

# MOVEMENT TO UTILIZE PARKS

福岡市の公園におけるPark-PFI制度などを活用した官民協働事業の方向性  
2023.11.15



park-pfi section



# 【本日のagenda】

## 1 福岡市の公園における官民連携の

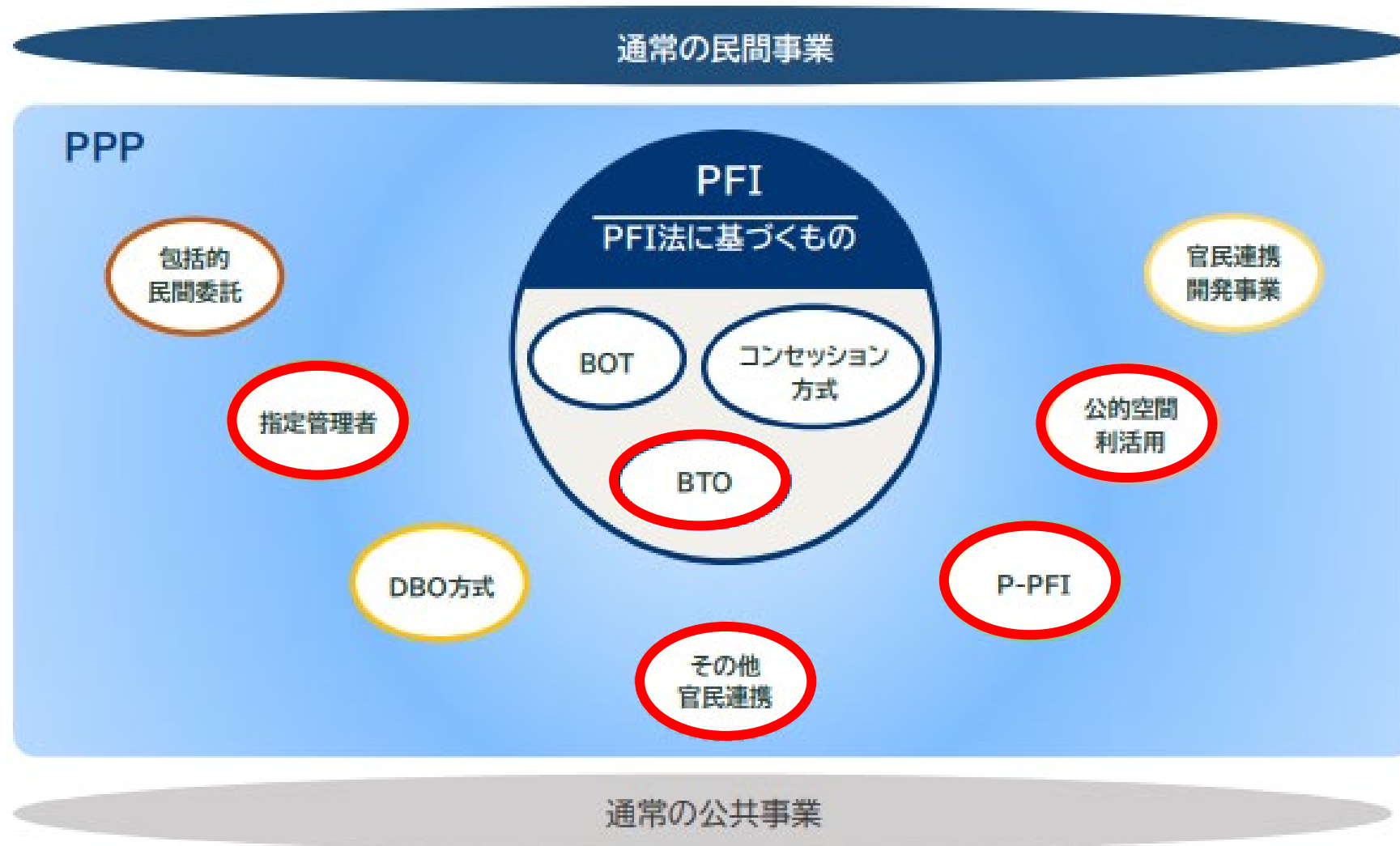
### これまでの取組み

## 2 今後の方向性

# 1 福岡市の公園における官民連携の これまでの取組み

## 官民連携(PPP/PFI)とは

良質な公共サービスの提供やコスト削減、地域活性化など、様々な効果が期待でき、地域経済の持続的な発展に向けて、各地で導入検討が進められています。



### PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

### PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

参考：国土交通省  
総合政策局資料

## I 設置管理許可制度

公園管理者以外の者が公園内に施設を設置・管理することができる制度。売店・飲食店などの設置・管理のほか駐車場の管理を行う。設置にあたっては**公募**を行い、設置管理者を選定する。設置者から設置管理許可の申請を行い、市が許可を行う。また、設置者から市に対し公園使用料を支払い、売店・飲食店などの運営を行う。

(西南杜の湖畔公園、水上公園、高宮南緑地など)

## II 指定管理者制度

公の施設で民間のノウハウを活用し、より良い住民サービスの提供を目的とした制度。飲食物販や用具の貸出など利便性の向上、各種教室や音楽会など魅力的な催しの開催、職員の常駐によるきめ細かな公園管理などが行われる。**公募**により選定し、議会の議決を得る必要がある。また、市から指定管理者へ指定管理料を支払って管理を行う。

(アイランドシティ中央公園、今津運動公園、かなたけの里公園、西部運動公園など)

## III PFI事業

民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。あくまで地方公共団体が発注者となり、公共事業として行うものであり、JRやNTTのような民営化とは異なる。

(須崎公園)

# 設置管理許可を導入した公園（事例①）

## ■ 西南杜の湖畔公園

- 公募開始 : 平成26年 7月
- 施設供用開始 : 平成27年 4月（許可期間 10年間）
- 事業者 : (株)スイッチ
- 設置管理許可施設 : 飲食店（Nanakuma Café（カフェ、レストラン））
- 許可期間 : 10年間



