算単位等	本協定の履行における計算単位、通貨単位等を規定	
(91)	相殺	公園管理者が協定一体型事業実施主体等に対し金銭債権を有するときは、協定一体型事業実施主体等が公園管理者に対して有する債務と相殺ができる旨規定	
(92)	通知先等	本協定で規定する書面による通知等の通知先名称、所在地等を規定	
(93)	準拠法	日本国の法令に従う旨を規定	
(94)	管轄裁判所	紛争に関する裁判の第一審の管轄裁判所を規定	
(95)	定めのない事項	本協定に定めのない事項については公園管理者、協定一体型事業実施主体等が協議して定める旨を規定	

4. 都市公園リノベーション協定制度に関連する制度等

4.1 優先的検討規程

(1) 交付金事業と優先的検討規程の関係

平成29年6月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「PPP/PFI推進アクションプラン（平成29年度改訂版）」において、都市公園の交付金事業の実施の際には、PPP/PFI手法の導入検討を一部要件化することとされた。

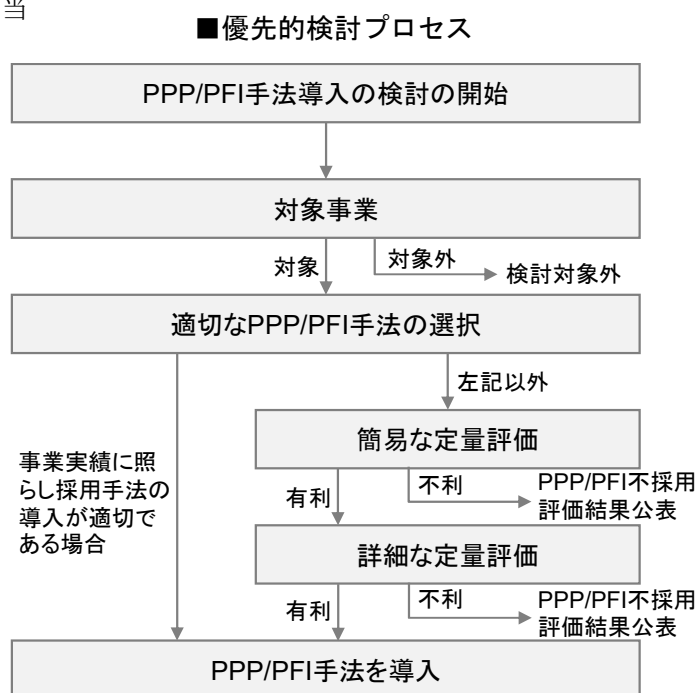
これに伴い、社会資本整備総合交付金交付要綱では、人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上と見込まれる施設の整備を新たに実施する場合は、優先的検討規程等による、P-PFIや都市公園リノベーション協定制度を含むPPP/PFI手法の導入に係る検討を実施済みであることが要件とされた。さらに、利用料金の徴収を伴う施設の整備を新たに実施する場合には、上記の人口及び事業費の規模に関わらず、P-PFIや都市公園リノベーション協定制度の導入に係る検討を実施済みであることが要件とされた。

(2) 優先的検討規程の考え方

① 優先的検討規程のプロセスの全体像

平成27年12月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」（以下「優先的検討指針」という。）において、公共施設等を管理する国及び人口20万人以上の地方公共団体は、それぞれ管理する公共施設等について、PPP/PFI手法の導入を優先的に検討するための「PPP/PFI優先的検討規程」を定め、これに従って検討を行うことを求められている。

具体的なPPP/PFI優先的検討規程は、個別の地方公共団体がプロセスを検討し、規定に定めることとなるが、概ねのプロセスは以下のとおりである。本項目では、公園施設の整備についてPPP/PFI手法の導入検討を行うに当たり、特に都市公園リノベーション協定制度の導入検討を適切に行うために参考となる考え方等を示す。



② 対象事業の選定

優先的検討指針では、優先的検討の対象事業として、①事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造または改修を含むものに限る）、②単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る）の2つが示されている。

