

## Park-PFI に係る協定等の考え方について

### 1. 基本的な考え方

P-PFI の実施に当たり、公募対象公園施設及び利便増進施設については、認定公募設置等計画（以下、「認定計画」という。）に基づき公園管理者が認定計画提出者に対し、設置管理許可や占用許可に基づき設置等を行うこととなる。一方、特定公園施設については、公園管理者は認定計画提出者との契約に基づき設置されることとされていることから、公園管理者は、認定計画提出者と特定公園施設の建設・譲渡に関する契約を締結する必要がある。

また、公募対象公園施設や特定公園施設の整備及び管理運営に当たって、確実に認定事業計画の内容を実施させるためには、官民の役割分担や義務に違反した場合の対応等について、協定等を締結し明確化しておくことが望ましい。

### 2. 契約の種類と留意事項

契約の種類としては、事業の実施全般に係る協定、特定公園施設に係る建設・譲渡契約及び運営維持管理に関する契約の 3 つが考えられる。

#### (1) 協定

##### ① 締結の目的

都市公園法で定める事項その他公園管理者と民間事業者の間で合意しておくべき双方の責任分担や費用負担について、明確化すること。

##### ② 締結時期・形態

公募設置等計画の認定後、すみやかに協議を開始し、「基本協定」として締結することが望ましい。

一方、民間事業者の業務範囲が広範囲に及ぶ場合や、官民の役割分担が複雑な事業の場合は、民間事業者が早期に事業に着手しやすいように、公募設置等計画の認定後、はじめに公園管理者と認定計画提出者との基本的な役割分担や事業の実施スケジュール等、事業着手に当たって最低限必要となる事項を定めたものを「基本協定」として締結し、その後の協議を踏まえて、より内容を詳細化した「実施協定」を締結するという、二段階でのステップとすることも考えられる。

以下は、締結する協定の種類を基本協定に一本化した場合の考え方を示す。

##### ③ 締結当事者

協定の当事者は、公園管理者と認定計画提出者の 2 者が基本となる。なお、都市公園法においては、選定された公募設置等計画を提出した者を、認定計画提出者とし、その者が事業を実施することを想定しているが、選定された民間事業者が、SPC の設立を希望する場合は、法第 5 条の 8 に基づく認定計画者の地位の承継を行った上で、SPC を協定の締結者とすることも可能である。

#### ④ 規定すべき事項

3（1）に示す。

### （2）特定公園施設に係る建設・譲渡契約

#### ① 締結の目的

特定公園施設は、公園管理者と認定計画提出者との契約に基づき建設されるものであることから、認定計画に基づき、特定公園施設に係る建設・譲渡契約を締結する必要がある。具体的には、譲渡の対価や支払条件、整備が遅延した場合の条件等について、基本協定とは別途、契約を締結することとなる。

公園管理者が、特定公園施設の無償譲渡を受ける場合は、譲渡に係る契約書の作成を不要とする考えられるが、所有権が公園管理者に移転する時期、仮に民間事業者による設計変更・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、瑕疵担保に関する取扱い等について、協定において明記しておくべきである。

#### ② 締結時期

民間事業者にとっては、設計に着手する段階で、特定公園施設の公園管理者による買い取り・支払が約束されていることが、金融機関等から資金調達を行う上で必要な条件となる可能性がある。一方、地方公共団体においては、認定計画提出者の選定後に債務負担行為を設定する場合も考えられるが、公園管理者として譲渡契約を締結する上で、債務負担行為の設定が必要と考えられる。

以上の観点から、特定公園施設に係る建設・譲渡契約は、協定締結後且つ債務負担行為設定日以降の、可能な範囲で早い時期に締結することが望ましい。

#### ③ 締結当事者

公園管理者と認定計画提出者の2者とすべきと考えられる。（SPC を設立する場合には、（1）③参照）。

#### ④ 規定すべき事項

3（2）に示す。

### （3）特定公園施設に係る運営維持管理に関する契約

認定計画提出者の事業範囲に、特定公園施設の運営維持管理を含む場合、当該事業者に対する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が必要とある。

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。

認定計画提出者の事業範囲に、特定公園施設の運営維持管理を含まない場合は、これらの手続きは不要である。

### 3. 契約で規定すべき事項の例示

#### (1) 基本協定

基本協定で規定すべき項目例を以下に示す。

項目		概要	都市公園法との関係
<b>1. 総則</b>			
(1)	目的	本協定の目的を規定	—
(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	認定計画提出者が、本事業を本協定及び認定計画に従って遂行する旨を規定	—
(4)	本事業の概要	本事業が、公募対象公園施設・特定公園施設の整備、公募対象公園施設の維持管理・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	—
(5)	認定計画提出者の役割分担等	本事業における事業者間の役割分担を規定(認定計画提出者が複数事業者で構成されている場合のみ)	—
(6)	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 (別紙として事業日程を添付)	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第6号
(7)	認定計画提出者による資金調達	リスク分担の明確化のため、本事業の資金調達が認定計画提出者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)	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第11号
(8)	認定計画の変更	認定計画提出者が公園管理者に無断で認定計画の変更を行うことが無いようにするため、認定計画の変更には公園管理者の認可が必要である旨、変更事項に応じて本協定を変更する必要がある旨を規定	法第5条の6 (公募設置等計画の変更等)
(9)	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認定計画提出者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	—
(10)	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認定計画提出者の責任において行うこと等を規定	—
(11)	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・環境対策について認定計画提出者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)	—
(12)	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、認定計画提出者が必要な調整を行う旨を規定	—

