



Park-PFIにおける収益施設の整備特性 に関する研究 ー近畿圏の都市公園を対象にー

PARK LANE COFFEE

研究の背景及び目的

研究背景

- ・ Park-PFI制度は2017年の都市公園法の改正によって創設された
- ・ 本制度は、都市公園における官民連携の取り組みとして着目され、制度創設後、一定の事例が蓄積されている



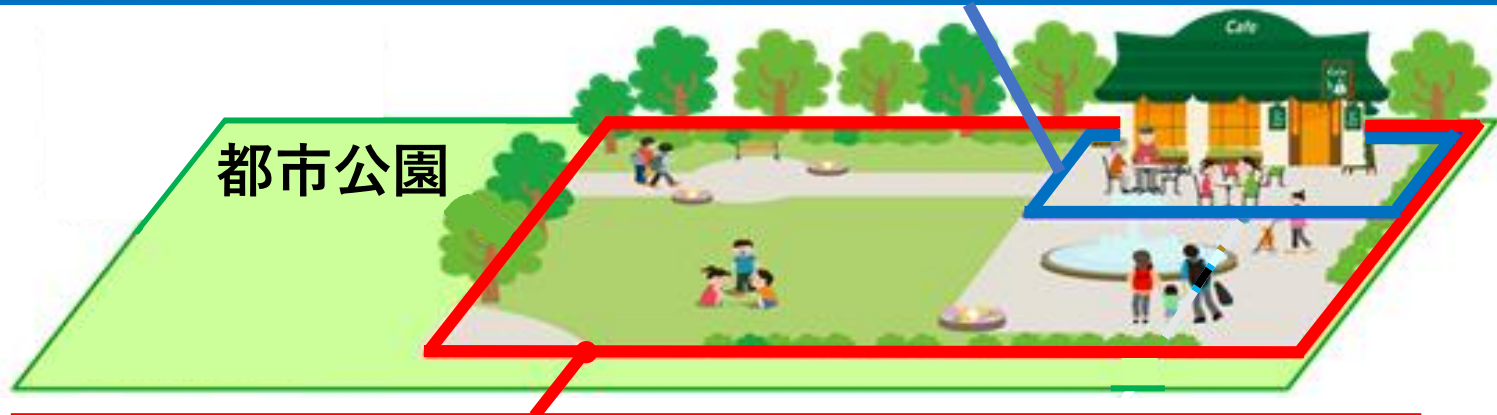
研究目的

- ・ 近畿圏を対象にPark-PFI制度運用の実態と現状を評価することで、今後の知見を得ること

Park-PFI制度について

事業を行う民間事業者を公募にて選定する制度

公募対象公園施設：飲食店、売店等の公園利用者の利便向上に資するもの



特定公園施設：園路、広場等の一般公園利用者が利用できるもの

収益を活用して公共部分である特定公園施設を一体的に整備

Park-PFI制度運用の実態：調査方法

対象エリア

政令指定都市と地方都市が存在する近畿圏

対象公園

2023年度末時点においてPark-PFI制度が実施された29の都市公園

調査方法

- ・ ネット調査
- ・ 行政へのメールでの依頼



文献調査

- ・ 公募設置指針
- ・ 選定結果等

調査項目

公園特性

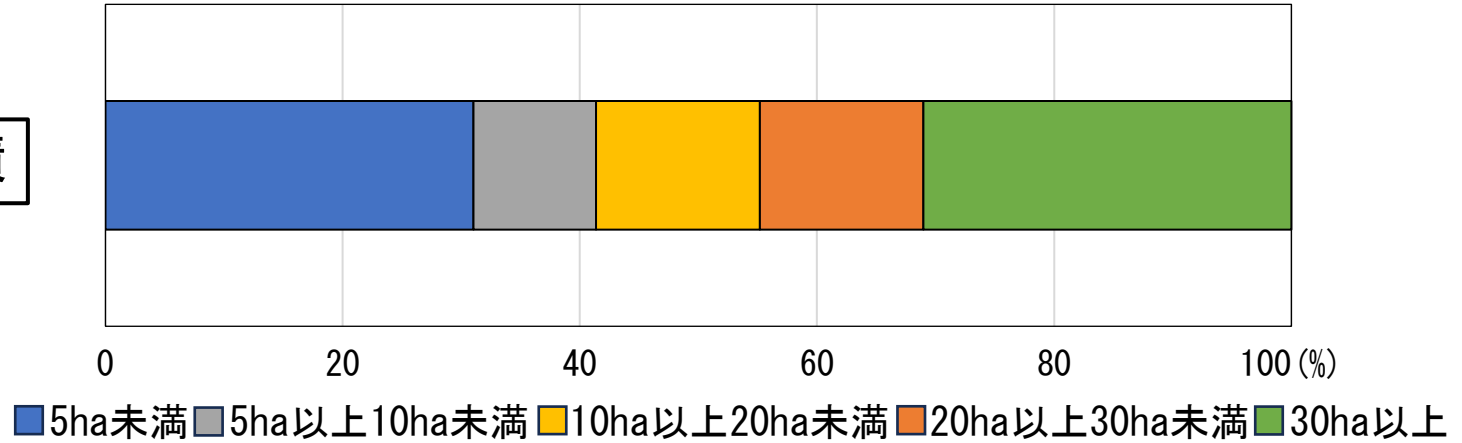
- ・ 開設年
- ・ 開設面積
- ・ 公園種別

事業特性

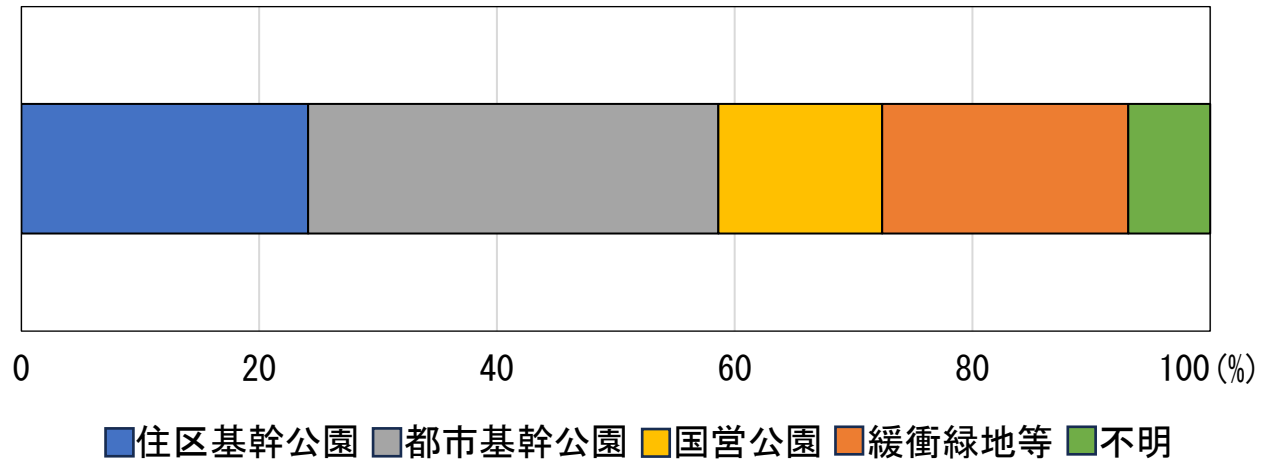
- ・ 公募年度
- ・ 事業面積
- ・ 公募対象公園施設
- ・ 特定公園施設
- ・ 審査基準

