

みなと 100 年公園（港湾緑地）における
民間活力導入に向けたアイデア募集
（サウンディング型市場調査）



福岡市

令和5年10月

目次

1. 調査の目的	1
2. 調査対象緑地及び活用イメージ等	1
(1) 調査対象緑地「みなと100年公園」	1
(2) 緑地諸元（エリアごとの状況）	2
(3) エリア毎の特徴・留意点等	4
3. 事業形態および活用イメージについて	6
(1) 本調査における事業形態について	6
(2) 活用イメージ	7
4. 調査の実施手順	8
5. 提案条件	9
(1) 事業形態別	9
(2) その他、法令による制限等	9
6. 提案を求める内容	10
(1) 事業内容	10
(2) 事業実施条件	11
(3) その他の提案	12
7. 参加資格	12
8. 留意事項	12
(1) 今後の公募における優位性について	12
(2) 費用について	12
(3) 提出書類の取扱いについて	12
(4) 追加調査等への協力	13
(5) 事業化検討の考え方	13
9. 問い合わせ先	13
【資料1】 港湾法における認定制度（みなと緑地PPP）について	14
【資料2】 みなと100年公園 現地写真	15

1. 調査の目的

港湾エリアにおける緑地や広場（以下「緑地等」という。）は、港湾エリアの自然環境の保全と良好な景観の形成、港湾労働者の労働環境及び周辺住民の生活環境の向上等の場となるとともに、災害時における避難場所や復旧・復興活動の拠点など、様々な機能を担っています。しかし近年は、ベンチや休憩所、遊具等の施設の老朽化や陳腐化が課題となっており、老朽化・陳腐化した施設を適切に更新しつつ、さらに多くの方に親しまれるために、より魅力的な空間を形成することが重要であると考えています。

このような中、令和4年12月の港湾法の一部改正により、緑地等においてカフェやレストラン等の収益施設の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする認定制度（通称：みなと緑地PPP）が創設されました。

そこで、この機会を契機に、緑地等の利便性の向上と水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指し、本調査では「みなと100年公園（東区香椎浜ふ頭）」を対象とした官民連携事業への民間事業者の参入意欲や事業手法に関するアイデアを募集し、今後の事業推進の参考とすることを目的としています。

2. 調査対象緑地及び活用イメージ等

（1） 調査対象緑地「みなと100年公園」



所在地	東区香椎浜ふ頭1丁目	全体面積	約12.1ha
供用開始	平成11年7月 部分供用開始 平成22年4月 全面供用開始	指定管理	未導入
都市計画	第2種住居地域（60/200）	周辺地の土地評価額※1	約8.3万円/㎡
位置づけ	・臨港地区外の港湾施設（緑地）として、平成10年3月に施設認定済 ⇒ 港湾区域外の認定港湾施設であり、博多港港湾施設管理条例が適用される。		

※1 記載の額はあくまで参考値であり、当該緑地の土地評価額は不動産鑑定など所定の手続きを経て決定いたします。

(2) 緑地諸元 (エリアごとの状況)



植樹状況 (供用開始時)	種別	ゾーン①	ゾーン②	ゾーン③	ゾーン④	合計
	落葉高木	397	209	35	113	754
	常緑高木	229	58	27	65	379
	中木	210	41	1	2	254
	半落葉高木	3	1			4
	合計	839	309	63	180	1391

照明灯 (供用開始時)	種別	ゾーン①	ゾーン②	ゾーン③	ゾーン④	合計
	低ポール灯	16				16
	ポール灯 (HNT180W)	8	8	5	3	24
	ボラードライト (H900 Φ350)	53	26	16	6	101
	ガーデンライト (H450 Φ175)	28				28
	フットライト A	24				24
	フットライト B	57	43			100
	プロムナードライト (H900 Φ350)	26				26
	アプローチ灯		5			5
	アッパーライト 1 灯		8	4		12
	アッパーライト 2 灯		1			1
	合計	212	91	25	9	337

