

都市公園における公募設置管理制度 Park-PFI活用の手引き

監修 「都市公園における公募設置管理制度
Park-PFI 活用の手引き」検討委員会



一般社団法人 **日本公園緑地協会**
Parks & Open Space Association of Japan

目 次

発行にあたって	
はじめに	
手引きの使い方	1

第1章 公募設置管理制度創設の背景とねらい

1. 都市公園法改正と公募設置管理制度の創設	6
2. 都市公園に関するPPP／PFI手法と公募設置管理制度	12

第2章 公募設置管理制度の概要

1. 公募設置管理制度の事業スキーム	22
2. 公募設置管理制度の特例措置	30

第3章 公募設置管理制度の手続き

1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ	46
2. ステップ1／公募までの事前検討	49
3. ステップ2／公募と事業者からの応募受付	80
4. ステップ3／事業者の選定	143
5. ステップ4／事業計画の認定と協定締結等	149
6. ステップ5／設置又は管理の許可等	158
7. ステップ6／事業実施に係る監督等	163

第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等

1. PPP/PFI手法導入に関する優先的検討規程	174
2. 公募設置管理制度に関する国の支援	177

第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例

1. 北九州市 勝山公園	188
2. 東京都豊島区（仮称）造幣局地区防災公園	194
3. 名古屋市 久屋大通公園	199
4. 岐阜県 平成記念公園	206

資料編

1. 関連法令	213
2. PPP事業関連参考資料一覧	239

1. 北九州市 勝山公園

■事業名： 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等

■担当部局： 建設局公園緑地部緑政課

■募集年度： 平成 29 年度

- ・市のシンボルである総合公園（約 20ha）において、エントランス空間を都心部の賑わいづくりの一拠点として再整備し、飲食・物販サービスを提供する便益施設と眺望景観を楽しむ休養スペースを設置、管理する事業者を公募
- ・公募設置等指針において、事業対象区域内約 3,200㎡、公募対象公園施設「便益施設」建築面積上限約 200㎡、その外構として特定公園施設「休憩スペース」約 350㎡を提示
- ・特定公園施設は、認定計画提出者が一部負担し整備したのち、市に譲渡し、管理許可により認定計画提出者が管理（使用料免除）

(1) 公園概要と事業実施の経緯

①勝山公園の概要

- ・勝山公園は、「北九州市緑の基本計画」において、市のシンボル公園に位置づけられ、敷地の内外に紫川や小倉城などさまざまな資源を有すること等から、防災等の機能はもとより、都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園である。多彩な集客イベントの場として活用されることで、中心市街地の活性化にも寄与することが求められている。

公園種別	総合公園
公園開設面積	200,976㎡
用途地域等	商業地域、市街化区域、景観重点整備地区、地区計画
土地所有者	国

②事業実施の経緯

- ・勝山公園東側を流れる紫川にかかる橋と公園の結節点となる橋詰広場は、河川景観を一望でき、小倉都心部からの来園経路で勝山公園のエントランス空間としての機能を有している。
- ・橋詰広場のうち「鷗外橋西側橋詰広場」は小倉の商業地区から小倉城などの公園施設や大型商業施設リバーウォークへと至る歩行者動線の結節点として恒常的な人の流れがあり、北九州市のシンボル公園の顔となる整備及び活用が求められている。

- ・北九州市では「鷗外橋西側橋詰広場」において、公園を中心とした小倉都心部の賑わいづくりの一拠点としてさらなる活用と魅力向上を図るため、自由に活用できる広場を整備するとともに利用者の利便性を向上する公園施設を民間活力により設置することとした。