都市公園においては、プールや体育館など利用者から施設の利用料を徴収することを予定している施設を建設することも多いため、特にこれら有料の施設については、PPP/PFI手法の活用について検討することが望ましい。なお、上述のように、交付金事業については要件に当てはまる場合、優先的検討規程等によるPPP/PFI手法の活用の検討が事業実施要件となる。

③ 簡易な定量評価

優先的検討指針では、簡易な定量評価に当たっては、専門的な外部コンサルタントを活用した詳細な費用等の比較を行うことは要せず、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法と、PPP/PFI手法を導入した場合の費用等の総額を比較し、適否を評価することとしている。

ただし、滞在快適性等向上公園施設の整備、運営等が主となる都市公園リノベーション協定制度においては、滞在快適性等向上公園施設の事業採算性等が見込みにくいため、定量評価を行うことは難しい。したがって、簡易的な定量評価の段階においては、民間事業者を対象に簡易なマーケットサウンディング等を実施し、民間事業者の参画意向等を確認するなどといった方法により導入可能性を検討することが考えられる。

都市公園においては、多様なPPP/PFI手法があり、公園施設も多様であることから、「PPP/PFI手法導入優先権等規定運用の手引き」（平成29年1月 内閣府民間資金等活用事業推進室）等も参考に、事業内容等に応じて適宜これらの手法の導入可能性を比較、検討することが望ましい。

都市公園リノベーション協定制度は、例えば、事業費総額10億円以上の施設の整備そのものに活用する場合や、当該施設整備にあわせて周辺又は建物の一部に収益施設の設置等を検討し、公共施設整備費への収益の充当により整備費を軽減する場合など、いくつかの活用方法が考えられる。

④ 詳細な定量評価

優先的検討指針では、詳細な検討においては、専門的な外部コンサルタント等に委託するなどにより実施することを求めている。

都市公園リノベーション協定制度においても、公共施設等の整備等に係る削減効果のみならず、収益施設の事業性評価や適切な使用料水準等を評価することが求められるため、専門的な外部コンサルタント等に委託して事業化の検討を進めることが望ましい。

4.2 特定公園施設に係る国の支援

(1) 社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の概要

① 制度概要

平成29年度より、民間資金の活用による効率的な公園施設の整備を推進するため、P-PFIにより民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の1/2を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」が創設されているところである。今般、都市公園リノベーション協定制度の創設に伴い、協定に基づき整備される園路・広場等の公共部分（特定公園施設）について、地方公共団体が費用の一部を負担する場合も本事業の対象となる。

② 事業概要

民間資金の活用を幅広く推進するため、交付金の対象となる都市公園は、面積0.25ha（街区公園相当）以上の都市公園としている。

都市公園リノベーション協定制度は、民間資金の還元による公共負担の軽減を趣旨としていることから、一定程度民間資金による施設整備を求めることを交付金採択の要件としており、特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する金額が、協定締結時において特定公園施設の整備に要する費用として積算した金額より1割以上削減されることを要件としている。

なお、上記の通り、「官民連携型賑わい拠点創出事業」の事業要件の一つとして、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としているが、本割合は「官民連携型賑わい創出事業」を活用するために設けた最低条件である。そのため、事業の実施に当たっては、マーケットサウンディング結果等を活用し、事業の特性に応じた適切な割合となる形で協定を締結する必要がある。