# 設置管理許可を導入した公園（事例②）

## ■水上公園

- 公募開始 : 平成27年 2月
- 施設供用開始 : 平成28年 7月
- 事業者 : 水上公園整備・管理運営コンソーシアム
- 設置管理許可施設 : 屋上休憩スペース及び飲食店（SHIP'S GARDEN（レストラン））
- 許可期間 : 10年間+以降3年ごとに更新（最大22年）



## ■ 高宮南緑地

- 公募開始 : 平成30年 3月
- 施設供用開始 : 令和 4年 4月
- 事業者 : ポジティブドリームパーソンズ
- 設置管理許可施設 : 休養施設・教養施設（高宮庭園茶寮（婚礼など））
- 許可期間 : 9年間+10年間（最大19年）



## （参考）旧高宮貝島家住宅

- 公募開始 : 平成30年 3月
- 施設供用開始 : 令和 4年 4月
- 事業者 : ポジティブドリームパーソンズ
- 管理許可施設 : 飲食店（高宮庭園茶寮（レストラン、婚礼など））
- 許可期間 : 9年間+10年間（最大19年）





## ■友泉亭公園（企画提案事業）

- 指定管理期間：令和3年度～6年度（4年間）
- 提案事業内容：日本の四季を表現した「音と光のプロジェクトンマッピング」
- 事業者：安藤造園土木(株)
- 占用許可施設：照明・音響施設（全額減免）
- 許可期間：約1か月（R5.10.8～11.12）





## ■ かなたけの里公園（自主事業）

- 指定管理期間 : 令和2年度～6年度（5年間）
- 自主事業内容 : キャンプサイトやカフェ等を含む関連施設を新規整備・運営
- 事業者 : (株)エスティ環境設計
- 設置管理許可施設 : 木造平屋（受付、カフェ、シャワー等）など ※実証実験として全額減免
- 許可期間 : 2年（R5.4.1～R7.3.31）





## ■須崎公園（PFI(BTO方式)+設置管理許可）

- 公募開始 : 令和元年 4月
- 施設供用開始 : 第1期（令和7月3月）、第2期（令和9年3月）
- 事業者 : 株式会社 福岡カルチャーベース（代表企業：日本管財(株)）
- 設置管理許可施設 : 飲食店（予定）
- 許可期間 : 10年+5年（予定）



令和9年3月  
第2期オープン

令和7年3月  
第1期オープン

## 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ぬ**
- （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＞



	Park-PFI (公募設置管理制度)	設置管理許可制度	指定管理者制度	PFI 事業
根拠法	都市公園法	都市公園法	地方自治法	PFI法
事業期間の目安	<b>20年以内</b>	10年（更新可）	3～5年以内	10～30年程度
議会の承認	任意	任意	必須	必須
公共コストの削減効果	特定公園施設の整備費の全部または一部	市民サービスの向上	市民サービスの向上	value for money
特別目的会社の設立	任意	任意	任意	必須
収益施設以外の施設整備の要否	<b>必須</b> (特定公園施設)	任意	任意	任意

## ■天神中央公園 (Park-PFI)

- 公募開始 : 平成30年5月
- 施設供用開始 : 令和元年8月
- 事業者 : 福岡県営天神中央公園西中洲エリア再整備共同事業体 (代表企業 : 西日本鉄道)
- 公募対象公園施設 : HERENO GARDEN (カフェ, レストラン, ベーカリー等)
- 特定公園施設 : トイレ、休養施設 (水上バス待合室兼用)



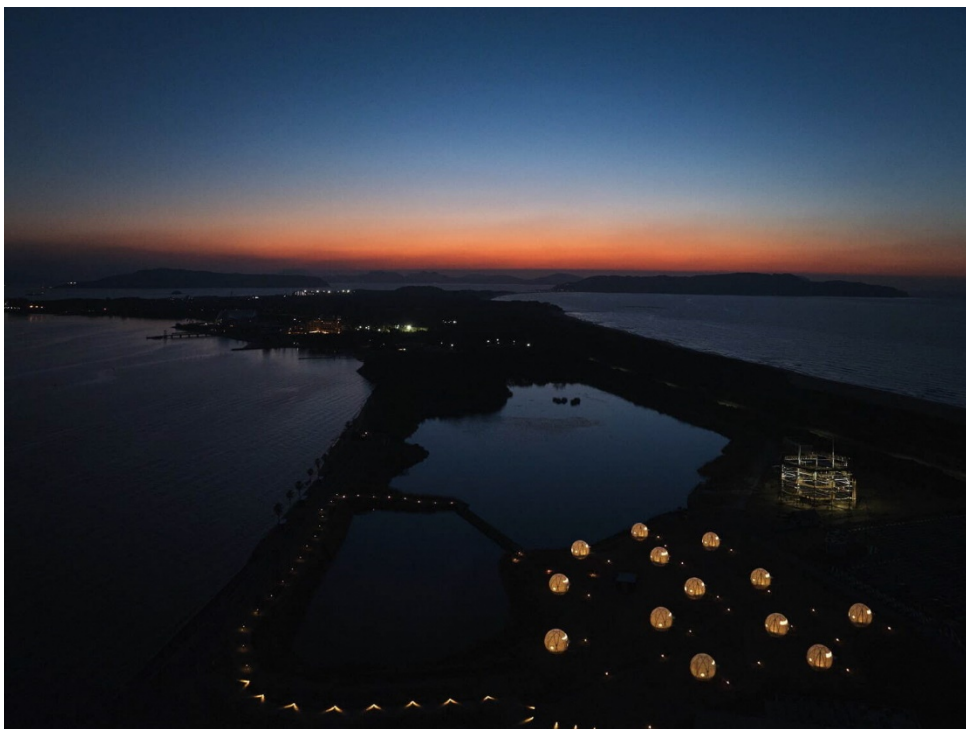
## ■大濠公園 (Park-PFI)

