

Park-PFI 等公民連携事業の推進に関する提言（第6次）

2025年3月27日

公園緑地公民連携研究会

はじめに

令和2年（2020年）度に設立した「公園緑地公民連携研究会（会長 涌井史郎 東京都市大学特別教授）」（以下「研究会」）では、前身の「公園公民連携事業研究会」の時より、「公募設置管理制度（以下「Park-PFI」）」及び「オープンスペースの一体的活用」について提言（付属資料 P2）を取りまとめ、国土交通省及び地方公共団体に提出し、全国に向けて発信してまいりました。

提言は、Park-PFI 事業に取り組む事業者の立場から、事業性を確保しつつ、公民共通の目標を追及・達成するための要望事項を中心に構成してまいりました。一部内容は、国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（以下「ガイドライン」）」の改正時に反映頂きました。

Park-PFI 導入7年半となった昨年末の時点では、公募事例が200件を超え、様々な事例が蓄積されつつあります。

今年度は、国土交通省から研究会に提供頂いた「実際に締結された協定書」と併せて、「公募設置等指針」、「質疑応答書」の3点がそろっている Park-PFI 事業15件について調査を行いました。調査では、同事業の前提条件が公募段階でどのように開示されているかについて、特に、昨年度の提言書付属資料で「民間事業者が明確化を求める事項」を中心に分析を行うとともに、事業者へのヒアリングも実施しました。

この結果をもとに、国及び地方公共団体の公園管理者等の行政担当者と民間事業者双方に向け、Park-PFI 等公民連携事業に関する事項を提言として取りまとめました。

行政及び事業者におかれましては、都市の魅力を最大限に引き出すまちづくりを進めるにあたり、本提言の趣旨を参考にして頂くことを要望いたします。

本提言において、以下の「略称」を使用します。

- ・「公募案」…………… 公募設置等計画
- ・「認定計画」…………… 認定公募設置等計画
- ・「計画認定」…………… 公募設置等計画を認定すること
- ・「指針」…………… 公募設置等指針
- ・「協定書案」…………… 基本及び実施協定書案
- ・「事業」…………… Park-PFI 等公民連携事業
- ・「事業者」…………… Park-PFI 等公民連携事業に取り組む民間事業者
- ・「事業計画」…………… 事業者が事業で計画する施設設計・建設、テナント・販売商品選定、スケジュール、管理運営
- ・「収支計画」…………… 事業計画に基づき財務目標を確保するための計画
- ・「行政」…………… Park-PFI 等公民連携事業を実施する公園管理者

【公園緑地公民連携研究会 会員】(株)NTT アーバンソリューションズ総合研究所、積水ハウス(株)、大和リース(株)、東急不動産ホールディングス(株)、東京建物(株)、野村不動産(株)、三井不動産(株)、三菱地所(株)、森ビル(株)、西武造園(株)、(株)日比谷アメニス、(株)石勝エクステリア、(一財)沖縄美ら島財団、(一財)公園財団、(一社)日本公園緑地協会（同左 事務局兼務 03-5833-8551/Park-PFI@posa.or.jp）

【提言 1】

Park-PFI 等公民連携事業は、公民が共通の事業目標を追究するパートナーとして信頼関係に基づき、推進する必要があります。信頼関係は情報の開示・共有を礎として構築されます。

事業に参画して目標の達成に貢献できるかを判断するため、事業者が行政に対し望むことは、特に、事業遂行に当たりリスクとなる情報を、前提条件として明示することです。

1. 「リスク及びリスク顕在時の費用分担」の明確化
2. 「行政の調整・意思決定には相当の時間がかかり、その間『事業の中断』が発生する可能性があること」の明確化
3. 「『認定計画・供用開始後の事業計画』における変更可能な事項」の明確化

1. 「リスク及びリスク顕在時の費用分担」の明確化

指針・協定書案において、他の先行事業事例を参照すれば予見可能であったリスクを不記載とすること、リスク顕在時の費用分担を協議事項として先送りすることは、事業者が事業計画に盛込むべきリスクを不明確にするので回避するよう望みます。

事業開始後に、指針・協定書案に明記のない事項で、事業者に想定外の減収・コスト増による損失が生じた場合、事業目標に注力して事業を継続することが困難となる恐れがあります。更に、事業者がその後の事業参画に慎重になる可能性も生じます。

(1) 行政

- ①財政当局調整や議会との関係から、公募段階では、予算措置を伴うリスク項目について行政の負担を確定できない場合が想定されます。その場合でも、【別表「事業者がすべき質問項目（例示）」】を参考にする等して、リスクの項目を網羅して記載した上で、顕在時に、事業者負担となる可能性があることを明示するよう望みます。
- ②リスク顕在時の費用分担を協議事項とする設定は、前提条件を不明確にするだけでなく、事業開始後、事業に仕掛けて制約のある事業者が、行政が示す追加負担を受け入れざる得なくなる状況を生む恐れがあり、極力、回避するよう望みます。

(2) 事業者

- ①公募段階で指針・協定書案に記載のないリスクの項目について質疑応答を実施し、【別表「事業者がすべき質問項目（例示）」】を参考する等、発生可能性のあるリスクの把握と顕在時の損失負担者を把握すべきです。併せて、行政の事業に対する準備状況及び住民対応・行政内協議・警察協議等の公民連携・パートナーシップへの取組み方針を掌握することも重要です。
- ②次のような場合、それまでに費やした費用・時間・労力等があったとしても、事業参画しないことを含め、自己責任で経営判断をすべきです。
 - ㊦行政の提供資料・所有物に起因するリスクが顕在化した時の費用負担が、事業者もしくは不記載・協議事項となっている場合
 - ㊧収支計画に比べてリスク顕在時の費用負担が大きい（ハイリスク・ローリターン）と判断した場合

2. 「行政の調整・意思決定には相当の時間がかかり、その間『事業の中断』が発生する可能性があること」の明確化

事業者にとって、時間は収益機会です。事業開始後に想定外の事業中断が生じると、供用（営業）期間の短縮で収益機会を喪失し、その間にもコスト（人件費・金利・固定費等）は発生し続け、事業者にとって大きなリスクとなります。その結果、事業の継続が困難となり公園整備に収益還元する仕組に支障を来す恐れがあります。

（１）行政

- ①指針・協定書案に明記がない事項や行政の追加費用負担が発生する等の場合、行政内関係機関調整や補正予算案の議決など、長期間にわたる事業中断を伴うことがあります。その旨を指針・協定書案に記載し、事業者がその間の機会損失を収支計画に盛り込み、事業参画の可否が判断できるようにすることを望みます。
- ②関係者に想定事項を事前説明する等の工夫により、事業中断期間を短縮することを望みます。

（２）事業者

- ①行政側の調整・意思決定には、数週間～数か月の時間を要する可能性があり、前提条件等による情報開示の状況から、そのような事態が予想される場合は、事業参画の可否を慎重に判断すべきです。

3. 「『認定計画・供用開始後の事業計画』における変更可能な事項」の明確化

都市公園法では、「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」である場合には、行政の裁量で認定計画の変更が認められるとしていますが、実務的に認定計画の変更は公民にとって困難を伴います。

公募案は、限られた情報をもとに短期間で作成した企画案であり、公募対象公園施設の設計（基本・実施）、建設の各段階で、現場状況に応じて修正が生じることは不可避です。誘致テナントとの協議に応じて、利用者サービスを向上させるための設計の変更、提供サービス内容の修正もあり得ます。

従って、認定計画の変更が困難な場合、利用者サービスの低下、ニーズとの不適合により、実務の遂行に支障を来す恐れがあります。

（１）行政

- ①どのような場合、どの程度の変更（建築設計・誘致テナント及び販売商品）が認められるか裁量運用の方針を検討頂き、指針・協定書案に可能な限り明記することを望みます。
- ②公募案をそのまま認定計画とするのではなく、未確定・想定事項が確定・実現した段階で、協議の上、計画認定を行うよう運用していただくことを希望いたします。
- ③変更する可能性がある事項については、協議の上、認定計画にあえて明示せず、設置許可条件として整理する等の対応も考慮頂けるよう要望いたします。

（２）事業者

- ①サウンディング・公募段階における質疑・応答を通し、事業遂行において生じ得る変更が認定計画に記載する事項となるのか、計画認定後にどのような変更が認められるのか、行政の考え方・条件を把握し、事業参画の可否を慎重に判断すべきです。