■官民連携型賑わい拠点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

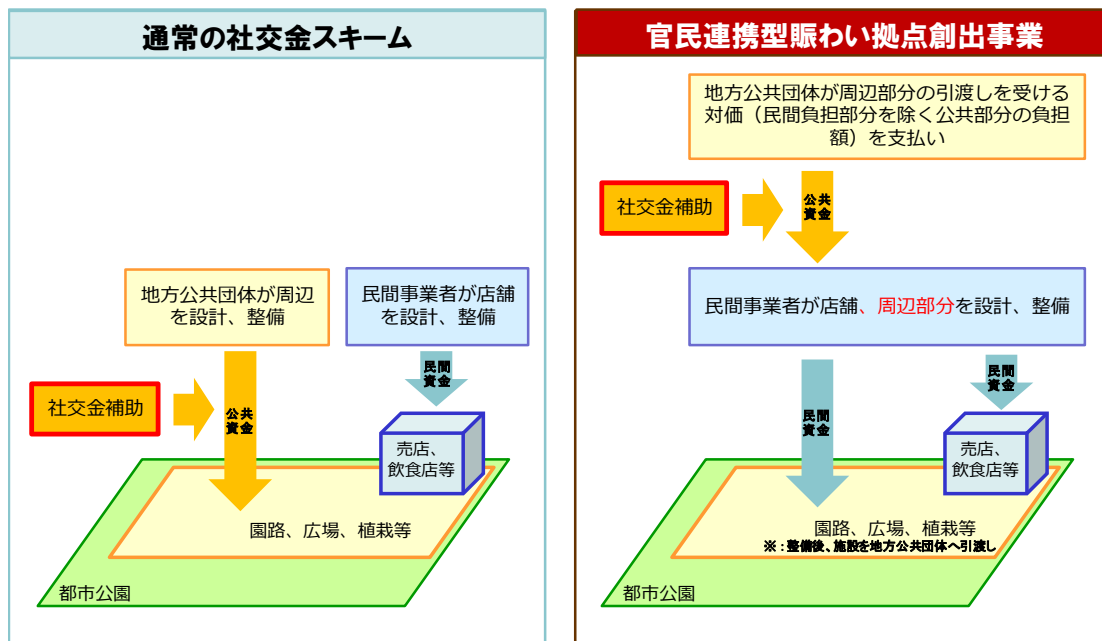
③ 事業対象についての留意点

社会資本整備総合交付金は、民間事業者が特定公園施設を建設後、施設を地方公共団体へ引渡す際に、地方公共団体が対価として支払う金額を交付金の対象としている（民間事業者への間接補助ではない）。

従って、特定公園施設を建設後に民間事業者が一定期間所有、運営してから地方公共団体へ引き渡す場合の交付金による支援の可否については、条件等を確認する必要があることから、事前に各地方整備局等へ相談することが望ましい。

また、補助対象となる施設は、地方公共団体が整備する際に社会資本整備総合交付金の対象となる補助対象施設と同様である。

■官民連携型賑わい拠点創出事業の支援対象イメージ



(2) 地方財政措置について

特定公園施設の整備に当たり公園管理者が財政負担を行う場合、地方財政措置として、官民連携賑わい拠点創出事業にあわせて公共事業等債を活用することができる。

一方、協定において、特定公園施設を長期にわたり管理運営することを求める場合にあつては、公園管理者は、当該特定公園施設の建設に要した経費について、債務負担行為を設定し管理運営期間にわたって支出することも考えられる。債務負担行為の設定については、事業スキームの検討に当たり総務省自治財政局に確認することが望ましい。

(3) その他活用が想定される都市再生整備計画に係る事業への支援措置

以下は、都市公園リノベーション協定に基づき行う都市公園整備に関して活用が想定される制度の概要である。制度の詳細は、都市再生整備計画に係る事業への支援措置 (https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000012.html)、街路空間の再構築・利活用に向けた取組 ～居心地が良く歩きたくなる街路づくり～（まちなかウォークアブル推進事業関係） (https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000081.html) 及び都市環境維持・改善事業資金 (https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000052.html) を参照されたい。

① 都市再生整備計画事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業であり、市町村が作成する都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付金を交付する。都市公園を含む公共公益施設の整備等に係る事業費に対し40%（歴史的風致維持向上計画関連等の国の重要施策に適合するものについては45%）を国が支援することとしている。

② 都市構造再編集中支援事業

令和2年度において都市再生整備計画事業の制度再編等を行い、都市再生整備計画に位置付けられた事業のうち立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度「都市構造再編集中支援事業」を創設した。同事業では、立地適正化計画上の都市機能誘導区域内において、都市公園を含む周辺公共公益施設の整備等を行う場合には、市町村、民間事業者等が負担する金額の1/2、都市機能誘導区域外においては45%を国が支援することとしている。