公園特性：結果

開設面積

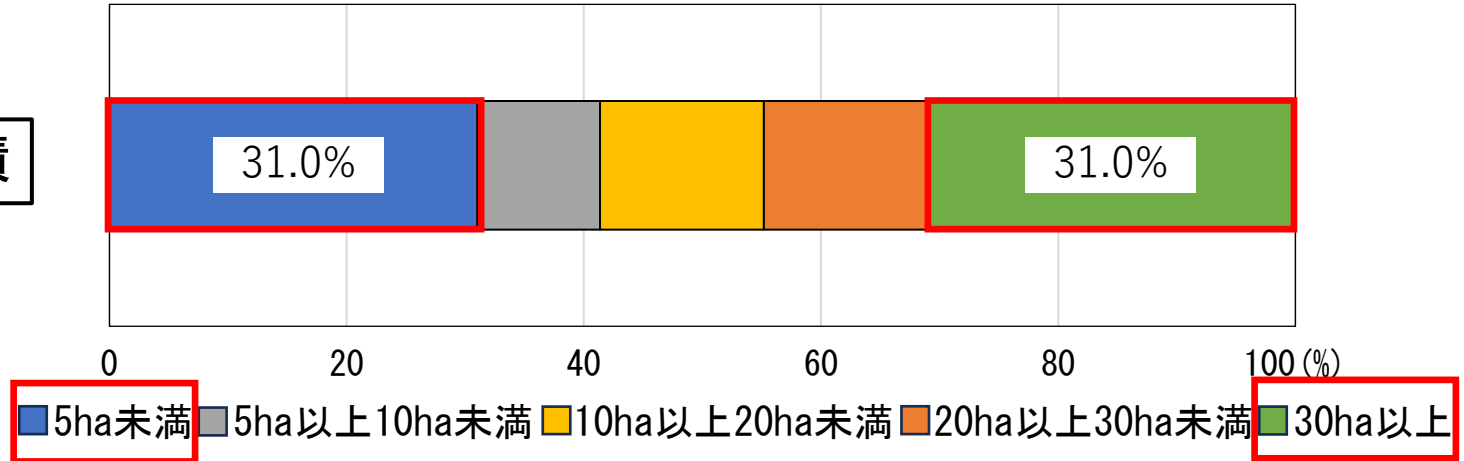


公園種別

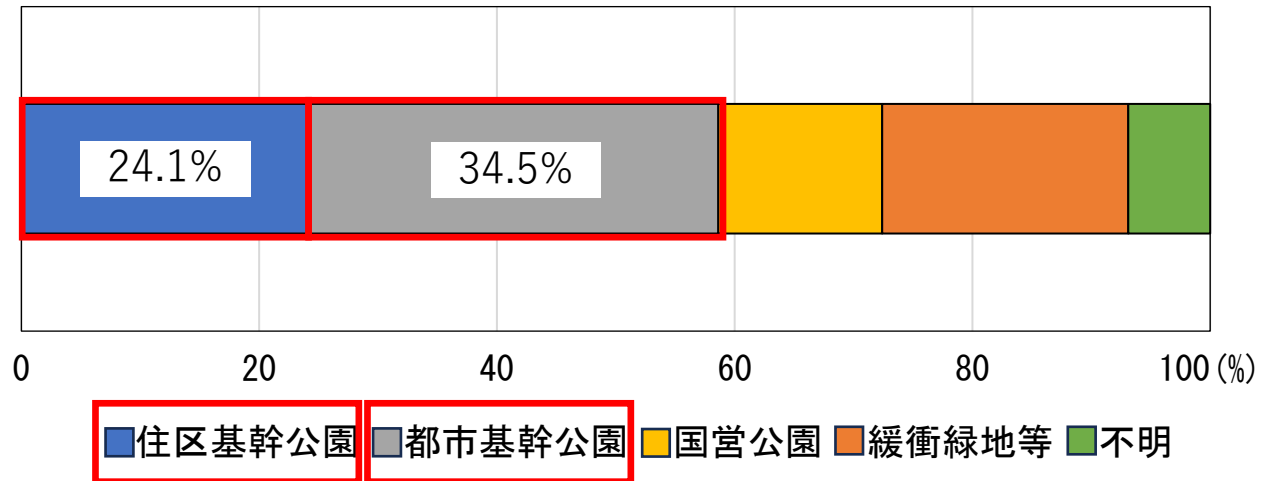


公園特性：結果

開設面積

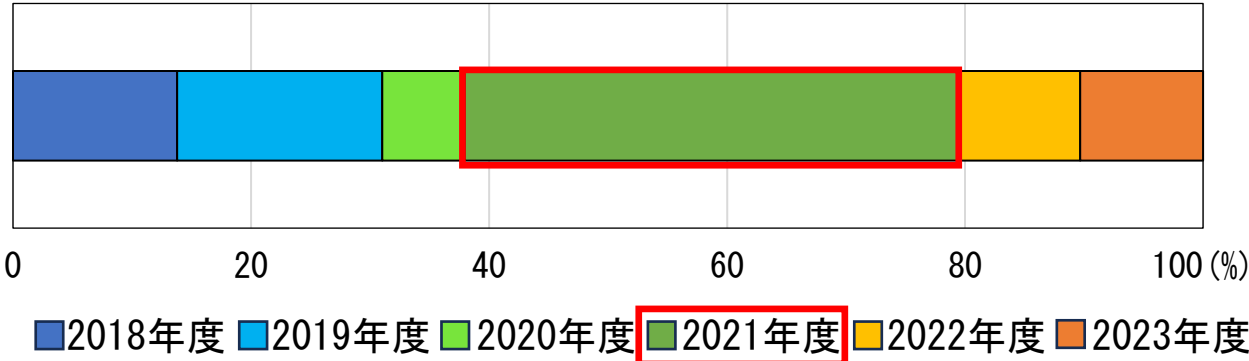


公園種別

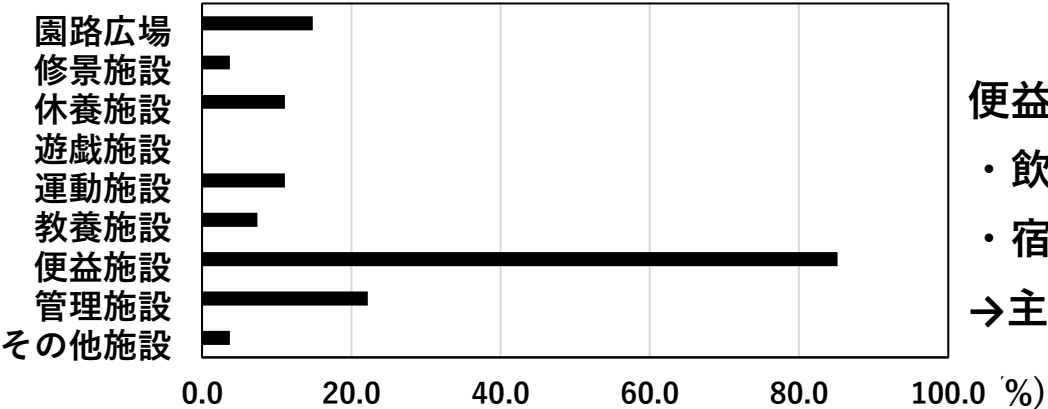


事業特性：結果

公募年度



公募対象
公園施設

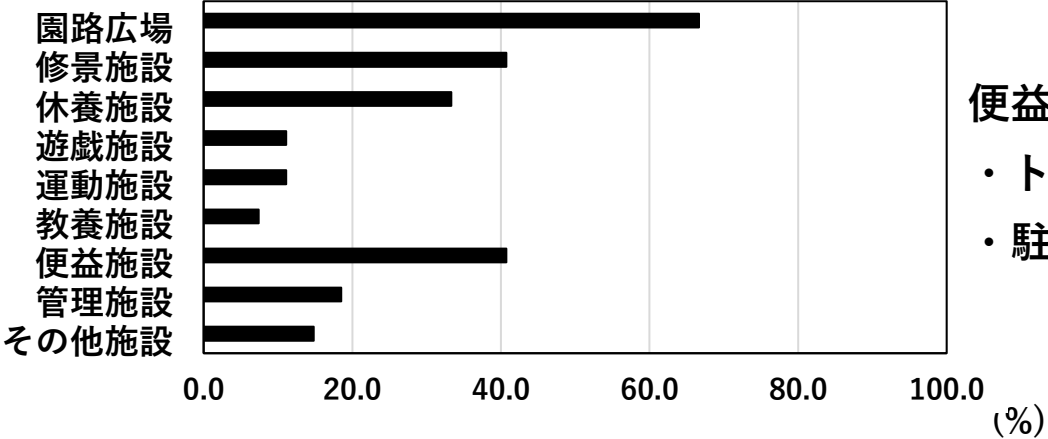


便益施設の内訳

- ・ 飲食物販施設：20公園
- ・ 宿泊施設、温泉施設等

→主に収益施設

特定公園
施設

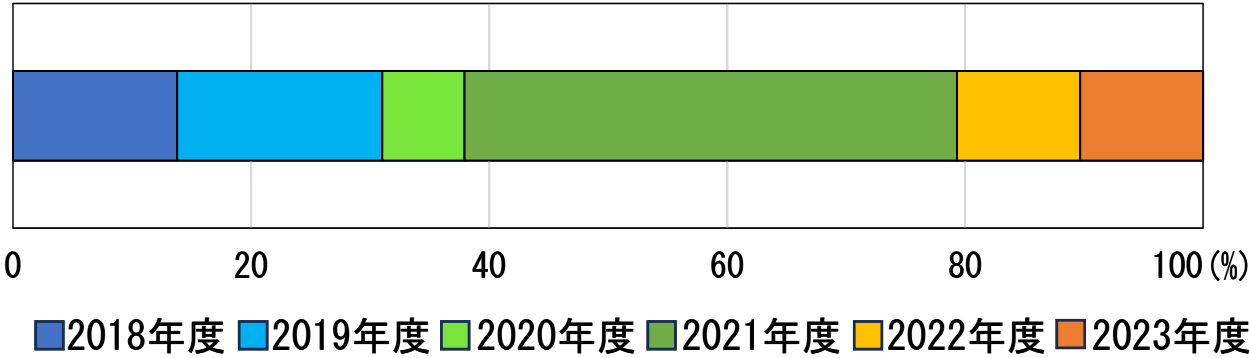


便益施設の内訳

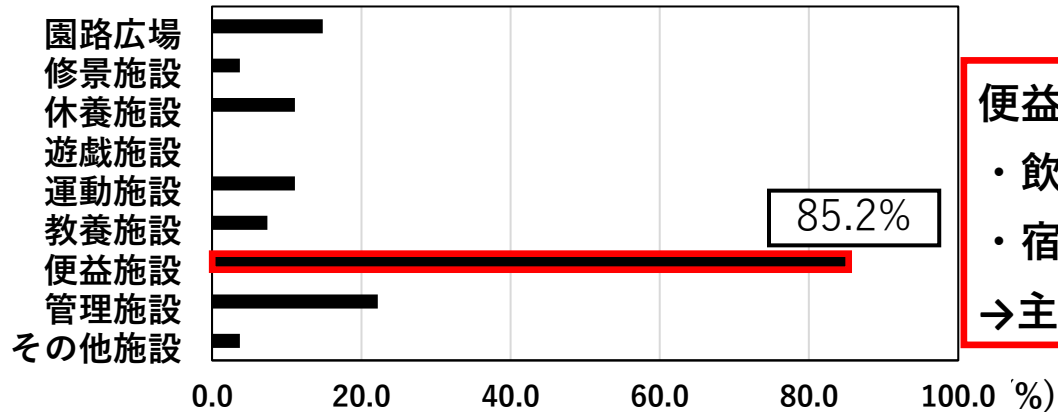
- ・ トイレ：9公園
- ・ 駐車場・駐輪場：7公園

事業特性：結果

公募年度



公募対象
公園施設

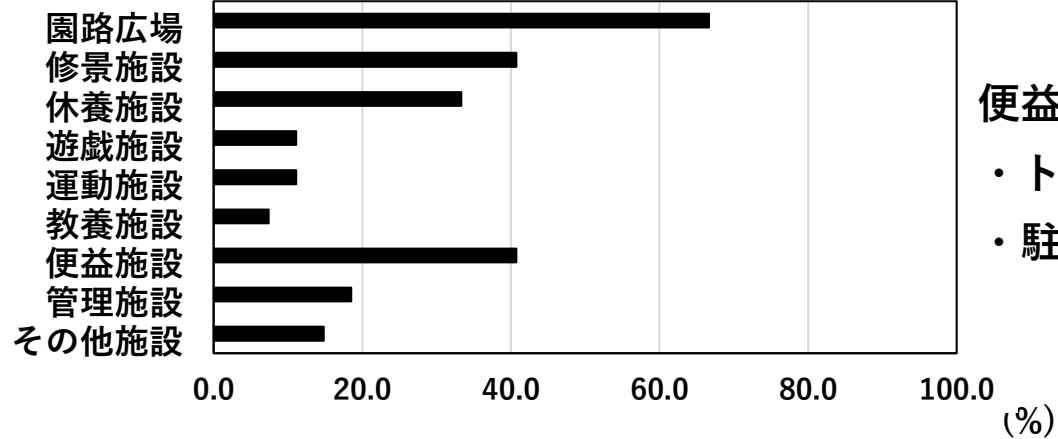


便益施設の内訳

- ・ 飲食物販施設：20公園
- ・ 宿泊施設、温泉施設等

→主に収益施設

特定公園
施設

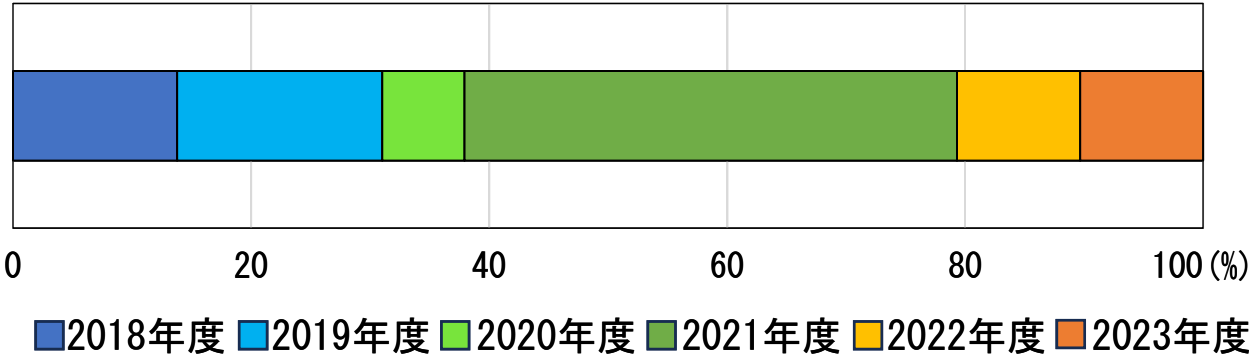


便益施設の内訳

- ・ トイレ：9公園
- ・ 駐車場・駐輪場：7公園

事業特性：結果

公募年度



公募対象
公園施設

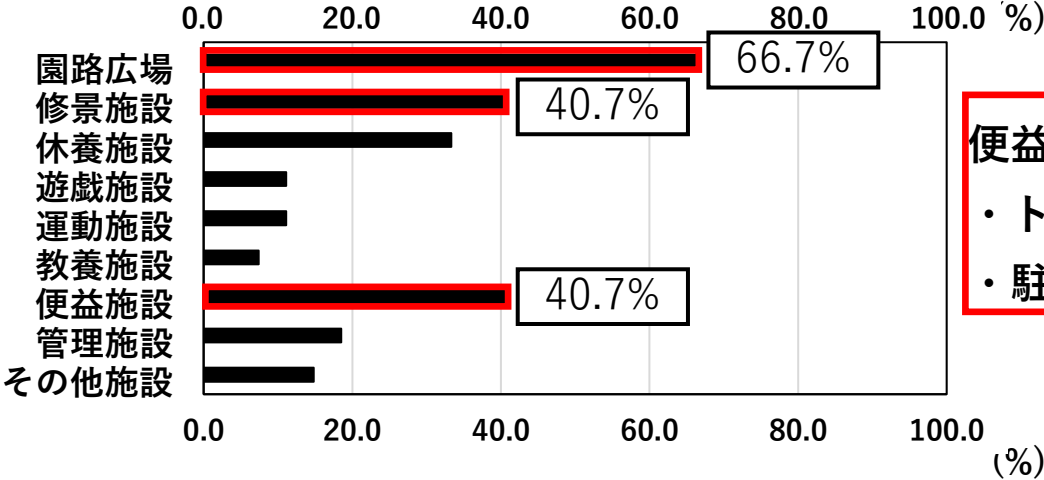


便益施設の内訳

- ・ 飲食物販施設：20公園
- ・ 宿泊施設、温泉施設等

→主に収益施設

特定公園
施設



便益施設の内訳

- ・ トイレ：9公園
- ・ 駐車場・駐輪場：7公園

事業特性：審査基準 結果

[illegible]

事業特性：審査基準 結果

公園名	地域・周辺環境への配慮						民間事業者の信頼性		公園・施設の機能性															管理・運営				事業体制・事業計画の方向性										その他								