【提言 2】

Park-PFI 等公民連携事業において、事業者は下記事項を要望します。

1. 「提供情報の正確性明示」と「費用・リスク負担の片務性回避」
2. 「事業推進への行政の積極的な協力」
3. 「計画変更や制度運用に対する柔軟な対応」

1. 「提供情報の正確性明示」と「費用・リスク負担の片務性回避」

行政は事業者に期待する提案内容を具体的に指針に示すとともに、提供情報の正確性が担保できない場合は、「図面の情報が現地の状況を正しく表していない可能性がある」などと指針に記載することを望みます。提供された情報と現地状況に齟齬があった場合は、対応に要する費用は土地の所有者である行政が負うことを希望します。インフラ整備も含め適切なリスク分担を行い、指針・協定書等に明記し、公募段階で公表することを望みます。

具体例は、「別冊資料」に提示します。① Park-PFI の導入に関する方針等、② 関係者ニーズ等、③ 用語の定義、④ 開示情報、⑤ テナントなどの制限、⑥ 開示情報の誤り、⑦ 土地に関する瑕疵、⑧ 既存インフラ等、⑨ 使用料改定、⑩ 法令・条例等の変更、⑪ 自然災害・パンデミック、⑫ 建設等物価上昇、⑬ 協定書（案）の公開時期

2. 「事業推進への行政の積極的な協力」

事業の実施にあたり、関係行政機関協議を円滑に進めるため、担当部局から関係行政機関への事前説明、許可申請や届出時の支援、関係機関協議への帯同など、行政の積極的な協力を求めます。

具体例は、「別冊資料」に提示します。⑭ 別途協議に関する基本的な考え方、⑮ 関係機関への事前協議、⑯ 反対運動、⑰ 行政担当窓口・支援体制

3. 「計画変更や制度運用に対する柔軟な対応」

公募案に記載するテナントや提供サービスの内容等は公園利用者ニーズに的確に対応するため修正があり得ることを前提に、設置等予定者を選定することを望みます。さらに、20年に及ぶ長期の事業期間では、社会・経済情勢や公園利用者ニーズの変化に対応した事業計画の変更は不可避であり、時期の制約を設けず、柔軟に認めることを望みます。認定計画の変更の際に、行政が判断に迷う場合に備え学識経験者等に意見聴取できる体制の構築も望まれます。工事前の事前協議の長期化も想定し認定有効期間の前後に別途、設置許可や占用許可を与えるなど制度の柔軟な運用も望まれます。

具体例は、「別冊資料」に提示します。⑱ 計画変更、⑲ 認定の有効期間

Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言 (第6次)

付属資料

公園緑地公民連携研究会

◆研究会過去の提言

「公募設置管理許可制度(以下「Park-PFI」)について

2018年度「Park-PFI等都市公園における公民連携事業に関する提言(第1次)」

※公民連携事業の初期段階における事項(基本方針の決定、官民対話、公民の役割分担)

2019年度「Park-PFI等都市公園における公民連携事業に関する提言(第2次)」

※公募段階、選定段階等における事項

2020年度「Park-PFI等都市公園における公民連携事業に関する提言(第3次)」

※民間事業者が直面した課題とこれに対する公園管理者の意見対比及び、公民連携事業を更に進める上での要望事項

2022年度「Park-PFI等都市公園における公民連携事業に関する提言(第4次)」

※開業後の段階で配慮すべき事項 及び 今後予想される事態に対し現段階から備えておくべき事項

2023年度「Park-PFI等公民連携事業の推進に向けた基本課題及び公園を含むオープンスペースにおけるエリアマネジメントの展開促進に関する提言(第5次)」

※公民連携事業における、前提条件等の明確化及び基本的方針と目標の明確化・効果説明、並びにエリアマネジメント活動のための公園に係る制度運用円滑化に関する事項

「オープンスペースの一体的活用」について

2022年度「オープンスペースの一体的活用」に関する提言」

※都市再開発・エリアマネジメントに携わり、オープンスペースの活用を担う民間事業者が向き合っている課題、改善要望事項等

【別紙「事業者が質問すべき項目(例示)」】

		23年度提言、付属資料「情報開示要請事項」	質問		主旨	リスク度
サウンディング段階等	①	Park-PFI 事業の導入に関する方針等（有識者会議等における議論の成果を含む）	1. 上位計画・公園基本計画（概要）はあるか？ 2. 行政がPark-PFI事業（以下「事業」）に解決を求める具体的な「地域課題」は何か？ 3. 「賑わい」「憩い」とは、具体的に何を意味するのか？ 4. 行政が「公園再整備」に求めるものは具体的に何か？		㊦ 行政の事業に対する準備・検討状況を確認する。 ㊧ 事業者に何を期待しているのか（事業者に任されているのか）を見極める。	中
	②	上記方針を定めるに際しての関係者ニーズ等の反映状況・地元賛否の状況	1. 公園に関する基礎的なデータ（利用者数、通行量等）はあるか？ 2. 地域住民の事業に対する意見調査を実施したか？ 3. 同上、資料提供ができるか？ 4. 住民からの反対の声はあるか？ 5. 事業導入を前提とした「社会実験」を行ったか？		㊦ 行政が把握している関係者ニーズ・地元の賛否の状況を確認する。	中
	③	用語の定義（特に公民の分担内容・範囲に関わる事項）	1. 指針・協定書案に記載されている用語で、特に定義されていないが、事業者の業務範囲・責任分担に関連するものがあるか？		㊦ 行政・事業者のリスク分担、役割・責任区分等を示す用語が明確に定義されずに、指針・協定書案に記載されていないか精査し、事業者が想定外の負担を負うことにならないよう、詳細に確認する。	大
	④	開示情報についての事前調査・正確性確認の状況	1. 情報の概要（種別・作成年） 2. 現場との照合ができていないか？ 3. 現地状況（追加工事等）に応じた情報の時点修正が行われているか？		㊦ 提供された資料の「正確性」「信頼度」を確認する。 ㊧ 開示情報の誤りを原因とした対応先（費用負担を含む）を確認する。	中
	⑤	Park-PFI事業担当の行政部署から、他の行政部署（道路・上下水道・開発許可・港湾（海岸）等）、警察、消防、保健所等への事前調整状況	1. 事業に関連する部署（道路・上下水道・開発許可・建築指導課・港湾（海岸）等）に、事業に関する情報が共有されているか？ 2. 警察、消防、保健所に、事業を実施する旨の連絡をしているか？ 3. 協議事項（警察協議、海岸占用協議、開発協議等）が、行政・事業者どちらの名義で行われるのか？ 4. 上記にかかる時間は、どのくらいの期間が想定されるか？		㊦ 担当部署と関連部署とのコミュニケーション・連携状況を確認する。 ㊧ 本来、行政・事業者のどちらが、主体として行うべき業務なのか確認する。	中
公募・選定・協定・認定等段階	⑥	下記㊦～㊨のリスクの顕在化に伴う、追加対応（調査・協議）と変更（設計・工事）に要する費用負担割合、行政負担となる場合の決定に要する事業の中断期間、認定の有効期間に与える影響	【共通4質問】	㊦ 左記㊦～㊨の顕在化に伴う、追加対応（調査・協議）と変更（設計・工事）に要する費用負担割合はどのようなになるのか？ ㊧ 行政負担が生じる場合、行政内協議・意思決定に要する期間はどのくらいかかるのか？ ㊨ 上記による事業中断が発生した場合、開業時期の延期はあるか？ ㊩ 同上、認定の有効期間が短縮することはないのか？	㊦ 事業計画に影響を与える「追加費用負担」「事業の中断」「開業時期、認定された事業期間」について、確認し、事業参画可否を検討する。	
	㊦	開示情報の誤り	1. 開示情報の「誤り」に関し、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する。		㊦ 開示情報に誤りがあった場合、対応に要する費用等の負担先を確認する。	中
	㊧	土地に関する瑕疵（地中障害物・土壌汚染・軟弱地盤・埋蔵文化財等）	1. 土地の瑕疵（地中障害物・土壌汚染・軟弱地盤・埋蔵文化財等）に関する資料があるか？ 2. 同上、現場との照合ができていないか？ 3. 土地の瑕疵、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する。		㊦ 事業計画に大きな影響を与える土地の瑕疵について、確認し、事業参画可否を検討する。	大
	㊨	既存インフラ（電気・給排水・ガス）等の有無・位置・老朽化	1. 既存インフラは事業で使うことができるのか？ 2. 同上、接続（引込）工事の費用負担区分・管理責任区分は？ 3. 既存インフラ（電気・給排水・ガス）等に係る資料があるか？ 4. 同上、現場との照合ができていないか？ 5. 同上資料に現況との齟齬があった場合、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する。		㊦ 事業者にとって大きな費用負担となるインフラに係る費用負担を確認する。	大