- 公募開始 : 平成31年4月
- 施設供用開始 : 令和2年9月
- 事業者 : 大濠公園『つなぐ』プロジェクト  
(代表企業: クレアプランニング)
- 公募対象公園施設 : 大濠テラス (八女茶をテーマとした飲料店)
- 特定公園施設 : 園路、日本庭園券売所、日本庭園解説サイン



## ■海の中道海浜公園（Park-PFI）

- 公募開始：令和元年8月
- 施設供用開始：令和4年3月
- 事業者：海の中道パーク・ツーリズム共同事業体（代表企業：三菱地所）
- 公募対象公園施設：宿泊施設、レストラン、アスレチックタワー、屋外BBQ場など
- 特定公園施設：休憩施設（大屋根広場）、屋内遊戯施設、ドッグランなど





# 全国のPark-PFI制度（公募設置管理制度）の活用状況

● Park-PFIは131箇所を活用されており、そのほか132箇所において活用を検討中（令和4年度末時点）

公園所在都道府県	公園管理者	公園名	公園所在都道府県	公園管理者	公園名	公園所在都道府県	公園管理者	公園名	公園所在都道府県	公園管理者	公園名
<b>平成29年度（4箇所）</b>			<b>令和元年度（22箇所）【続き】</b>			<b>令和3年度（33箇所）</b>			<b>令和4年度（29箇所）</b>		
福岡県	北九州市	勝山公園	岐阜県	各務原市	学びの森	広島県	広島市	中央公園	石川県	加賀市	（仮称）萬松園公園
東京都	豊島区	としまどりの防災公園 （愛称：イク・サンパーク）	群馬県	群馬県	観音山ファミリーパーク	奈良県	国土交通省	国営飛鳥歴史公園 （祝戸地区）	宮崎県	延岡市	城山公園
愛知県	名古屋市	久屋大通公園	山梨県	富士川町	大法師公園	愛知県	名古屋市	鶴舞公園	福島県	郡山市	開成山公園等
岐阜県	岐阜県	ぎふ清流里山公園	大阪府	東大阪市	花園中央公園	長野県	塩尻市	小坂田公園	茨城県	水戸市	千波公園
<b>平成30年度（19箇所）</b>			広島県	福山市	中央公園	茨城県	常総地方 広域市町村圏 事務組合	常総運動公園	千葉県	千葉県	柏の葉公園
福岡県	福岡県	天神中央公園	神奈川県	神奈川県	観音崎公園	神奈川県	藤沢市	鶴沼海浜公園	岡山県	岡山市	北長瀬未来ふれあい 総合公園
岩手県	盛岡市	木伏緑地	三重県	四日市市	中央緑地	福岡県	新宮町	新宮ふれあいの丘公園	静岡県	伊豆の国市	狩野川神島公園
北海道	恵庭市	漁川河川緑地	愛知県	豊田市	観ヶ池公園	三重県	三重県	ダイセーフォレストパーク （鈴鹿青少年の森）	広島県	広島市	中央公園
東京都	新宿区	新宿中央公園	大阪府	堺市	大仙公園	長野県	小諸市	飯綱山公園	大阪府	枚方市	王仁公園
大分県	別府市	別府公園	大阪府	堺市	大仙公園	奈良県	橿原市	新沢千塚古墳群公園	和歌山県	和歌山市	四季の郷公園
鹿児島県	鹿児島市	加治屋まちの社公園	青森県	むつ市	代官山公園	滋賀県	滋賀県	びわこ地球市民の森	埼玉県	さいたま市	与野公園
兵庫県	国土交通省	国営明石海峡公園 （淡路地区）	山形県	山形市	ひばり公園	滋賀県	滋賀県	びわこ文化公園	岐阜県	各務原市	木曾川河川敷公園
群馬県	群馬県	敷島公園	<b>令和2年度（24箇所）</b>			福井県	越前市	武生中央公園	京都府	京都市	田辺公園
神奈川県	横浜市	横浜動物の森公園	福井県	越前市	武生中央公園	青森県	青森市	青い森セントラルパーク	愛知県	刈谷市	猿渡公園
和歌山県	和歌山市	本町公園	茨城県	茨城県	信楽園	茨城県	茨城県	信楽園	神奈川県	川崎市	橘公園
岩手県	盛岡市	盛岡城跡公園	大阪府	堺市	原池公園	茨城県	茨城県	洞峰公園	高知県	高知県	五台山公園
大阪府	堺市	大蓮公園	福島県	須賀川市	翠ヶ丘公園	神奈川県	横須賀市	長井海の手公園 （ソレイユの丘）	佐賀県	佐賀県	吉野ヶ里歴史公園
京都府	京都市	大宮交通公園	茨城県	茨城県	洞峰公園	東京都	北区	飛鳥山公園	新潟県	三条市・燕市	須埴郷第1号公園
青森県	むつ市	おおみなの臨海公園	神奈川県	横須賀市	長井海の手公園 （ソレイユの丘）	福岡県	久留米市	中央公園	栃木県	足利市	本町緑地
大分県	別府市	鉄輪地獄地帯公園	東京都	北區	飛鳥山公園	愛知県	名古屋市	徳川園	香川県	高松市	中央公園
岩手県	盛岡市	中央公園	福岡県	久留米市	中央公園	沖縄県	沖縄市	コザ運動公園	群馬県	館林市	（仮称）南側公園用地
岩手県	二戸市	金田一近隣公園	愛知県	名古屋市	徳川園	千葉県	我孫子市	手賀沼公園	群馬県	前橋市	荻窪公園
神奈川県	湯河原町	万葉公園	沖縄県	沖縄市	コザ運動公園	北海道	恵庭市	漁川河川緑地	山形県	山形市	駅前公園
兵庫県	神戸市	海浜公園	北海道	恵庭市	漁川河川緑地	静岡県	静岡市	城北公園	愛知県	愛知県	大高緑地
<b>令和元年度（22箇所）</b>			静岡県	浜松市	万斜庄屋公園	静岡県	浜松市	万斜庄屋公園	沖縄県	糸満市	南浜公園
長崎県	平戸市	中瀬草原	石川県	加賀市	山代スマートパーク	石川県	加賀市	山代スマートパーク	福岡県	福岡市	東平尾公園 （大谷広場）
福岡県	福岡県	大濠公園	東京都	渋谷区	恵比寿南一公園	東京都	渋谷区	恵比寿南一公園	福岡県	福岡市	清流公園
東京都	渋谷区	北谷公園	愛知県	豊川市	赤塚山公園	愛知県	豊川市	赤塚山公園	福岡県	福岡市	明治公園
長崎県	佐世保市	中央公園	三重県	津市	中勢グリーンパーク	三重県	津市	中勢グリーンパーク	栃木県	宇都宮市	東部総合公園
千葉県	木更津市	鳥居崎海浜公園	東京都	多摩市	多摩中央公園	東京都	多摩市	多摩中央公園			
福岡県	国土交通省	海の中道海浜公園	埼玉県	志木市	いろは親水公園	埼玉県	志木市	いろは親水公園			
神奈川県	平塚市	湘南海岸公園	広島県	広島市	中央公園	東京都	東京都	明治公園			
兵庫県	神戸市	東遊園地	東京都	東京都	明治公園	東京都	東京都	代々木公園			
愛知県	愛知県	小幡緑地	東京都	東京都	代々木公園						
埼玉県	所沢市	東所沢公園									

