

2019.07.29.Mon.

令和元年度第1回『相模原市PPP／PFI地域プラットフォーム』  
「公募設置管理制度(Park-PFI)」  
とその推進支援ネットワーク(PPnet)について



一般社団法人日本公園緑地協会  
常務理事 兼公園緑地研究所副所長

博士(農学) 橋 俊光

技術士(建設部門・環境部門・総合技術監理部門)  
RLA,公園管理運営士

*tachibana.t@posa.or.jp*

# 兵庫県での主な業務・仕事

- I. 県立都市公園の企画、構想、計画、整備
- II. 国営明石海峡公園の誘致、調整、管理運営
- III. 国際園芸・造園博ジャパンフローラ2000の開催誘致、企画、開催
- IV. 県立淡路景観園芸学校設置構想、設置
- V. 県立三木総合防災公園の整備計画、管理運営
- VI. 県立尼崎の森中央緑地の計画、整備、管理運営
- VII. 国際園芸博覧会ラーチャブルック2006(タイ王国)等海外博覧会等への出展
- VIII. 県立淡路島公園ハイウェイオアシス、県立尼崎の森中央緑地・尼崎スポーツの森(PFI事業)等民間活力の導入等



# 一般社団法人日本公園緑地協会の概要

Parks & Open Space Association of Japan

## 1. 歴史的経緯：

昭和11(1936)年、公園緑地協会設立。昭和42(1967)年、社団法人に改組。  
平成24(2012)年より現在。

## 2. 主な事業：

- ・ 自主調査研究、情報発信と交流推進、講習会開催、機関誌「公園緑地」表彰・コンクール主催、受託調査、公園管理運営士認定事業、POSA(ポサ)システム（公園管理情報マネジメントシステム）の提供など