③ まちなかウォークブル推進事業

令和2年度において都市再生整備計画事業の制度再編等を行い、「居心地が良く歩きたくなる」空間創出に向けた取組について、重点的・一体的な支援を行う「まちなかウォークブル推進事業」を創設した。同事業では、都市再生整備計画事業の施行地区、かつ、滞在快適性等向上区域において、都市公園等の改修・改変や街路の広場化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組について、市町村、民間事業者等が負担する金額の1/2を国が支援することとしている。

④ 都市環境維持・改善事業資金

地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う地方公共団体に対し、国が無利子で貸付けを行う制度である。良好な都市環境が創出される区域において、事業に要する額の1/2以内につき、地方公共団体の貸付額の1/2以内（事業費の1/4以内）の額を国が無利子で貸し付けることとしている。

II. 都市公園の整備・管理運営におけるPPP/PFI手法の比較

都市公園の整備・管理運営におけるPPP/PFI手法は、都市公園リノベーション協定制度以外にもいくつか存在する。以下では、それらの手法の概要やメリット・デメリットを紹介する。

なお、それぞれの制度の詳細は、都市公園リノベーション協定制度については本ガイドラインを、その他のPPP/PFI手法は「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」Ⅰ～Ⅱを参考にされたい。

1. 都市公園リノベーション協定制度以外の公園施設の設置管理に係るPPP/PFI手法

(1) 指定管理者制度

指定管理者制度とは、平成15年の地方自治法改正により創設された公の施設の管理に係る制度で、地方公共団体が指定する者（指定管理者）に公の施設の管理を行わせる制度であり、都市公園においては、一般的に、新たな公園施設の整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を民間事業者等に行わせる手法である。指定管理者の指定手続き及び管理の基準及び業務の範囲は、条例によって規定する必要があるが、指定に当たっては議会の議決が必要である。

(2) 設置管理許可制度

設置管理許可制度は、都市公園法第5条に基づき、公園管理者が公園管理者以外の者に公園施設の設置管理を許可できる制度である。なお、都市公園法第5条第3項の規定のとおり、設置管理許可の期間は10年を超えることができないが、更新は可能である（更新も10年が上限）。

(3) PFI事業

「PFI (Private Finance Initiative) 事業」は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）の手續きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、公園施設の整備・運営維持管理を民間事業者に実施させる手法である。PFI事業を導入することにより、これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設及び施設の運営維持管理を別々に発注し、住民等へのサービスを提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させることで、サービスの低廉化及び質の向上を達成することが期待される。

なお、平成29年の都市公園法改正により、長期的な事業運営を安定して行うことができるよう、PFI法に基づくPFI事業の設置管理許可期間を最大30年まで延伸できる措置を講じている。

(4) P-PFI

P-PFIは、平成29年の都市公園法改正によって創設された制度であり、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の

財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

2. それぞれのPPP/PFI手法の比較

以上で紹介したPPP/PFI手法の事業スキーム等を比較すると以下の表のとおりとなる。

	指定管理者制度	設置管理許可制度	PFI事業	P-PFI	都市公園リノベーション協定制度
根拠法	地方自治法	都市公園法	PFI法	都市公園法	都市再生特別措置法
期間	条例で定める (3～5年程度が一般的)	最長10年	最長30年	最長20年	最長20年
実施主体	法人その他の団体	公園管理者以外の者	民間事業者	公園管理者以外の者	一体型事業実施主体及び都市再生推進法人
実施主体の選定手続	条例で定める (指定には議会の議決が必要)	特段の規定なし	PFI法に基づく募集手続(契約には議会の議決が必要)	都市公園法に基づく公募手続	都市再生整備計画の公告・縦覧
実施主体による公園利用者からの料金收受の可否	可	可	不可(指定管理者の指定又は設置管理許可を得れば可)	可	可
対象となる都市公園	地方公共団体が設置・管理する都市公園	特段の限定なし	特段の限定なし	特段の限定なし	まちなかウォークアブル区域内の都市公園
特徴	・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化(サービスの向上、コストの縮減)が主な目的。 ・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。	・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。 ・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。	・民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 ・都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。	・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の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。	・官民一体でまちづくりに取り組む主体が、都市再生整備計画に基づき、都市公園内で、飲食店、売店等の滞在快適性等向上公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行うものとして公園管理者と協定を締結できる制度。
都市公園法上の特例措置	—	—	—	・建蔽率の上限緩和 ・占用物件の追加	・建蔽率の上限緩和 ・占用物件の追加