2. 公募対象公園施設の設計・整備			
(13)	公募対象公園施設の設計	認定計画に基づき事業が実施されることを担保するため、認定計画提出者が公園管理者に対して公募対象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認定計画提出者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認定計画提出者が負うこと等を規定	—
(14)	公園管理者による公募対象公園施設の設計の変更	設計内容確認の結果、認定計画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	—
(15)	施工計画書等	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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	—
(16)	工事責任者の設置	関連法令等に則して、認定計画提出者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	—
(17)	整備工事	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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許可を受けること等を規定	法第5条(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)第1項
(18)	第三者の使用	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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	—
(19)	保険	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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)	—
(20)	公園管理者による説明要求及び立会い	認定計画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	—
(21)	公園管理者による中間確認	認定計画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中間確認をすることができる旨を規定	—
(22)	認定計画提出者による完成検査	関連法令等に則して、認定計画提出者が自らの責任で完成検査をする旨等を規定	—
(23)	公園管理者による完了検査	認定計画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	—
(24)	公園管理者による完了検査確認通知書の交付	(23)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認定計画提出者に交付する旨を規定	—

(25)	整備期間の変更	不可抗力等、認定計画提出者の責に因らない理由で整備期間を遵守できない場合は、公園管理者と認定計画提出者の協議により整備期間を変更できる旨を規定	—
(26)	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	—
(27)	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、(26)の工事の一時中止が認定計画提出者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	法第 27 条(監督処分)第 2 項 法第 28 条(監督処分に伴う損失の補償)
(28)	整備工事中に認定計画提出者が第三者に与えた損害取扱	リスク分担の明確化のため、整備工事中に認定計画提出者が第三者に損害を与えた場合は、認定計画提出者が責を追う旨を規定	—
(29)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	—
<b>3. 特定公園施設の設計・整備</b>			
(30)	特定公園施設の設計	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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認定計画提出者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認定計画提出者が負うこと等を規定	—
(31)	公園管理者による設計の変更	設計内容確認の結果、認定計画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	—
(32)	施工計画書等	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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、認定計画提出者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	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、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有許可を受けること等を規定	法第 6 条(都市公園の占有の許可)第 1 項
(35)	第三者の使用	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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(詳細は別紙に記載する想定)	
(37)	公園管理者による説明要求及び立会い	認定計画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	認定計画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)	認定計画提出者による完成検査	関連法令に則して、認定計画提出者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	認定計画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認定計画提出者に交付する旨を規定	—
(42)	整備期間の変更	不可抗力等、認定計画提出者の責に因らない理由で整備期間を遵守できない場合は、公園管理者認定計画提出者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	法第 27 条(監督処分)第 2 項
(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認定計画提出者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	法第 28 条(監督処分に伴う損失の補償)
(45)	整備工事中に認定計画提出者が第三者に与えた損害の取扱	リスク分担の明確化のため、整備工事中に認定計画提出者が第三者に損害を与えた場合は、認定計画提出者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	法第 27 条(監督処分)第 2 項 法第 28 条(監督処分に伴う損失の補償)
(47)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	—
<b>4. 特定公園施設の引渡し</b>			
(48)	所有権移転及び引渡しに伴う諸条件	所有権の移転に係る諸手続きを明確化するため、認定計画提出者は完了検査に合格後、公園管理者に特定公園施設を譲渡すること、及び本協定とは別途特定公園施設に係る譲渡契約を締結すること等について規定	法第 5 条の 3 (公募設置等計画の提出) 第 2 項第 8 号

(49)	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認定計画提出者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	—
<b>5. 利便増進施設の設置</b>			
(50)	利便増進施設の設置計画	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、利便増進施設の設置について、設置計画の提出、公園管理者認定計画提出者の協議事項、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認定計画提出者が負うこと等を規定	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第9号
(51)	設置工事	認定計画提出者が、設置計画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	法第5条の9 (認定公募設置等計画に係る公園施設の設置基準等の特定)第2項 法第6条(都市公園の占用の許可)第1項
(52)	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(51)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	法第27条(監督処分)第2項 法第28条(監督処分に伴う損失の補償)
(53)	工事開始及び完了時の公園管理者に対する届出	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	—
<b>6. 指定管理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)</b>			
(54)	指定管理者の指定に係る諸条件	指定管理の指定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)を添付)	
<b>7. 公募対象公園施設の管理運営</b>			
(55)	公募対象公園施設に係る許可	公募対象公園施設について、認定計画提出者は公園管理者に設置許可を受けること、許可期間等について規定	法第5条(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)第1項 法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第3号 法第5条の7 (公募を行った場合における公募対象公園施設の設置