【別紙「事業者が質問すべき項目(例示)」】

		23年度提言、付属資料「情報開示要請事項」	質問	主旨	リスク度
公募 選定 協定 認定等 段階	㊦	利用者や地域の関係者の反対運動	1. 事業に関し、利用者や地域の関係者の賛否を確認しているか？ 2. 事業そのものに反対があった場合の説明責任は誰が負うのか？	㊦ 事業の実施自体に対する反対運動等への対応（費用負担を含む）が公・事業者のどちらになるか確認する。	中
	㊧	自然災害・パンデミック	1. 自然災害・パンデミックが発生し、事業が中断する場合、行政の基本的な対処方針があるか？ 2. 同上、事業中断に伴う、使用料の減免はあるのか？ 3. 事業の復旧にかかる費用について、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する。	㊦ 行政・事業者双方の責めに帰せざる事象による障害に対する行政の方針を確認する。 ㊧ 特定公園施設、公募対象公園施設の区分別に、被害の負担先を確認する。 ㊨ 不可抗力の影響が長期にわたる場合、使用料の減免などの対応がなされるか確認する。	中
	㊨	建設等物価上昇	1. 物価上昇（工事金・管理費用）に対する行政の基本的な対処方針があるか？ 2. 特定公園施設、公募対象公園施設による、行政の対応に違いはあるか？	㊦ 行政・事業者双方の責めに帰せざる事象による障害に対する行政の方針を確認する。	中
	㊩	設置管理に係る使用料改定の見通し	1. 設置許可・占用許可に関する使用料の見直しは、どのように（時期、金額）行われるのか？ 2. 同上、事業期間の使用料を固定額にできないか？ 3. 同上、増額改定される場合、激変緩和措置があるか？	㊦ 収益上昇は未確定である一方、使用料のみが上昇することは大きなリスクであり、このことを事業計画に盛り込んで、事業参入可否を判断する。	中
	㊪	法令・条例等の変更	1. 事業に係る法令・条例の変更が予定されているか？ 2. 変更がある場合、行政の基本的な対処方針があるか？ 3. 変更がある場合の事業者負担の増大に対する緩和措置があるか？	㊦ 行政・事業者双方の責めに帰せざる事象による障害に対する行政の方針を確認する。	小
	㊫	開示されなかった情報・想定されなかった事項を「記載なき事項は「協議」とする場合で、顕在化した場合の対処方法に関する基本的な考え方（公民の費用負担割合、行政の意思決定にかかる事業の中断期間、認定の有効期間に与える影響）」	1. 左記事項及び上記㊦～㊪について、指針・協定書案に記載がない場合、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する。 2. 協議事項とされているリスク項目について【⑥記載、共通4質問】 3. 協議事項・記載なき事項が顕在した場合における行政の基本的な対処方針（費用負担・所要期間等）はあるか？	㊦ Park-PFI事業で想定されるリスク項目は、上記㊦～㊪等限られるので、指針・協定書案に記載がない場合は、行政に、⑥記載【共通4質問】に基づき質問する等して、顕在時の費用分担を確認する。 ㊧ 行政が「予算確保が難しい」等の理由で、費用負担先を明示できない項目（協議事項など）は、事業者負担となる可能性を想定して、事業計画を作成する。 ㊨ 起因者負担、所有者負担等の原則方針があるのか確認する。 ㊩ 定めのない事項に関する協議の中には、解決までに数週間～数か月を要するもの（例：予算は議会専決事項）もあり、その間は事業が中断する可能性があることを、事業計画に想定しておく必要がある。	大
	㊬	認定後から供用開始までの間に、認定公募設置等計画に、都市公園法第5条の6に基づく変更申請があった場合の同条第2項に基づく認定基準の運用に関する考え方、変更手続きに要する期間の見通し及び同期間が開業時期・認定計画期間に与える影響（テナント構成の変更、提供サービスの変更、営業時間の見直しなど）	1. 都市公園法では「利用者の利便の一層の向上に寄与すると見込まれること」又は「やむを得ない事情があること」の場合に認定計画の変更が認められるとされているが、認定計画の変更を認める場合の運用基準があるか？あれば示して欲しい。 2. 同上、技術的な課題解決のため、設計変更（配置・平面・外観・設備等）が認められるか？ 3. 想定テナント（構成）の変更、想定提供サービスの変更、想定営業時間の見直しは、どの程度認められるか？	㊦ 認定計画の変更に対する行政の運用（行政の裁量に委ねられ、行政ごとに対応が異なっている）を確認し、事業参画可否を判断する。 ㊧ 認定計画は関係者調整等を経た法定手続き（行政処分）であり、その変更には相当の労力を要することを、事業者は認識する必要がある。 ㊨ 変更が認められる場合も、行政内調整等に相当の時間を要することも認識する必要がある。 ㊩ 業務遂行上で発生の可能性のある変更（テナント変更、販売商品の変更、建築計画の変更等）が認められるか確認する。	大

【別紙「事業者が質問すべき項目(例示)」】

		23年度提言、付属資料「情報開示要請事項」	質問	主旨	リスク度
公募 選定 協定 認定等 段階	⑨ ⑩	⑨ 供用開始後におけるテナント構成、提供サービス、営業時間の変更に関わる許可事由・許可範囲、及び行政の許可に要する期間 ⑩ 供用開始後、認定計画に定めのない管理エリアの拡大など追加費用負担の可能性	1. 地域ニーズとの齟齬を是正するためのテナント（構成）・提供サービス・営業時間等の変更が認められるか？	㊦ 社会・経済情勢の変化への対応等予想される変更につて、どのような場合にどのような範囲で認められるかを確認して、事業参画を判断する。	大
			2. 変更を認める場合の基準があるか？明示は可能か？（許可理由・許可範囲）		
			3. 変更を認めるタイミングに制約はあるか？		
			4. 変更を承認するのに要する時間はどのくらいか？		
			5. 行政からの要請により認定計画に記載がない事項への対応が求められる可能性があるか？		
	⑪	行政担当窓口、支援体制（行政内外関係者への事前説明、協議への帯同等の協力）	1. 事業を開始するに当たり、関連する部署（道路・上下水道・開発許可・建築指導課・港湾（海岸）等）と相談・協議・許認可申請を行う際、行政（公園管理者）による紹介・通知、同行等の協力があるか？	㊦ 公民連携事業におけるパートナーシップについて、行政の考え方を確認する。	小
			2. 同上、警察・消防・保健所との相談・協議・許認可申請に行政（公園管理者）紹介・通知、同行等の協力があるか？		
	⑫	テナント、商品の規制	1. 事業で誘致するテナントに制限があるか？	㊦ 事業性を判断する上で、重要な意味を持つ誘致テナント及び販売商品に関する制限を確認する。	大
			2. 同上、具体的にどのような制限か？		
			3. 誘致テナントの変更が認められるか？		
			4. 販売商品に制限があるか？		
			5. 具体的にどのような制限か？		
	⑬	指針・協定書案の同時開示	1. 協定書（案）の同時開示ができないか？	㊦ 協定書（案）が同時開示されない場合、素案の提示が可能か確認する	大
			2. 未開示の協定書案に指針に記載がない事項が追記されることはないか？	① 未開示の協定書案に、指針に記載がない事項が追記されることがないか確認する	
	⑭	サウンディング段階等で行政から口頭で回答があった事項で指針・協定書案に記載がない場合	1. サウンディング段階等で行政から口頭で回答があった事項を再質問する。	㊦ サウンディング段階等で口頭で回答があった事項で、指針・協定書案に記載がない場合は、質問をして、書面による回答を得ておく。	大

Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言 (第6次)

別冊資料

公園緑地公民連携研究会

◆「別冊資料」について

本資料の分析対象は、国土交通省の協力により地方公共団体から提供された公募設置等指針、Q & A(公募段階における質疑応答)、協定書のうち、当研究会事務局((一社)日本公園緑地協会)への提供に同意いただいた15事例をもとにしている。