## 3. 会員構成：正会員874（地方公共団体540、法人132、個人202）

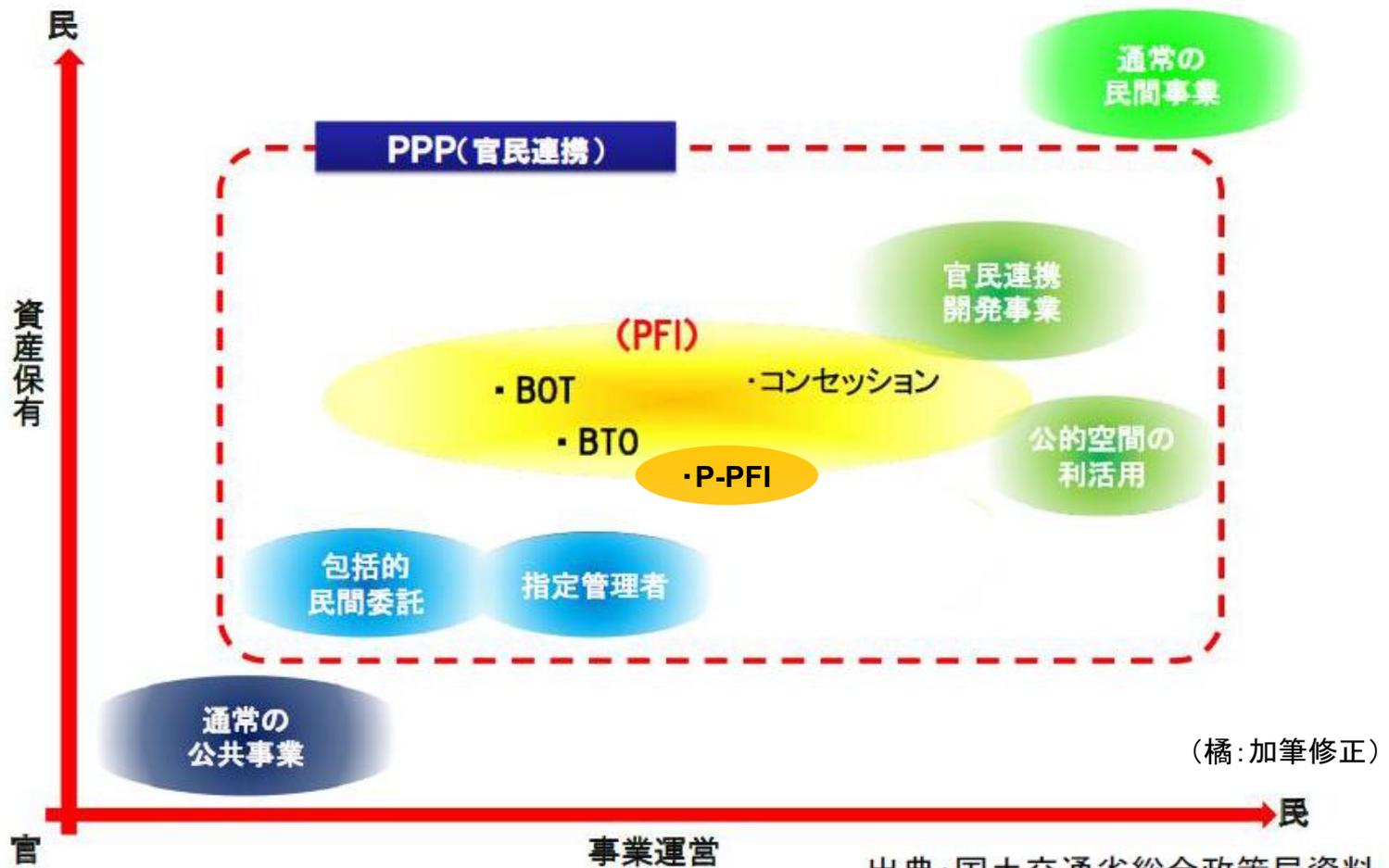
賛助会員85      合計957（令和元（2019）年5月末現在）

## 4. 会長：有路 信      副会長：涌井史郎、高梨雅明

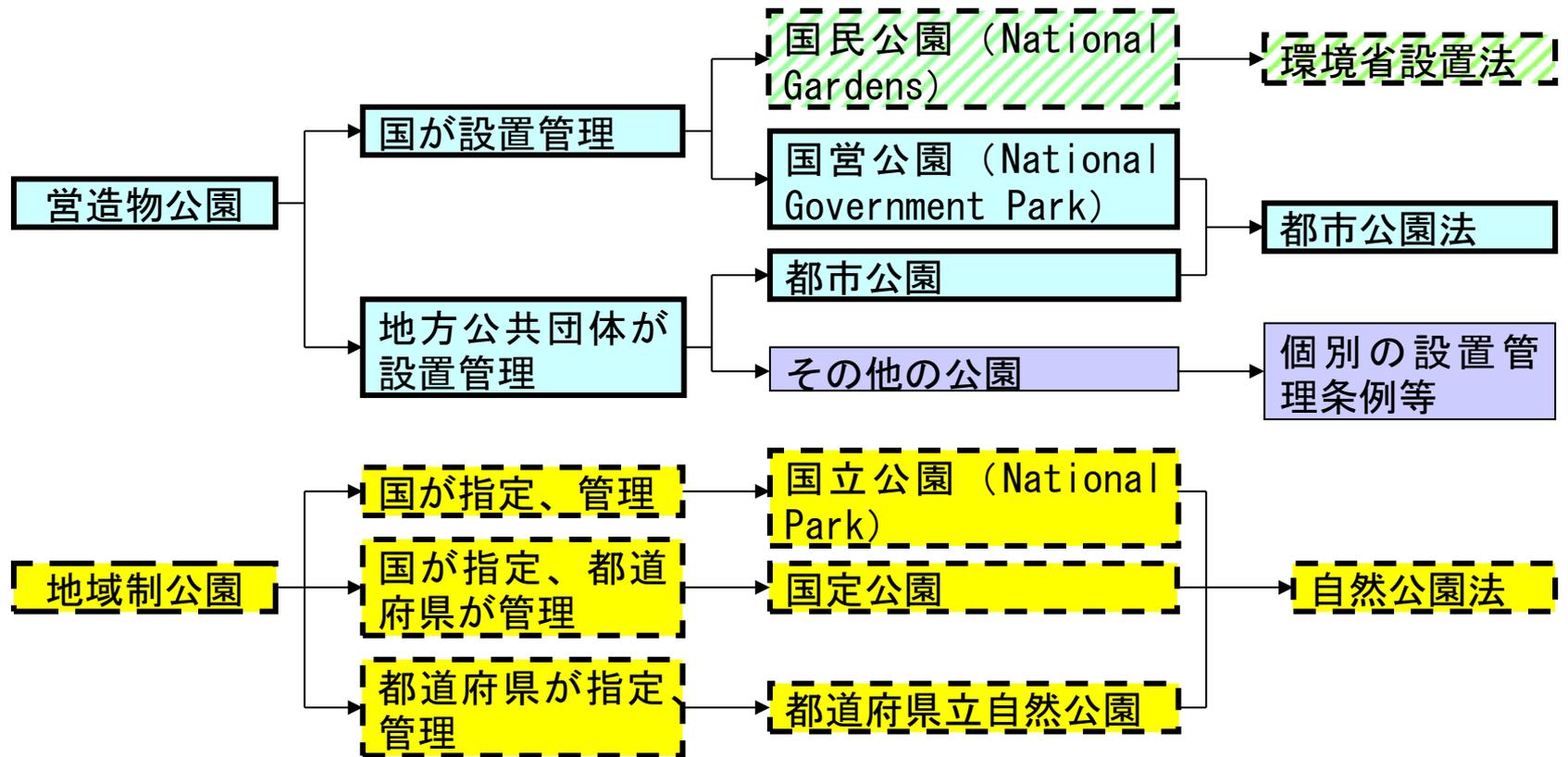
## 5. ホームページ：<https://www.posa.or.jp/>

# PPP(Public Private Partnership)とは

行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすこと  
によって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や  
住民満足度の最大化を図るもの。 内閣府 民間資金等活用事業推進室



# 公園の種類と法制度分類



※国民公園とは、皇居外苑、新宿御苑、京都御苑

# 営造物公園と地域制公園

- **営造物公園**： 土地を公園専用地として国・地方公共団体が所有し、これを一体的に整備・管理するもの
- **地域制公園**： 民有地などを含む広大な自然風景地を、土地所有者に変更を加えずに地域を指定して公園的な利用を図るもの

# 都市公園法の制定経緯とその後の改正状況

戦後の都市公園  
を取り巻く状況

都市公園管理の統一法規がない。地方公共団体の条例等のみ。公園の効用と関係ない工作物、施設の乱立。公園廃止の例が多く発生。管理の統一性を欠き、有効・適切な維持管理が欠如が明らか。

昭和31(1956)年 都市公園法制定

## 【その後の主な改正】

昭和51(1976)年 国営公園の位置づけ明記、兼用工作物制度の創設

平成5(1993)年 施行令の改正(都市公園住民一人当たり面積の引き上げ、公園施設の追加、許容建築面積の追加等)

