

都市公園の公募設置等指針における有効期間の延長

公園管理者以外の者による公園施設の設置又は管理

- 都市公園法では、昭和31年の法制定当時より、**公園管理者以外の者が公園管理者の許可を受けることによって、都市公園において公園施設を設置又は管理できる制度**（以下、設置管理許可制度）が存在。
- 法制定当時、公園管理者は、「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るもの」に限り、許可を行うことが可能であったが、平成16年の法改正により、「**都市公園の機能の増進に資すると認められるもの**」についても許可を行うことが可能となった。
- **許可の期間は最長10年**であるが、許可の**更新を行うことは可能**。
- これは、同一の私人にあまりにも長期にわたって公園施設を設置又は管理させることは、一般公衆の自由な利用に供するという都市公園の目的を曖昧にし、当該私人がいつの間にか公園を私物化してしまうことなどの弊害を生ずることが予想され、好ましくないためであり、**最長でも10年ごとに、公園管理者に、同一私人に公園施設の設置又は管理を継続させるべきか否かを検討させる機会を与えることにより、都市公園の管理の適正を期しているもの**。

都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）（抄）

（公園管理者以外の者の公園施設の設置等）

第五条 第二条の三の規定により**都市公園を管理する者**（以下「公園管理者」という。）**以外の者は、都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。**許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 公園管理者は、公園管理者以外の者が設ける公園施設が**次の各号のいずれかに該当する場合に限り、前項の許可をすることができる。**

一 当該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るもの

二 当該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るもの

3 **公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間は、十年をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。**

4 （略）

公募設置管理制度(Park-PFI)創設の背景

- 都市公園のストックの増加（1人当たり都市公園面積：10㎡／人を超えている）
- 施設の老朽化、魅力の低下

- 一方、財政制約等から地方公共団体の整備費、維持管理費は限られており、公園整備、更新への投資もある程度限界がある

- 都市公園の魅力向上、施設整備・更新を持続的に進めていくためには、公共の資金だけでなく、民間の資金の活用をより一層推進することが必要

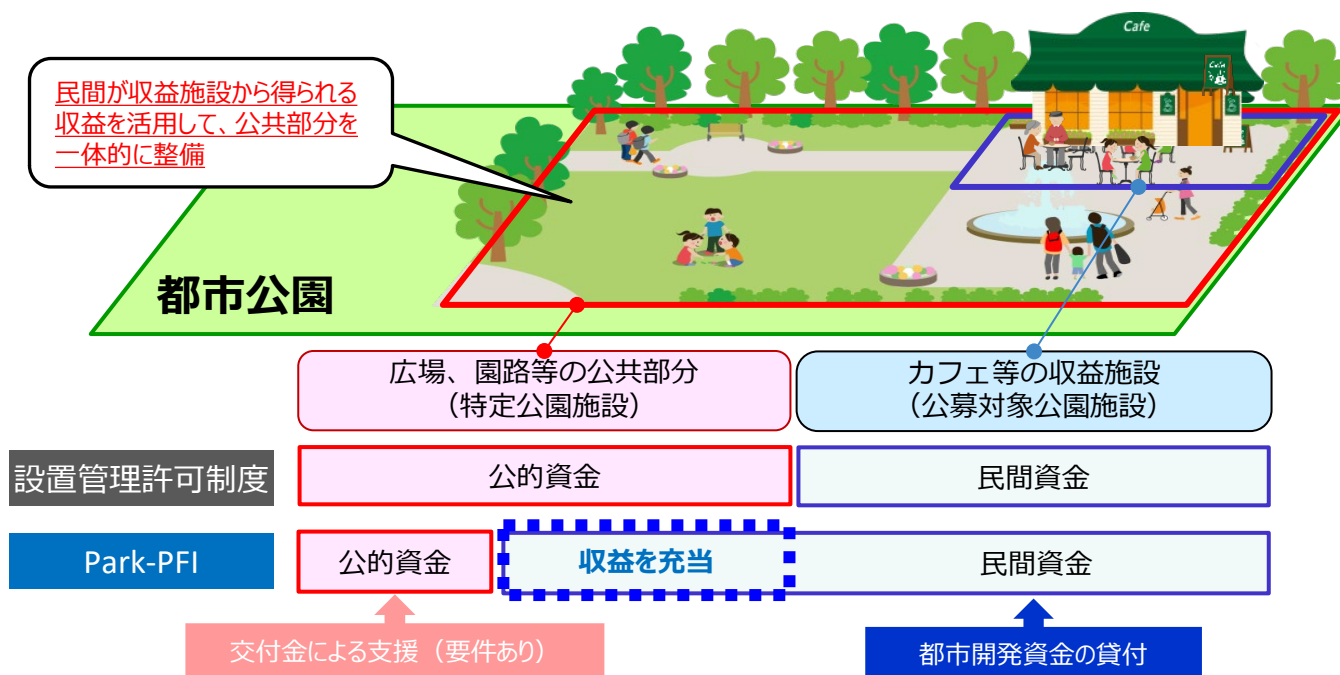
民間活力による新たな都市公園の整備手法を創設し、公園の再生・活性化を推進する

公募設置管理制度（Park-PFI）の創設（H29）

- ・広場等の公園整備を併せて行う収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を公募選定する手続きの創設
- ・当該手続きに基づく場合、設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和 等

