

2026年3月18日  
一般社団法人日本公園緑地協会

## 「Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言（第7次）」 を取りまとめました

この度、公園緑地公民連携研究会（事務局：一般社団法人日本公園緑地協会）は、  
「Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言（第7次）」を取りまとめました。

公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という）とは、平成29（2017）年の都市公園法改正により創設された制度で、都市公園において飲食店や売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理をする民間事業者を公募により選定する手続きを規定するものです。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の特例措置が適用されます。

令和2（2020）年度に設立された「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）」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」及び「オープンスペースの一体的活用」について提言（第1～6次）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きました。

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います。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」の改正時に反映されました。

Park-PFI事例は、昨年末の時点では、公募事例が約230件と様々な事例が蓄積されつつあります。

今年度は、開業済み事例（約110件）を対象に公募設置等計画の認定および変更に係る実態調査および行政及び事業者ヒアリングを行い、把握された認定された公募設置等計画の変更に関する手続きの課題について、変更手続きの改善に向けた方策を検討しました。

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。

詳細は別添資料をご覧ください。

※下記の当協会ホームページにも掲載しています。

Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言（第7次）について

[https://www.posa.or.jp/topics/posa\\_recommendation20260318/](https://www.posa.or.jp/topics/posa_recommendation20260318/)



(問い合わせ先) 公園緑地公民連携研究会事務局：  
一般社団法人日本公園緑地協会 事業部 金成  
TEL 03-5833-8551  
E-mail: Park-PFI@posa.or.jp

# Park-PFI 等公民連携事業の推進に関する提言(第 7 次)

2026年3月18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(第 1~6 次)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参りました。

提言は、Park-PFI 事業に取り組む民間事業者の立場から、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、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「国ガイドライン」)」の改正にも反映されました。

今年度は、開業済み事例(約 110 件)を対象に公募設置等計画の認定および変更に係る実態を把握するためのアンケート調査(回収率 64%)と、行政および民間事業者へのヒアリングも実施しました。

今年度の実態調査では、認定された公募設置等計画(以下「認定計画」)の変更に関する手続きには多くの課題があることが把握されたため、変更手続きの改善に向けた方策を検討し、国及び地方公共団体の公園管理に関わる実務担当者と民間事業者双方に向け、提言書として取りまとめました。行政及び民間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。

## 【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(事務局兼務)

問合せ先：03-5833-8551/Park-PFI@posa.or.jp

公募設置管理制度（Park-PFI）は、制度創設から8年経過し、公募230件、うち開業済み127件（2025年12月末時点、研究会調べ）と、順調に制度の活用が図られています。多くの事業が実施される中で、先行事例から学ぶことができる一方で、実際に事業を実施する民間事業者の問題意識は「認定計画の柔軟な変更」、「公民のリスク分担」、「パートナーシップ」など、いくつかの項目に集約されつつあります。

今年度は、特に要望のある「認定計画の柔軟な変更」に焦点をあてて、アンケートやヒアリングによる実態調査を行いました。その結果、半数を超える事例で認定計画の変更が行われていること、認定計画の変更に対して公園管理者の慎重な姿勢が確認できたとともに、公民ともに協力して対応している状況も把握できました。

今回の実態調査によると、変更の具体的な内容は、公募対象公園施設の場所・構造、工事に関する事項、テナントの変更、販売内容や営業時間の変更、供用開始時期、認定計画提出者の変更、使用料の変更など多岐に渡っており、公民双方にとって、変更協議には多くの労力がかかったとの声がありました。

都市公園法では、認定計画に基づき第5条第1項の許可（以下「設置管理許可」）の申請があった場合、公園管理者はその許可を与えなければならないとされています（同法第5条の7）。設置管理許可は、都市公園において特定の者に対して特別の使用権（排他的利用）を設定する行政処分であり、その運用には高い透明性・公平性が求められると承知しています。そのため認定計画の変更には慎重な運用が求められることは理解しますが、公募対象公園施設の魅力を高め、都市公園利用者により良いサービスが提供できるよう、以下の内容を要望します。

## 【1. 認定計画への記載事項・認定時期の工夫】

### 1. 認定計画の変更協議における迅速な対応

アンケートによると、民間事業者からは認定計画の変更協議において「関係者間の調整に多大な時間を要した」との意見が数多く挙げられています。一方、行政からは「認定計画から大きく変更してしまえば当初計画に対する評価の正当性が揺らぐ」との声もあり、変更を認める判断に苦慮している姿がうかがえます。

民間事業者にとって、変更協議に時間を要するとその間事業は中断し、コスト（人件費、金利、固定費など）が嵩み、事業遂行上の大きなリスクとなります。事業者がそのような機会損失を織り込んだ参画の可否判断ができるよう、認定計画の変更には時間を要することについて、あらかじめ公募設置等指針（以下「指針」）や公民間で締結される基本協定等（以下「協定書」）に明示することを望みます。

また、国ガイドラインにも記載のとおり、行政担当者だけでは的確な判断が困難な場合は学識経験者を含む選定委員会を効果的に活用するなどにより、認定計画の変更協議の迅速な対応を望みます。

## 2. 当初計画の認定時期と変更手続きに関する工夫

アンケート結果によると、認定計画の半数は何かしらの変更が行われていますが、認定計画の変更とそれに伴う公示の手続きは、公民双方にとって負担となっているとの回答がありました。

公募時に提出した公募設置等計画は限られた時間と情報の下に作成された企画段階の計画であり、事業を進めながら熟度を向上させ、より良い計画に高めていくことが通常のプロセスとなるため、計画の修正・変更は避けられません。

認定計画の変更手続きの負担をできる限り減らすためには、当初の計画の認定に際し、選定委員会の意見や住民の要望、基本設計の成果を踏まえて、設置等予定者が提出した計画を一部変更した上で当該変更後の計画を認定する運用や、認定される計画に記載する公募対象公園施設は求められる機能に留める運用（例えば飲食店は「カフェ」の記載に留め、テナントが変更になっても変更手続きを要しないとする）も望ましいと考えられます。

また、認定後の実施設計や施工中に発生した変更については、供用開始後に一括して変更手続きを行う運用も検討に値します。

このような運用の工夫は公示手続きの減少にもつながると考えられます。

## 3. 認定計画への記載事項の工夫

アンケートによると、多くの民間事業者は認定計画変更手続きの簡素化を望んでいます。

認定計画の変更内容には、当初の計画認定において選定委員会で評価された事項のような認定計画の根幹に関わる内容に関するものもありますが、行政からはどのような内容でも変更手続きを要するのか判断に迷うとの意見も多く、

- ・ 駐車場や芝生広場のレイアウト変更
- ・ 同一業態内のテナントの変更
- ・ 外壁材の変更

といった内容については、変更手続き（変更される認定計画の認定・公示）を要しないとする運用を行うものもありました。

変更手続きに要する負担を軽減するために、例えばこのような公募対象公園施設に求められる機能に直結しない内容については認定計画に詳細な記載を行わない、あるいは「予定」「など」「ほか」といった表現を用いて運用の幅を残すなど、認定計画への記載方法の工夫を認めることを望みます。

## 4. 供用期間（営業期間）確保への配慮

公園管理者が公募設置等計画の認定をしたときは、当該認定をした日（以下「認定日」）及び認定の有効期間（以下「認定期間」）などを公示すると規定されています（都市公園法第5条の5第2項）が、認定日と認定期間の開始日との関係については明示がありません。

このため、認定期間の考え方は、工事着手から原状回復終了まで、事前協議・設計期間から原状回復終了まで、事前協議・設計段階から営業期間終了までとするものなど、地方公共団体で様々ですが、いずれの場合でも、公募対象公園施設の供用期間は20年を下回ります。

一方、一部の地方公共団体では供用開始日を認定期間の開始日と定め、20年間の供用期間（営業期間）を確保できるよう配慮した例もあります。

公募対象公園施設の供用期間（営業期間）は事業性に大きな影響を与えます。事前協議・設計期間、工事期間や原状回復期間は認定期間から除外し、別途の設置管理許可や占用許可で対応するなど国ガイドラインも参考に、供用期間（営業期間）を最大20年確保できるよう配慮を望みます。

## 【2. 急激な物価上昇等への対応】

### 1. 社会情勢や政策の急激な変化への対応

近年の社会情勢の変化に伴う建設単価や労務単価の高騰は、民間事業者が想定していたリスクの範囲を大きく超えており、認定計画に基づく事業の実施が困難となるケースに対応して、公募対象公園施設の仕様の見直しや収益性の高い業態への変更など認定計画の変更に迫られる状況も生じています。また、先のコロナ禍において事業の見直しを余儀なくされたとの意見もありました。