平成16(2004)年 緑の基本計画への位置づけ明記、許容建築面積の緩和、借地公園、立体都市公園の位置づけ等

平成29(2017)年 P-PFIの創設、保育所等の占用物件の追加等

# 都市公園法 【目的】

【目的】 都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もって公共の福祉の増進に資する。

「設置」 形態的に実態を備え、一般公共の利用に供すること

「管理」 都市公園の存立を維持し、公衆の利用に供し、都市公園本来の目的を達成させる作用

# 都市公園の種類

身近な公園 (住区基幹公園)	街区公園	面積0.25haを標準
	近隣公園	面積2haを標準
	地区公園	面積4haを標準
都市の代表的 公園(都市基 幹公園)	総合公園	面積10～50haを標準
	運動公園	面積15～75haを標準
特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園等、特殊な公園	
大規模公園	広域公園	面積50ha以上を標準
	レクリエーション都市	都市計画公園1,000ha、うち都市公園500haを標準
緩衝緑地	公害の防止、緩和等の災害防止を図る緑地	
都市林	市街地の樹林地等	
広場公園	市街地の休養施設、都市景観の向上	
都市緑地	都市の自然的環境の保全等の緑地	
緑道	災害時の避難路の確保等歩行を主とする緑地	
国営公園	面積おおむね300ha以上を標準	

# 都市公園施設【限定列举】

①	園路及び広場	
②	修景施設	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
③	休養施設	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
④	遊戯施設	ぶらんこ、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
⑤	運動施設	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、その他これらに類するもの及び附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワー他その他これらに類する工作物

# 都市公園施設(つづき)

⑥	教養施設	1) 植物園、温室、分区園、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、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑、その他これらに類するもの 2) 古墳、城跡、旧宅、その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの
⑦	便益施設	売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、園内移動施設、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
⑧	管理施設	門、さく、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、その他これらに類するもの
⑨	その他都市公園の効用を全うする施設	展望台、集会所、食糧、医薬品等災害応急対策物資備蓄倉庫、その他災害対策に必要な施設

※ ③休養施設、④遊戯施設、⑤運動施設、⑥教養施設については、これとは別に地方公共団体では条例で、国営公園では国土交通大臣が定めることができる。

# 公園施設の設置基準(1)

## 1. 許容建築面積

- ① 原則敷地面積の2%以下
- ② 休養・運動・教養・災害応急対応施設は、  
+10%
- ③ 休養・教養施設のうち、国宝・重要文化財、景観重要建造物等の建築物は、  
+20%(ただし、②との併用はできない)
- ④ 開放性建築物(屋根付広場等)は、  
+10%
- ⑤ 仮設公園施設(3ヶ月まで臨時) +2%