公募設置管理制度(Park-PFI)

- 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



都市公園法の特例

① 設置管理許可期間

最長10年を20年まで延長可能に

② 建ぺい率

公募対象公園施設は10%を参酌して条例で定めることが可能に
(通常2%を参酌)

③ 占用物件

自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に

Park-PFIの活用によって促される効果

公園管理者側

公共部分の整備に収益を充当させる仕組が法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される

事業者側

法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる

公園利用者側

公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

公募対象公園施設

⇒事業の核となる収益施設

○飲食店、売店等の公園施設（※）であって公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの

（※）休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台、集会所

【施設の例】

カフェ



レストラン



屋内子供遊び場



売店



特定公園施設

⇒収益施設と一体的に整備される一般公園利用者向け施設

○公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、広場等の公園施設（※）であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの

（※）全ての公園施設が対象

【施設の例】

園路



広場



トイレ



休憩所



利便増進施設

⇒事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件

○自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの

【施設の例】

自転車駐車場



看板、広告塔



都市公園法の特例の概要

設置管理許可期間に係る特例

- ◆ 設置管理許可制度、Park-PFIともに、公園管理者が**一度に許可できる期間は最大10年（更新は可能）**。
- ◆ Park-PFIでは、公募手続きを経て選定された事業者（設置等予定者）が提出した計画（公募設置等計画）について、公園管理者が認定を行うこととなっており、**事業者が認定を受けた計画（認定公募設置等計画）に基づき、公園施設の設置管理許可に係る申請を行った場合、公園管理者は許可を与えなければならないこととされ、認定の有効期間が最大20年であることから、上限20年の範囲内で設置管理許可が保証されることとなっている。**

建ぺい率に係る特例

- ◆ 都市公園法では、都市公園のオープンスペースを確保するため、公園施設の建ぺい率※を規定。
※公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の都市公園の敷地面積に対する割合
- ◆ 建ぺい率の原則は、**百分の二を参酌して都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合。**
- ◆ ただし、**政令で定める特別の場合には、政令で定める範囲を参酌して都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲内でこれを超えることができるものとされており、特別な場合として公募対象公園施設が規定されている。**
- ◆ 公募対象公園施設に係る建ぺい率の上乗せは、**百分の十を参酌して都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲。**

占用物件に係る特例

- ◆ 都市公園を占用できる物件は、都市公園法で規定。
- ◆ 認定公募設置等計画に基づく場合に限り、占用物件（利便増進施設）として以下の施設が設置可能。
 - ① 自転車駐車場
 - 例）・鉄道駅などの交通機関に近接し、その利用者が自転車を駐車する公共自転車駐車場
 - ・レンタサイクルポート
 - ② 地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔
 - 例）・文化、芸術、スポーツイベントの告知のための看板
 - ・公園内のイベントの開催情報及び協賛企業の広告を掲出する広告塔

公募設置管理制度(Park-PFI)に係る法定手続きの概要

公募設置等指針の策定 (法第5条の2)

- 公園管理者は、飲食店、売店等の公園施設であって、公募により設置管理許可を申請できる者を選定することが、公平な選定、公園利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの（公募対象公園施設）について、公園施設の設置又は管理及び公募の実施に関する指針(公募設置等指針)を定め、公示

(指針記載事項)

- 公募対象公園施設の種類（飲食、物販等）、設置場所
- 特定公園施設の建設に関する事項、負担額の負担方法
- 利便増進施設の設置に関する事項
- 計画の認定有効期間（最長20年）
- 計画の評価の基準 等

公募設置等計画の提出 (法第5条の3)

- 事業者は、公募設置等指針に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理に関する計画（公募設置等計画）を作成し、計画を公園管理者に提出

(計画記載事項)

- 公募対象公園施設の設置・管理の目的、場所、構造
- 特定公園施設の建設に関する事項（費用の提案含む）
- 利便増進施設の設置に関する事項
- 資金計画・収支計画 等

公募設置等予定者の選定 (法第5条の4)