従来、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もありましたが、多くの事例では事業者負担とされています。一方、最近の事例では、建設単価や労務単価の急激な変動を想定して、一定程度を超える物価変動に起因する工事費の変動は行政負担とするようなリスク分担とする事例も見られます。

資材価格の高騰、賃金上昇等への対応については、総務省より、昨今の社会経済状況の変化に柔軟な対応を促す技術的助言※が発出されています。今後、新たに Park-PFI 事業に取り組む地方公共団体におかれては、同助言を参考に適切なリスク分担の導入を望みます。また、既に着手している事業においては、認定計画の変更に対応することや、整備後に公共移管される特定公園施設に関する建設・維持管理・運営に係る物価・金利上昇等への対応は、原則として行政負担とすることを望みます。

※総務省通知「資材価格の高騰、賃金上昇等への対応状況に係るフォローアップ調査のとりまとめ結果及び指定管理者制度等の運用の留意事項について（総行経第2号 令和7年6月26日総務省自治行政局行政経営支援室長）ほか

[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/jichi\\_gyousei/bunken/02gyosei07\\_04000174.html](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/bunken/02gyosei07_04000174.html)

## 【3. 利用者サービス向上と事業運営の円滑化に向けた対応】

### 1. イベント実施における手続きの簡素化

Park-PFI 事業の実施にあわせ、公園利用者サービスの一環としてイベントを実施する民間事業者も多く、行政からも公園利用者増加につながるイベントの積極的な開催に期待する声が寄せられています。イベントは公園の賑わいを生む、利用者の満足度を高める、公園の認知度を上げる、地域との関係性を深めるといった公共的価値を生み出す活動ですが、開催に要する手続きが煩雑であり、民間事業者から手続きの簡素化を望む声が上がっています。

例えば、民間事業者が提出する年間管理運営計画に記載されたイベントに対し一括した行為の許可（使用許可）あるいは管理許可を与えるなど、手続きの簡素化を望みます。さらには、一部の指定管理者制度の運用事例のように、イベントも管理運営事業の一部であることから、年間管理運営計画の承認をもって足りるとする運用が可能か検討願います。

## 2. 屋外広告物の取り扱いに関する事前の整理

多くの地方公共団体では、都市公園は屋外広告物条例に定める禁止地域（原則として屋外広告物の表示が禁止される地域）に含まれています。公募対象公園施設の店名を表示する屋外広告物は、禁止地域における適用除外規定により表示が可能ですが、一般の許可基準よりも厳しい基準が適用されることが通例です。

店名を示す屋外広告物の設置は、テナント誘致に直結する重要な要素であり、公園利用者の視認性が確保できない場合、テナントが見つからないなど認定計画の実現に大きな影響を及ぼす可能性があります。特に公募対象公園施設が幹線道路に面して設置されている公園では、屋外広告物の設置可否が事業の成否を左右します。

屋外広告物の取扱いについては、あらかじめ指針において丁寧に整理し、明示することを望みます。

また、公募対象公園施設の円滑な運営に向け、屋外広告物条例に定める禁止区域に都市公園が含まれる地方公共団体にとっては、禁止区域から都市公園を除外することが可能か検討願います。

## **【4. 事業期間終了後の取扱い】**

### 1. 事業期間終了後の事業継続に関する早期の協議開始

Park-PFI 事業は、多くの事例において認定期間終了後は原状回復することが原則とされていますが、一部の事例では、認定期間終了後も事業継続の可能性を残すものとなっています。行政に対するアンケートやヒアリングでは、公募対象公園施設の利用状況によっては、認定期間終了後も事業継続が求められる可能性があるものの、現時点では検討困難であり、課題として残るとの意見もありました。

民間事業者は、利用者ニーズへの対応や収益性の確保、耐用年数を迎える設備の更新のため、数年に一度、継続的な追加投資を行います。認定期間終了後の取扱い次第では、追加投資計画に大きな影響を与えます。

また、大幅な物価・金利上昇や自然災害など想定外の事態で発生したコストは、供用期間を延長して回収せざるを得ない状況も想定されます。

公園利用者に対するより良いサービスの提供のため、事業期間終了時より一定期間の余裕をもって事業期間終了後の取扱いについて協議する場を設けることについて、あらかじめ指針や協定書に規定することを望みます。

## 【5. 公民連携事業を進めるために】

### 1. パートナーシップの確立

アンケートからは、Park-PFI 事業の推進にあたり、良好な公民のパートナーシップが構築されているとの回答が多く寄せられました。一方で、中には行政担当者の異動により解釈が変わり、それまで積み上げてきた内容を変更せざるを得なくなったとの事例もありました。

Park-PFI 事業は、公民連携により公園利用者サービスの質を高め、住民の満足度向上を目指すものであり、いわば公民は「ビジネスパートナー」であるとも考えられます。

今後とも当事業を円滑に推進していくために、定期的な意見交換の場の確保にあわせて、都市公園の整備・管理運営に精通し、民間事業への理解を備えた専門技術者が行政内部において担当する体制の構築など、パートナーシップの確立に向けた取組みが進められることを期待します。

### 2. 課題解決例を記載した事例集の作成や国主導の勉強会の開催

アンケートによると、認定計画の変更に関し、どの程度の内容であれば変更の手続きを要するのか判断に悩むとの意見が寄せられており、事業を進める上で、公民双方が直面した課題への対応策を体系化した事例集の作成を期待する声が上がっています。

Park-PFI 制度創設から 9 年、事業実績も多数に上り、様々な課題解決事例も蓄積していると思われます。よりよい制度運用のために、国土交通省主導の勉強会の開催や参考事例集の整備を望みます。

# Park-PFI等公民連携事業の推進に関する提言 (第7次)

付属資料

公園緑地公民連携研究会

# 1. 2025年度Park-PFI事業に関するアンケート調査の概要

## 目的

今後のよりよい公民連携事業のため、実際にPark-PFIによって開業した民間事業者及び国・地方公共団体から、公募設置等計画の認定及び変更に係る課題等の意見を伺い、研究会での議論の材料とし、提言としてとりまとめ、国土交通省など関係機関へ提出、公表する。

## アンケート 回答状況

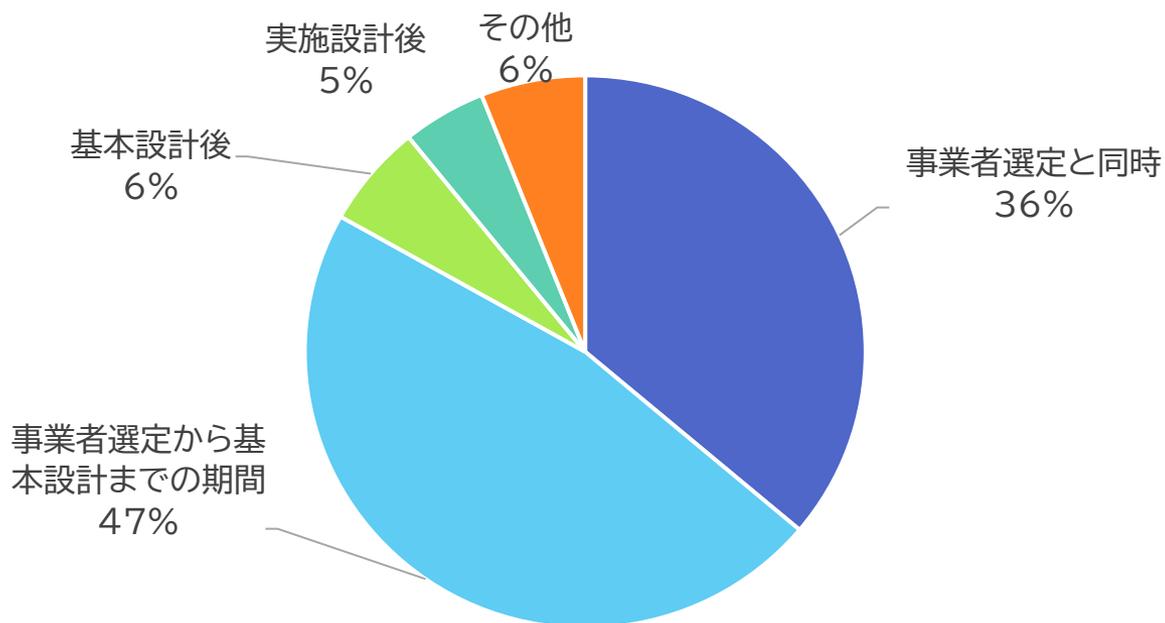
- ◇実施時期 : 2025年8月4日～9月5日
- ◇配布先 : Park-PFI事業 開業済み112公園 (2025年4月30日時点)  
民間事業者、国・地方公共団体
- ◇回収数 : 民間事業者 59(回収率53%)  
国・地方公共団体 83(回収率74%)