③募集に当たっての事前調査等

○平成 27 年度 出店可能性に関わる事業者事前ヒアリング

- ・ヒアリング対象：コンビニ事業者、カフェ事業者、デベロッパー等 18 社

○平成 27 年度 オープンカフェ社会実験

- ・地域の移動販売店を募集 延べ 25 店舗（1 日当たりの出店 3～4 店舗）
- ・集客・売上分析、利用者アンケート調査

○平成 28 年度 事業参画の可能性に関わるマーケットサウンディング実施

- ・現地説明会参加事業者：コンビニ事業者、カフェ事業者、まちづくり団体
- ・対話実施対象：上記のうち 3 者



(2) 公募設置管理制度による事業者募集の概要

①事業概要

○事業対象区域 約 3,200㎡

○公募設置等計画の有効期間 20 年

○公募対象公園施設

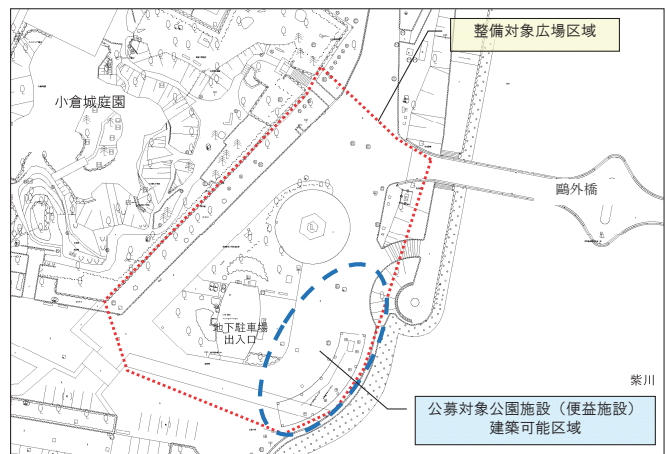
- ・公園施設の種類：賑わいの向上や集客につながる便益施設（飲食・物販等）
- ・建築可能面積：約 200㎡
- ・配置：右図
- ・その他条件：休憩スペース、トイレの設置、平屋建て（屋上利用可）等
- ・管理運営：設置管理許可。使用料 200 円／㎡・月以上で提案

○特定公園施設

- ・外構区域：約 350㎡
- ・公園施設の種類：無料で自由に使える休憩スペース等
- ・建設に要する費用：市が一部負担（市が負担可能な費用の上限 税込 13,000 千円、建設費の 9 割以内）
- ・管理運営：認定計画提出者が市に施設譲渡のうえ、管理許可を受け管理（使用料免除）

○利便増進施設

- ・設置しない



○開業予定 平成 30 年 7 月頃（予定）

○スケジュール（公募時）

・ 公募設置等指針、募集要項の配布	平成 29 年 7 月 14 日（金）～7 月 28 日（金）
・ 説明会の開催	平成 29 年 7 月 28 日（金）
・ 質問の受付	平成 29 年 7 月 14 日（金）～9 月 1 日（金）
・ 質問への回答	平成 29 年 7 月 18 日（火）～9 月 6 日（水）
・ 公募設置等計画の受付	平成 29 年 9 月 25 日（月）～10 月 6 日（金）
・ 検討会の開催（プレゼンテーション及びヒアリング）	平成 29 年 10 月中旬（予定）
・ 設置等予定者の決定	平成 29 年 10 月下旬（予定）
・ 協定の締結	平成 29 年 11 月中旬（予定）

②配布した募集関係資料

公募設置等指針に「この指針に定めるもののほか、公募の実施に関して必要な事項は、募集要項で定める」と記載。指針は法の条項に即して各項目の概要を示し、募集要項で詳細に説明。

○公募設置等指針等

- ・ 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等指針
- ・ 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項
- ・ 様式集

○添付資料

- ・ 別紙 1 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場整備計画図案
- ・ 別紙 2 勝山公園主要箇所通行量調査
- ・ 別紙 3 紫川オープンカフェ社会実験報告書
- ・ 別紙 4 基本協定書（案）
- ・ 別紙 5 勝山公園指定管理者の概要
- ・ 別紙 6 便益施設外構整備エリア図（参考図）
- ・ 別紙 7 鷗外橋西側橋詰広場地下埋設物箇所図（参考図）

○参考資料

- ・ 北九州市土木構造物標準図集

○設計留意事項

- ・ 公募対象公園施設建築可能区域にあるパーゴラ柱下部にある PHC 杭について
- ・（参考）鷗外橋西側橋詰広場地下埋設物計画図
- ・（参考）事業対象地付近地質調査データ