※ 公募設置等指針を公表した公園を掲載したものであり、当該指針の公表年度で分類  
 ※ 赤字は公募対象施設が供用している公園（一部供用も含む）【63公園】

※国交省資料より抜粋

## 公園施設の建築面積の基準の追加

公園における民間活力の導入による利便性及び魅力の向上を図るため、都市公園法第5条の2で規定された公募対象公園施設について、**特例建ぺい率（+10%）の項を新設**。

最大 34%

最大 24%

最大 24%

特例 +2% 仮設公園施設

※公園条例第3条の6第6項

特例 +10%

屋根付き広場，高い開放性を有する建築物など

※公園条例第3条の6第5項

特例 +20%

休養施設又は教養施設のうち、  
国宝や重要文化財等

※公園条例第3条の6第4項

合計で+10%までの範囲で併用可

特例 +10%

休養施設，運動施設，教養施設，備蓄倉庫  
その他の災害応急対策に必要な施設

※公園条例第3条の6第1項

特例 +10%

公募対象公園施設  
(休養施設に該当しないもの)

※公園条例第3条の6第2項

通常建ぺい率 2% 公園施設として設けられる建築物

※公園条例第3条の5

## （1）調査スケジュール

令和4年5月末～7月末

## （2）調査対象公園

福岡市住宅都市局が所管する全ての都市公園（計1,685公園）

## （3）調査結果

### ①参加者 26者

業種：不動産業、建設業、技術サービス業、飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業、運輸業、卸売業・小売業ほか

### ②Park-PFIに関する提案があった公園 24者・26公園・68提案

分類	提案公園
広域から利用者が集う公園 (9公園)	アイランドシティ中央公園、箱崎公園、東平尾公園、山王公園、舞鶴公園、小戸公園、百道中央公園、今津運動公園、かなたけの里公園
都心部に立地する公園 (8公園)	冷泉公園、中比恵公園、出来町公園、音羽公園、明治公園、警固公園、春吉公園、長浜公園
水辺など景勝地に立地する公園 (3公園)	香椎浜北公園、清流公園、長垂海浜公園
その他(6公園)	多々良川緑地、貝塚公園、箱崎ふ頭記念公園、千代東公園、地行中央公園、今泉公園

※その他、Park-PFI制度によらない公園利活用に関する提案もあり（2者・8公園・10提案）

### ③提案内容

#### ア) 公募対象公園施設（事業の核となる収益施設）

飲食店（カフェ、レストラン、茶屋）、物販、バーベキュー場、キャンプ場、ランニングステーション、アスレチック施設、スケートボード施設、サイクルステーション、屋内遊戯施設、温浴施設、ドッグラン、情報発信施設、交通博物館、ギャラリー など

#### イ) その他、法で必須ではない民間事業者独自の提案

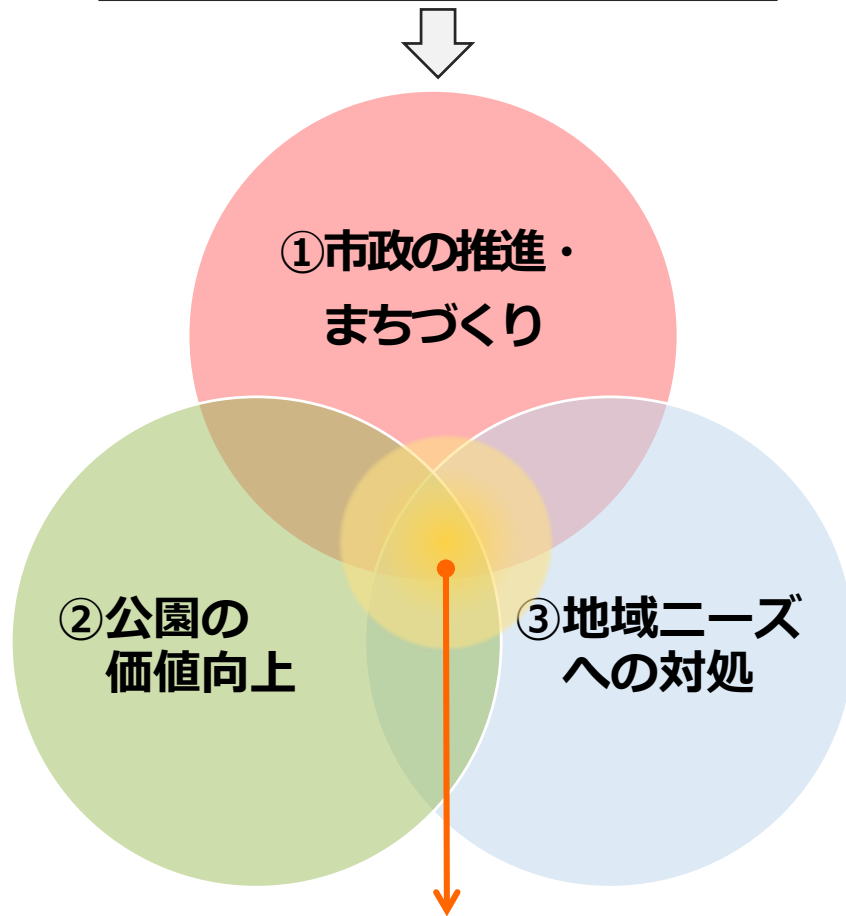
- 管理運営に関する提案：公園全体・周辺の清掃、花壇管理、Wi-Fiの提供による通信環境の改善 など
- ソフト事業に関する提案：マルシェやファーマーズマーケット、こども向けイベント・体験教室の実施、WEBやSNSを活用した公園の情報発信 など
- 地域との取組みに関する提案：地域交流イベントの実施や地域活動の場の提供、防犯カメラの設置や警備の実施による安全面の強化 など