※指針等公募関係資料は、事務局が公募時に入手したものも含む

■とりまとめのポイント

○検討の視点

- ①事業者が『Park-PFI事業へ参入する／しない』を経営判断するために必要な前提条件がすべて事前に開示されているか
- ②パートナーシップに基づき、事業を円滑に推進する体制が整えられているか

○検討対象

- 国土交通省の協力により地方公共団体から提供された事例のうち、
①公募設置等指針、②Q & A、③協定書のいずれもが揃っている15公園
※指針等公募関係資料は、事務局が公募時に入手したものも含む

○ポイント項目

1. 「提供情報の正確性明示」と「費用・リスク負担の片務性回避」
2. 「事業推進への行政の積極的な協力」
3. 「計画変更や制度運用に対する柔軟な対応」

1. 「提供情報の正確性明示」と 「費用・リスク負担の片務性回避」

■ ① Park-PFIの導入に関する方針等(有識者会議における議論の成果を含む)

○Park-PFI事業は、・上位計画や公園基本計画の実現、・地域の課題解決、・公園再整備の手段として導入されるものに大別される

- ・上位計画・公園基本計画に基づくもの 3公園 (うち期待する提案内容を具体的に示すもの1公園)
- ・地域の課題解決を主眼とするもの 4公園
- ・上位計画はあるが関係が不明瞭なもの 1公園
- ・公園再整備を目的とするもの 4公園
- ・特に何も無いもの 3公園

【上位計画や公園基本計画などを示している例】

◆(仮称)造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項

(仮称)造幣局地区防災公園整備の主たる目的は、「地域の防災機能の向上に資する機能整備に加え、平常時には憩いと賑わいを与える新たな拠点づくり」にあります(中略)本事業では、本公園の地域特性に民間事業者の優れたノウハウを加え、いざというときに防災機能を発揮するために、日ごろから地域の方や訪れる方に親しまれる公園を育むことを重視している(以下略)

- 「国際アート・カルチャー都市構想」
- 「造幣局地区街づくり計画」
- 「(仮称)造幣局地区防災公園基本計画」

など

【期待する提案内容を具体的に示している例】

◆高岡おとぎの森公園官民連携事業公募設置等指針

表 本指針で対象となる公募対象公園施設

施設の種類の	内容
飲食施設 (必須提案)	・公園で子どもが遊んでいる様子を見守りながら休憩できる施設 ・子ども連れをはじめ、誰もが利用しやすい施設やサービス内容(豊富な子どもメニュー、キッズ・ベビースペース、幼児用トイレ、Wi-Fi設備など)
子ども向け施設 (提案可能な施設)	・保護者が子どもを安心して遊ばせることができる・利用できる場、子育て世代の交流の場となる全天候型の遊戯施設

①飲食施設(必須提案)

■飲食施設に期待する機能

- ・室内で落ち着いて、子ども達と飲食できる施設の提案を期待します。
- ・テラス席を設けるなど、公園で子どもたちが遊んでいる様子を見守りながら休憩できるような設えを期待します

②子ども向け施設(提案可能な施設)

■子ども向け施設に期待する機能

- ・0歳児から遊べる、その保護者が安心して遊ばせられる・利用できる場づくり、子育て世代の交流の場となるような全天候型の遊び場の提案を期待します。

関連提言：第1次【提言1】、第2次【提言1】、第5次【提言2】

○提言

公は事業者に期待する提案内容を具体的に指針に示すとともに、上位計画や公園基本計画など、提案に際して参考になる情報は可能な限り指針に明示できないか

■ ② 上記方針を定めるに際しての関係者ニーズ等の反映状況・地元賛否の状況

○Park-PFI事業の導入方針の基になる上位計画や公園基本計画において、アンケート調査等により、地元ニーズの把握が行なわれているものもある(但し当該計画を丁寧に読み解く必要あり)

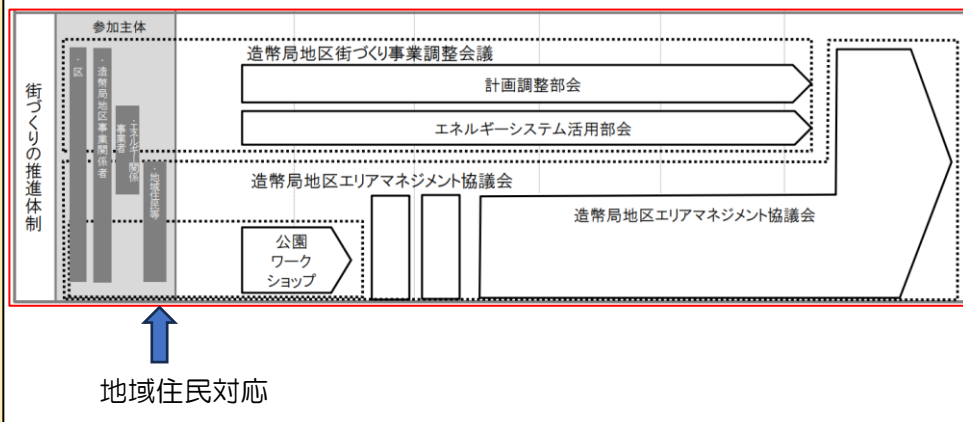
○事業実施に関する地元調整等の状況について、提示された情報のみで把握することは困難

【上位計画策定時に地元ニーズを把握している例】

◆（仮称）造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項

●「造幣局地区街づくり計画」

11. 街づくりの推進



【公園基本計画策定時に地元ニーズを把握している例】

◆高岡おとぎの森公園官民連携事業公募設置等指針

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

(中略)「高岡おとぎの森公園魅力向上計画」に即した取組として、今年度は、おとぎの森広場の幼児用遊具ゾーンのリニューアルと飲食施設などの導入に関する官民連携事業の実施を予定しています。

●「高岡おとぎの森公園魅力向上計画」令和5年2月

I 高岡市おとぎの森公園の現状

- 1 施設の概要
- 2 現況
- 3 利用者ニーズの把握
- 4 社会情勢の変化 (以下略)

<https://www.city.takaoka.toyama.jp/material/files/group/42/otogi.pdf>

○提言

関連提言：第3次【提言2】

Park-PFI事業導入方針の基となる上位計画や公園基本計画において地元ニーズなどを把握している場合には、その旨指針に明記できないか(参入希望事業者は関連計画を丁寧に読み解く必要あり)。また、事業者はQ & Aを活用し、事業実施に関する地元調整等の状況や地元対応の責任区分について確認しておくべきではないか

■ ③ 用語の定義(特に公民の分担内容・範囲に関わる事項)

○Park-PFI事業への参入を検討する際に必要な公民の責任範囲やリスク分担に関する情報が示されているが、特にリスク分担については、項目数や定義の詳細度はまちまちである
・公募設置等指針にリスク分担表示(用語定義を含む)がないもの 2公園

【業務範囲確認の例】

◆橘公園の魅力向上に向けたPark-PFI事業 公募設置等指針に関する質問への回答

項目	公募対象公園施設 (事務所)
質問概要	既存建物を解体する場合の解体範囲は、事業者の任意の範囲でよろしいでしょうか。杭の撤去は必須でしょうか。
回答	既存建物を解体する場合は、事業者の任意範囲で解体可能です。なお、杭の撤去は必須といたします。

【用語の定義に差がある規定例(不可抗力)】

◆飛鳥山公園の魅力向上事業 公募設置等指針

不可抗力	自然災害等による業務の変更・中止・延期、臨時休業	特定公園施設 上記以外の事項	協議事項	
				○

◆荻窪公園民間活力導入事業公募設置等指針及び指定管理者募集要項

不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動、その他市又は、認定計画者のいずれの責めにも帰することができない自然的或いは、人為的な現象等に伴う業務の変更、中止、延期、臨時休業※1			○
------	--	--	--	---

○提言

関連提言：第1次【提言3】

公募設置等指針では、公民の責任範囲やリスク分担について明確に示せないか
また、事業者は、用語が示す内容・業務範囲について質疑応答の段階で必ず確認しておくべきではないか