# 公園施設の設置基準(2)

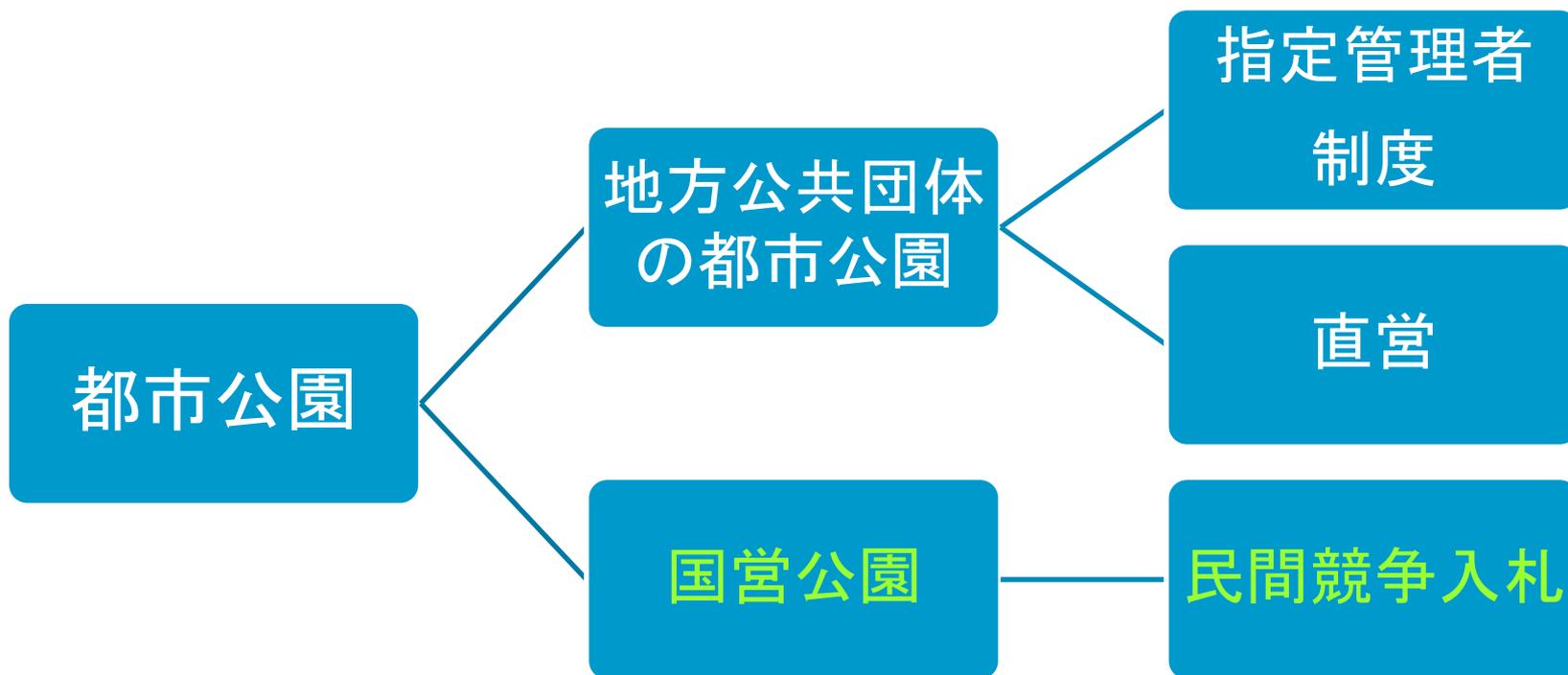
## 2. 公園施設に関する制限

- ① 運動施設の敷地面積 50%以下
- ② メリーゴーラウンド、遊戯用電車等遊戯施設で料金をとるもの 5ha以上
- ③ ゴルフ場(ゴルフ練習場除く) 50ha以上
- ④ 分区園の一分区の面積  $50\text{m}^2$ 以下
- ⑤ 宿泊施設は、特に必要があると認められる場合のみ

# 設置管理許可

- ① 公園管理者による設置または管理が不適当または困難であると認められる公園施設  
⇒ 飲食、物販施設（レストラン、売店など）
- ② 公園管理者以外の者が設置または管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められる公園施設  
⇒ レストランに付随したオープンテラスや花壇など
- ③ 設置管理許可期間：10年を超えない期間

# 都市公園の管理運営手法（国と地方）



新たなステージでの都市公園の再生、活性化を推進するため、  
都市公園法を改正（平成29年5月）

1. 公募設置管理制度（Park-PFI）の創設

2. PFI事業の設置管理許可期間の延伸

3. 保育所等の占用物件への追加（特区の全国措置化）

4. 公園の活性化に関する協議会の設置

5. 都市公園の維持修繕基準の法令化

## Park-PFI創設の背景

- 都市公園のストックの増加（1人当たり都市公園面積：10㎡/人を超えている）
- 施設の老朽化、魅力の低下

- 一方、財政制約等から地方公共団体の整備費、維持管理費は限られており、公園整備、更新への投資もある程度限界がある

- 都市公園の魅力向上、施設整備・更新を持続的に進めていくためには、公共の資金だけでなく、民間の資金の活用をより一層推進することが必要

民間活力による新たな都市公園の整備手法を創設し、公園の再生・活性化を推進する

## 公募設置管理制度（Park-PFI）の創設

- ・広場等の公園整備を併せて行う収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を公募選定する手続きの創設
- ・当該手続きに基づく場合、設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和 等

## 公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備に還元することを条件**に、事業者には都市公園法の**特例措置**がインセンティブとして適用される

## 条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

## 特例 1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）

- ・**公募設置等計画の認定の有効期間は20年**
  - ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**
- （設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

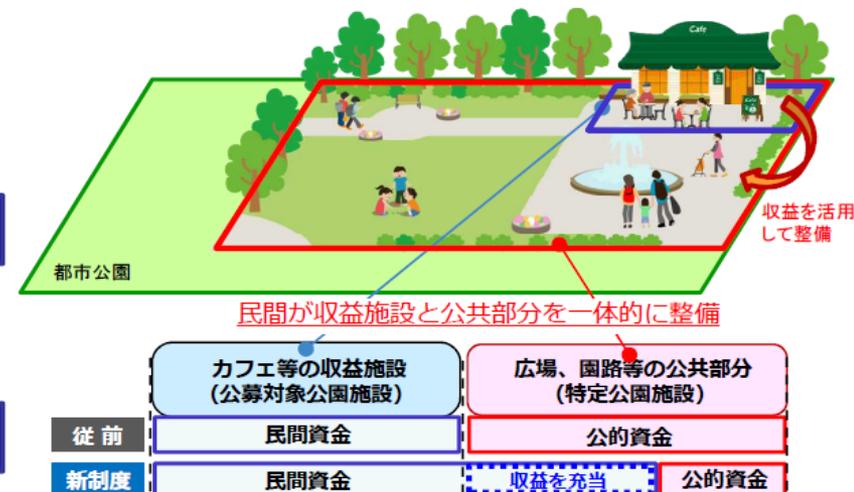
## 特例 2 建蔽率の特例（2%→12%）

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乘せ**

## 特例 3 占用物件の特例

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

＜制度を活用した公園整備イメージ＞



## 公募対象公園施設

⇒事業の核となる収益施設

○飲食店、売店等の公園施設(※)であって公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの

(※) 休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台、集会所

【施設の例】

カフェ



レストラン



屋内子供遊び場



売店



## 特定公園施設

⇒収益施設と一体的に整備される一般公園利用者向け施設

○公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、広場等の公園施設(※)であって、公募対象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

(※) 全ての公園施設が対象

【施設の例】

園路



広場



トイレ



休憩所



## 利便増進施設

⇒事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件

○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、公募対象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