## 2. アンケート集計その1 Park-PFI事業に関するアンケート(認定計画の変更に関する事項)

### ■計画認定時期(地方公共団体)

- ◆ 初回の計画認定は「事業者選定から基本設計までの期間」「事業者選定と同時」が多い
- ◆ 事業者選定と同時になかった理由は、「具体的な協議により変更の可能性があるため」との回答が多く、次いで「選定委員会での意見を反映するため」との回答が多い

#### 初回の計画認定時期



#### その他の回答

- ・協定締結と同時
- ・基本協定締結日
- ・実施設計の前(基本設計は行っていない)
- ・事業者選定後、選定委員会から付託された条件が確実に満たされることが確認できた後

#### 事業者選定と同時に認定しなかった理由

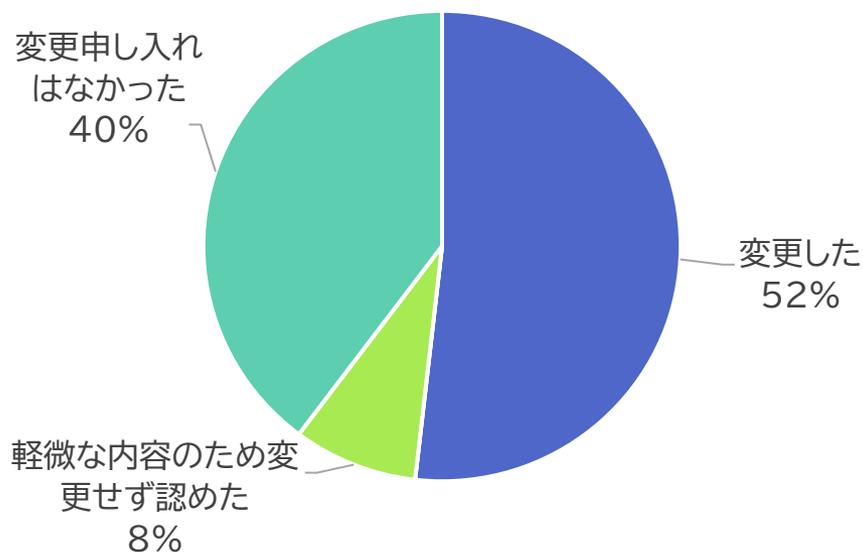
##### 主な回答

- ・具体的な協議により、変更の可能性があるため
- ・提案内容について、細かな確認を行うため
- ・選定委員会からの意見を踏まえ、設置等予定者との協議を経て、公募設置等計画の認定を進めるため
- ・基本協定書の締結と同時に計画認定を行いたかったため
- ・公募設置等予定者決定通知の送付後から事業者側での公募設置等計画の精査、提出を経て認定としている
- ・リスク分担や使用料について協議を行うため
- ・隣接整備事業者と協議を行いながら決定する必要があるため
- ・行政が行う園地全体の再整備工事と並行してP-PFI事業の工事を行うため、施設面積やスケジュール等に変更の可能性があるため

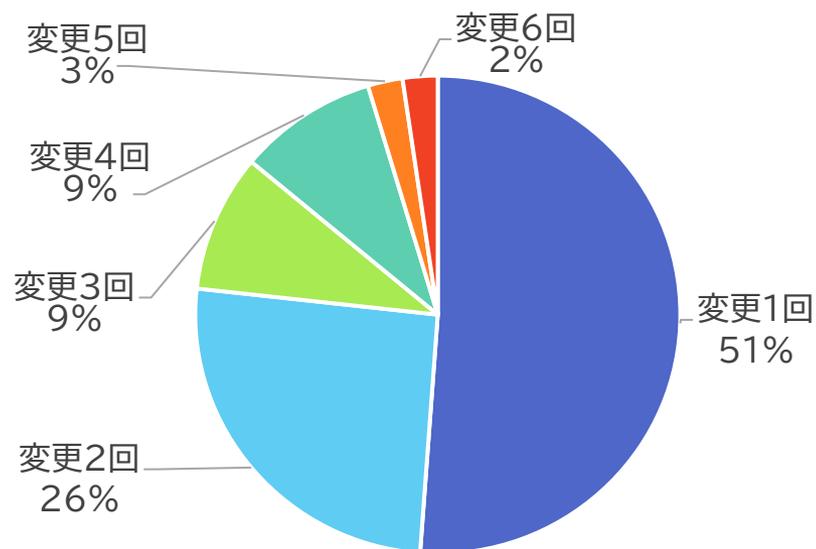
## ■計画認定の変更(地方公共団体)

- ◆ 認定計画の変更を行った例は半数以上を占め、軽微な内容のため認定計画を変更せずに認めた例は8%(7例)あった
- ◆ 認定計画の変更回数は、1回が半数を占め、変更回数6回という例があった

認定計画の変更



変更回数



## ■計画認定の変更時期(地方公共団体)

- ◆ 認定計画の変更時期は実施設計後に行った例が最も多く、次いで供用開始後となった
- ◆ 変更1回目と2回目は実施設計後に行われることが多い
- ◆ 認定計画の変更の発意は事業者が多いものの、行政の発意や行政と事業者双方の発意となる例もある

### 認定計画の変更時期

	変更1回目	変更2回目	変更3回目	変更4回目	変更5回目	変更6回目	計
基本設計まで	5	2	1	0	0	0	8
基本設計後	9	2	0	0	0	0	11
実施設計後	21	11	4	3	1	1	41
供用開始後	5	4	4	3	1	0	17
その他	3	2	1	0	0	0	6

### 認定計画の変更の発意

	変更1回目	変更2回目	変更3回目	変更4回目	変更5回目	変更6回目	計
事業者	39	18	8	5	1	0	71
行政	1	0	1	0	0	0	2
事業者と行政	2	2	0	0	0	0	4
その他	1	1	1	1	1	1	6

# ■計画の変更要請が起きる要因(地方公共団体・民間事業者)

- ◆ 認定計画の変更は、初回の計画認定を実施設計後に行うと少なくなる
- ◆ 認定計画の変更は、展開施設の分類とはあまり関係がなく、どの分類であっても変更が発生している

初回の認定計画の時期と変更要請(クロス集計)

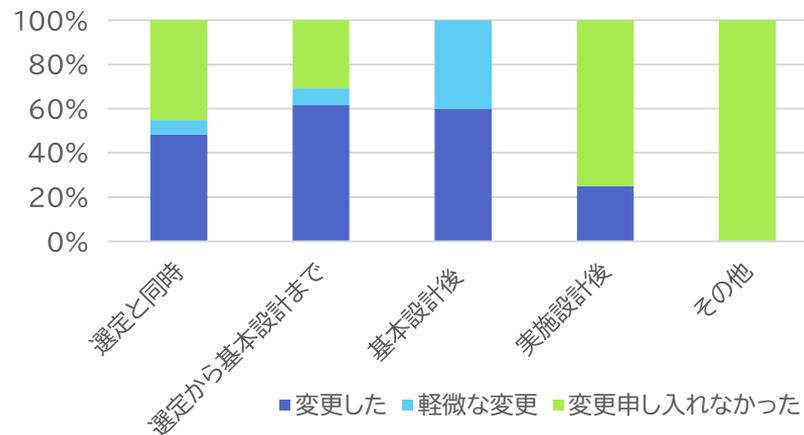
初回の認定時期	変更の有無		
	変更した	軽微な変更	変更申し入れはなかった
事業者選定と同時	15	2	14
選定から基本設計までの期間	24	3	12
基本設計後	3	2	0
実施設計後	1	0	3
その他	0	0	5