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲		㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺
	① 周辺環境・景観との調和のとれたデザイン	② 地域への理解度（地域ならではの特性を考慮）	③ 周辺施設や住民・行政との連携	④ 地域活性化・賑わい創出（イベント開催）	⑤ 環境保全への配慮	⑥ 経済的波及に関する貢献	⑦ 事業実績からみた信頼性	⑧ 財政状況から見た信頼性（財務健全性）	⑨ 社会的責任や貢献活動からみた信頼性	⑩ バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮	⑪ 施設整備の機能性	⑫ 配置計画や動線の機能性・安全性	⑬ 公園全体の魅力向上	⑭ 集客効果の向上	⑮ 知名度向上への貢献	⑯ 公共性（利用者の意見反映・ニーズの把握）	⑰ 都市公園施設としての妥当性	⑱ 防犯面や防災面などからみた安心性・安全性	⑲ 利用者への営業形態におけるサービス向上	⑳ 障害のある人への配慮	㉑ 植栽の適正な管理	㉒ 平等利用	㉓ 全体コンセプトの整合性	㉔ 指定管理業務に関する項目	㉕ 駐輪場・駐車場への配慮	㉖ 運営計画の妥当性	㉗ 維持管理計画の妥当性	㉘ 個人情報保護	㉙ 収支計画の妥当性	㉚ 事業計画の妥当性	㉛ 事業の独自性	㉜ 事業範囲・面積の妥当性	㉝ 法令による規定・規則の遵守	㉞ 施工スケジュール	㉟ 実施体制や研修制度の妥当性	㊱ リスク管理	㊲ 市内に本店・支店を有しているか	㊳ 市内企業と連携	㊴ 財政面における行政への貢献度（使用料など）	㊵ その他評価に値する提案						
中央緑地公園	●			●	●					●	●	●	●				●	●	●				●				●								●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
東遊園地	●	●	●	●	●		●				●	●	●			●	●								●	●	●	●	●	●					●	●								●	●	●