○公園の活用により推進が見込まれる市の施策について、庁内照会を実施

施策	
<b>公園全般に共通する施策</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一人一花運動</li> <li>○インクルーシブな遊具広場整備事業</li> </ul>
<b>特定の公園に関連する施策</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○博多旧市街プロジェクト</li> <li>○セントラルパーク構想</li> <li>○リバーフロントNEXT</li> <li>○Fukuoka Art Next</li> <li>○Fukuoka East &amp; West Coastプロジェクト</li> <li>○Fukuoka Green NEXT</li> </ul>

公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上、地域のニーズへの対処や市の施策推進を図るため、以下の視点で、**Park-PFI制度の活用を検討**

民間サウンディング調査



① 市政の推進・まちづくり

- ・市の施策推進やまちづくりに寄与するもの

② 公園の価値向上

- ・公園の魅力、利便性向上
- ・公園整備や維持管理にかかる公共負担の軽減が期待できるもの

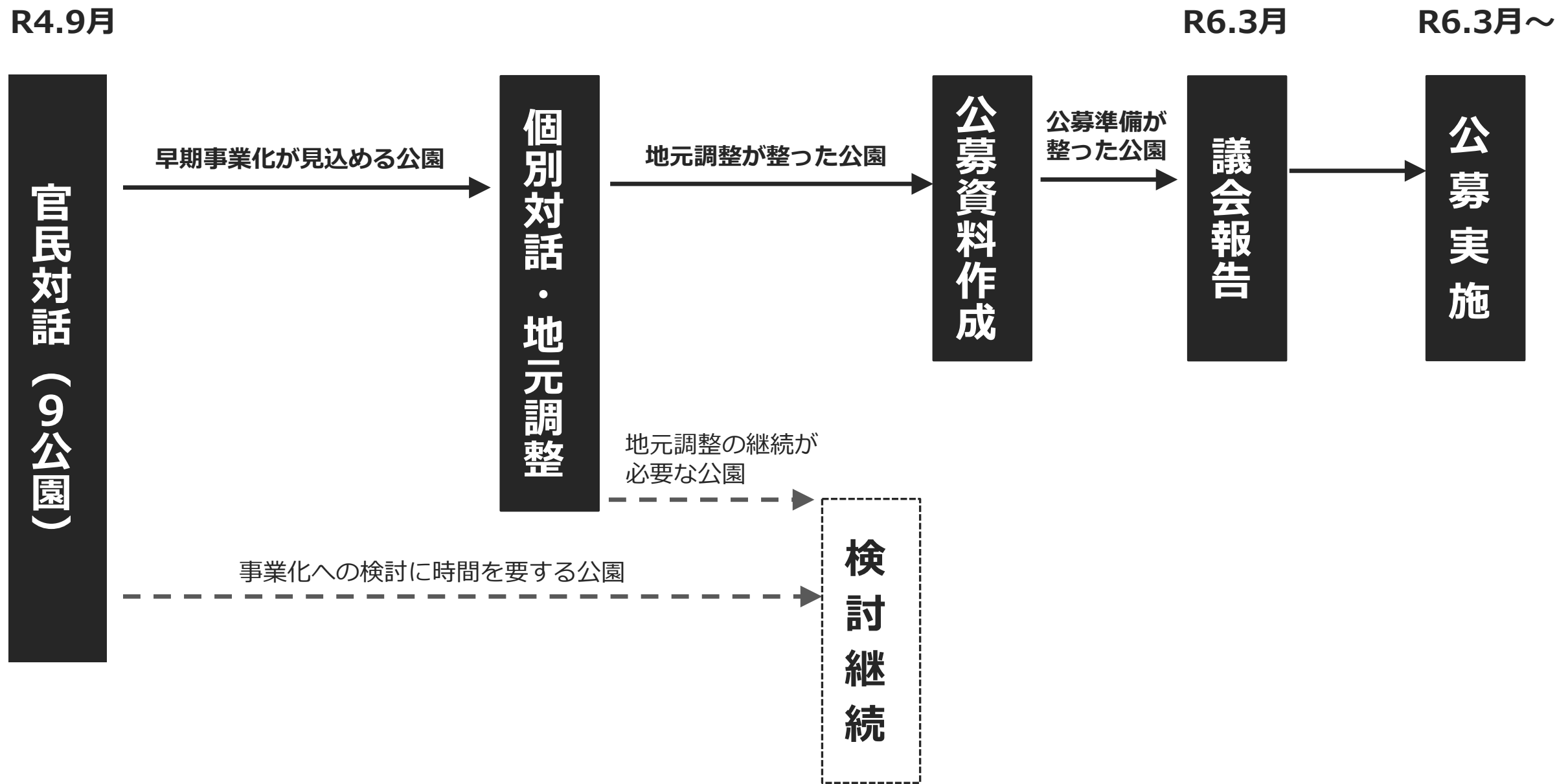
③ 地域ニーズへの対処

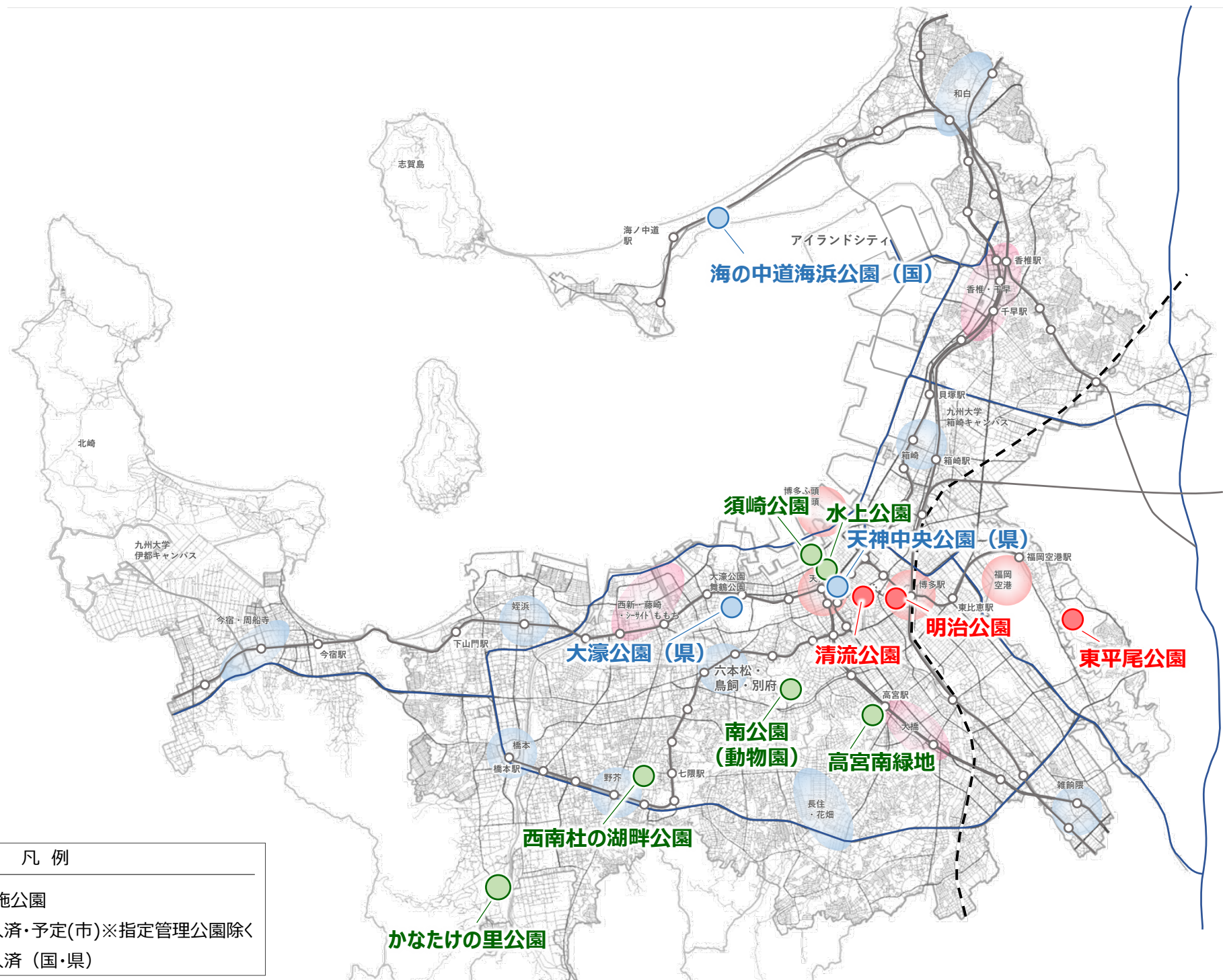
- ・地域ニーズへの対処が期待できるもの

Park-PFI制度を活用する公園を選定



まずはアイランドシティ中央公園・東平尾公園・清流公園・出来町公園・明治公園  
・舞鶴公園・警固公園・百道中央公園・今津運動公園において検討を深める





凡例

- Park-PFI公募実施公園
- 既に民間施設導入済・予定(市)※指定管理公園除く
- 既に民間施設導入済(国・県)

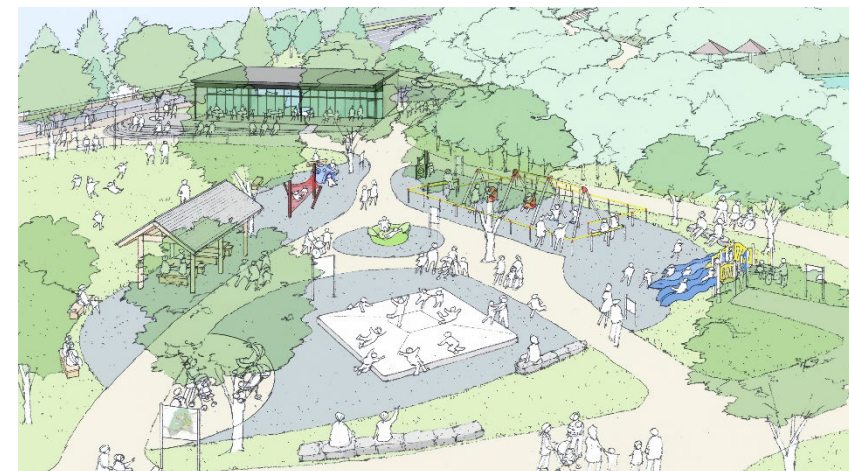
## ■東平尾公園（大谷広場）

- 公募開始 : 令和5年3月
- 優先交渉権の決定 : 令和5年8月
- 優先交渉権者 : 大和リースグループ
- 公募対象公園施設 : 飲食店（カフェ）
- 特定公園施設 : インクルーシブ遊具