- 提出された公募設置等計画が法で定められた基準に適合しているかどうかを審査。
- 法で定められた基準に適合する公募設置等計画について、公募設置等指針に定めた評価の基準や、学識経験者の意見により総合的に評価。
- 都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められる計画を提出した者を設置等予定者として選定、通知。

公募設置等計画の認定 (法第5条の5)

- 設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定。
- 計画の認定日、有効期間、公募対象公園施設の場所を公示

設置許可の許可等 (法第5条の7、第5条第1項)

- 認定を受けた計画の有効期間内（上限20年）において、当該認定計画に基づく設置管理許可の申請があった場合には、その許可を与えなければならない。

事業開始、管理運営

公園管理者が実施する手続き

事業者が実施する手続き

■ 千葉県からの提案の概要

都市公園法のP-PFI認定期間20年としている期間の延長または公園管理者が定めることができる記載の追加することを提案する。

※P-PFIによる事業（公募）内容では、飲食、物販、宿泊の施設の設置管理が多数を占めるが、期間が20年では、採算性が厳しく、参画できない、民間事業者がいることが想定されるため。（民間事業者との関係する意見交換会において、同様の意見が確認されている。）



■ 提案に対する国交省の回答

Park-PFIに係る認定有効期間の終了にあわせ、都市公園法第5条第1項による公園施設の設置管理の許可を行うことは可能であるため、**Park-PFIの事業者が20年の期間を超えて公園施設を設置管理することは現行制度上も可能**であり、「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」において、『**公園管理者の判断により、認定有効期間の終了後においても、設置管理の許可を更新することが可能である旨を、あらかじめ公募時に示すことは差し支えない**』ことを明示している。

■ 参考：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン

3.3 公募設置等指針の策定、公示

（1）公募設置等指針に定めるべき事項（法第5条の2第2項第1号～10号）

⑧ 認定の有効期間（法第5条の2第2項第8号）

（前略）

また、P-PFIは、公募手続きを経て事業者を選定することで、20年を上限とした事業期間による公募対象公園施設の設置管理の特例措置を認める制度であることから、公募手続きを経ずに公募設置等計画を更新することはできない。このため、公園管理者は、事業継続が必要と認める場合には、公募設置等計画の認定有効期間の終了にあわせ、本制度に基づき再度公募手続きを行うか、本制度に基づかずに10年を上限とする法第5条第1項による公園施設の設置管理の許可を行うこととなる。ただし、法第5条第1項による許可を行う場合には、P-PFIにおける建蔽率等の特例が適用されなくなること留意し、都市公園条例の改正等の対応を検討する必要がある。

なお、**公園管理者の判断により、認定有効期間の終了後においても、設置管理の許可を更新することが可能である旨を、あらかじめ公募時に示すことは差し支えない。**

■ 千葉県からの再意見①

再整備計画(案)を策定するにあたり、令和5年8月～12月に実施したサウンディング型市場調査において、宿泊業や不動産業等の民間事業者7者から、一定規模のホテル等施設の資金回収計画は20年で成立が難しく、「投資資金の回収」が困難であると言われている。



■ 再意見①に対する国交省の回答

Park-PFIにおける認定の有効期間は20年としているところだが、前回の回答のとおり、Park-PFIに係る認定有効期間の終了にあわせ、都市公園法（以下、「法」という。）第5条第1項による公園施設の設置管理の許可を行うことは可能であるため、**Park-PFIの事業者が20年の期間を超えて公園施設を設置管理することは現行制度上も可能**であり、認定の有効期間20年に、法第5条第1項による許可期間の最長10年（10年以降も更新可能）を加え、事業期間を30年以上とすることで、**20年では投資資金の回収が困難であるという課題は解決できるもの**と考える。

■ 参考：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（再掲）

3.3 公募設置等指針の策定、公示

（1）公募設置等指針に定めるべき事項（法第5条の2第2項第1号～10号）

⑧ 認定の有効期間（法第5条の2第2項第8号）

（前略）

また、P-PFIは、公募手続きを経て事業者を選定することで、20年を上限とした事業期間による公募対象公園施設の設置管理の特例措置を認める制度であることから、公募手続きを経ずに公募設置等計画を更新することはできない。このため、公園管理者は、事業継続が必要と認める場合には、公募設置等計画の認定有効期間の終了にあわせ、本制度に基づき再度公募手続きを行うか、本制度に基づかずに10年を上限とする法第5条第1項による公園施設の設置管理の許可を行うこととなる。ただし、法第5条第1項による許可を行う場合には、P-PFIにおける建蔽率等の特例が適用されなくなること留意し、都市公園条例の改正等の対応を検討する必要がある。