本町公園		●	●	●				●				●	●	●		●	●						●			●	●	●														●	●	●	●	●

事業特性：審査基準 結果

公園	管理・運営					事業体制・事業計画の方向性											
	②④ 指定管理業務に関する項目	②⑤ 駐輪場・駐車場への配慮	②⑥ 運営計画の妥当性	②⑦ 維持管理計画の妥当性	②⑧ 個人情報保護	②⑨ 収支計画の妥当性	③⑩ 事業計画の妥当性	③⑪ 事業の独自性	③⑫ 事業範囲・面積の妥当性	③⑬ 法令による規定・規則の遵守	③⑭ 施工スケジュール	③⑮ 実施体制や研修制度の妥当性	③⑯ リスク管理	③⑰ 市内に本店・支店を有しているか	③⑱ 市内企業と連携	③⑲ 財政面における行政への貢献度（使用料など）	
中央	合計(数)	2	4	21	20	3	24	13	7	1	1	13	23	19	3	11	24
東郷 本町	公園数に対する割合(%)	8.0	16.0	84.0	80.0	12.0	96.0	52.0	28.0	4.0	4.0	52.0	92.0	76.0	12.0	44.0	96.0

その他
④⑩
その他評価に値する提案

その他

④⑩ その他評価に値する提案

事業特性：審査基準 結果

公園	管理・運営					事業体制・事業計画の方向性												その他 ④⑩ その他評価に値する提案
	②④ 指定管理業務に関する項目	②⑤ 駐輪場・駐車場への配慮	②⑥ 運営計画の妥当性	②⑦ 維持管理計画の妥当性	②⑧ 個人情報情報の保護	②⑨ 収支計画の妥当性	③⑩ 事業計画の妥当性	③⑪ 事業の独自性	③⑫ 事業範囲・面積の妥当性	③⑬ 法令による規定・規則の遵守	③⑭ 施工スケジュール	③⑮ 実施体制や研修制度の妥当性	③⑯ リスク管理	③⑰ 市内に本店・支店を有しているか	③⑱ 市内企業と連携	③⑲ 財政面における行政への貢献度（使用料など）		
中央	合計(数)	2	4	21	20	3	24	13	7	1	1	13	23	19	3	11	24	
東遊 本町	公園数に対する割合(%)	8.0	16.0	84.0	80.0	12.0	96.0	52.0	28.0	4.0	4.0	52.0	92.0	76.0	12.0	44.0	96.0	