初回の認定時期 : 地方公共団体の回答より作成  
 変更の有無 : 地方公共団体の回答より作成

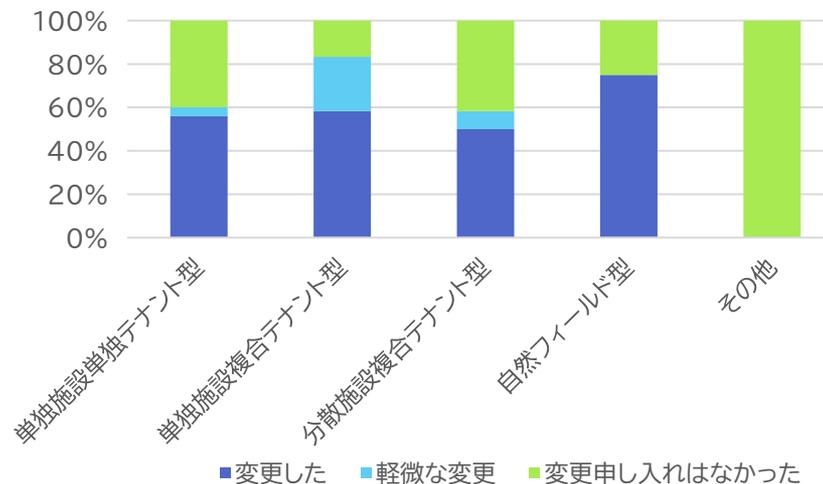
展開施設分類	変更の有無		
	変更した	軽微な変更	変更申し入れはなかった
単独施設単独テナント型	14	1	10
単独施設複合テナント型	7	3	2
分散施設複合テナント型	6	1	5
自然フィールド型	3	0	1
その他	0	0	1

展開施設分類 : 民間事業者の回答より作成  
 変更の有無 : 地方公共団体の回答より作成

初回の認定時期と変更の有無



展開施設分類と変更の有無

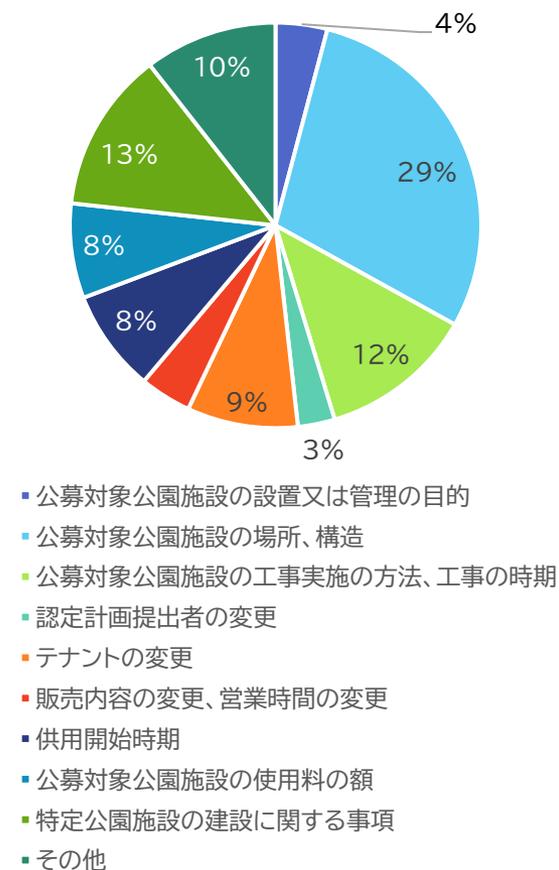


## ■計画認定の変更の申し入れ内容(地方公共団体)

- ◆ 変更申し入れは、公募対象公園施設の整備内容や工事に関する事項、特定公園施設の建設に関する事項が多い
- ◆ テナント変更や販売内容の変更、供用開始時期といった運営に関する事項は変更1-2回目に行われている

### 変更申し入れの内容について

	変更 1回目	変更 2回目	変更 3回目	変更 4回目	変更 5回目	変更 6回目	計
公募対象公園施設の設置又は管理の目的	4	2	0	0	0	1	7
公募対象公園施設の場所、構造	28	14	5	2	1	0	50
公募対象公園施設の工事实施の方法、工事の時期	9	6	3	2	1	0	21
認定計画提出者の変更	4	1	0	0	0	0	5
テナントの変更	7	4	1	2	1	0	15
販売内容の変更、営業時間の変更	5	2	0	0	0	0	7
供用開始時期	5	5	2	1	1	0	14
公募対象公園施設の使用料の額	5	4	1	1	2	0	13
特定公園施設の建設に関する事項	14	4	2	2	1	0	23
その他	6	4	5	2	0	1	18

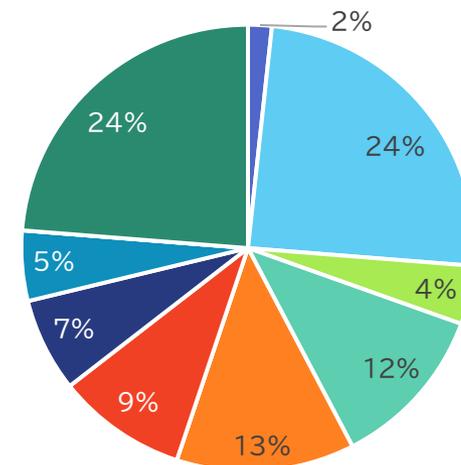


## ■計画認定の変更が必要となった理由(地方公共団体)

- ◆ 変更が必要となった理由は「協議により明らかとなった事項への対応」が最も多い
- ◆ テナントの変更、事業スケジュールの変更、市場ニーズへの対応は変更3回目以降の要請もある

### 変更が必要となった理由について

	変更 1回目	変更 2回目	変更 3回目	変更 4回目	変更 5回目	変更 6回目	計
公募時の開示情報の誤り、与条件の変更	2	0	0	0	0	0	2
協議により明らかとなった事項への対応	19	8	2	0	0	0	29
認定計画提出者の変更	4	1	0	0	0	0	5
テナントの変更	6	4	1	2	1	0	14
事業スケジュールの変更	5	5	2	2	1	0	15
市場ニーズへの対応	4	2	3	1	1	0	11
建設単価、運営単価の上昇	4	3	1	0	0	0	8
住民意見の反映	6	0	0	0	0	0	6
法令、条例等の改正への対応	0	0	0	0	0	0	0
その他	14	7	3	3	0	1	28



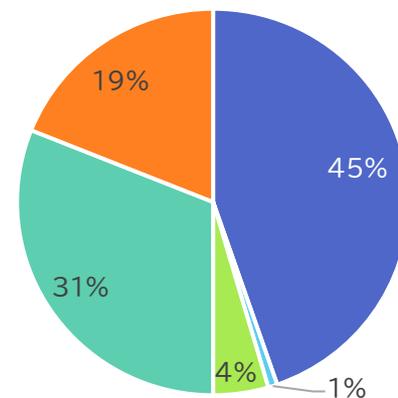
- 公募時の開示情報の誤り、与条件の変更
- 協議により明らかとなった事項への対応
- 認定計画提出者の変更
- テナントの変更
- 事業スケジュールの変更
- 市場ニーズへの対応
- 建設単価、運営単価の上昇
- 住民意見の反映
- 法令、条例等の改正への対応
- その他

## ■計画認定の変更を認めた理由(地方公共団体)

- ◆ 変更の判断理由は「変更計画が公募設置等指針に照らし適切であった」が最も多く、次に「利便の一層の向上に寄与」であった
- ◆ 「都市公園の機能の増進に資する」を理由に挙げた事例は少ない
- ◆ 「やむを得ない事情」を変更の理由に挙げた例が一定数見られた

### 変更を認めた理由について

	変更 1回目	変更 2回目	変更 3回目	変更 4回目	変更 5回目	変更 6回目	計
変更計画が公募設置等指針に照らし適切であった	32	15	6	4	1	1	59
公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められた	1	0	0	0	0	0	1
公園管理者以外の者が設け、又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た	4	1	1	0	0	0	6
公募設置等計画の変更をすることについて、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものと見込まれた	17	10	8	5	1	0	41
公募設置等計画の変更をすることについてやむを得ない事情があった	11	9	4	1	0	0	25



- 変更計画が公募設置等指針に照らし適切であった
- 公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められた
- 公園管理者以外の者が設け、又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た
- 公募設置等計画の変更をすることについて、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものと見込まれた
- 公募設置等計画の変更をすることについてやむを得ない事情があった