トイレ施設 (供用開始時)	設置場所	種別	手洗	和式	洋式	小便器
	海の見える丘	男子	3	1	-	3
		女子	3	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
	芝生広場	男子	2	1	-	3
		女子	3	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
	多目的広場	男子	2	1	-	3
		女子	2	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
合計			18	9	6	9

駐車場	種別	区画数	利用台数 (R4)		使用料収入 (R4)	
			一般	定期	一般	定期
	第1駐車場	62台	53,640台	19,811台	9,458,800	6,882,800
第2駐車場	178台					
合計		240台	73,451台		16,341,600円	

その他	自販機設置台数 7台 (年間収入 約170万円 (R4) ※電気代は各ベンダが負担)
	遊具 (スプリング遊具×1、幼児用すべり台×1、砂場、メビウスリング)
	パーゴラ 2か所 (遊具広場、多目的広場)
	四阿 1基 (多目的広場横)
	木製ベンチ 10基 (芝生広場)、2基 (多目的広場)、2基 (城浜側入口)
	石製ベンチ 1基 (多目的広場)
	野外卓 13卓 (ピクニック広場)、2卓 (多目的広場)
	縁台 5基 (多目的広場)
足洗い場 2か所 (河口広場、多目的広場)	

※諸元における数値はあくまで参考であり、現況と異なる場合は現況を優先とします。

(3) エリア毎の特徴・留意点等



エリア区分	特徴・留意点等
エリア全体	ソメイヨシノを中心に6種程度のサクラの木が植樹(約200本)されており、開花時期には周辺住民の憩いの場となっています。周辺には城浜団地やアイランドシティがあり、野球場やサッカー場などのスポーツ施設も隣接しています。
A	海見える丘／ピクニック広場／河口広場等 海見える丘～ピクニック広場は小高い丘の上に位置しており、特にピクニック広場は眼下に海を臨むロケーションとプライベート感のあるらせん状に仕切られた空間が特徴となっています。
B・C・D	第一駐車場横／岩山広場横／第二駐車場横 地形的には多少いびつではあるものの、地盤はフラットでありGLも隣接道路とほぼ同レベルとなっています。但し、Cの一部とBおよびDの真下に7mの水路が通過しているため、建築物等の設置については注意が必要となります。
E	芝生広場／らせん広場 エリア全体が海に向かってなだらかな斜面になっており、ロケーション的にも開放感があり、当該緑地において最も広大なエリアとなっています。
F・G・H	円形広場／土の広場／多目的広場 3エリアとも円形または楕円形の広場になっており、地盤はフラットもしくは海側に緩やかに傾斜。GLの差はそこまで大きくないものの、多目的広場が最も高く、続いて円形広場、土の広場の順に低くなっています。



エリア区分	特徴・留意点等
I	野球場側外周① 現在は主にゲートボール場などとして活用されているエリアです。真下に地下水路があるため、建築物等の設置については注意が必要となります。
J	野球場側外周② 桜並木があり、開花時期には撮影スポットとして人気があります。Iエリア同様、真下に地下水路があるため、建築物等の設置については注意が必要となります。
ア	地下水路（7m） 緑地内には排水用の地下水路（水色のライン）が設けられており、Bエリア、Cエリアの一部、Dエリア、Iエリア及びJエリアの真下を通過しているため、活用においては注意が必要となります。
イ	水面利用 水辺のアクティビティなどの水面利用については特に制限はないものの、干潮時においては親水階段から水面への直接的なアクセスは困難と考えられるため、コンテンツによっては栈橋等の設備が必要になると考えられます。
ウ	騒音対策等のための緩衝地帯 本エリアについては、隣接する民有施設や城浜団地への騒音等に配慮し、施設整備の対象外とする予定です。