③募集要項の構成

第1章 事業概要 1. 事業目的及び概要 2. 公園及び事業対象地の概要 3. 事業実施の前提条件	第2章 提案にあたっての条件等 1. 公募対象公園施設の概要 2. 認定計画提出者と公園管理者の役割分担 3. 公募対象公園施設（便益施設）に係る基本的条件
--	---

4. 公募対象公園施設(便益施設)の運営に係る基本的条件	9. 事業内容等の変更
5. 特定公園施設(外構)に係る基本的条件	10. 事業の中止
6. 公募対象公園施設(便益施設)の設置管理許可	11. その他
第3章 実施にあたっての条件等	第4章 応募資格及び手続き等
1. 基本協定の締結	1. 応募者に必要な資格
2. 公募対象公園施設(便益施設)の設置管理に係る使用料の最低額	2. 応募者の制限
3. 設計・工事の実施等	3. 応募の手続き
4. リスク分担	4. 応募書類
5. 私権の制限	5. 応募に関する留意事項
6. 第三者の使用等	第5章 認定計画提出者の選定
7. 委託の禁止等	1. 選定方法
8. 原状回復の義務	2. 評価の手順及び視点
	3. プレゼンテーション及びヒアリングの実施
	4. 結果の公表

(3) 事業者の選定

①選定の手順

○事前審査

- ・北九州市が、本公募設置等指針の「応募資格及び応募手続き等」に定める要件を満たしているか、提案された内容が指針に従って記載されているか、法令及び指針の禁止事項に該当していないか等について審査
- ・条件を満たさなかった場合は失格

○検討会による評価

- ・学識経験者等で構成する「勝山公園鷗外橋西側橋詰広場便益施設等整備・管理運営事業者検討会」が、本公募設置等指針の「評価の手順及び視点」に基づき採点
- ・検討会メンバー 5名

学識経験者	緑地計画・植生管理
同上	建築デザイン・景観アドバイザー
同上	消費者行動論・経営戦略論
同上	ランドスケープデザイン
公認会計士	

○採点方法

- ・評価点の満点（150点）に検討会メンバー数5を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た提案の中で、最も高い点数を得たものを設置予定者に選定
- ・最高点を獲得した提案が複数ある場合は、評価項目の（1）整備計画、（2）運営計画、（3）管理計画の得点の合計が高い提案を選定（評価項目についてはP.98参照）
- ・外構工事の設計及び工事を実施する団体のうち、有資格者名簿記載団体に加算点を付与（設計及び工事ともに、有資格者名簿、建設工事有資格者名簿記載の団体は5点、設計及び工事のどちらかが有資格者名簿、建設工事有資格者名簿の記載団体は2点を加算）

○プレゼンテーション・ヒアリング

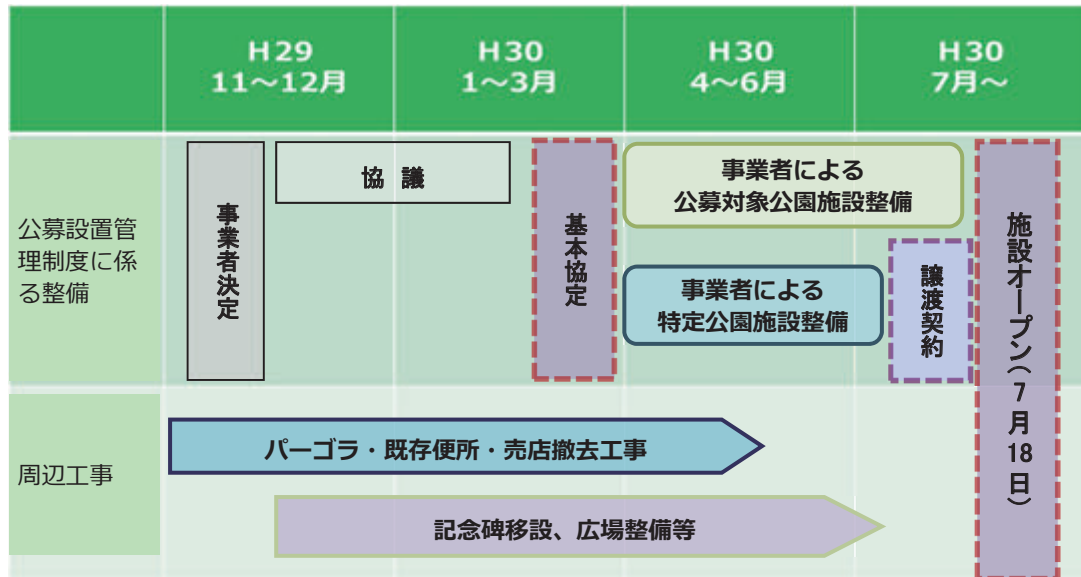
- ・検討会における審査・評価に当たっては、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会によるヒアリングを実施