## ■計画認定の変更を認めた理由をどのように判断したのか(地方公共団体)

	地方公共団体
公募設置等指針に照らし適切であった	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関係機関との調整に対応した変更であり、指針とも整合していたため</li> <li>● 選定委員会での意見を踏まえた変更であり、指針とも整合しているため</li> <li>● 供用開始後、公園管理に対応した変更であり、指針とも整合していたため</li> <li>● 協力企業の変更であったが、前の協力企業より経営規模が大きく管内に営業拠点があったため</li> <li>● 公募対象公園施設の位置の変更であり、指針と整合しているため</li> <li>● カフェからレストランに変更しただけであり、軽微な変更であるため</li> </ul>
都市公園の機能の増進に資すると認められた	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更内容が都市公園法に定める各基準に該当し適切であると認められたため</li> </ul>
利便の一層の向上に寄与すると見込まれた	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公募対象公園施設の業種・業態の入替えであったため</li> <li>● 施設内の基本構造を変更することにより、公園利用者の利便性と回遊性が向上すると判断したため</li> <li>● 周辺住民からの要望事項であり利便増進に資するものと考えられた</li> <li>● カフェの設置は利用者の利便の向上に寄与すると判断した</li> <li>● 想定を上回る利用者により、公園利用者の利便性の低下(食品提供不足)に対する備蓄倉庫の追加設置であり、指針とも整合しているため</li> <li>● 拠点整備計画との整合性確保</li> <li>● 利用者の利便性向上のための追加整備等、公募設置等計画の評価内容から外れないものであったことから変更は適切であると判断した</li> <li>● 来園者の利便性向上の観点による公募対象公園施設の設計変更のため</li> </ul>
やむを得ない事情があった	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コロナ禍によるテナント業者の事業撤退</li> <li>● 新型コロナウイルス感染拡大に伴う資材価格等の高騰により、公募対象公園施設への投資回収が見込めず、事業推進が困難と判断したため</li> <li>● 新型コロナの影響により、当初計画水準での事業運営が困難になったため</li> <li>● やむを得ない事情に基づく収支計画の変更のため</li> <li>● 建築資材の調達に遅延が生じたことによるやむを得ない変更であり、指針とも整合していたため</li> <li>● 保健所の指導により、独立した厨房棟の設置が必要になったため</li> <li>● 建築基準法第48条但し書き許可に伴う特定行政庁の指導に基づく設計変更等であったため</li> <li>● コロナ禍であることから、ソーシャルディスタンスを確保するための建物の面積の変更増</li> <li>● 有識者と都度協議を行いながら進めたところ、施設の構造等に変更の必要が生じたため</li> <li>● 現地の地形等を踏まえて公募対象公園施設の設置位置を変更する必要があったため</li> <li>● 行政が行う再整備工事に遅延が生じたため</li> </ul>

# ■軽微な内容の変更として認定計画を変更せずに認めた内容と必要になった理由 (地方公共団体)

◆軽微な内容の変更として認定計画を変更せずに認めた事例は7例あった

申し入れ内容		申し入れが必要となった理由		軽微な内容の変更とした理由
公募対象公園施設の設置又は管理の目的	0	公募時の開示情報の誤り、与条件の変更	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>そもそも計画なので多少の軽微な変更は生ずるものと認識している</li> <li>軽微な変更ごとに計画変更の公示を行っていても、現場が滞ってしまい、認定計画者の負担が増大すると考える</li> <li>公示内容に変更しないものであるため計画変更せずとも支障なしと判断した</li> <li>特定公園施設建物内装の軽微な変更等であるため</li> <li>設計や資材調達に期間を要し、スケジュールに遅れが生じたが、遅れも軽微であり、設置物そのものに係る変更ではないため、認定計画の変更を行わずに認めた</li> <li>選定委員会からの指摘により、周辺景観への配慮を図るため、建築計画の一部を見直した。また、周辺道路への渋滞を緩和するため、駐車場形状の変更や管理面積を見直した。</li> <li>変更について、当初の計画内容から逸脱するものでなかったため</li> <li>認定計画において、委託で実施している運営先を限定して記載していなかったため。また、委託という形態を変更しなかったため(認定計画の変更には該当しないと考えている)</li> <li>建築設計を担当する企業(構成企業)の変更であり、提案内容に変わりはなかったため</li> </ul>
公募対象公園施設の場所、構造	3	協議により明らかとなった事項への対応	3	
公募対象公園施設の工事实施の方法、工事の時期	2	認定計画提出者の変更	1	
認定計画提出者の変更	1	テナントの変更	0	
テナントの変更	0	事業スケジュールの変更	0	
販売内容の変更、営業時間の変更	0	市場ニーズへの対応	1	
供用開始時期	1	建設単価、運営単価の上昇	2	
公募対象公園施設の使用料の額	0	住民意見の反映	0	
特定公園施設の建設に関する事項	4	法令、条例等の改正への対応	0	
その他	1	その他	1	

# ■変更せずとも認められた | 変更が認められなかった内容と理由(民間事業者)

## 軽微な変更と判断され変更せずとも認められた例

### 変更申し入れの内容

公募対象公園施設の設置又は管理の目的	0
公募対象公園施設の場所、構造	1
公募対象公園施設の工事実施の方法、工事の時期	0
認定計画者の変更	1
テナントの変更	0
販売内容の変更、営業時間の変更	1
供用開始時期	0
公募対象公園施設の使用料の額	0
特定公園施設の建設に関する事項	1
その他	2

### 変更が認められた内容／軽微な変更とすることについての説明

- ・建物内装の軽微な変更のため
- ・営業時間について、定休日の曜日が暫定的であった
- ・構成企業の1社がその役割を終え、構成企業の体制の変更申請
- ・追加整備をすることを条件とし、初期整備は縮小した

### 変更申し入れが必要となった理由

公募時の開示情報の誤り・与条件の変更	0
協議により明らかとなった事項への対応	0
認定計画提出者の変更	1
テナントの変更	0
事業スケジュールの変更	0
市場ニーズへの対応	2
建設単価、運営単価の上昇	2
住民意見の反映	0
法令・条例などの改正への対応	0
その他	0

## 変更が認められなかった例

### 変更申し入れの内容

公募対象公園施設の設置又は管理の目的	0
公募対象公園施設の場所、構造	0
公募対象公園施設の工事実施の方法、工事の時期	0
認定計画者の変更	0
テナントの変更	1
販売内容の変更、営業時間の変更	0
供用開始時期	0
公募対象公園施設の使用料の額	0
特定公園施設の建設に関する事項	0
その他	0

### その他内容

- ・一度決めたテナントの業種・業態の変更は認められない
- ・変更にあたり苦労した具体的内容
- ・想定テナント業種・業態でのテナントリーシングの継続

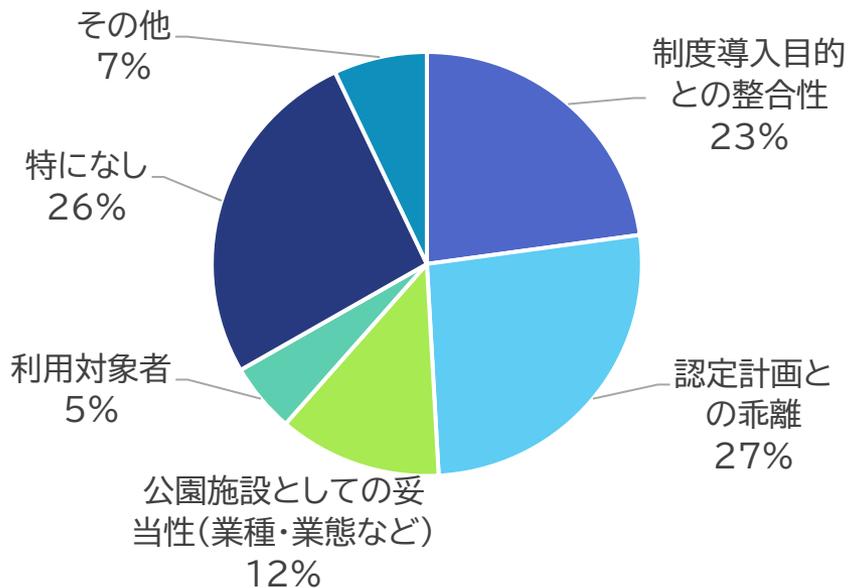
### 変更申し入れが必要となった理由

公募時の開示情報の誤り・与条件の変更	0
協議により明らかとなった事項への対応	0
認定計画提出者の変更	0
テナントの変更	1
事業スケジュールの変更	0
市場ニーズへの対応	0
建設単価、運営単価の上昇	0
住民意見の反映	0
法令・条例などの改正への対応	0
その他	1