			又は管理の許可等)
(56)	維持管理	認定計画提出者は、認定計画に基づき公募対象公園施設を適切に維持管理及び運営する旨を規定	—
(57)	公園管理者による中間評価	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、公園管理者が認定計画提出者に対し本協定を遵守しているかの評価を行う旨を規定	—
(58)	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(55)に規定された設置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	法第 27 条(監督処分)第 2 項 法第 28 条(監督処分に伴う損失の補償)
(59)	変更許可申請	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	法第 5 条(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)第 1 項
(60)	廃止許可申請	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が、公募対象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	—
(61)	継続許可の申請	認定計画提出者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	法第 5 条(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)第 1 項
(62)	改善命令	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、公募対象公園施設について、認定計画に基づく管理運営が適切に行われていない場合、公園管理者が認定計画提出者に改善を命ずることができる旨を規定	—
(63)	営業報告及び調査報告	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者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	—
(64)	使用料の納付	認定計画提出者が公園管理者に支払う公募対象公園施設の使用料の額 (㎡単価) 等について規定	法第 5 条の 3 (公募設置等計画の提出) 第 2 項第 7 号
(65)	第三者の使用	認定計画に基づく事業の実施を担保するため、認定計画提出者が公募対象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	—
(66)	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、必要性に応じて規定	—



(67)	事業期間	公募対象公園施設の維持管理・運営の期限について規定	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第3号
(68)	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、認定計画提出者は事業期間満了までに、自らの負担において、公募対象公園施設の撤去、公園の再整備を行う旨を規定	—
(69)	自己責任	リスク分担の明確化のため、認定計画提出者は公募対象公園施設の整備、維持管理、運営に関する一切の責任を負う旨を規定	—
<b>8. 不可抗力及び法令等の変更</b>			
(70)	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認定計画提出者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	—
(71)	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、又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	—
(72)	法令等の変更	リスク分担の明確化のため、法令等の変更があった場合の対応について規定	—
(73)	法令等の変更による損害等	法令等の変更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	—
(74)	法令等の変更による協定解除	法令等の変更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、又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	—
<b>9. 契約保証</b>			
(75)	契約保証	本事業の履行を確保するために認定計画提出者に求める保証(契約保証金、それに代わる担保、保険証券等)について規定	—
<b>10. 協定期間及び協定の解除</b>			
(76)	協定期間	本協定の期間(締結から公募対象公園施設の撤去・原状回復まで)について規定	—
(77)	認定計画の有効期間	本協定に係る認定計画の有効期間について規定	法第5条の5 (公募設置等計画の認定)
(78)	公募対象公園施設の設置期間	公募対象公園施設の設置期間について規定	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第3号
(79)	公園管理者の解除権	公園管理者が認定計画提出者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	—
(80)	認定計画提出者による協定解除	認定計画提出者が本協定を解除する事由について規定	—

(81)	認定計画の認定取り消し	認定計画の認定取り消しに係る手続き等について規定	—
(82)	解除に伴う措置	(79)(80)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	—
(83)	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	—
<b>11. 雑則</b>			
(84)	協議	本協定に関する事項について、公園管理者及び認定計画提出者は相手方に協議を求められることができる旨を規定	—
(85)	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	—
(86)	特許権等の使用	認定計画提出者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	—
(87)	協定上の地位の譲渡	認定計画提出者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	法第5条の8 (地位の承継)
(88)	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	—
(89)	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	—
(90)	相殺	公園管理者が認定計画提出者に対し金銭債権を有するときは、認定計画提出者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	—
(91)	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	—
(92)	準拠法	日本国の法令に従う旨を規定	—
(93)	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	—
(94)	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、認定計画提出者が協議して定める旨を規定	—

(2) 特定公園施設建設・譲渡契約に規定すべき事項

特定公園施設建設・譲渡契約で規定すべき項目の例示を以下に示す。

条項			都市公園法との関係
(1)	総則	基本協定に則して認定計画提出者の負担で特定公園施設の建設・譲渡を実施する旨を規定	—
(2)	譲渡の対価	譲渡の対価を規定	法第5条の3 (公募設置等計画の提出) 第2項第8号
(3)	特定公園施設譲渡価額の支払	譲渡価格の支払手続きを明確化するため、認定計画提出者による対価の支払手順について規定	—
(4)	遅延利息	支払が遅延した場合の公園管理者の利息負担について規定	—
(5)	瑕疵担保	引渡し後、特定公園施設に瑕疵が発見された場合に公園管理者が認定計画提出者に瑕疵の修補又は損害賠償を求めることができる旨、又はその期限等を規定	—
(6)	協議事項等	契約書に定めのない事項等については公園管理者認定計画提出者で協議する旨を規定	—

※譲渡契約締結日から特定公園施設の引渡し・支払いまでの期間が長期にわたる場合、当該期間における設計変更等による譲渡金額の変更や物価変動・不可抗力・法令変更等に関する費用負担についても、契約で規定しておくことが望ましい。