事業特性：審査基準 結果

[illegible]

事業特性：審査基準 結果

公園	公園・施設の機能性														その他 ④① その他評価に値する提案
	⑩ バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮	⑪ 施設整備の機能性	⑫ 配置計画や動線の機能性・安全性	⑬ 公園全体の魅力向上	⑭ 集客効果の向上	⑮ 知名度向上への貢献	⑯ 公共性（利用者の意見反映・ニーズの把握）	⑰ 都市公園施設としての妥当性	⑱ 防犯面や防災面などからみた安心性・安全性	⑲ 利用者への営業形態におけるサービス向上	⑳ 障害のある人への配慮	㉑ 植栽の適正な管理	㉒ 平等利用	㉓ 全体コンセプトの整合性	
中央	合計(数)														
東遊 本町	公園数に対する割合(%)														
	18	9	22	15	11	2	12	8	12	16	5	4	6	22	
	72.0	36.0	88.0	60.0	44.0	8.0	48.0	32.0	48.0	64.0	20.0	16.0	24.0	88.0	

事業特性：審査基準 結果

公園名	地域・周辺環境への配慮						民間事業者の信頼性			公園・施設の機能性														管理・運営				事業体制・事業計画の方向性										その他						
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲		㊳	㊴	㊵	㊶		
	① 周辺環境・景観との調和のとれたデザイン	② 地域への理解度（地域ならではの特性を考慮）	③ 周辺施設や住民・行政との連携	④ 地域活性化・賑わい創出（イベント開催）	⑤ 環境保全への配慮	⑥ 経済的波及に関する貢献	⑦ 事業実績からみた信頼性	⑧ 財政状況から見た信頼性（財務健全性）	⑨ 社会的責任や貢献活動からみた信頼性	⑩ バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮	⑪ 施設整備の機能性	⑫ 配置計画や動線の機能性・安全性	⑬ 公園全体の魅力向上	⑭ 集客効果の向上	⑮ 知名度向上への貢献	⑯ 公共性（利用者の意見反映・ニーズの把握）	⑰ 都市公園施設としての妥当性	⑱ 防犯面や防災面などからみた安心性・安全性	⑲ 利用者への営業形態におけるサービス向上	⑳ 障害のある人への配慮	㉑ 植栽の適正な管理	㉒ 平等利用	㉓ 全体コンセプトの整合性	㉔ 指定管理業務に関する項目	㉕ 駐輪場・駐車場への配慮	㉖ 運営計画の妥当性	㉗ 維持管理計画の妥当性	㉘ 個人情報保護の保護	㉙ 収支計画の妥当性	㉚ 事業計画の妥当性	㉛ 事業の独自性	㉜ 事業範囲・面積の妥当性	㉝ 法令による規定・規則の遵守	㉞ 施工スケジュール	㉟ 実施体制や研修制度の妥当性	㊱ リスク管理	㊲ 市内に本店・支店を有しているか	㊳ 市内企業と連携	㊴ 財政面における行政への貢献度（使用料など）	㊵ その他評価に値する提案				
中央緑地公園	●			●		●				●	●	●	●				●	●	●				●					●													●	●		
東遊園地	●	●	●	●			●				●	●	●			●	●							●	●	●		●	●													●	●	
本町公園		●	●	●				●				●	●	●		●	●						●			●	●		●													●	●	

Park-PFI制度の現状評価：収益施設の整備特性 調査方法

配置形態

■ 対象

供用が開始されている(2023年度末時点)

- ・ 都市公園：19公園
- ・ 収益施設：35施設

■ 調査項目

- ・ 中心配置型
- ・ 一体配置型
- ・ 分離配置型

建物形態

■ 対象

建屋がある収益施設：28施設

- ・ 既存施設活用型：6施設
- ・ 新築型：22施設

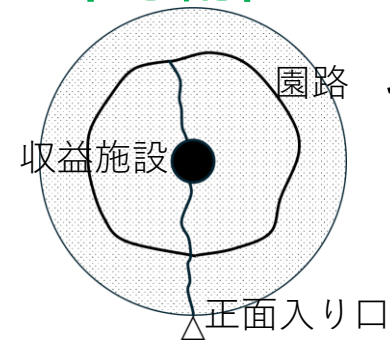
に分類

■ 調査項目

- | | |
|--------|--------|
| ・ 高さ | ・ 壁面の色 |
| ・ 屋根形状 | ・ 前面舗装 |
| ・ 壁面素材 | ・ 植栽 |

配置形態：結果

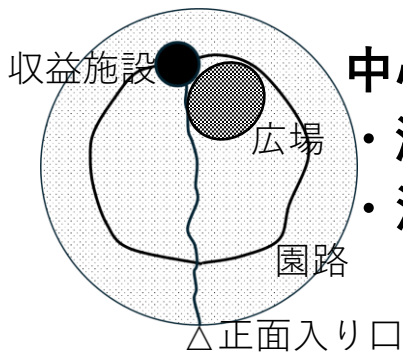
中心配置型



収益施設が公園の主要部に配置され、公園の中心的機能を担うもの

- ・ 海浜公園の須磨シーワールド
- ・ 舞鶴赤れんがパークの赤れんがパーク等9施設

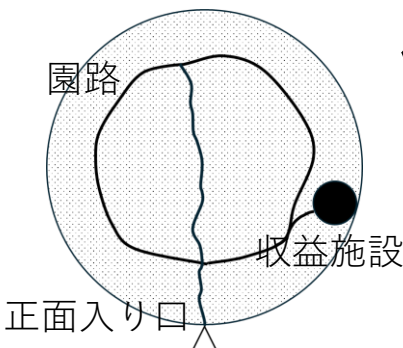
一体配置型



中心配置ではないが、他の公園施設と有機的に施設が配置されるもの

- ・ 海浜公園の須磨シーワールドホテル
- ・ 江坂公園のPARK CAFÉ BRANCO等20施設

分離配置型



他の公園施設とは機能的に切り離されて、施設が配置されるもの

- ・ 中央緑地の中央緑地ここよか
- ・ 花園中央公園のファミリーガーデン花園等6施設

建物形態：既存施設活用型(6施設)の結果

収益施設	建物高さ			屋根形状		壁面の素材					外壁の色								前面舗装			植栽	
	平屋	2階	3階以上	陸屋根	勾配屋根	コンクリート	ガラス	木材	れんが	タイル	茶色	黒色	白色	黄色	赤色	緑色	灰色	橙色	土面	芝生	ペイブ	低木	高木
赤れんがパーク3号棟		●			●				●						●					●			
赤れんがパーク4号棟		●			●				●						●					●			
赤れんがパーク5号棟		●			●				●						●					●			
こふん前Café IROHA	●			●		●				●			●				●			●	●	●	●
ひとつなぎカフェ			●	●		●						●	●				●				●		
本町プランテ		●			●	●					●	●	●	●						●	●	●	●
合計	1	4	1	2	4	3	0	0	3	1	1	2	3	1	3	0	2	0	0	5	3	2	2