■ ④ 開示情報についての事前調査・正確性確認の状況

○公募設置等指針の公表に合わせ、事業実施に必要な情報(図面類など)が参考資料として提供されている

○しかし、事業者が開示情報の正確性(現地との齟齬)を把握することは困難である

【指針に添付資料一覧を明示している例】

◆鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者募集事業 公募設置等指針

〈添付資料〉

- 資料1：図 - 1 公園平面図
- 資料2：図 - 2 整備対象区域図
- 資料3：図 - 3 整備例図
- 資料4：図 - 4 既設埋設物位置図
- 資料5：図 - 5 断面図
- 資料6：図 - 6 公衆便所改修工事（参考）
- 資料7：基本協定書（案）

（要協議）：敷地データ等を、CD-ROMにて配布

◆江坂公園及び吹田市立江坂図書館魅力向上事業公募設置等指針並びに江坂公園及び吹田市立江坂図書館指定管理者募集要項

第4章 添付資料

- 資料1 江坂公園管理運営業務仕様書
- 資料2 江坂公園複合施設管理運営業務仕様書
- 資料3 江坂公園及び吹田市立江坂図書館指定管理者募集特記仕様書集
 - ア 図書館利用に関する業務仕様書
 - イ 公園及び複合施設利用に係る庶務的業務仕様書
 - ウ 公園及び複合施設保安警備業務仕様書
- 資料4 モニタリング・評価シート（案）

※指針には明示されていなくても事業化検討に必要な情報が提供されている公園がある（公園CAD図面など）

○提言

関連提言：第2次【提言3】

開示情報(地下埋設物の存在、インフラの位置・容量など)の正確性・信頼性が担保できない場合は、その旨を指針に記載できないか。また、開示情報の誤りを原因とした対応（費用負担を含む）が必要となった場合は、情報提供者である公が対応できないか

■ ⑤ 誘致テナント、販売商品の制限

○公募設置等指針の多くは、公募対象公園施設の運営に関する条件で、周辺環境への配慮（音・振動・照度）、アルコール類やタバコの販売、営業時間などを規定している。更にテナント等の運営内容が公の承認事項となっているものもある

- ・アルコール類の規定があるもの 10公園
- ・メニューや価格が評価基準に含まれるもの 2公園
- ・公の承諾（承認）が必要なもの 3公園

◆これまでの研究会における議論（令和5年度 提言項目別重要度・達成度アンケート等より）

飲食物販施設は、季節や来客状況を踏まえて流動的に商品価格や営業時間、サービス内容の変更をしたいと要望あるが、地元の理解や庁内での情報共有に時間を要するため、柔軟に対応できていない。

公募対象公園施設についてブランドショップ等明らかな高価な商品を取り扱う店舗導入の可否

基本コンセプトに基づき対応を進める中で、新型コロナなど、社会情勢が変化していく中で内容修正、変更等が必要になった場合の対応またそのスピード感などは懸念される事項である。

供用開始して実運営から読み取れるニーズや期待と計画とのギャップをどう改善していくかが課題である。利用者にとって最適な施設にすることが最大の地域貢献となるため、行政側と継続的に協議をしていくことが、事業者として大きな使命と捉えている。

【テナント等の運営内容が行政の承認となっている例】

【募集要項】公募対象公園施設の管理に係る基本的条件
・飲食物や商品等の販売品等の提供にあたっては、公園区域内であることに鑑み選定するものとし、事前に○市の承認を得ることとします。

【計画認定の評価基準にメニューや価格が示される例】

【評価基準】
全体計画 収支計画
・メニューや価格が適切であり、売上向上につながる計画や工夫が考慮されているか

○提言

関連提言：第3次【提言1】、第4次【提言1】

公募対象公園施設の運営に関わるテナントの選定や提供するサービスの内容（商品・価格等）は、事業採算性に影響する。これらの運営に関する条件を付すのであれば、公募設置等指針において事前に明示できないか

■ ⑥ 開示情報の誤り

○公募設置等指針や協定書(案)において、書類の誤りによるリスクは起因者責任と明示されているものが多い。一方で、リスク分担表に該当項目のないものもある

- ・リスク分担表に記載があるもの 10公園（うち1公園は事業者選定後の協定書リスク分担表）
- ・リスク分担表に記載がないもの 5公園

【書類の誤りは起因者負担とする規定例】

【リスク分担表】

○書類の誤り

- ・甲が責任を持つ書類の誤り又は内容変更によるもの ◆市
- 乙が提案した内容の誤りによるもの ◆事業者

【書類の種類を細分化して負担先を規定する例】

【リスク分担表】

○書類の誤り

- ・甲が責任を持つ書類の誤り ◆市
- ・乙が提案した内容の誤り ◆事業者

○測量・調査

- ・甲が実施した測量・調査に関するもの ◆市
- ・乙が実施した測量・調査に関するもの ◆事業者

○設計

- ・甲が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延 ◆市
- ・乙の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延 ◆事業者

○土地の瑕疵

- ・調査資料等で予見できることに関するもの ◆事業者
- ・土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延 ◆市

○提言

関連提言：第2次【提言3】

提供された書類と現地との状況に齟齬があった場合(地下埋設物の存在、インフラの位置・容量など)、対応に要する費用等は公が負担できないか。その旨、公募設置等指針のリスク分担で明らかにできないか

■ ⑦ 土地に関する瑕疵(地中障害物・土壤汚染・軟弱地盤・埋蔵文化財等)

○協定締結時に予見できなかった地下埋設物撤去や土壤汚染対策等の負担先は、公が責を負うもの、事業者に責を負わせるもの、協議事項とするものがある

- | | | | |
|-------------|-----|------------|-----|
| ・事業者負担とするもの | 3公園 | ・公の負担とするもの | 8公園 |
| ・協議事項とするもの | 3公園 | ・規定がないもの | 1公園 |

【公の負担とする規定例】

(契約不適合責任)

第〇条

2 甲は、次の各号のいずれかに規定する事由により、乙又は第三者に損害が生じたときは、法令の定めるところにより、**損害賠償責任その他の法的責任を負うものとする。**

(1) 公募対象公園施設又は特定公園施設の設置にあたり、甲が設置した建物又は工作物等を乙が改修を行う場合において、改修の対象となる建物又は工作物等(以下「改修対象施設」という。)の直ちに発見しえない契約不適合

(2) 公募対象公園施設、特定公園施設若しくは利便増進施設の直下の**土地、又は、これに接着する土地の直ちに発見しえない契約不適合**

【リスク分担表】

○地下埋設物

予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の延期 ◆ 市

【事業者負担とする規定例】

(契約不適合)

第〇条 乙は、本協定締結後、事業区域内で地下埋設物、土壤汚染、埋蔵文化財、その他特定公園施設及び公募対象公園施設の整備運営に障害となり又は費用増加の原因となる事由を発見しても、**甲に対し使用料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。**

【協議事項とする規定例】

【リスク分担表】

○設計・施行(用地)

事業区域の土壤汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用 ◆協議事項

【リスク分担表】

○用地

地下埋設物に関する事 ◆協議事項
土壤汚染対策に関する事 ◆協議事項

○提言

関連提言：第2次【提言3】、第3次【提言5】

公が提供する土地に起因する地下埋設物撤去や土壤汚染対策等の対応は、協定締結時には予見できなかった場合であっても、土地所有者である公が負担できないか

■ ⑧ 既存インフラ(電気・給排水・ガス)等の有無・位置・老朽化

○指針において公募対象公園施設のインフラ整備は原則事業者負担となっているが、協定では既存のインフラ施設を利用する場合、その不具合は公の負担となっているものもある

- ・インフラ整備を事業者負担と明記するもの 15公園
- ・既存の管理棟に設置されていたインフラの不具合を公の負担と明記するもの 3公園

【既存インフラ不具合の負担責任を明記する規定例】

(契約不適合責任)

3 甲は、次の各号の物に、当該号に規定する損傷が生じたときは、**当該物の通常の使用が可能となる修繕を行い**、又は、甲の負担により、第三者に当該修繕を行わせることとする。

(2) 甲と乙の基本協定締結時に、**すでに管理棟に設置されていた、電気、ガス若しくは上下水道の各設備について、通常の使用が不能又は著しく困難となる故障等の損傷**

【インフラ整備の費用負担を明記する規定例】

公募対象公園施設の整備に関する条件

- ・インフラ（電気、上下水、ガス、通信等）の建設が必要な場合は、認定計画提出者の負担で整備してください。原則として特定公園施設や公園の既存のインフラとは独立して設置するものとします。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行う際は、認定計画提出者が各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者が当該負担金等を負担するものとします。