Ⅲ. Q&A集

以下では、都市公園リノベーション協定制度の活用にあたって想定される主なQ&Aを紹介する。この他、主にスキームの点については「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」Ⅲに記載のQ&Aも参照されたい。

Q 1 都市公園リノベーション協定制度を活用するメリットは何でしょうか？

A 1 都市公園リノベーション協定制度を活用することは、公園管理者、民間事業者、公園利用者にとって以下のようなメリットがあります。

○公園管理者のメリット

- ・民間資金を活用することで、公園整備、管理にかかる財政負担が軽減される
- ・民間の創意工夫も取り入れた整備、管理により、公園の魅力、サービスレベルが向上する
- ・まちづくりと一体となって公園の魅力向上を図ることができる

○民間事業者のメリット

- ・収益施設の設置できる期間が長期になり、施設の規模に関する建蔽率の特例と合わせて、長期的視野での投資、経営が可能となる
- ・緑豊かな空間を活用して自らが設置する収益施設に合った広場等を一体的にデザイン、整備できることで、収益の向上にもつながる質の高い空間を創出できる
- ・自らが行うほかのまちづくり事業と一体となって取り組むことで、事業効果を相乗的にあげることができる

○公園利用者のメリット

- ・飲食施設の充実など利用者向けサービスが充実する
- ・老朽化し、質が低下した施設の更新が進むことで、公園の利便性、安全性が高まる

Q 2 P-PFIとの違いは何でしょうか？

A 2 都市公園リノベーション協定制度とP-PFIはともに、収益施設の設置、園路等の整備を一体的に民間事業者等が行い、それに対して都市公園法上の特例等を付与する制度です。しかし、それぞれの制度趣旨の相違から、以下の点について違いがあります。（詳細は「2.6 P-PFIとの違い」をご覧ください。）

- ① 実施主体：P-PFIでは、実施主体となる民間事業者を特段限定していません。一方で、都市公園リノベーション協定制度では、事業の対象となる都市公園を活用してすでにまちづくり活動を行っている都市再生推進法人や一体型事業実施主体等に限定さ

れます。

② 実施主体の選定手続き：P-PFIでは、公園管理者が公示する公募設置等指針に基づいて民間事業者が公募設置等計画を提出し、提出された計画について、公園管理者が学識経験者の意見聴取等を踏まえて審査を行い、最終的に事業者を選定します。一方で、都市公園リノベーション協定制度では、あらかじめ実施主体を決め、事業概要・実施主体を記載した都市再生整備計画案を公告・縦覧することで選定手続きが完了します。

Q 3 都市公園リノベーション協定制度が活用できるのは具体的にはどのような場合でしょうか？

A 3 都市公園リノベーション協定制度が活用できるのは、

① まちなかウォークアブル区域内の都市公園において民間活力の導入を検討する場合であり

② 当該都市公園を含むその地域において、すでにまちづくり活動を行っている一体型事業実施主体等が存在し、地域住民も当該一体型事業実施主体等に馴染みがあることや、他に当該地域で公園整備に参画する主体が想定されないこと等により、公募によらずともこれらの者に事業を行わせるのが適切であると認められる場合などが考えられます。

このため、事業を行うに当たっては、事前に他の主体の参入の可能性の有無等を調査し、公募（P-PFI）手続きとの比較衡量を行うことが望まれます。

Q 4 都市公園リノベーション協定制度の導入の検討に当たって、すでに事業実施を希望する者がいる場合にも、マーケットサウンディングを実施したり、P-PFIの活用を検討したりする必要があるのでしょうか。