【施設の例】

自転車駐車場

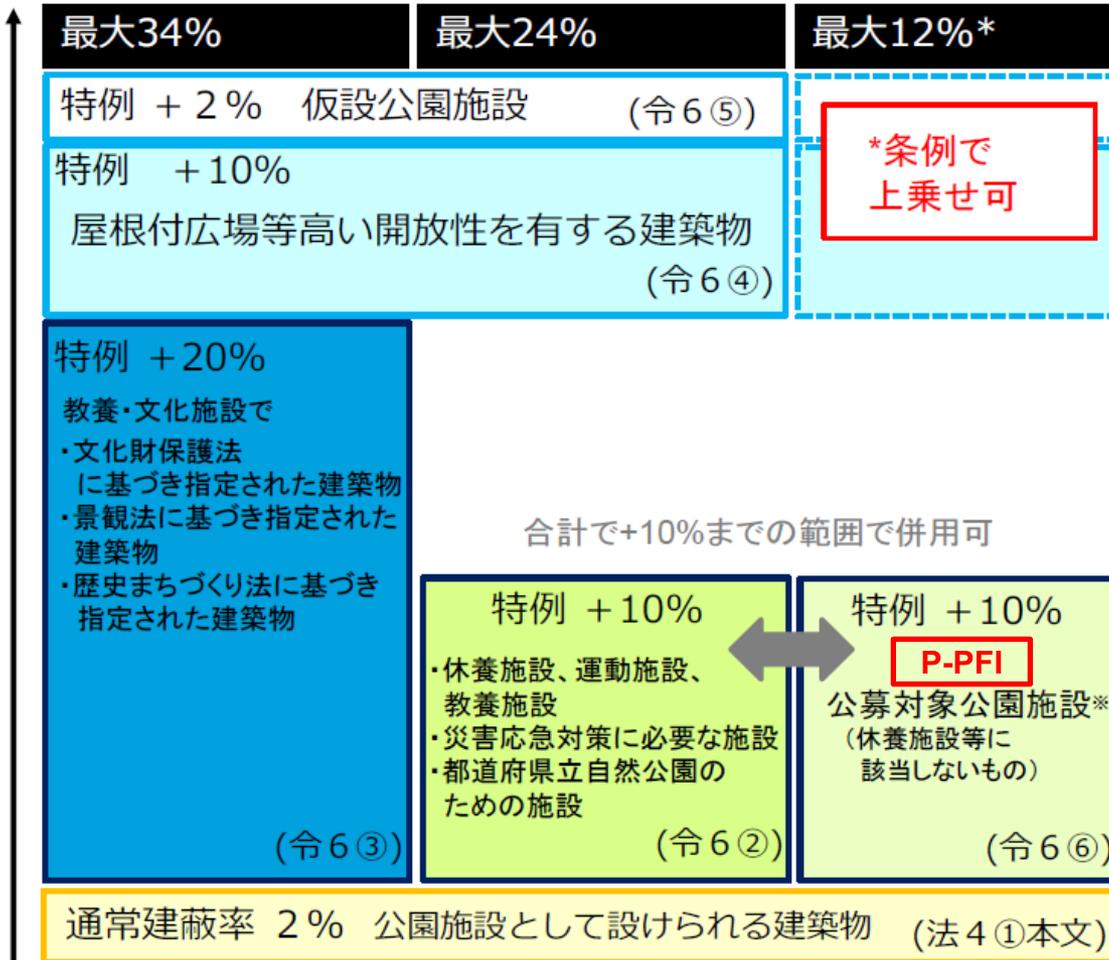


看板、広告塔



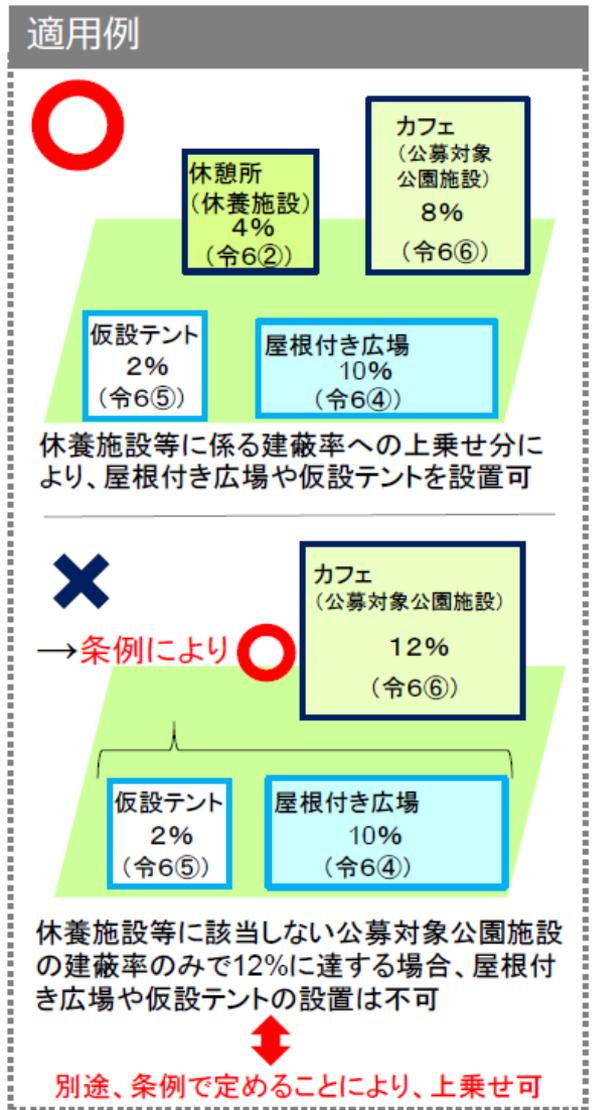
# 都市公園法における建蔽率とその特例について

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

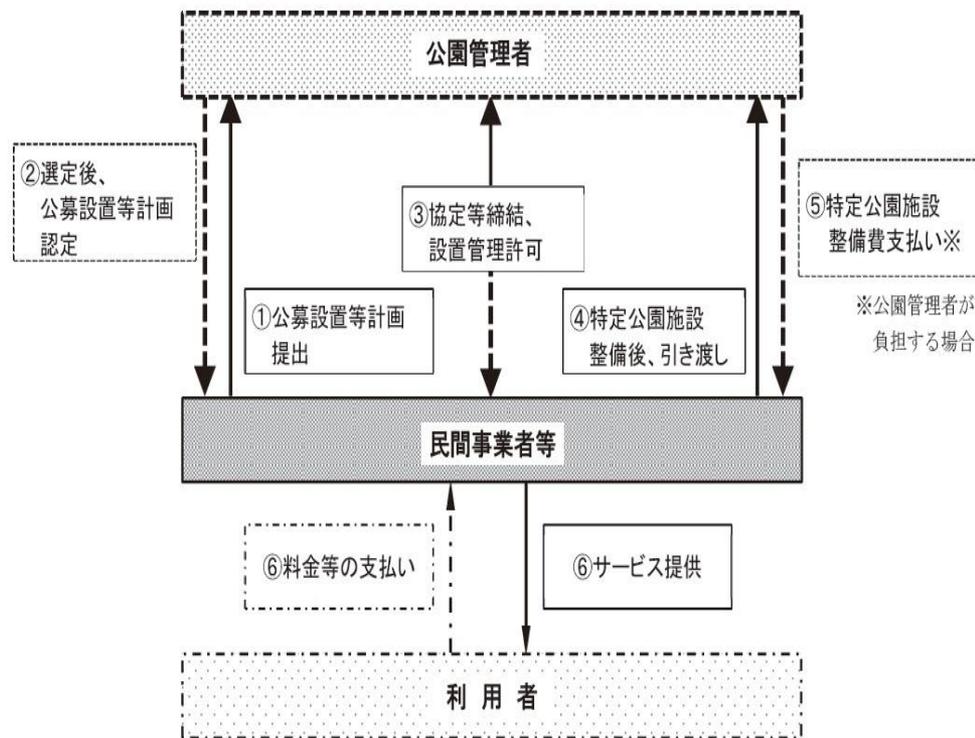
\*休養施設等に該当しない公募対象公園施設のみが設けられる場合に、**条例で、公募対象公園施設について上乗せされた建蔽率に、高い開放性を有する建築物に係る建蔽率及び仮設公園施設に係る建蔽率をさらに上乗せすることも可能。**



# 公募設置管理制度の事業スキーム

## ○公募設置管理制度の事業スキーム

- ① **公園管理者**は「**公募設置等指針**」を公表、**事業者**は「**公募設置等計画**」の提出
- ② **公園管理者**は**公募設置等計画**の審査、**事業者**を選定、**公募設置等計画**を認定
- ③ **公園管理者**と**事業者**は**事業全体に係る協定等を締結**
- ④ **事業者**は、**設置管理許可**を受けて自らの資金で「**公募対象公園施設**」と「**特定公園施設**」を**一体で整備し**、**特定公園施設**を**公園管理者**に**引き渡す**
- ⑤ **公園管理者**は**特定公園施設整備費**を負担する旨を記載の際 **提案された負担額を**、**特定公園施設の引渡しを受ける対価として****事業者**に支払う
- ⑥ **事業者**は**公募対象公園施設**の**運営等**を通じて**利用者**に対し**サービス**を提供、**当該サービスの対価**を得る



■事業スキームイメージ

ガイドラインをもとに作成

# 公園施設と公募対象公園施設

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  その他これらに類するもの	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	ぶらんこ 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 