代表企業 : 大和リース 福岡支社  
構成員 : エスティ環境設計研究所、木下緑化建設、  
才田組、コトブキ、タリーズコーヒージャパン



Fukuoka  
Green  
NEXT





## ■ 清流公園

- 公募開始 : 令和5年3月
- 優先交渉権の決定 : 令和5年8月
- 優先交渉権者 : 清流リバーフロントコンソーシアム
- 公募対象公園施設 : 飲食店（カフェ、レストラン）等
- 特定公園施設 : 演出照明

代表企業 : 福岡地所

構成員 : エフ・ジェイエンターテインメントワークス、  
サンライフ、梓設計 九州支社、  
復建エンジニアリング 福岡支社、  
スタジオ・ゲンクマガイ、筑糸建設、  
安藤造園土木、日新産業



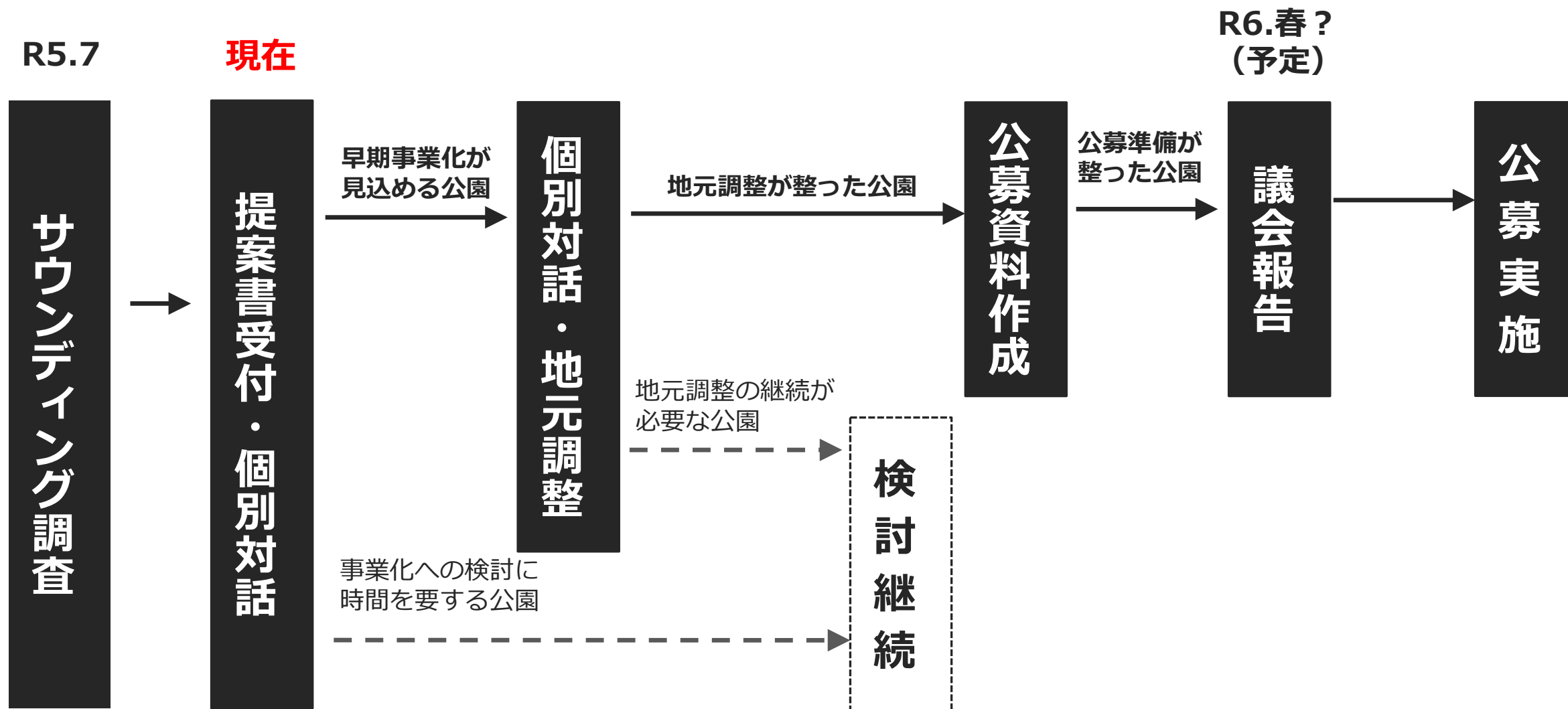
## ■ 明治公園

- 公募開始 : 令和5年3月
- 優先交渉権の決定 : 令和5年8月
- 優先交渉権者 : 博多明治公園共同事業体
- 公募対象公園施設 : 飲食店（カフェ、レストラン）、健康増進施設
- 特定公園施設 : 博多駅前の顔づくりとなる修景施設