建物形態：既存施設活用型(6施設)の結果

収益施設	建物高さ			屋根形状		壁面の素材					外壁の色								前面舗装			植栽		
	平屋	2階	3階以上	陸屋根	勾配屋根	コンクリート	ガラス	木材	れんが	タイル	茶色	黒色	白色	黄色	赤色	緑色	灰色	橙色	土面	芝生	ペイブ	低木	高木	
赤れんがパーク3号棟		●			●				●						●					●				
赤れんがパーク4号棟		●			●				●						●					●				
赤れんがパーク5号棟		●			●				●						●					●				
こぶん前Café IROHA	●																●			●	●	●	●	
ひとつなぎカフェ																	●				●			
本町プランテ																					●	●	●	●
合計	1																2	0	0	5	3	2	2	

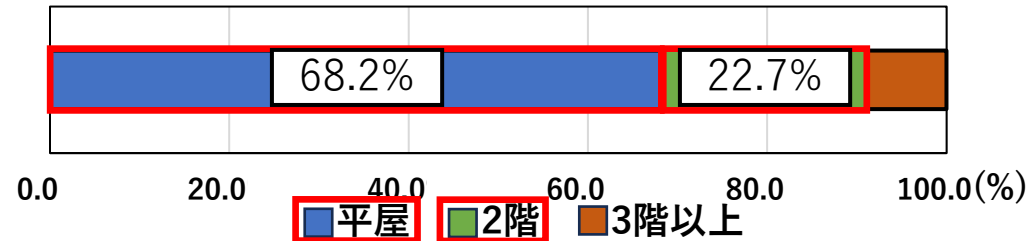


赤れんがパーク3,4,5号棟：舞鶴赤れんがパーク