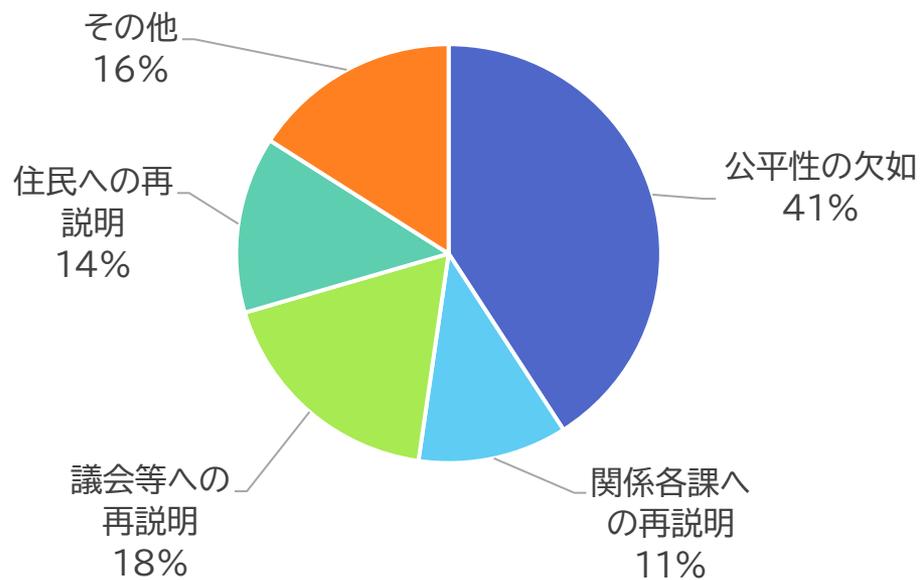
## ■認定計画の変更の際、内容の妥当性と手続きにおいて悩んだ点(地方公共団体)

- ◆ 変更において内容の妥当性に悩んだ点は、「制度導入目的との整合性」「認定計画との乖離」で半数を占めた
- ◆ 変更手続きにおいて悩んだ点は「前提条件変更による公平性の欠如(競合した事業者への配慮)」が4割を占めた

### 変更において内容の妥当性で悩んだ点について



### 変更手続きにおいて悩んだ点について



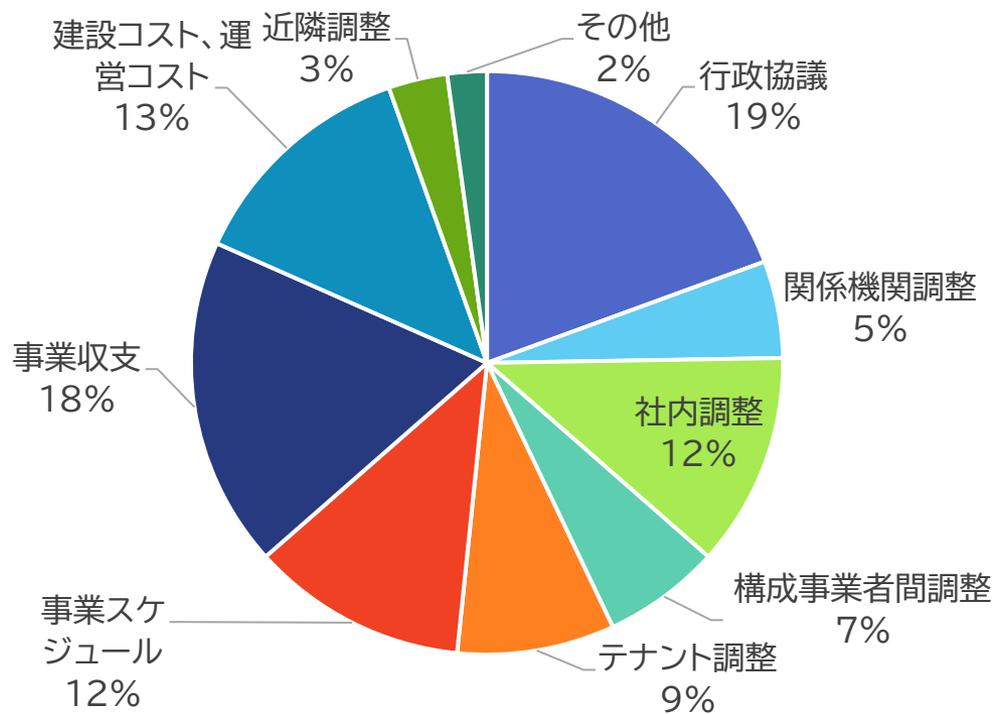
## ■認定計画の変更手続きにおいて工夫した点について(地方公共団体)

	地方公共団体
学識経験者(選定委員会)等への意見聴取	<ul style="list-style-type: none"><li>● 学識経験者の意見を聴取した</li><li>● 学識経験者への内容確認依頼</li><li>● 有識者への報告</li><li>● 選定委員へ変更内容について説明し、協議した上で変更を認めた</li><li>● 選定委員より、意見聴取を行った</li><li>● 事業者選定にあたっての附属機関の委員でもあった有識者への意見聴取のもと、変更内容の是非について判断した</li><li>● 事業審査を行う会議体にも諮ることで、公園管理者の意見だけでなく、第三者となる委員の意見を反映させるようにした</li><li>● 審議会委員や整備事業者と調整しながら見直しを行った</li><li>● 景観アドバイザー制度を活用し、景観の専門家に助言を頂いた</li></ul>
軽微な内容であるため認定計画を変更しなかった例	<ul style="list-style-type: none"><li>● 事業者提案内容が公園管理に支障をきたさないものであったため特段の工夫はなし</li><li>● 軽微なものであり、さらに利便性向上が図れる内容であったため、特になし</li><li>● 配置の変更のみであったため、特になし</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>● 丁寧な説明に努めた</li><li>● 事業者との協議を行う中で、自由提案を尊重しつつも、認定計画の変更を行えば何でもできるわけではないということを理解していただくようバランスをとるよう意識した</li><li>● 選定事業者に加えて、施工会社も交えて協議を繰り返した</li><li>● 建設スケジュールの変更に伴い、十分な時間を確保し事業実施に向けた調査や基本設計の精査を行った</li></ul>

## ■認定計画の変更の際、苦労した点(民間事業者)

- ◆ 苦労した点の回答は、「行政協議」が最も多い回答であった
- ◆ 「事業収支」と「建設コスト、運営コスト」など事業費用に関する回答が多かった

### 変更において内容の妥当性で悩んだ点について



## ■認定計画の変更の際、苦労した具体的内容(民間事業者)

		民間事業者
行政協議	パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政側の窓口が、公園を管理する指定管理者になることがあり、担当課で仕切ってほしかった</li> <li>● 行政担当者が変わるとマインドや解釈が変わり、これまで積み上げた内容を変更せざるを得なかった</li> <li>● 関係部署との調整も事業者で実施しなければならない機会が多く関係者間調整に時間を要した</li> </ul>
	リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設整備にあたり十分なインフラがなく、追加対応に関する費用や管理の在り方の検討を行った</li> <li>● 当初予定にない対応が必要となり、費用や役割分担の整理に関係者間での調整が必要となった</li> </ul>
	変更協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画変更内容に関する行政協議と認定計画書への都度反映、および議会スケジュールとの調整、近隣住民や計画への反対活動をされている方への対応など</li> <li>● 1区画、業態の変更を行った</li> <li>● 2階建ての計画を平屋へ変更</li> <li>● コロナ禍の影響を受け、計画していた便益施設を一部取りやめた</li> <li>● 行政の提示する追加条件に適合するプランの作成、近隣からの陳情への対応</li> <li>● 住環境への配慮を求める意見を受け、計画内容を調整し、周辺への影響を抑える設計とした</li> <li>● サービス内容の拡充に伴い、公平性の確保に関する調整が必要となり、協議に時間を要した</li> <li>● 公募対象公園施設の運営方針について、事業者と行政間で折り合いが中々合わずスケジュールに大幅な変更が生じた</li> <li>● 運営の見直しに伴い、サービス提供時間等の調整を検討したが、関係者の理解を得るための資料整理に時間を要した</li> <li>● 実際の計画変更は物価上昇への対応が主な背景であったが、協議の過程では、当初計画の価値向上を理由とした説明が求められた</li> <li>● 内容によっては行政協議・社内調整も致し方ないと思える事項もあるが、軽微な変更であっても行政への申請が必要であり、それに伴い社内稟議が必要になるなど時間がかかる</li> <li>● 書類作成にあたり不明点が多く事業者調整に苦労した</li> </ul>
建設／運営コスト 事業収支 事業スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市場ニーズにこたえるべく企画変更、デザイン再企画を行ったが、建設費用の調整に苦労した</li> <li>● 工事費高騰等を受け、施設の位置・設計等を変更</li> <li>● 当初特定公園施設として計画していたものを公募対象公園施設へ変更したため、使用料が発生することとなり、運営費等との調整が生じた</li> <li>● 建設コストや人件費の高騰で、事業計画の変更が必要となった</li> <li>● コロナにより供用開始時期を後ろ倒しにした</li> <li>● 事業費の増加に伴い、負担調整に関する協議が長期化し、計画変更に時間を要した</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性向上を目指した変更を実現すべく、関係各所との細かな調整を行いつつ、丁寧に進めた</li> <li>● 変更テナントとの協議が難航した</li> <li>● コロナ禍において当初予定していた運営会社との契約内容に合意が得られなかった</li> <li>● 公園内の地域イベントとの調整により、スケジュールの見直しが必要となった</li> </ul>