なお、公園管理者の判断により、認定有効期間の終了後においても、設置管理の許可を更新することが可能である旨を、あらかじめ公募時に示すことは差し支えない。

■ 千葉県からの再意見②

(Park-PFIの認定有効期間の後に設置管理許可を与える場合、) 建蔽率の特例措置も適用されなくなることで施設規模を抑える可能性があると言われている。



■ 再意見②に対する国交省の回答

公募対象公園施設に係る建蔽率の特例が、Park-PFIの認定の有効期間の終了後には適用されなくなる点についてはご認識のとおりだが、**公園施設の建蔽率については、法第4条のとおり、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合が適用されることとなっており、地方公共団体の条例により定めることが可能となっている。建蔽率の基準は、個々の都市公園ごとに定める方法なども考えられるところ、「蓮沼海浜公園」の事情を踏まえ、建蔽率を条例で規定することによって、施設規模を抑える可能性があるという課題を解決できるものとする。**

■ 参考

都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）（抄）

（公園施設の設置基準）

第四条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、**百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合**（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

2 （略）

都市公園法運用指針

3. 公園施設の設置基準について（法第4条関係）

3-1 公園施設の建蔽率基準について（法第4条、施行令第6条関係）

（2）運用に当たっての基本的な考え方

①基本的な考え方

地方公共団体が設置する都市公園における建蔽率の基準については、地方公共団体自らが、法第4条に規定されている100分2を十分参酌した上で、地域の実情に応じて条例で定める必要がある。**建蔽率の基準は、当該地方公共団体が設置する都市公園について一律に定める方法に限らず、個々の都市公園ごとに定める方法、都市公園の種別ごとに定める方法なども考えられる。**

■ 千葉県からの再意見③

有効期間 20 年 + 10 年とする募集方法でも「資金調達」にリスクがあり、金融機関からも法的に担保がない形式では、融資審査にリスクが伴うとの意見がある。

■ 再意見③に対する国交省の回答

融資審査のリスクに関しては、**Park-PFIであっても法第 5 条第 1 項の許可に係る期間の最長は 10 年**であるため、Park-PFIに係る認定の有効期間が 20 年と設定されている場合、事業者は**事業期間中に法第 5 条第 1 項の許可に係る申請を行う必要がある**。公園管理者が法第 5 条第 1 項の許可を与えなければならないのは、法第 5 条の 7 第 2 項のとおり、認定計画提出者から**認定公募設置等計画に基づき許可の申請があった場合に限られる**。仮に法第 5 条第 1 項に係る許可の更新段階で法第 5 条第 2 項の要件を満たさなくなった場合、認定公募設置等計画に基づく申請とは言えず、公園管理者が許可を与えなければならない義務は生じない。そのため、**公募設置等指針において、認定の有効期間の終了後に、法第 5 条第 2 項の要件を満たしていることをもって、法第 5 条第 1 項の許可を行うことをあらかじめ示し、さらに事業着手前に公園管理者とPark-PFI事業者が協定書を締結し、許可の更新について合意することを公募段階で明らかにしておくことで、Park-PFIの場合と同等の担保がなされるもの**と考える。

■ 参考：公募設置等指針や基本協定書（案）で認定の有効期間の終了後の取扱いを規定している事例

須磨海浜水族園・海浜公園再整備事業 公募設置等指針（令和元年 7 月改訂、神戸市）抜粋

（5）事業期間（認定の有効期間）

本事業の事業期間は工事着手（公園施設設置許可日）から 30 年までとする。

なお、P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、工事着手（公園施設設置許可日）から 20 年までとし、その後については、認定の有効期間終了前に改めて許可要件を満たしていることを確認し、さらに 10 年間、都市公園法第 5 条第 1 項による許可による公園施設設置許可の更新を行うものとする。

須磨海浜水族園・海浜公園再整備事業 基本協定書（案）（令和元年 7 月改訂、神戸市）抜粋

（許可の更新）

第 4 2 条 乙は、公募対象公園施設について、第 20 条第 1 項に基づく設置許可期間終了の 6 か月前までに再度許可申請を行うものとし、甲は、当該許可申請を審査し、認定公募設置等計画に合致していれば、1 回に限り、許可を更新するものとする。但し、甲は、必要がある場合には許可の更新に際し、許可条件を付すことがある。

2 乙は、前項に基づき更新された設置許可期間終了の 6 か月前までに都市公園法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うものとし、甲は、乙による申請が許可要件を満たしていることを確認することにより、前項に基づき更新された設置許可期間終了の日の翌日から 10 年間、都市公園法第 5 条第 1 項に基づく許可を行うものとする。