温室 分区園 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・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 園内移動用施設 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 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

公募対象公園施設

# Park-PFI推進支援ネットワーク

PPnet Park-PFI推進支援ネットワーク

ホーム サイトの概要 地方公共団体の方へ 民間事業者の方へ 関連情報 ログイン

## Park-PFI推進支援ネットワーク

Park-PFI Promotion Support Network

地方公共団体と民間事業者の情報発信の場となるPark-PFIのポータルサイトです。

サウンディング情報

公募情報 (整備・管理運営)

プロポーザル情報 (調査・検討)

### 地方公共団体の方へ

地方公共団体の登録はこちら

サウンディングや公募案件の情報発信ができます。Park-PFIに意欲的な民間事業者の「民間事業者情報」や「参画希望情報」を確認できます。

### 民間事業者の方へ

民間事業者の登録はこちら

民間事業者情報やPark-PFIへの参画希望情報を登録することで、地方公共団体にPRできます。コンソーシアム・JV形成のための他社情報が閲覧できます。

### 関連情報

Park-PFIに関する関連情報が閲覧できます。

Park-PFI推進支援ネットワーク ポータルサイト  
URL : <https://park-pfi.com/>

# PPnetの事業構成

## 1. Webサイトの構築・運営 URL : <https://park-pfi.com/> 2018年2月1日開設

### ◎Webサイトの構成イメージ

- 1) サウンディング・公募情報
- 2) 地方公共団体・民間事業者情報
- 3) 講習会、セミナー、シンポジウム開催情報
- 4) Park-PFI先進事例
- 5) 関連情報(内閣府、国土交通省等のPPP/PFI、Park-PFI等の情報)