②認定計画提出者の決定

- ・北九州市による事前審査及び検討会の採点結果を基に、北九州市が設置等予定者を選定し、都市公園法に基づく手続きを経て、認定計画提出者として決定

■勝山公園鵜外橋西側広場 施設整備状況

○事業者決定後の整備スケジュール



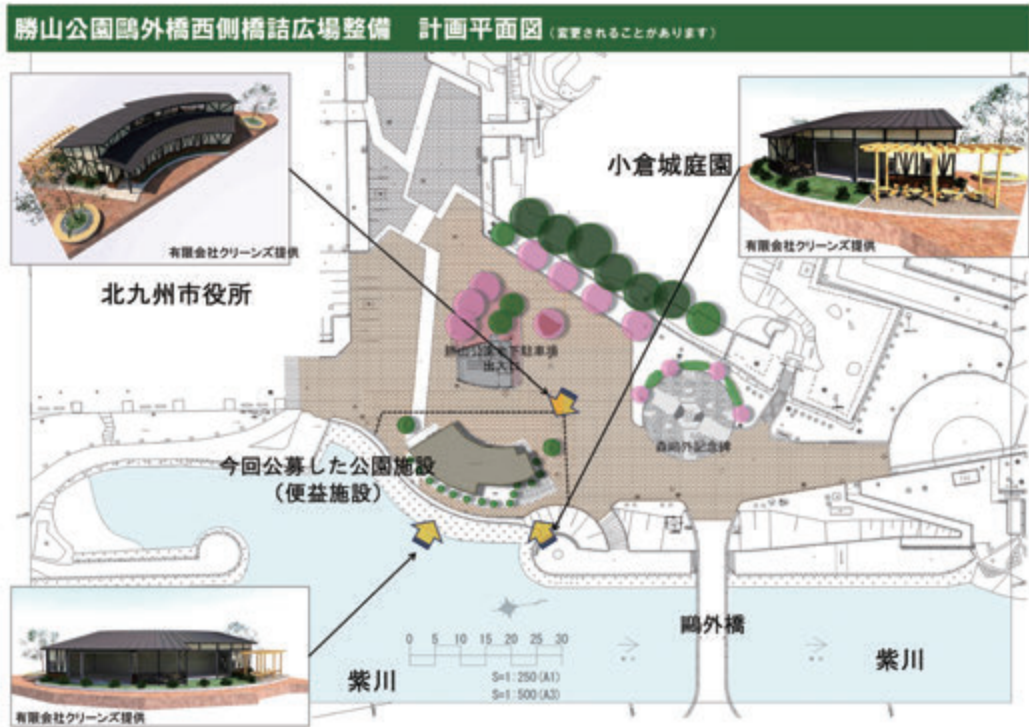
○認定の有効期間：20年間

○公募対象公園施設（便益施設）

- ・名称：珈琲所コメダ珈琲店 北九州勝山公園店
- ・建築面積：199.61㎡
- ・木造平屋建て
- ・施設は川の線形に沿った扇形
- ・35卓・88席を設置
- ・一般の公園利用者が利用できるトイレの設置

○特定公園施設（園路・広場、休憩施設等）

- ・施設の周囲に植栽、シンボルツリー（サークルベンチ）
- ・パーゴラ・休憩スペース



資料：・勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等指針

- ・勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項 平成 29 年 7 月 北九州市
- ・施設整備状況は北九州市提供資料による