【インフラ整備の費用負担を明記する規定例（参考／要求水準書）】

(公募対象公園施設の設置条件) インフラ（電気、ガス、上下水道等）要求水準書

- ・公募対象公園施設内に必要なインフラ（電気、ガス、上水道、宅内排水等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。原則として特定公園施設とは独立して設けるものとします。
- ・**保守及び事業終了時の撤去にかかる費用を負担**してください。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担してください。

関連提言：第2次【提言3】、第3次【提言5】

○提言

インフラ整備は事業者にとって事業性を左右する負担項目である。接続先のインフラの位置や老朽化の状態、新設・撤去に要する費用負担区分は明示できないか

■ ⑨ 設置管理に係る使用料改定の見通し

○条例の改正等による設置許可使用料の単価改定の可能性については、指針または協定書(案)に規定されている。単価の改定は条例改正が自動的に反映されるものが多い

- ・単価改定の記載があるもの 13公園
(自動的に反映されるもの10公園、意見聴取の機会を設けるもの1公園、協議するもの2公園)
- ・単価改定の記載がないもの 2公園

【条例改正による単価改定に関する規定例】

【指針】公募対象公園施設の使用料の額の最低額
公募対象公園施設の使用料の最低額は以下のとおりです。月間使用料及び対象面積を提案してください。なお、**条例改正等により、使用料が変更された場合**、認定計画提出者から提案された使用料がその変更後の額を下回るときは、**変更後の額が使用料となります**。

【協定】(設置許可使用料の納付)
第○条 5 条例の改正等により、甲は、第3項の設置許可使用料の単価を改定することができる。ただし、当該**改定の際には、甲は乙の意見を聞く機会を設けるものとする**。
6 前項により、設置許可使用料の**単価を改定する場合**、甲は乙に対して**書面により通知する**。

【条例改正以外の単価改定に関する規定する例】

【協定】(使用料の納付)
第○条 6 **条例の改正等以外の例外事由により、第3項の設置管理許可使用料の単価を改定する場合、甲乙協議のうえこれを改定することができるものとする**。

【指針】公募対象公園施設の使用料の額の最低額
認定計画提出者は、対象面積に対して、自ら提案した使用料単価を乗じた額を、使用料として支払ってください。
なお、使用料は以下のケースを除いて**原則固定**とし、単年度ごとの見直しは行いません。
①**公園条例が改正**され、条例記載の使用料が提案された使用料を上回った場合は、条例記載の金額を使用料とする
②公園施設設置許可又は公園施設管理許可の**更新時、周辺の土地価格を考慮して使用料見直しの協議**を行う

○提言

設置許可・占用許可使用料は事業者にとって事業性を大きく左右する負担項目であり、認定期間中は使用料を一定にするか、改定する場合には公民連携事業の特例として激変緩和措置がとれないか

■ ⑩ 法令・条例等の変更

○法令等の変更に伴う費用の負担先は、多くの公園において協議事項とされている。中には特定公園施設と公募対象公園施設の区分や税目に応じた負担先を規定するものや、公の政策変更に伴う費用増加は公の負担と規定しているものもある

<事業に影響のある法令等の変更（特定公園施設）> ・ 公の負担とするもの 2公園 ・ 事業者負担とするもの 1公園
・ 協議事項とするもの 1公園 ・ 規定のないもの 1公園

【ケースに応じて詳細に負担先を規定する例】

（法令等の変更による損害等）

第〇条 1～2（略）

3 法令の変更により生じた合理的な増加費用又は損害については、当該増加費用又は損害が**本事業に直接関係する法令変更又は新たな規制立法の成立に関する場合には甲が負担し、それ以外の法令変更については乙が負担する。ただし、法令変更を伴わない本事業に関連する甲の政策変更により乙に生じた合理的な増加費用又は損害については、甲が負担する。**

【税目で区分して負担先を規定する例】

【リスク分担表】

○税制度の変更

- ・ 消費税率及び地方消費税率の変更 ◆協議事項
- ・ 法人税（法人住民税を含む）率の変更 ◆事業者
- ・ 上記以外で、整備・管理運営業務に影響を及ぼす税制変更 ◆協議事項
- ・ 上記以外の場合 ◆事業者

【特定公園施設と公募対象公園施設を区分する規定例】

【リスク分担表】

○法制度、税制度、許認可の新設・変更

- ・ 本事業に典型的に又は特別に影響を及ぼす法制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び増加費用

特定公園施設	◆市
公募対象公園施設	◆事業者
- ・ 消費税及び地方消費税の変更に係る税額変更

特定公園施設	◆市
公募対象公園施設	◆事業者
- ・ 上記以外の制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び増加費用

	◆事業者
--	------

【協議事項とする規定例】

【リスク分担表】

○法令変更

- ・ 乙が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更 ◆協議事項

○提言

関連提言：第3次【提言1】、第4次【提言1】

協議事項とせず、例えば特定公園施設と公募対象公園施設に区分して公と事業者の責任分担を定めるなど、負担区分を明記できないか

■ ⑪ 自然災害・パンデミック

○自然災害や感染症などの不可抗力による被害の負担先は、すべて事業者を負わせるもの、特定公園施設のみ協議事項(あるいは公の負担)、すべて協議事項とするものがある

<全て>	・事業者負担とするもの	5公園	・協議事項とするもの	1公園
<特定公園施設>	・公の負担とするもの	3公園	・協議事項とするもの	6公園
<公募対象公園施設>	・事業者負担とするもの	9公園		

○いかなる場合でも営業補償・休業補償は請求できないとするものが多い

【特定公園施設は公の負担とする規定例】

【リスク分担表】

○不可抗力

自然災害や感染症流行・テロ等の人災の発生による業務の変更、中止、延期、臨時休業

特定公園施設	◆市
公募対象公園施設	◆事業者

【事業者が責を負う規定例】

【リスク分担表】

○不可抗力

暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動、その他市又は、認定計画者のいずれの責めにも帰すことができない自然的或いは、人為的な現象等に伴う業務の変更、中止、延期、臨時休業※1

◆事業者

【特定公園施設は協議事項とする規定例】

【リスク分担表】

○不可抗力

自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業などにより生じる損害及び増加費用

特定公園施設	◆協議事項
公募対象公園施設	◆事業者

【すべて協議事項とする規定例】

【リスク分担表】

○不可抗力による損害

不可抗力による損害等について、甲及び乙は協議するものとする

○提言

関連提言：第3次【提言1】、第4次【提言1】

特定公園施設は公の責任（整備後に公に移管され行政財産として管理されている）、公募対象公園施設は事業者責任を原則とできないか。また、不可抗力の影響が長期にわたる場合(大震災、パンデミック等)には、公募対象公園施設に係る使用料の減免など何らかの対応がとれないか

■ ⑫ 建設等物価上昇

○物価・金利上昇による負担先は、特定公園施設の建設や維持管理・運営について協議事項とするものが1例ずつあるが、多くの公園は事業者負担とされている

<全て>・建設・運営を事業者負担とするもの 10公園 ・運営を協議事項とするもの 3公園（建設の記載なし）

<特定公園施設> ・建設を協議事項、運営を事業者とするもの 1公園

・建設を事業者、運営を協議事項とするもの 1公園

<公募対象公園施設> ・建設・運営を事業者負担とするもの 2公園

【事業者負担させる規定例】

【リスク分担表】

○物 価

- ・設置等予定者決定後のインフレ・デフレ
- ◆事業者

○金 利

- ・設置等予定者決定後の金利変動
- ◆事業者

【特定公園施設の建設も対象とした規定例】

【リスク分担表】

○物 価

- ・設置等予定者決定後のインフレ・デフレ
- | | |
|-----------|-------|
| 特定公園施設の建設 | ◆協議事項 |
| 上記以外の事項 | ◆事業者 |

○金 利

- ・設置等予定者決定後の金利の変動
- | | |
|---------|-------|
| 特定公園施設 | ◆協議事項 |
| 上記以外の事項 | ◆事業者 |

【特定公園施設の維持管理・運営のみ対象とする規定例】

【リスク分担表】

○物価（設置等予定者決定後のインフレ・デフレ）

特定公園施設の維持管理・運営

◆協議事項

上記以外の場合

◆事業者

○金利（設置等予定者決定後の金利の変動）

特定公園施設の維持管理・運営

◆協議事項

上記以外の場合

◆事業者

【運営費の上昇のみ規定した例】

【リスク分担表】

○運営費の上昇

- ・人件費、物品費等の物価及び金利の変動に伴う経費の増加
- ◆事業者

○提言

特定公園施設は整備後に公に移管され行政財産として管理されることから、特定公園施設の建設・維持管理に係る物価・金利上昇への対応は原則公の負担とできないか

■ ⑬ 協定書(案)の公開時期

○協定書(案)の多くは、公募設置等指針と同時に公開され、事業の前提条件が提示されている。一方で、公募後に提示された協定書において、公募設置等指針等にはない項目が初めて提示されているものがある