3. 事業形態および活用イメージについて

(1) 本調査における事業形態について

本調査においては「みなと100年公園」を対象とした三つの事業について、参入意欲や事業手法等に関するアイデアを募集します。三つの事業とは、“ア. 緑地再整備事業”、“イ. 認定制度事業”、“ウ. 運営管理事業”で構成されており、民間事業者と福岡市の業務分担および費用負担の考え方については、以下の表を前提とし、サウンディング調査の結果を踏まえ、各事業の実施可否や一体的もしくは分離した形での事業実施など、最適な事業形態について検討を行います。

【事業形態別の業務および費用分担のイメージ】

業務内容	ア. 緑地再整備事業	イ. 認定制度事業		ウ. 運営管理事業 (指定管理を含む)
		収益施設の整備等	公共部分の整備等	
業務分担	市または事業者	事業者	事業者	事業者
費用負担	市	事業者	事業者	事業者

ア. 緑地再整備事業

平成11年の部分供用から約24年が経過し、地表の施設だけでなく、埋設管などの老朽化も進んでいます。そのため、インフラ設備等の更新を含めた、ランドスケープのリニューアル（緑地造成による再整備）を検討しています。

エリア的には、芝生広場・円形広場・土の広場・多目的広場（E～Hエリア）を中心に、アイランドシティの埋め立てに使用した覆土（埋立の地盤改良・強化のための土砂）を有効活用（20万～25万立米程度を想定）しながら、ユニバーサルデザインによるインクルーシブな空間の形成、非日常感や新たな賑わいの創出、地域価値の向上、除草などのメンテナンス性の向上などをテーマに、水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指しています。

なお、本事業については、収益施設や提供コンテンツ、遊具やランドマークなどの建造物との親和性や連動性を重視し、“イ. 認定制度事業”および“ウ. 運営管理事業”と合わせて一体的な公募とすることも検討しています。

イ. 認定制度事業

【資料1】港湾法における認定制度（みなと緑地PPP）について”に記載のとおり、緑地の利便性向上と適切な施設更新を目的に、民間事業者が緑地等においてカフェ等の収益施設の整備と管理運営を行い、当該施設から得られる収益を還元して休憩所や案内施設等の公共部分の整備・運営を行う事業になります。制度的には、事業期間は最長30年まで可能となっていますが、“ウ. 運営管理事業”との一体的な運用を行うため、本事業の事業期間については20年程度を想定しています。

なお、本事業については費用負担を含め、全て民間事業者が担当・実施することになります。

ウ. 運営管理事業

整備された収益施設とあわせて、指定管理者制度により「みなと100年公園」全体の管理運営を行っていただく事業になります。本事業の特徴としては、施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入とする利用料金制を採用することで、市が管理料を負担しない“独立採算型による指定管理”の実現を目指しています。なお、指定管理に係る経費の原資となる主な利用料収入については、駐車場使用料（約1,600万円/年）、自販機設置に伴う使用料（約170万円/年）があります。

(2) 活用イメージ

「みなと 100 年公園」は、博多港開港 100 周年を記念して整備されたもので、港湾局（当時）が平成 10 年度から整備を行い、平成 11 年 7 月に一部を供用し、平成 22 年 4 月から全面供用が開始されました。港湾で働く人の休憩やレクリエーションの場の確保、市民への親水性を活かした快適な空間の提供、物流などの港湾機能と住宅地域や環境との調和を図るための緩衝機能・修景機能としての役割、緑の都市づくりの推進などを目的に、隣接する野球場やラグビー場、サッカー場とともにこれまで整備が進められてきました。

また、渦巻きをイメージしたらせん状のデザインが随所に取り入れられており、海に面し、港湾環境と市民をつなぐ親水空間としての機能を意識した意匠となっています。



ピクニック広場



らせん広場

本調査における「みなと 100 年公園」の活用イメージとしては、

“ア. 緑地再整備事業”では、ユニバーサルデザインによるインクルーシブな空間の形成、非日常感や新たな賑わいの創出、地域価値の向上、除草などのメンテナンス性の向上など、水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指し、