A 4 事業者選定の公平性を担保するためには、事前に関心のある民間事業者が他にいるか確認するためマーケットサウンディングを実施することが望まれます。また、競合他社がいる場合には、いずれの提案がより公園利用者の利便向上やまちの快適性向上に寄与するか判断する必要があるため、P-PFI等を活用して学識経験者の意見を聴くとともに公募手続きによって事業者を選定することが望まれます。

Q 5 都市公園リノベーション協定制度は、都市公園のリノベーション（再整備）だけでなく、新規整備にも活用できるのでしょうか。

A 5 都市公園リノベーション協定制度の事業主体は、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、当該都市公園の利用者の利便増進に資する事業の実績が求められます。このため、本協定制度は、都市公園を新設するための整備事業は対象となりません。な

お、既設の都市公園を増設する場合に、既設区域において事業実績を有するときは、増設区域の整備、管理についても都市公園リノベーション協定制度の対象になります。

Q 6 縦覧をした都市再生整備計画案について意見書等が提出された場合、どのような扱いとなるでしょうか？

A 6 意見書等が提出された場合、公園管理者においてそれぞれの案を比較検討することが求められますが、意見書等に具体的な設置管理の計画を記載していない者、提出者の資力・事業体制等から判断して、明らかに実現性のない計画を記載している者などから提出された意見書等については、最も適切な案とは認められないと考えられます。

一方で、上記に該当しない者からの提出があった場合は、原則どおり公園管理者においてそれぞれの案を比較検討することが求められます。この場合、それぞれの案に記載された滞在快適性等向上公園施設や特定公園施設の整備計画等を判断し、どちらがより公園利用者の利便向上やまちの快適性向上に寄与するかを、必要に応じ学識経験者の意見を聴いて判断することとなります。

もし、提出された意見書等が縦覧された都市再生整備計画案より優れている場合や、それぞれの案の情報のみでは比較検討ができない場合、公園管理者は同意をすることができません。（詳細は、「I.3.4 (3) 提出された意見書等の審査等をご覧ください。」）

Q 7 都市公園リノベーション協定制度は市営公園以外でも活用できるのでしょうか？

A 7 都市公園リノベーション協定制度の適用対象は法律上限定されていないため、県営公園等でも適用は可能です。ただし、この場合であっても、都市再生整備計画の策定主体である市町村と公園管理者たる都道府県等が十分調整をした上で制度を活用することが求められます。

(参考)PPP/PFI及び都市公園分野に関するガイドライン・事例集等

○PFI事業

(内閣府)

- ・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（平成13年1月22日公表、平成30年10月3日最終改正）
- ・PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（平成13年1月22日公表、平成30年10月23日最終改正）
- ・VFM（Value For Money）に関するガイドライン（平成13年7月27日公表、平成30年10月23日改正）
- ・契約に関するガイドライン - PFI事業実施契約における留意事項について -（平成15年6月23日公表、令和2年7月17日改正）
- ・公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（平成25年6月6日作成、令和2年7月17日改正）
- ・地方公共団体におけるPFI事業導入の手引（平成17年3月）
- ・地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル（平成26年6月）
- ・PFI事業民間提案推進マニュアル（平成26年9月）

(国土交通省)

- ・VFM簡易算定モデル（平成29年4月）

○PPP/PFI

(内閣府・総務省・国土交通省)

- ・PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド（平成28年10月）

(国土交通省)

- ・PPP/PFI事業・推進方策 事例集（平成26年7月）
- ・PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案 事例集（平成27年6月）
- ・民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業 事例集（平成28年9月、令和2年3月改定）
- ・地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（平成30年6月作成、令和元年10月更新）

○PPP/PFI優先的検討

(内閣府)

- ・多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針（平成27年12月15日閣議決定）
- ・PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（平成28年3月）
- ・PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引（平成29年1月）

(国土交通省)

- ・国土交通省優先的検討規程（平成29年4月）

○都市公園における官民連携

(国土交通省)

- ・官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン（平成26年4月）
- ・都市公園のストック効果向上に向けた手引き・事例集（平成28年5月）
- ・都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（平成29年8月）