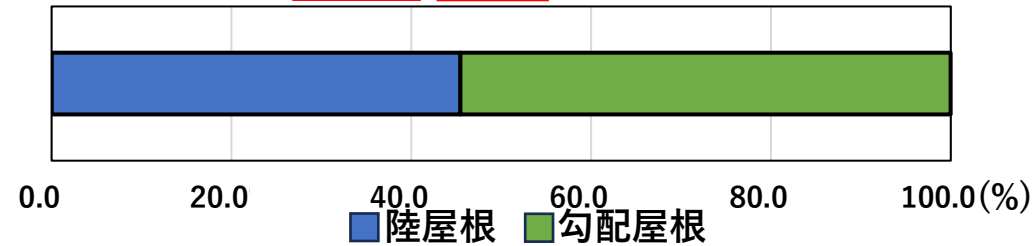
舞鶴赤れんがパーク

建物形態：新築型(22施設)の結果

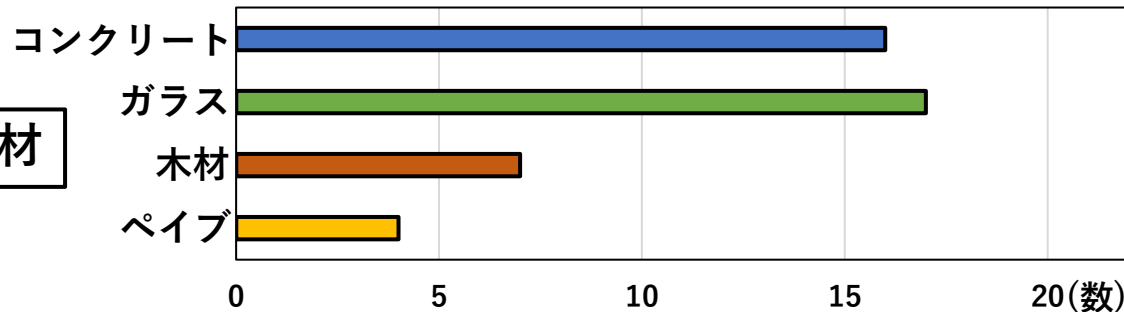
建物高さ



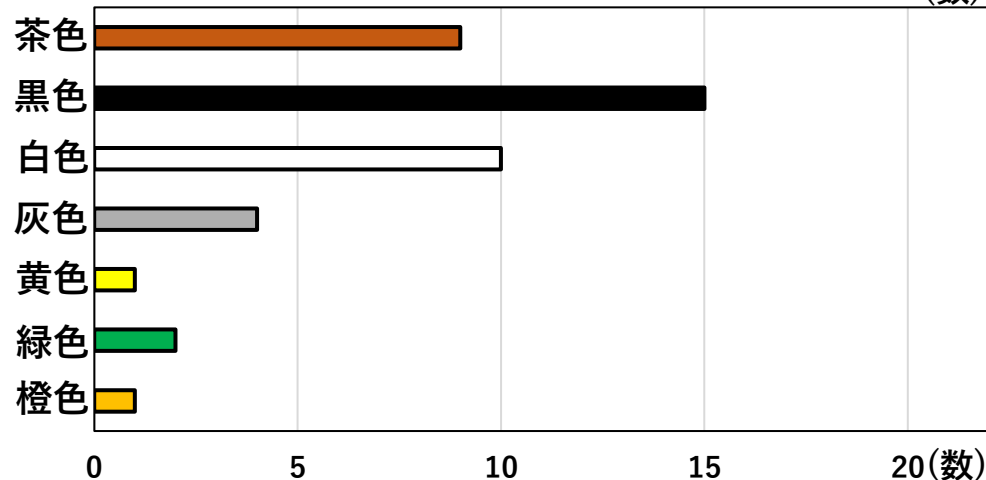
屋根形状



壁面の素材

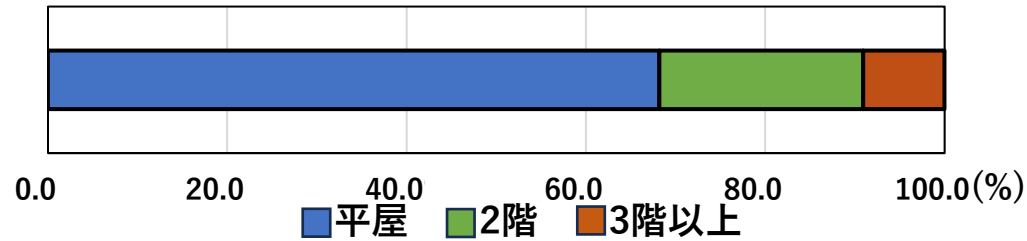


外壁の色

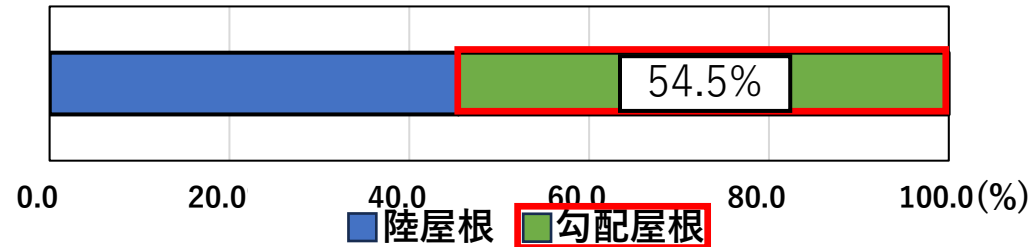


建物形態：新築型(22施設)の結果

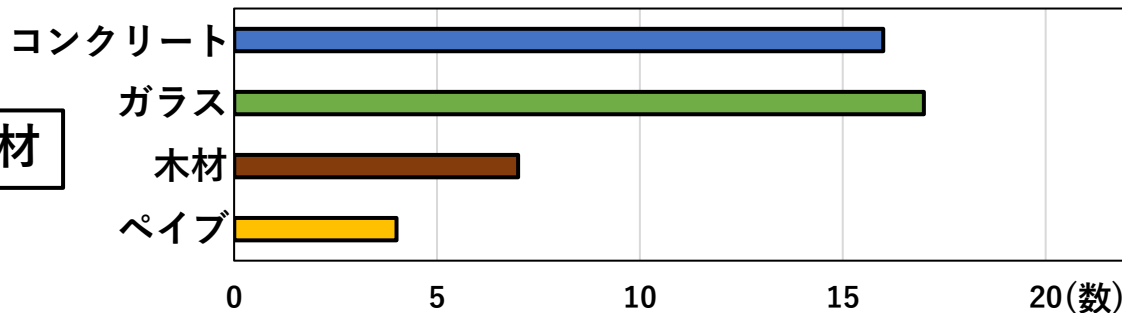
建物高さ



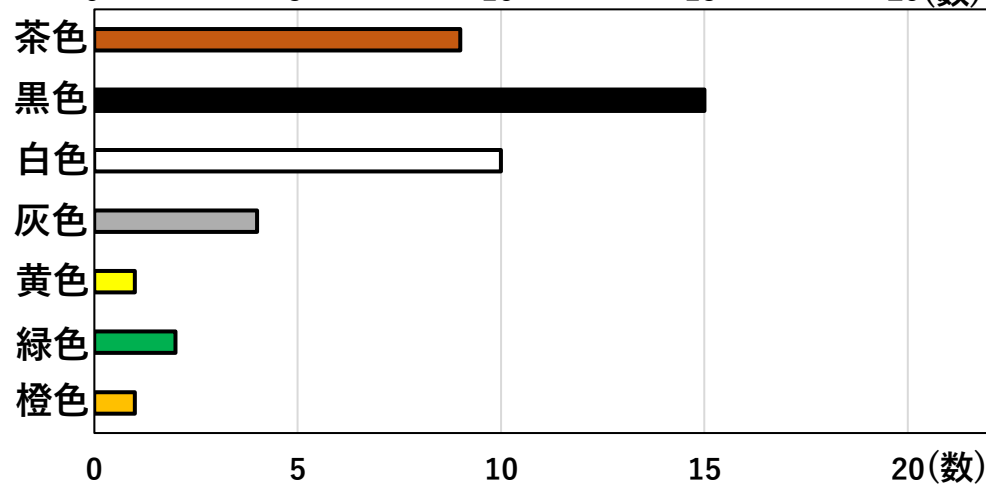
屋根形状



壁面の素材

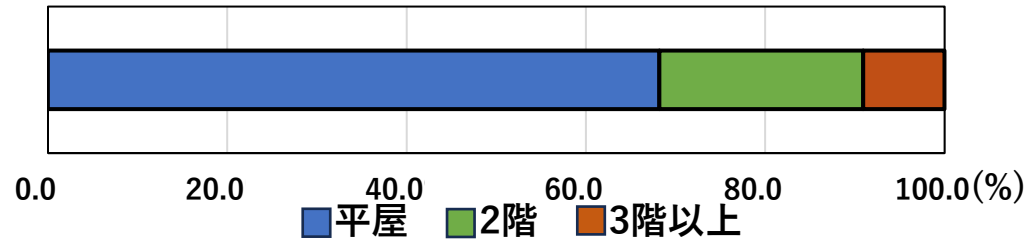


外壁の色

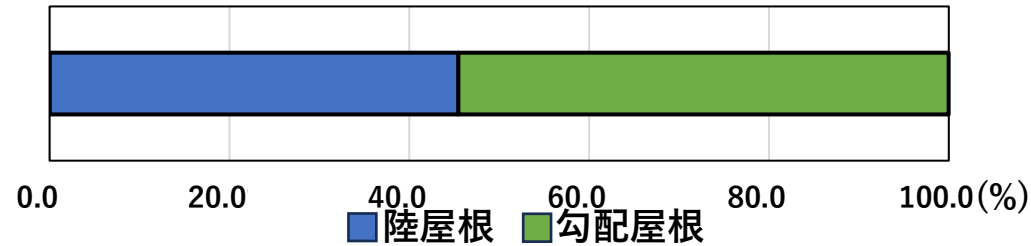


建物形態：新築型(22施設)の結果

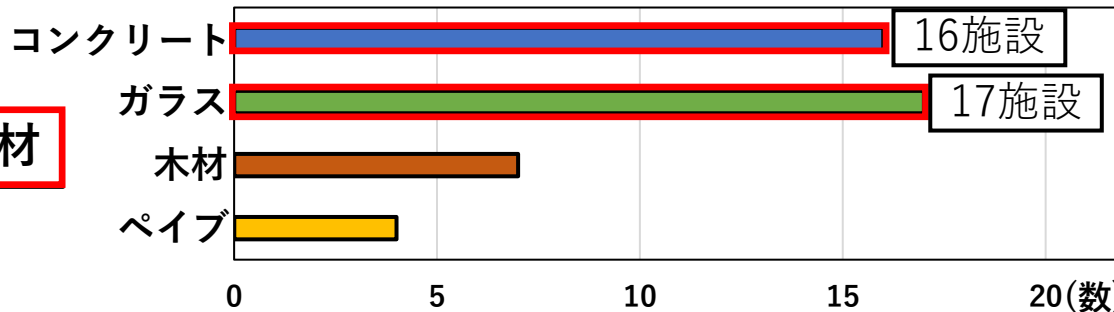