“イ. 認定制度事業”では、カフェやレストラン等の収益施設の導入と老朽化した遊具や休憩所、トイレなどの公共部分の再整備を行うことで、緑地利用者の利便性の向上と環境の改善による緑地等の活性化を図りながら、

“ウ. 運営管理事業”では、民間の管理ノウハウの活用により、多様化する住民ニーズにも効率的に対応しながら、緑地等の管理経費の低減と住民サービスの向上を実現したいと考えており、

この三つの事業を有機的かつ効果的に連携させることで、港湾で働く人や多くの市民が集い、憩い、博多港の歴史を感じながら学び、楽しむことのできる空間の提供と港湾のシンボルとなるような緑地の整備を進めていきたいと考えております。

上記の実現に向け、民間事業者のみならず市民からの意見や提案、アイデア等を募集し、対話を通じた市場性の把握や参入意欲、事業手法等の調査を行うものです。

4. 調査の実施手順

〈スケジュール〉

- ① 令和5年10月16日（月） 実施要領公表
- ② 令和5年10月16日（月）～10月26日（木） 質疑書受付
- ③ 令和5年10月23日（月） 現地説明会
- ④ 令和5年11月 2日（木） 質疑回答
- ⑤ 令和5年10月16日（月）～11月 9日（木） 調査参加申込書受付
- ⑥ 令和5年10月16日（月）～11月24日（金） 提案書受付
- ⑦ 令和5年10月16日（火）～12月15日（金） 個別対話実施
- ⑧ 令和6年 1月以降 調査結果の公表

質疑書や調査参加申込書、提案書の提出にあたっては、「9. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスに送付してください。なお、質疑書については、「7. 参加資格」に記載の条件を満たしている方であれば、調査参加申込書の受付前でもご提出いただけます。

① 実施要領公表

- ・ 本調査の実施要領をホームページ上に公表します。紙の配布は行いません。

② 質疑書受付

- ・ 調査について質疑がある場合は、様式1に必要事項を記入し、送付してください。いただいたご質疑については個別には回答せず、質問者名を伏せた上で民間事業者独自のアイデアやノウハウに係る部分を除き、ホームページ上に公開いたします。

③ 現地説明会

- ・ 令和5年10月23日（月）10：00より、対象地における現地説明会を開催します（雨天決行・荒天中止）。集合場所は、みなと100年公園第1駐車場横の大型車両待機場となります。
- ・ 参加を希望される場合は、様式2に必要事項を記入し、送付してください。また、説明会当日に、現地で提出していただいても構いません。

④ 質疑回答

- ・ ②質疑書受付にていただいた質疑への回答を、令和5年11月2日（木）にホームページ上に公開します。

⑤ 調査参加申込書受付

- ・ 様式3に必要事項を記入し、送付してください。

⑥ 提案書受付

- ・ 様式4に必要事項を記入し、送付してください。なお、様式4に依らず、「5. 提案を求める内容」の項目が記載された資料を提出いただいても構いません。

⑦ 個別対話

【日時】令和5年10月16日（月）～12月15日（金） 10:00～16:00
【場所】福岡市港湾空港局（福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル）
【対話時間】1団体 60分以内（入退室、資料準備を含む）
（※詳細については、⑤提案書受付後にお知らせいたします。）

- ・ 調査参加者から提出いただいた提案書の内容について意見交換をさせていただきます。
- ・ 対話は、調査参加者のアイデアやノウハウの保護を図る観点から、調査参加者と市職員のみで個別に実施させていただきます。
- ・ 個別対話の際に同席いただける人数について、ご希望に添えない場合がありますのでご了承ください。
- ・ なお、希望があれば、オンラインでの対話についても対応可とします。