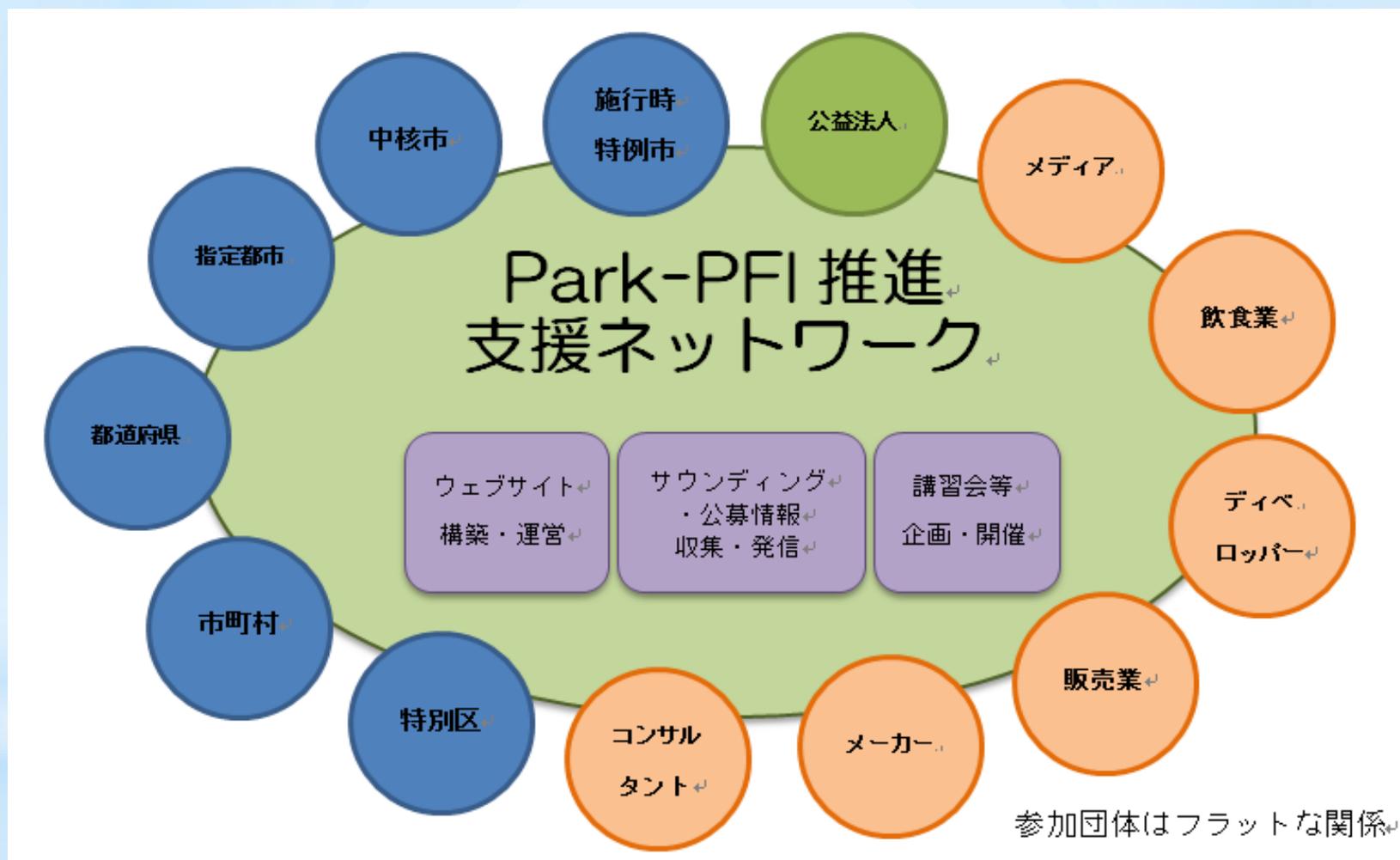
## 2. 講習会等の実施

- ◎Park-PFIに係る内容の講習会を実施
- ◎関連講習会、セミナー、シンポジウムの企画・実施
- ◎他団体の講習会等の共催、後援

## 3. Park-PFI先進事例の紹介

- ◎Park-PFI制度による実現事例は制度創設間もなく乏しいので、まずは制度の参考となったPPP手法による国内事例を掲載

# Park-PFI推進支援ネットワーク(PPnet)イメージ



# Park-PFI推進支援ネットワーク

## 地方公共団体の皆様へ

- ① サウンディング・公募情報等の掲載依頼  
Park-PFIの具体的案件について、サウンディング及び公募の情報をPPnetで広く公開いたします。PPnetでは、民間事業者の登録による閲覧機会も多く、事業実現の可能性を高めます。
- ② 事業発案前の情報収集の掲載依頼  
事業発案前の案件について、民間事業者の参画の可能性や意見の収集にご利用ください。
- ③ 民間事業者一覧  
PPnetに登録していただいている民間事業者の一覧です。特定の企業に問い合わせることもできます。
- ④ 参画希望情報  
民間事業者の方のPark-PFI参画希望の情報を提供します。参画希望の事業者に直接、問い合わせることも可能です。このコーナーは地方公共団体の方のみが閲覧可能です。
- ⑤ 地方公共団体一覧  
PPnetに登録していただいている地方公共団体の一覧
- ⑥ 事業発案前の情報収集  
地方公共団体の方の事業発案前の情報が閲覧できます。