### 3. アンケート集計その2 Park-PFI事業に関するアンケート(自由記述)

	民間事業者	地方公共団体
<p>優良なパートナーシップが構築されている例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一緒に進んでる感じもあり、柔軟に対応していただき満足しています</li> <li>● 日頃から共に共有しており特に要望はない</li> <li>● 現時点では行政側と良好な関係を保ちながら事業を推進できている</li> <li>● 事業化から現在まで、多々ご協力いただいています。この体制を事業期間中も継続していただきたいと思います</li> <li>● 開園後間もないことと、新しい試みを行っていることから試行錯誤での運営となっております。行政的には前例のなかったことを行っていくことも予測されますが、ご理解を得ながら連携していきたいと考えております</li> <li>● 親身になってご対応頂きました</li> <li>● 当該事業では行政側の理解の下で協定後の変更事案について、事業状況に応じた対応を頂いているため、柔軟な運営が可能となっております</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該公園でP-PFI制度を活用し、賑わい等を創出など、行政サイドとしては一定の効果を得ていると感じています。一方で事業者の事業性確保は厳しいようです。事業性の視点から制度検討を行う必要もあるかと存じます</li> <li>● 行政と事業者で連携してより良い公園管理に取り組めればと考えています。事業性や行政の公園管理に対する姿勢など、率直なご意見をいただきたいと思います</li> </ul>
<p>計画変更の必然性に対する理解  (提案内容の確実な履行への要請)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公募対象公園施設の整備運営は、物価上昇によるコスト増に対する補填が行われないため、市場の状況に応じて、提案から変更となることは承諾願いたい</li> <li>● 公募時の内容が全てではなく、設計をしていく中で変更や改善が出てくるため、その辺りを理解していただけるとありがたいです</li> <li>● 市場ニーズに対応した収益施設(事業)の見直しへの柔軟な対応</li> <li>● 提案時点から開業するまでに、社会情勢等の変更も大きいいため、スムーズな変更手続きが進められるよう、変更可否のガイドラインみたいなものがまとまっているとよいかと思います</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提案した内容は実現に向けて積極的に動いてほしい(イベントの提案や、地域連携などのソフト面)</li> <li>● 事業計画されたものは、必ず実行すること</li> <li>● 提案した公募設置等計画は、責任をもって履行することを強く望む。学識経験者を交え採択し対外的に公告も行っているものであり、民間事業の感覚で安易に計画変更を相談されても対応が困難である</li> </ul>

	民間事業者	地方公共団体
<p>計画変更の必然性に対する理解</p> <p>(提案内容の確実な履行への要請)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工事費上昇市況における柔軟な変更対応、要求水準に加えて、民間管理による仕様の変動要素を加味した指定管理料の設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公募設置等計画は基本計画段階での提案のため、着手後の実施設計段階で実現が困難な部分も出てくることは一定の理解ができる一方、提案の甘さを理由に公募設置等計画の内容を変更することはできない。公募設置等指針で示した内容を理解した上で、実現可能な範囲で提案し、やむを得ず変更の場合は、事業者側で理由を整理し協議して欲しい</li> </ul>
<p>手続きの簡素化</p> <p>(変更認定の対象範囲が不明瞭)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更内容によっては申請を省略するなど、手続きが簡略化できれば有難い</li> <li>● スキームなどを理解いただくのに時間は要したが、行政には協力的に動いていただいた</li> <li>● 行政への要望ではないが、手続きの簡略化や対応方針を示す等、対策が必要</li> <li>● 変化する市場ニーズ、利用者層、収益環境に合わせて、柔軟に対応できるよう変更に対する障壁は低くしていただきたい</li> <li>● 社会や地域の状況は変わっていくし、事業前には見えなかった要素も見えてくるため、地域のためになる内容については前向きに変更を検討してもらえると助かります(現状はとても良く対応してもらっていると思います)</li> <li>● 今後も社会情勢に応じて事業の変更が可能な制度を展開することを望みます</li> <li>● 当初の計画に縛られすぎず、現実状況に最適化するための柔軟な対応をお願いしたいです</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更認定すべき内容や手続きに関するガイドラインがほしい</li> <li>● 公募対象公園施設で事業が開始されると、テナントの変更が発生することが予想されるが、その場合も認定計画の変更を想定しているのか等、工事後のことについてもガイドラインに記載があるとありがたい</li> <li>● 認定計画の変更は公園管理者の裁量に任されているが、大きく変更をしてしまえば当初計画に対する評価の正当性が揺らぐ。競合した事業者やその他外部への説明のためにも、ガイドラインを整備してもらいたい。(どの程度であれば軽微な変更として計画変更しなくてよいか、改めて学識経験者に意見照会すべきか等)</li> <li>● 公募設置等計画の変更等にかかる柔軟な運用について、ガイドラインの見直しも行われているが、各都市の事例からある程度具体的なラインを示していただけると判断しやすい</li> <li>● 公募設置等計画の変更に当たり、都市公園法において必要となる要件(基準)が複数あり、内容の妥当性等の判断に苦慮するため、もう少しシンプルに考えることができればより効率化できると考える</li> <li>● 事例の収集と公開(可能な範囲で)。(どのような変更までが認定計画の変更に該当しないのか、が判断できる資料が欲しい。逆の資料でもよい。)</li> <li>● 認定計画を変更する場合の具体例を示してほしい</li> </ul>

	民間事業者	地方公共団体
<p>公募設置等計画の記載内容の工夫</p> <p>計画変更の時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認定計画書が細かい内容(例えば、本件のようにコロナでテナントの出店控えがあり、ゼロからテナントリレーをした場合に、すべてのテナント名を反映する必要があることや、それにより提供するメニュー・客席数が変更になるなど、計画時・運営後含めてどんどん変わっていく内容で、全体の計画に大きく影響のないもの)であつても都度変更が必要というのは、<b>行政の担当者にとつても事業者にとつても、かなり負荷</b>が大きいと感じます。<b>認定計画書に記載する内容を限定化し、変更は基本設計完了時、実施設計完了時、供用開始前の3回のみとし、開業後の変更は不要とするなどのルール改善</b>をした方が良くと思います</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公募設置等計画策定時に、認定を目指すあまり、無理のある計画にすると変更が必要となる可能性が高くなると思われる。また、<b>整備する施設や事業者に多少幅を持たせた記述しておくことも必要</b>と考える。現場のことを知っている人を計画策定の段階でメンバーに加えることで、<b>現実的な提案</b>になるようにして欲しい。</li> <li>● 計画認定の時期によって、以後の<b>事務スケジュールにどのような影響があるか</b>など、わかりやすい資料があるとよい。(市町村等によって考え方が異なるため)</li> </ul>
<p>公示事項</p>	<p>—</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認定計画の変更の際し、<b>都度、告示等の手続き</b>が必要であり、<b>事務手間</b>が多い</li> </ul>
<p>供用開始後の変更に対する柔軟な対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業変更の相談をした際、提案計画をもって事業者選定をしており、すぐには変更が難しいと所管行政より返答があつた。現状、地域からの声をアンケート等で拾っておりますが、<b>社会環境の変化や供用開始後の実態、公園利用者意向や売上不振に対応する計画変更は柔軟性をもって認められるように制度や指針が改正</b>をされることを望みます</li> <li>● 提案内容、評価・認定ポイントが当然軸にはなるが、<b>供用開始してからの実運営から読み取れるニーズや期待</b>などとのギャップをどのように改善していくかが課題である</li> </ul>	