・同時公開 11公園

・同時公開ではないもの 4公園

(上記すべては公募設置等指針に記載のない項目が、協定書に記載されている)

【後で提示された協定書に初めて記載があった項目例】

(事業内容の変更、一時中止等)

第〇条 社会情勢、経済情勢又はその他の事由により、本事業の内容を変更又は、一時中止する必要がある場合、乙は相当の期間を設けて甲と協議を行った上で、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。なお、開業後の事業内容の変更は、原則第〇条及び第〇条の規定による設置管理許可の更新時とする。

(契約不適合)

第〇条 乙は、本協定締結後、事業区域内で地下埋設物、土壌汚染、埋蔵文化財、その他特定公園施設及び公募対象公園施設の整備運営に障害となり又は費用増加の原因となる事由を発見しても、甲に対し使用料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(認定計画提出者による資金調達)

第〇条 本事業の実施に関し、乙が必要とする資金調達は全て乙の責任において行い、本業務の実施に関する一切の費用は、公募設置等指針及び本協定で特段の規定がある場合を除き、全て乙が負担する。
2 前項の規定に関わらず、本事業の実施自体に基づく近隣住民の反対運動、訴訟、要望及び苦情等(以下、「反対運動等」という。)への対応に関する費用は甲の負担とし、それ以外の事由に基づく反対運動等に関する費用は乙の負担とする。

○提言

事業者選定後の円滑な事業推進のため、協定書(案)(実施協定書がある場合は実施協定書も含む)は公募設置等指針と共に同時公開できないか

2. 「事業推進への 行政の積極的な協力」

■ ⑭ 別途協議に関する基本的考え方(事業中断期間の影響)

○全ての協定書において、定めのない事項等については甲乙協議とする旨が規定されているほか、必要に応じて、業務遂行に必要な協議が行えるとする規定を置くものもある

【協定に定めのない事項の協議に関する規定】

(定めのない事項)

第〇条 本協定に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本協定の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲、乙が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

【業務遂行にあたり協議を求めることができる規定】

(協議)

第〇条 甲と乙は、必要と認める場合は適宜、本協定に基づく一切の業務に関連する事項について、相手方に対し協議を求めることができる。

【協議に関する時間的要素を規定した例(15公園以外)】

(協議)

第〇条 本協定において、当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、甲及び乙は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

◆これまでの研究会における議論(令和5年度 提言項目別重要度・達成度アンケート等より)

何しろ協議に時間がかかる。時間コストを考えると、事業収支はとても合わない。この点が改善されないと、今後、しっかりした事業者は取り組まなくなると思う

◆2023(令和5)年度 研究会提言(抄)

「時間は収益を上げるための「経営資源」であり、事業計画に想定のない事業の中断・タイムロス、人件費・金利・固定費の浪費と収益機会の逸失につながる「損失」に直結」

「行政の意思決定のために事業が中断し、協議には数週間～数か月かかる場合」等は、事業者にとって負担が重く「片務性が高い」と認識されています。

関連提言：第2次【提言7】、第3次【提言1】、第4次【提言1】、第5次【提言1】

○提言

定めのない事項に関する協議の中には、解決までに数週間～数か月を要するものもあり、その間は事業が中断する可能性があることを指針に明示できないか

■ ⑮ Park-PFI事業担当の行政部門から、他の行政部門、警察、消防、保健所等への事前調整・協議状況

○Park-PFI事業実施に必要な許認可の取得、申請、届出等について、事業者の責任・費用に基づいて行う旨を規定している例はあるが、計画認定に先立ち、Park-PFI事業担当が関係機関等へ事前調整・協議を実施しているか明示したものはない

【認可・届出等を事業者が行う旨を規定する例】

第〇条 本事業及び本協定上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、申請及び届出等については、乙の自己の責任及び費用において行うものとする。

◆これまでの研究会における議論（令和5年度 提言項目別重要度・達成度アンケート等より）

警察協議や海岸協議などがある場合、協議に際し、「行政側（公募主体の公園課など）」を窓口でと言われることが多く、事業者が協議責任を負うことに疑問を感じる

何しろ協議に時間がかかる。時間コストを考えると、事業収支はとても合わない。この点が改善されないと、今後、しっかりした事業者は取り組まなくなると思う

最近では、行政協議の困難さに注意している。交通協議など、警察が絡むと全く時間が読めない

事業Aは、窓口担当に柔軟に対応いただきスムーズに進んだ。計画中の事業Bは窓口担当が変わり、ハードルが高くなり厳しくなった。部署が変わると対応が変わることに戸惑っている

民間：事業がうまく進んだのは共通の言語で話せる行政担当者に恵まれたから。異動されてからも関わってくれた。
行政：公園での賑わい創出に向け「できない理由」ではなく、行政のルールの中で「やれるようにするにはどうするか」を考えた

○提言

関連提言：第3次【提言2】

Park-PFIは公民連携による行政課題解決のための事業であり、事前に、関係行政機関に対し、同事業が行われる旨の事前調整ができないか。また、計画認定後の事業者による警察等の関係機関協議に公も協力(帯同など)して進められないか

■ ⑯ 利用者や地域の関係者の反対運動

○計画認定後、事業の実施自体に対する住民反対運動等への対応に要する負担について、公の負担とするものと、何ら規定がないものがある

- ・住民反対運動等への対応費用を公の負担とするもの 8公園
(うち、対応に相互協力を定めているもの 1公園)
- ・規定のないもの 7公園

【条文中に対応に要する費用負担を明記する規定例】

(認定計画提出者による資金調達)

第〇条 本事業の実施に関し、乙が必要とする資金調達は全て乙の責任において行い、本業務の実施に関する一切の費用は、公募設置等指針及び本協定で特段の規定がある場合を除き、全て乙が負担する。

2 前項の規定に関わらず、**本事業の実施自体に基づく近隣住民の反対運動、訴訟、要望及び苦情等**(以下、「反対運動等」という。)への対応に関する費用は**甲の負担**とし、それ以外の事由に基づく反対運動等に関する費用は乙の負担とする。

【対応にあたり相互協力を定めている規定例】

(認定計画提出者による資金調達)

第〇条 本事業の実施に関し、乙が必要とする資金調達は全て乙の責任において行い、本業務の実施に関する一切の費用は、公募設置等指針及び本協定で特段の規定がある場合を除き、全て乙が負担する。

2 前項の規定に関わらず、**本事業の実施自体に基づく近隣住民の反対運動、訴訟、要望及び苦情等**(以下「反対運動等」という。)への対応に関する費用は**甲の負担**とし、**乙は甲が行う対応へ協力**するものとする。

3 本事業の実施自体以外の事由に基づく反対運動等への対応に関する費用は乙の負担とし、**甲は乙が行う対応へ協力**するものとする

【リスク分担表に公の対応を明記する規定例】

【リスク分担表】○住民対応

- ・本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大 ◆市
- ・公募対象公園施設、利便増進施設の設置に関する反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大 ◆事業者
- ・上記以外のもの(認定計画提出者が実施する調査、建設、維持管理に関するもの) ◆事業者

○提言

関連提言：第2次【提言2】、第3次【提言2】、第5次【提言2】

Park-PFI事業の実施自体に対する反対運動等への対応は、費用負担を含め公が主体となり、事業者も協力するとできないか。ただし、建設工事に伴う問題は事業者が対応すべき

■ ⑰ 行政担当窓口・支援体制

○許認可及び届出等は事業者の責任及び費用において行うものとされている
このうち約半数の公園において、事業者から要請がある場合、公は事業者が行う許認可の取得、申請及び届出等に必要な資料の提出や、公が事業者にとって必要と判断する事項について協力すると規定している

- ・公が協力すると記載があるもの 8公園
- ・公と事業者が相互協力すると記載があるもの 6公園

【許認可及び届出等における行政の協力を規定する例】

（許認可及び届出等）

第〇条 本事業及び本協定上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、申請及び届出、事業期間の開始以降及び終了時の業務の引継ぎ等については、乙が自己の責任及び費用において行うものとする。