代表企業 : 東京建物  
構成員 : 梓設計 九州支社、  
ランドスケープむら、  
旭工務店、木下緑化建設

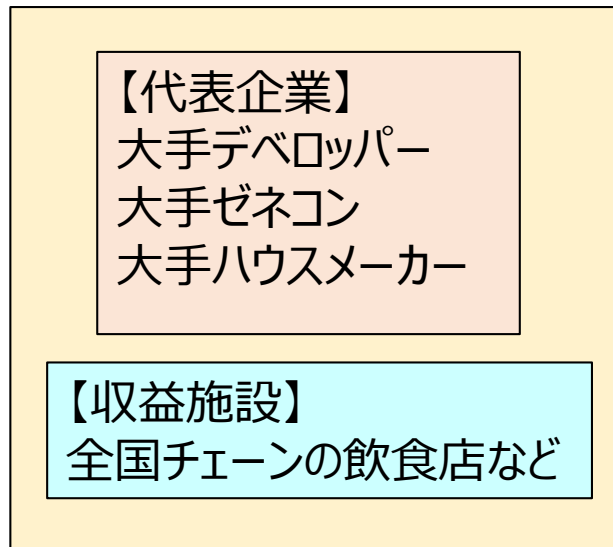






## 2 今後の方向性

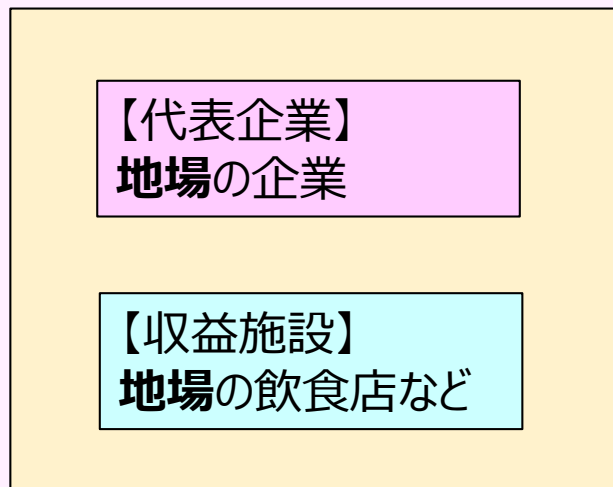
## 主な応募者の グループ形態



本市としては以下の  
取組みにも期待！

- ・比較的大きな資金調達が可能  
(=大規模な案件に対応可能)
- ・ネームバリューによる賑わい等が見込める
- ・都心部や大規模な公園しかあまり興味が無い
- ・地場企業への経済効果が低い
- ・地場企業へのスキルアップにつながりにくい

## 期待する応募者の グループ形態

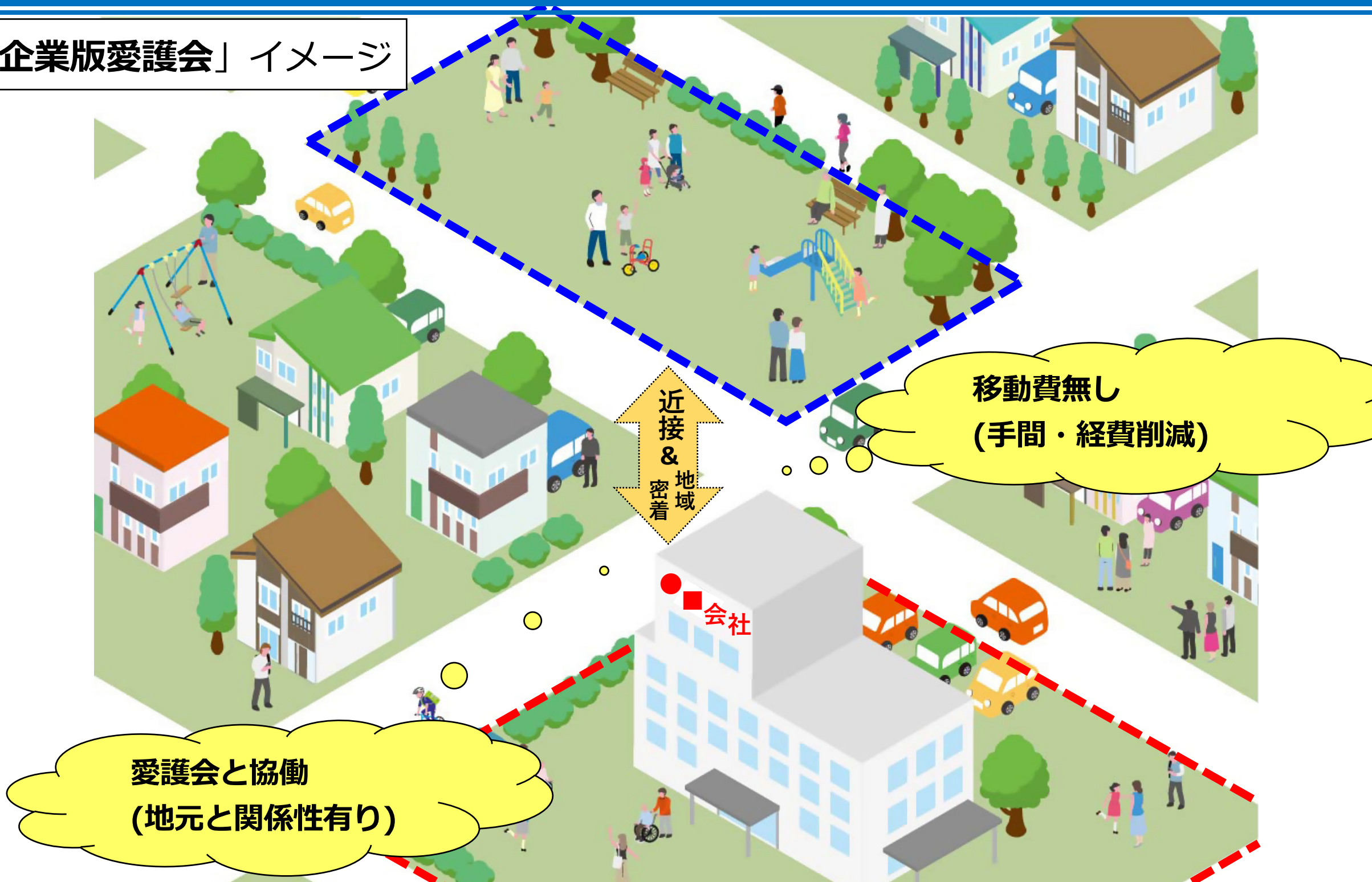


- ・地元根ざした、長期的な管理スキームの期待大
- ・地場企業への経済効果が高い
- ・地場企業へのスキルアップ・実績につながる
- ・比較的大きな資金調達が困難  
(=小規模な案件等に対応可能)

- ◆実は法令上の規制は少ない
- ◆まちの財産、「良いもの」との認識は広がっている（応援団多い）
- ◆市内にある相当量のストックを活かさない手はない
- ◆自然環境優位のプロジェクトに資本が集まりだしている



## 「企業版愛護会」イメージ



移動費無し  
(手間・経費削減)

近接 & 密着 地域

会社

愛護会と協働  
(地元と関係性有り)



御社なら、どんなアイデアで、どんなまちづくり  
を実現しますか？



×