	民間事業者	地方公共団体
<b>変更認可の判断基準</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一定の制限があることは承知の上だが、あくまでも利用者にとって最適な施設としていくことが最大の地域貢献となるはずなので、これらの課題を行政側と継続的に協議をしていくことが、事業者である我々の大きな使命と捉えています</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認定計画の変更について、<b>変更に足る事由であるかどうかの判断が困難</b>であるため、変更事例の収集、例示がなされると参考になる</li> <li>● 認定計画の変更は<b>公園管理者の裁量</b>に任されているが、大きく変更をしてしまえば<b>当初計画に対する評価の正当性が揺らぐ</b>。競合した事業者やその他外部への説明のためにも、<b>ガイドラインを整備</b>してもらいたい。(どの程度であれば軽微な変更として計画変更しなくてよいか、改めて学識経験者に意見照会すべきか等)(再掲)</li> <li>● 公募設置等計画の変更に当たり、<b>都市公園法において必要となる要件(基準)が複数あり、内容の妥当性等の判断に苦慮</b>するため、もう少しシンプルに考えることができればより効率化できると考える</li> </ul>
<b>官民の役割分担</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 協議について、関係者が多く取りまとめに苦労しました。窓口を決め、<b>行政側の意見集約、調整等の担当がいればもう少し協議がスムーズに進む</b>と思います</li> <li>● 行政と指定管理者で<b>意見をまとめてほしい</b>。それぞれ別の意見を言われ、行政でまとめてほしかった</li> <li>● <b>整備期間を除外した事業期間の設定、近隣地域への誠実な対応・説明責任・主体的な調整</b></li> <li>● <b>共通言語や共通マインド</b>を持つことと、勉強をして欲しい。また、行政には、事業者との信頼関係を築き、適切にサポートする役割が求められる</li> </ul>	<p style="text-align: center;">—</p>
<b>行為の許可などの運用</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市公園法上の<b>広告規制</b>に対する緩和措置をお願いしたい</li> <li>● <b>イベント許可の簡素化、規制の緩和</b></li> <li>● イベント時の<b>使用料等の優遇措置</b></li> <li>● 行政主催の園地利用イベントでは、<b>無料のイベント会場</b>として扱われるケースがあります。公園の特性と合致するイベントは受入れやすいものの、<b>本公園で実施する必然性が明確でないイベントは、受け入れ方針の整理が必要</b>と感じる。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">—</p>

## 地方公共団体

### 運営に関する 要請

- 施設内で発生した事故について、幸い怪我人は出なかったものの、再発防止に努め安全管理を徹底して欲しい
- 赤字決算が続いており、計画内容の変更も視野に入れた柔軟な運営計画を立てて欲しい
- テナント側の意見だけでなく公園利用者側の意見にも応えるような運営をしてほしい
- 芝生の維持管理とイベント開催のバランスを取り、緑化に努めてもらいたい
- 物価や人件費高騰などによる業務の見直しは必要となってくるが、創意工夫をしながら安定したサービス提供を継続してほしい
- 公園管理運営との連携の強化
- 利用者増加につながるイベントを多く開催して欲しい
- 経営努力等

### 認定有効期間後 の対象施設の取 り扱い

- Park-PFI制度を活用し、公園内に設置した公募対象公園施設について、計画の認定有効期間後の取り扱いの検討が必要である。特に建ぺい率について、通常の場合は2%までであり、ほとんどの公園では公募対象公園施設の撤去が伴う。都市公園法では、条例で公園の建ぺい率を設定することができるとなっているが、前例がない状況で条例を改正するにはハードルが高い。可能ならば、建ぺい率に関する条例改正の事例集を国が主となり、各自治体へ共有してほしい

## 民間事業者

### 公募事業の 進め方

- 初期投資から回収できる期間やこういった施設ができるのかなど計画が重要になり、その難易度により参入企業が変わると思います。ある程度企業にうまみのある事業を設定してもらいたいです
- 当該事業では地区公園の一角の限定的対象エリアであり、建設及び運営管理においても規模によるコスト圧縮が図りにくかったため、今後の事業では妥当性のある一定規模を対象とすることが望ましいと考えます
- 地盤調査の詳細情報の開示、公園利用者実績、前出店者(指定管理者)の経営状態、沿線道路の交通量の情報、再整備後の公園利用者の増加見込み数など、もう少し詳細情報の開示をされた方が、公募への参画事業者が増え、より質の高いプロポーザルになったのではないかと思います
- 申請前に現地の事前の調査が難しい(できない)こともあり、工事等に苦勞した。計画と相違することもあると思うので、事前調査ができないのであれば計画についてはある程度柔軟性を持たせることが前提であることが望ましいと思う

### リスク分担

- 特定公園施設への収益還元は、行政側の負担の一定程度ある場合は大きな問題ないと感じているが、案件によっては100%事業者負担という条件もあるため、その場合はリスクを感じる。また、供用開始からの公益部分の維持管理費などが含まれると、収益に大きな影響を与えてしまう為、そのあたりの検討を今後期待したい
- 本公園は公募対象公園施設の収入だけで運営されており、特定公園施設の維持管理費も全て民間で行っている。公園の一般来園者が利用する、駐車場管理などは指定管理を検討するなど、民間支援策が欲しいと要望しても、供用後の事後協議には応じてもらえない。一方で行政主導で行ってきたイベントなど、運営困難との理由で一方的に取りやめるなど、協働してやっていくべき連携が、発足当初に比べて困難になってきている。行政の決定事項には異議申し立てがしにくい。P-PFIになったことで民間丸投げ、行政担当者の変更による一貫性のない対応が見られ、なかなか良い運営につながらないのではと危惧している。施設運営中の官民連携の互惠関係を維持するための協議、協力体制について、民間事業者が実施しやすいように基本協定書の雛形に追記することをお願いしたい
- 事業者側に負担を求めるのであれば、公募の時点で明確に状況を伝え、工事内容と金額を示してほしい。特にインフラは高額になる可能性がある
- 供用開始後の管理においても取り決めができれば必要

	民間事業者	地方公共団体
公園全体の魅力向上努力	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Park-PFIを発展させていくのであれば、公園全体の魅力が向上するような設備改善や柔軟な対応が必要と感じる</li> <li>● カフェ単体から周りを巻き込み、次の展開に進むための後押しをお願いしたい</li> <li>● 公園全体の駐車場設備が不足していると考えます</li> </ul>	—
制度に対する理解の要請	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共通言語や共通マインドを持つことと、勉強をして欲しい。また、行政担当者は、信用と信頼を事業者から得られるとともに、事業者を守る覚悟が欲しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事前に都市公園法等関係法令の勉強をしてほしい。費用対効果の見込みもしっかりしてほしい</li> <li>● 本事業についてもっと理解してほしい(利益のことしか考えていないように感じた)</li> <li>● 公募設置等計画の提出に当たり、一部、当該場所の特性(公園であること)が考慮されていない計画内容が見受けられる。都市公園法や公園条例等、根本となる考え方を踏まえた計画の提出をお願いしたい</li> <li>● Park-PFI制度解釈について、事業者はセミナーなどで聞き取った内容で話されるが、根拠となる資料を提示せず、口頭で話すことがほとんどであり、正しい情報かどうか判断しかねます。根拠をもってご説明いただければと思っております。</li> </ul>
国の支援措置	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会資本整備総合交付金・官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件である特定公園施設の整備費1割削減の算出方法を、事業例を明示するなどもう少し明確にしてほしい</li> <li>● 補助金の拡充</li> </ul>

	民間事業者	地方公共団体
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該事業が地元や関係団体に対して起こりうるリスク等に対するの事前協議</li> <li>● 認定計画の変更について、供用開始後に運営実態に合わせ、細かい内容までそろえた状態で、認定計画を変更したいと行政から要望をされた。事業者としては、資料の作成に対するコストが大きくなることが想定されたので、認定計画の変更の必要性について問い合わせたが、「今後の担当者の備忘録として残したい」という事由が伝えられ、事業者としては納得感が薄かったが、対応せざるをえなかった。公募の前から認定計画の変更があるというルールを知らせてほしかった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設としての特定公園施設の安全性等の確認のためにどの程度まで業者に書類の提出を求めるべきなのか指針を作成してもらえるとありがたい。特定公園施設の確認のために多くの書類を確認しており、自治体自ら発注するのと変わらない、もしくはそれ以上の労力となっている気がする</li> <li>● 現場では事業量の減少にはほど遠い。事業者の脱退の方法について明記</li> <li>● 当該公園でP-PFI制度を活用し、販わい等を創出など、行政サイドとしては一定の効果を得ていると感じています。一方で事業者の事業性確保は厳しいようです。事業性の視点から制度検討を行う必要もあるかと存じます</li> <li>● モニタリングをどのようにしているか事例が見たい</li> <li>● 公園管理者がモニタリングするにあたり、事業者は公募対象公園施設の資料を提示してほしい(企業の機密保持を理由にアンケートや組織体制、作業実績などモニタリングに必要な資料を事業者は提供してくれない)</li> <li>● 行政と事業者で連携してより良い公園管理に取り組めればと考えています。事業性や行政の公園管理に対する姿勢など、率直なご意見をいただきたいと思えます</li> </ul>