3 甲は、乙から要請がある場合、乙による許認可の取得、申請及び届出に必要な資料の提出、その他甲が乙にとって必要と判断する事項について協力するものとする。

【許認可及び届出等における相互協力を規定する例】

（許認可及び届出等）

第〇条 本事業及び本協定上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、申請及び届出等については、乙が自己の責任及び費用において行うものとする。ただし、甲が自ら行う必要がある許認可の取得、申請及び届出についてはこの限りではない。

2 乙は、前項の許認可の取得、申請及び届出等の際しては、甲に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 甲は、乙から要請がある場合、乙による許認可の取得、申請及び届出等に必要な資料の提出その他甲が乙にとって必要と判断する事項について協力するものとする。

4 乙は、甲から要請がある場合、甲による許認可の取得、申請及び届出等に必要な資料の提出その他甲が必要とする事項について協力するものとする。

○提言

関連提言：第3次【提言2】 【提言3】

パートナーシップに基づきPark-PFIを円滑に進めるには、特に許可申請や届け出など関係行政機関調整について事業者からの協力要請がある場合、公は積極的に協力できないか

3. 「計画変更や制度運用に対する 柔軟な対応」

■ ⑱ 認定後から供用開始までの計画変更

○認定公募設置等計画の変更は、全ての公園で記載がある

多くの公園でやむを得ず認定計画を変更する必要がある場合の変更規定を記載している

- ・認定公募設置等計画の変更申請について記載がある 14公園
- ・認定公募設置等計画の変更申請について記載はないが、計画変更の可能性について記載がある 1公園

【認定計画者が変更可能であると規定している例】

【協定】（認定公募設置等計画の変更）

第〇条 乙は、公募設置等計画を変更する必要がある場合、甲に変更の認定の申請を行い、甲の認定を受けなければならない。

2 甲は、前項の変更の認定の申請があったときは、公募設置等指針等の内容に合致していると認める場合、その認定をするものとする。

【指針】認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、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、認定公募設置等計画を変更せざる得ない場合は、認定計画提出者は本市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があります。

変更にあたっては、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができます。

認定計画提出者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、市と協議してください。提案内容からの大幅な変更は認めません。

【計画変更の可能性について記載している例】

【指針】公募設置等計画の認定

〇〇は、設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、設置等予定者は認定計画提出者となります。認定にあたっては、選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じて〇〇と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、変更後の公募設置等計画を認定する場合があります。なお、**認定後、協議を進める中で、関係者等との協議が整わなかった場合などは、計画内容を変更していただく場合があります。**

○提言

関連提言：第3次【提言6】、第4次【提言2】

認定計画記載事項は国ガイドライン記載事項に留め、変更の可能性がある事項についてはあえて明示しないなどの運用ができないか。例えば、設置等予定者に選定後、詳細事項が固まった段階で計画認定を行うような運用が考えられないか。また判断に迷う場合に備え公園審議会を活用するなど速やかに学識経験者等の意見を求める体制を整えられないか

■ ⑱ 供用開始後の事業内容の変更

- 認定公募設置等計画または事業内容の変更は、全公園で記載がある
事業内容の変更のうち、開業後の変更は設置管理許可の更新時に限るとするものが多い
- ・ 認定公募設置等計画の変更の記載があるもの 8公園
 - ・ 事業内容の変更の記載があるもの 12公園
- (うち開業後の変更が設置管理許可更新時とするもの 9公園)

【事業内容の変更規定例】

(事業内容の変更、一時中止等)

- 第〇条 社会情勢、経済情勢又はその他の事由により、本事業の内容を変更又は中止する必要がある場合、乙は理由を示し、相当の期間を設けて甲と協議を行った上で、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 甲は、事情により、本協定、公募設置等指針及び認定公募設置等計画に基づく事業の実施内容を変更する必要がある場合、乙に協議の上、変更を求めることができる。
- 3 甲は、乙が本協定、設置管理許可等の許認可条件、関連法令等に違反するなど、必要があると認める場合、本事業の内容の変更又は一時中止を指示することができる。

【事業内容の変更規定例(変更時期が定められている例)】

(事業内容の変更、一時中止等)

- 第〇条 社会情勢、経済情勢又はその他の事由により、本事業の内容を変更又は、一時中止する必要がある場合、乙は相当の期間を設けて甲と協議を行った上で、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。なお、開業後の事業内容の変更は、原則第〇条及び第〇条の規定による設置管理許可の更新時とする。
- 2 甲は、事情により、本協定に基づく事業の実施内容を変更する必要がある場合、乙に協議の上、変更を求めることができる。
- 3 甲は、乙が本協定、設置管理許可等の条件、その他関係法令等に違反するなど、必要があると認める場合、本事業の内容の変更又は一時中止を指示することができる。

関連提言：第3次【提言6】、第4次【提言2】

○提言

社会・経済情勢や公園利用者ニーズの変化に対応した事業内容の変更は、時期の制約を設けず、柔軟に認められないか

■ ⑳ 公募設置等計画の認定の有効期間

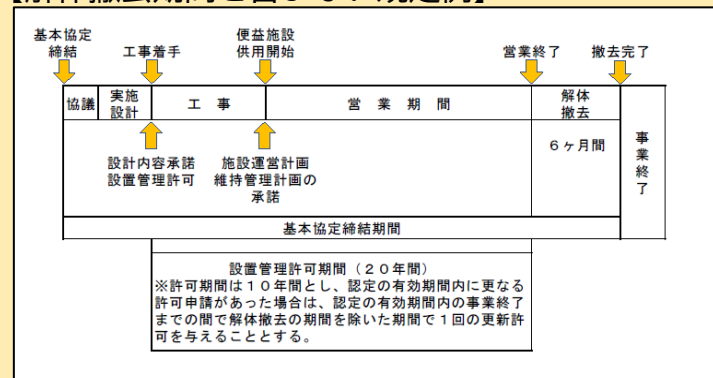
○公募設置等指針の多くは、認定計画の有効期間を図で示している。認定計画の有効期間について、工事着手から解体撤去までとするものが多い一方、設計期間を含むものや、解体撤去期間を含まないものもある

- ・協議・設計から解体撤去まで 5公園
- ・協議・設計から営業終了まで 2公園
- ・工事から解体撤去まで 7公園
- ・営業期間のみ 1公園

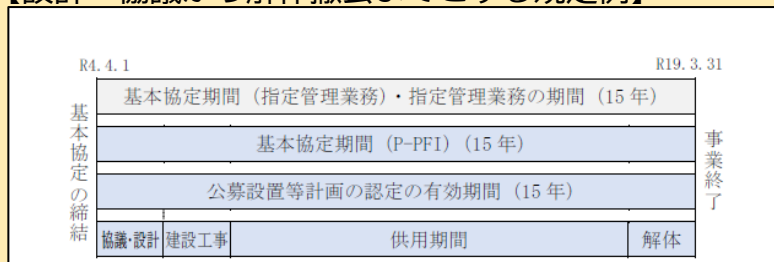
【工事着手から解体撤去までとする規定例】



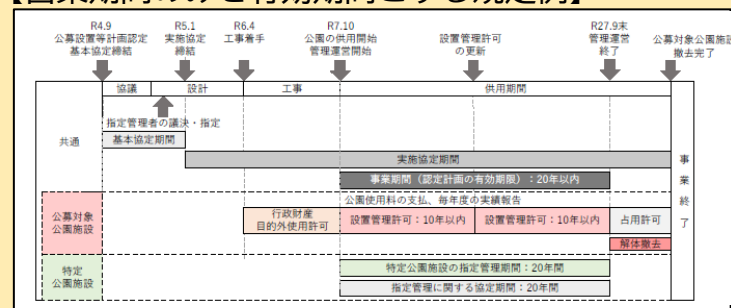
【解体撤去期間を含まない規定例】



【設計・協議から解体撤去までとする規定例】



【営業期間のみを有効期間とする規定例】



○提言

公募対象公園施設の営業期間は、事業性に大きな影響を与える。認定有効期間の前後に、別途、設置許可や占用許可を与え建設や撤去の期間を確保し、事前協議の長期化などの影響を受けずに、営業期間を最大20年確保できるよう運用できないか

(参考) Park-PFI活用ガイドライン(令和5年3月改正 国土交通省)