⑧ 調査結果の公表

- ・ 調査結果につきましては、調査参加者が特定されず、またアイデアやノウハウが保護されるよう十分配慮させていただいたうえで、公開します。

5. 提案条件

（1）事業形態別

ア. 緑地再整備事業

- ・ 緑地の造成に係る費用については、市が全額負担することを想定しています。
- ・ 賑わいの創出や認定制度事業との連携性の向上など、緑地の造成に合わせて整備・更新すべき施設（公共部分）についても提案することができます。

イ. 認定制度事業

- ・ 港湾法第五十一条に規定する認定制度を活用した提案を基本としますが、幅広い意見募集の観点から、同制度に限らないアイデアについても提案することができます。
- ・ 収益施設および公共部分の整備については、“【資料1】港湾法における認定制度（みなと緑地PPP）について”に記載されている設置可能施設（港湾緑地）の範囲内としてください。
- ・ 行政財産（土地）の貸付範囲（使用料の算定対象面積）については、収益施設の占用部分のみとすることを想定していますが、広場等のオープンスペースや海上構造物の貸付も可能です。

ウ. 運営管理事業

- ・ 指定管理については、事業者が施設の利用率収入等で維持管理経費を賄う「独立採算型」の事業スキームを想定しています。
- ・ 港湾緑地の維持管理に係るサービスレベルについては、「公園緑地維持管理業務 共通仕様書（福岡市住宅都市局花とみどりのまち推進部）」に準拠します。

（2）その他、法令による制限等

- ・ 港湾法や都市計画法、建築基準法など関係法令による制限については、提案者において個別にご確認ください。

6. 提案を求める内容

提案にあたっては、港湾緑地に求められる機能や前述した事業形態、活用イメージなどを踏まえ、下記の項目のうち、提案可能な項目について記載してください。ア～ウの事業のうち、いずれか一つのみのご提案でも構いません。提案できない項目や、該当がない項目は記載の必要はありません。

なお、図面やイメージ図など、補足する説明資料を添付いただいても構いません。

(1) 事業内容

① 事業提案の範囲

今回ご提案いただく事業の範囲（ア～ウの事業のうち、提案に含める事業）をご提示ください。

② 事業コンセプト

今回ご提案いただく事業について、コンセプト（テーマや方向性、考え方、全体イメージなど）等があればご提示ください。

③ 事業手法に関する意見等

本項目では、事業の実現に向けた市場性の把握や参入意欲、事業手法等について、民間事業者のみなさまのご意見を広く募集するものです。事業提案の範囲に係らず、各事業への参加意欲の有無やその理由、理想的な事業手法等についてご提示ください。

ア. 緑地再整備事業

本事業（設計～施工 ※費用は市が負担）を、“イ. 認定制度事業” および“ウ. 運営管理事業”とあわせて一体的に公募した場合の参加意欲の有無およびその理由についてご提示ください。また、可能であれば、提案者の考える理想的な事業形態および事業手法等についてご提案ください。

イ. 認定制度事業

緑地全体の効率的な管理運営を図る観点から、本事業と“ウ. 運営管理事業”をあわせて一体的な公募とすることを想定しておりますが、一体的に公募した場合の参加意欲の有無およびその理由についてご提示ください。また、本事業では認定制度（みなと緑地 PPP）の活用を基本と考えておりますが、都市公園における設置管理許可制度など類似する制度を活用したアイデア等があればご提案ください。

ウ. 運営管理事業

指定管理については利用料収入等による独立採算型の事業スキームを想定していますが、独立採算型とした場合の参加意欲の有無およびその理由についてご提示ください。また、可能であれば、提案者の考える理想的な事業形態および事業手法等についてご提案ください。

④ 事業期間

事業期間については、指定管理の開始日から 20 年間を基本としますが、これ以内でご提案いただくことも可能です。

⑤ 事業スケジュール

優先交渉権者の通知から供用開始までの想定スケジュールについてご提示ください。また、提案の範囲に“ア. 緑地再整備事業”を含む場合は、事業形態ごとのスケジュールが分かるように記載してください。