### 登録案内

登録は無料です。

登録 (無料)

### 掲載依頼

サウンディングや公募情報を本サイトに無料で掲載できます。掲載をご希望の際は、下記よりご依頼ください。

① サウンディング・公募情報等の掲載依頼

Park-PFIの導入に関する可能性について、民間事業者からの意見にご利用ください。掲載をご希望の際は、下記よりご依頼ください。

② 事業発案前の情報収集の掲載依頼

### 民間事業者情報・参画希望情報

本サイトに登録している民間事業者情報や参画希望情報を確認できます。

③ 民間事業者一覧 ④ 参画希望情報

### 地方公共団体情報・事業発案前の情報収集

本サイトに登録している地方公共団体情報や事業発案前の情報収集を確認できます。

⑤ 地方公共団体一覧 ⑥ 事業発案前の情報収集

# Park-PFI推進支援ネットワーク

## 民間事業者の皆様へ

### ①登録 重要

民間事業者の方がサイトより仮登録していただくと、返信メールが届きます。メール記載のURLにアクセスし、改めて企業情報（参画希望事業形態や参画希望エリア、得意分野・企業PRなど）を登録していただき、本登録が完了となります。仮登録より2週間以内に企業情報の登録がない場合は、パスワードが発行されず、仮登録が無効となりますのでご注意ください。

### ②③参画希望情報の掲載依頼

登録情報とは別にPark-PFIへの参画希望を提案することで企業の要望やPRを本サイトに無料で掲載できます。PPnetでは、地方公共団体の登録による閲覧機会も多く、事業実現の可能性を高めます。

「参画希望情報」は、PPnetに登録されている地方公共団体のみ公開され、他の民間事業者には公開されません。

### ④民間事業者一覧

PPnetに登録していただいている民間事業者の一覧です。他企業へのメールによるコンタクトも可能ですので、コンソーシアムやJVのお相手探しに役立ちます。（当協会は、本サービスに起因してユーザーに生じたあらゆる損害について一切の責任を負いません。利用規約をご覧ください。）

### ⑤地方公共団体一覧

PPnetに登録していただいている地方公共団体の一覧です。

### ⑥事業発案前の情報収集

地方公共団体の方の事業発案前の情報が閲覧できます。発案に対して問い合わせも可能で、事業実現の可能性を高めます。

## 登録案内

登録は無料です。

登録（無料）

①

## 参画希望情報の掲載依頼

Park-PFIへの参画希望を提案することで企業の要望やPRを本サイトに無料で掲載できます。「参画希望情報」は、本サイトに登録されている地方公共団体のみ公開され、他の民間事業者には公開されません。

②

参画希望情報の掲載依頼

自社の掲載内容を確認する

③

## 民間事業者情報

本サイトに登録している民間事業者情報を確認できます。

④

民間事業者一覧

## 地方公共団体情報・事業発案前の情報収集

本サイトに登録している地方公共団体情報や事業発案前の情報収集を確認できます。

⑤

地方公共団体一覧

事業発案前の情報収集

⑥

# Park-PFI推進支援ネットワークへの 登録状況

令和元年7月19日現在の登録者数 923団体・社  
(内訳)

- 地方公共団体： 603団体
- 公益法人・民間事業者： 320社
- 民間事業者の主な業種：  
銀行、ディベロッパー、建設、造園、  
コンサルタント、製造販売、飲食等

# 兵庫県立都市公園における民間活力・資金等の導入事例

- I. 兵庫県立淡路島公園・ハイウェイ・オアシス：  
公設民営方式による管理運営（平成8年～）
- II. 兵庫県立尼崎の森中央緑地・スポーツ健康増進施設：PFI方式による整備・管理運営（平成17年～）
- III. 兵庫県立三木総合防災公園・屋内テニス場：  
ネーミングライツ導入による管理運営（平成21年～）
- IV. 兵庫県立淡路島公園・民間レクリエーション施設：  
企画提案型（設置管理許可）方式による管理運営  
（平成29年度～）

# 都市公園における民間活力・資金等の導入のポイント(経験から)

- I. 管理者・土地所有者の視点 → 利用者の視点  
「民間活力・資金等導入」は目的ではなく手段
- II. 本来管理者が、どのような公園、公園施設にしたいのか、目指すのか → コンセプトの明確化
- III. 継続的な視点 → フォローの仕組み、連携の仕組み
- IV. 変化への対応 → 時代、嗜好、思考変化への対応

# 民間活力導入のポイント (公園管理者側から)

## I.公園管理者:自ら考え提示できるか

- 何のために、何を、どうしたいのか  
～公園利用者のため、どこの公園を、どう民間にきてほしいのか。

## II.公園管理者:地域の状況、活性化にどう生かせるか

- 地域課題(少子高齢化、人口減少、コミュニティ活性化等)にどう応えるか、役に立つか  
～社会・経済状況、雇用、地域の産業(物産・産物)、特徴・特性なども生かせるか。

## III.公園管理者:民間事業者と対等につきあえるか

# 民間活力導入のポイント (民間事業者側から)

## IV.民間事業者:公園管理者の考えを受け止められるか

- 公園のコンセプトを、どう理解するか  
～ 制度、趣旨を生かし営業、活動できるか。

## V.民間事業者:事業が成り立つか

- 事業としての成立  
～ リスク・投資が見合い、ノウハウを生かし事業が成り立つか。

## VI.民間事業者:公園管理者と対等につきあえるか