⑥ 事業範囲

有効な事業効果を見込むための事業範囲をご提案ください。提案の範囲に“ア. 緑地再整備事業”を含む場合は、造成を行う箇所・範囲。“イ. 認定制度事業”については、緑地全体や緑地の一部など行政財産（土地）の貸付を希望する箇所・範囲をご提案ください。

⑦ 事業概要（事業提案の範囲のみ記載）

事業形態ごとに、実施する内容やイメージ、考え方等について可能な限り詳細にご提案ください。

ア. 緑地再整備事業

緑地の造成による再整備の内容についてご提案ください。検討にあたり、雨水・汚水・電気設備などの埋設管の平面図（供用時のもの）等が必要な場合は、本市より提供いたします。

また、賑わいの創出や認定制度事業との連携性の向上、当該港湾緑地に不足している機能を補う施設など、再整備に合わせて新たに整備すべき施設（公共部分）があればご提案ください。

なお、当該施設が収益を還元して事業者が整備する公共部分である場合は、次項の“イ. 認定制度事業”に記載してください。

イ. 認定制度事業

収益施設や収益を還元して整備・更新する公共部分（認定制度を活用する場合）についてご提案ください。

- ・収益施設：業態や配置、規模、営業時間等
- ・収益を還元して整備・更新する公共部分：施設概要、配置、規模等

ウ. 運営管理事業

収益施設の管理や、港湾緑地全体の管理運営に係る手法等についてご提案ください。また、緑地全体を活用した、賑わい創出や利用料収入の向上に資するイベントなどのソフト事業（自主事業等）について積極的にご提案ください。

⑧ 事業効果

想定される事業効果についてご提示ください。

⑨ 課題や市への要望など

事業実施における課題や市への要望などがございましたらご提示ください。

（２） 事業実施条件

① 緑地再整備事業に係る経費（※提案の範囲に本事業を含む場合のみ）

緑地の造成による再整備に係る経費について、算出が可能な場合はご提示ください。なお、造成に必要な土砂については本市が無償で提供いたしますが、アイランドシティみなとづくりエリアから、みなと100年公園間の土砂の運搬費が必要となります。また、再整備にあわせて新たに整備すべき施設（公共部分）に係る経費についても、算出が可能な場合はご提示ください。

② 認定制度事業および運営管理事業に係る収支計画

「（１）事業内容」を踏まえ、事業収入と事業支出（建設費、管理運営費、公園使用料等）の概算について、算出が可能な場合はご提示ください。

③ 収益の還元に係る実施条件等について（認定制度を活用する場合）

公共部分の整備や管理運営に係る収益の還元において、土地の貸付料や施設使用料等に関する要望や意見等があればご提示ください。

④ 公共負担

事業実施にあたり、公共負担が必要な場合は、その内容や想定金額、理由などをご提示ください。

(3) その他の提案

① 地域貢献に関する提案

地域との連携や防犯体制の強化などの地域貢献に関してご提案ください。

② その他自由提案

本事業の効果的な推進や各種課題の解決に資するノウハウ・アイデア等について、自由にご提案ください。

7. 参加資格

本調査に参加可能な者は、今後、福岡市が管理する公園で実施する官民連携事業において、実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次の各号に該当する者は参加できません。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者。
- ② 調査参加申込書提出時点で、本市から福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている者。
※措置要領が掲示されているホームページアドレス
<https://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/law/index.html>
- ③ 調査参加申込書提出時点で、措置要領別表第 1 及び第 2、第 3 の各号に規定する措置要件に該当する者。
- ④ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けたものを除く。）、破産法に基づく破産手続開始の申立てがなされている者、会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者。

8. 留意事項

(1) 今後の公募における優位性について

本調査に参加することにより、今後、市が実施する公募において、特別な加点等の優位性（インセンティブ）を付与することはありません。

(2) 費用について

本調査に参加する際の一切の費用は参加者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱いについて

市へ提出された資料は、理由の如何に問わず、返却いたしません。

また、提出書類は、福岡市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。福岡市が必要と認める場合は、同条例第 7 条に規定する非公開情報を除き、事前に調査参加者に確認のうえ、全部もしくは一部を公開することがあります。

(4) 追加調査等への協力

個別対話後において、追加対話やアンケートへの協力を要請させていただくことがありますので、可能な限りご協力いただきますようお願いいたします。

(5) 事業化検討の考え方

事業化については、本調査の結果を踏まえ、福岡市の施策推進など想定される事業効果を総合的に勘案し、検討することとしております。

(提案いただいた港湾緑地について事業化を約束するものではありません。)

9. 問い合わせ先

福岡市 港湾空港局 総務部 財産活用担当

電話：092-282-7039 E-Mail：zaisankatsuyo.PHB@city.fukuoka.lg.jp

【資料1】港湾法における認定制度（みなと緑地PPP）について

(1) 認定制度（みなと緑地PPP）による整備イメージ



「港湾法の改正について」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001584000.pdf>) を一部加工して作成

(2) 認定制度（みなと緑地PPP）とPark-PFIの制度比較

種別	港湾緑地（みなと100年公園）	都市公園
整備手法	認定制度（港湾法）	Park-PFI（都市公園法）
事業主体	民間事業者：SPC 設立は任意	
利用形態	行政財産の貸付	公募設置管理許可
料 金	【貸付料】(市公有財産規則) 土地評価額の3%以上の額 (㎡/年)。 これにより難しい場合は市長が別に定める。	【使用料(公募時)】(市公園条例) 土地評価額の3%を最低額 (㎡/年) とし、決定者が提案した額を勘案し 市長が定める。
事業期間	最長30年 ※土地の貸付期間 (国有財産法・市公有財産規則)	最長20年 ※許可認定の有効期間 ※PFI事業の場合は30年
建ぺい率	60% ※飲食店等は10,000㎡以下 (都市計画法/2種住居)	2%~12% ※公募対象公園施設の場合
設置可能施設	(1) 緑地・広場・緩衝緑地 (2) 文化施設(図書館、展示施設等) (3) 交流施設(展望施設、公会堂等) (4) スポーツ・レクリエーション施設 (5) 福利厚生施設(休泊所等) (6) 便益施設(商店、飲食店等) (7) 用地内道路 (8) 駐車場 (9) 港湾関連官公署事務所 ※参考文献「港湾計画書策定ガイドライン(日港協)」	(1) 園路広場 (2) 修景施設(植栽、花壇、噴水等) (3) 休養施設(休憩所、ベンチ等) (4) 遊戯施設(ぶらんこ、滑り台等) (5) 運動施設(競技場、プール等) (6) 教養施設(動植物園、野外劇場等) (7) 便益施設(飲食店・売店・駐車場等) (8) 管理施設(門、柵、管理事務所等) (9) その他の施設(展望台、集会所等) (10) 社会福祉施設(保育所等)
公募(収益)施設以外の施設整備の可否	必須：公共部分/特定公園施設	
公共コストの削減効果	公共部分/特定公園施設の整備費の全部または一部	

【資料 2】 みなと 100 年公園 現地写真

Aエリア（海に見える丘・ピクニック広場等）

■ 全景



■ 河口広場



■ 岩山広場



■ 海に見える丘



■ 展望・休憩所



■ ピクニック広場



■ 遊具広場



Bエリア（第1駐車場横）



Cエリア（岩山広場横）



Dエリア（第2駐車場横）



Eエリア（芝生広場・らせん広場）



F～Jエリア 全景



Fエリア (円形広場)



Gエリア（土の広場）



Hエリア（多目的広場）



Iエリア（野球場外周①）



Jエリア（野球場外周②）



その他のエリア等

■園路（海見える丘）



（ピクニック広場）



（外周）



（らせん広場）



■親水階段（2か所）



■第一駐車場



■第二駐車場



■水路（グレーチング）



■緩衝地帯