建物高さ



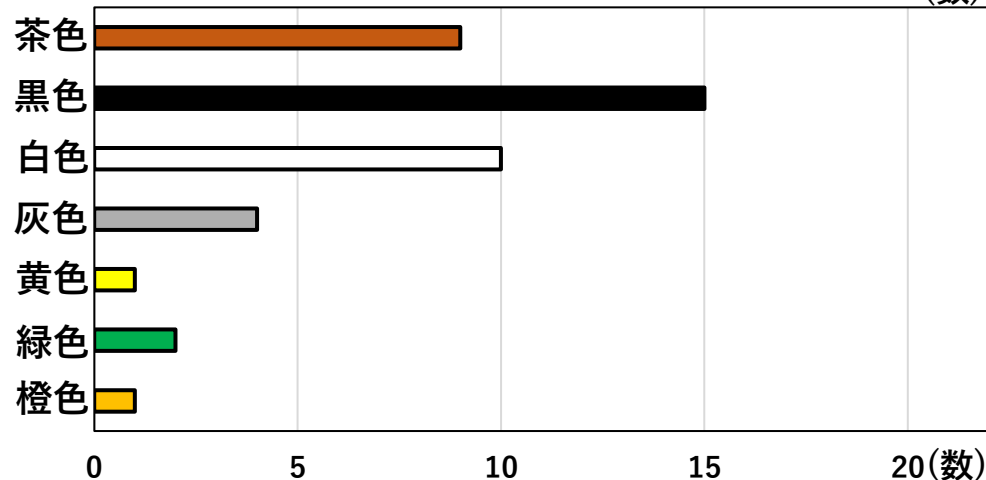
屋根形状



壁面の素材

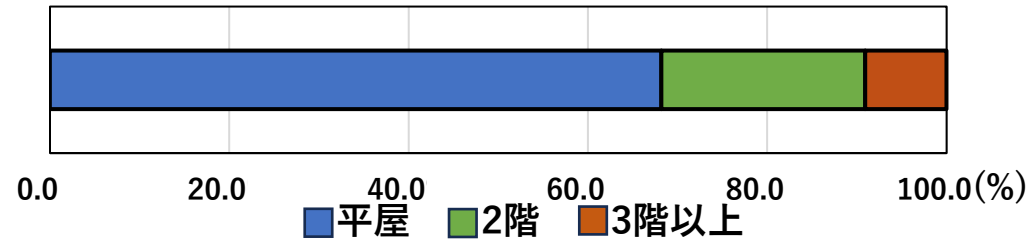


外壁の色

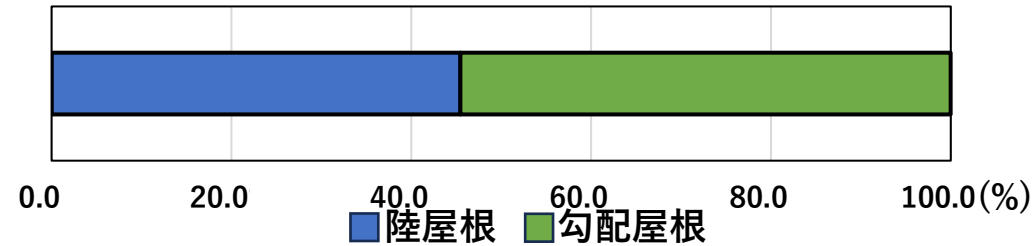


建物形態：新築型(22施設)の結果

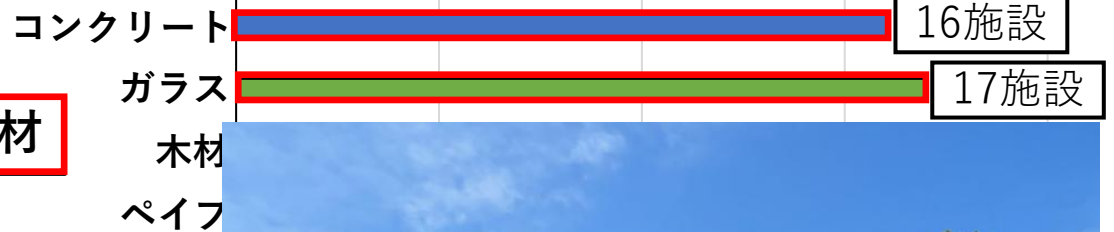
建物高さ



屋根形状



壁面の素材



外壁の色

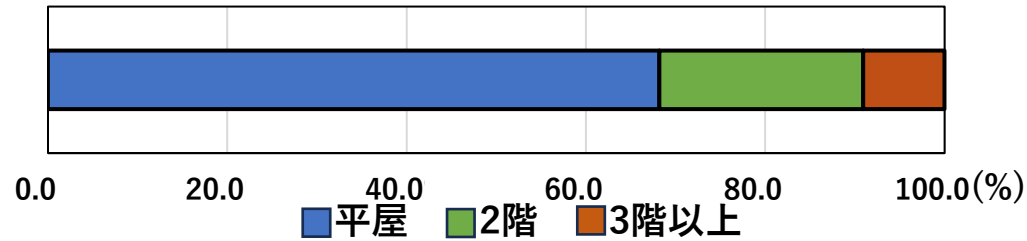
茶色
黒色
白色
灰色
黄色
緑色
橙色



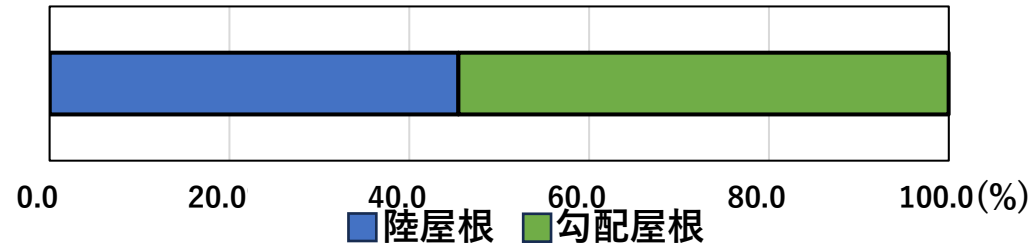
matoi：原池公園

建物形態：新築型(22施設)の結果

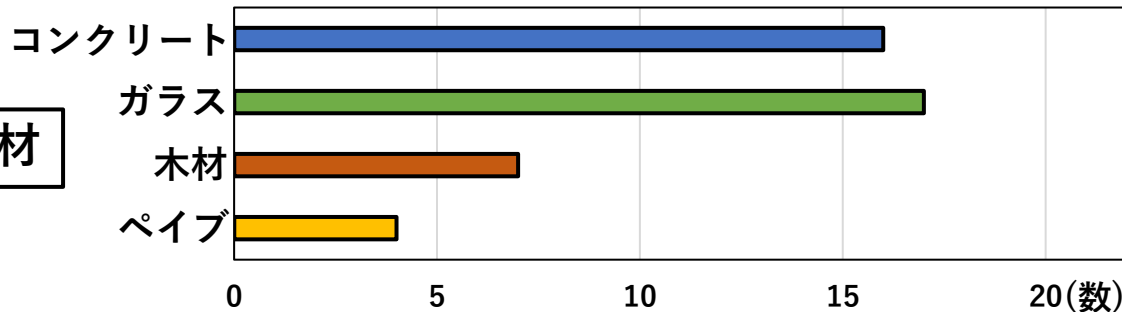
建物高さ



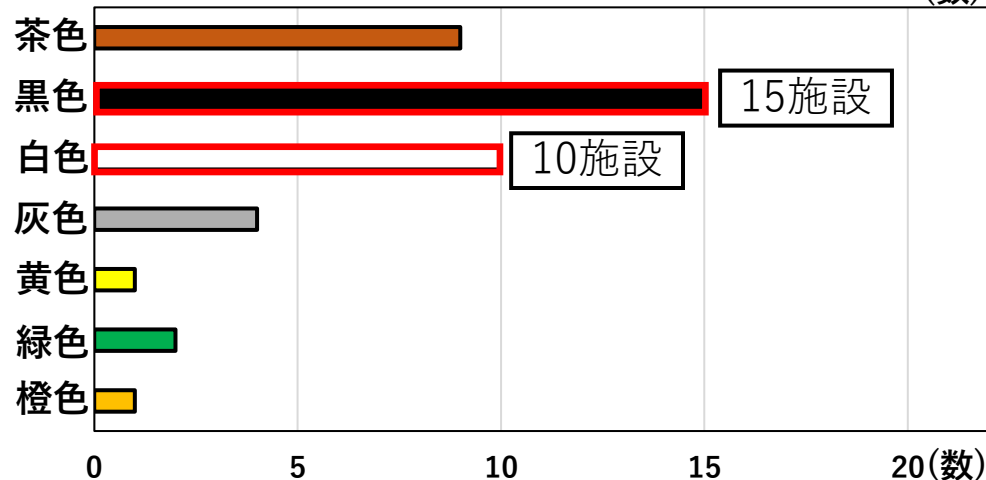
屋根形状



壁面の素材



外壁の色

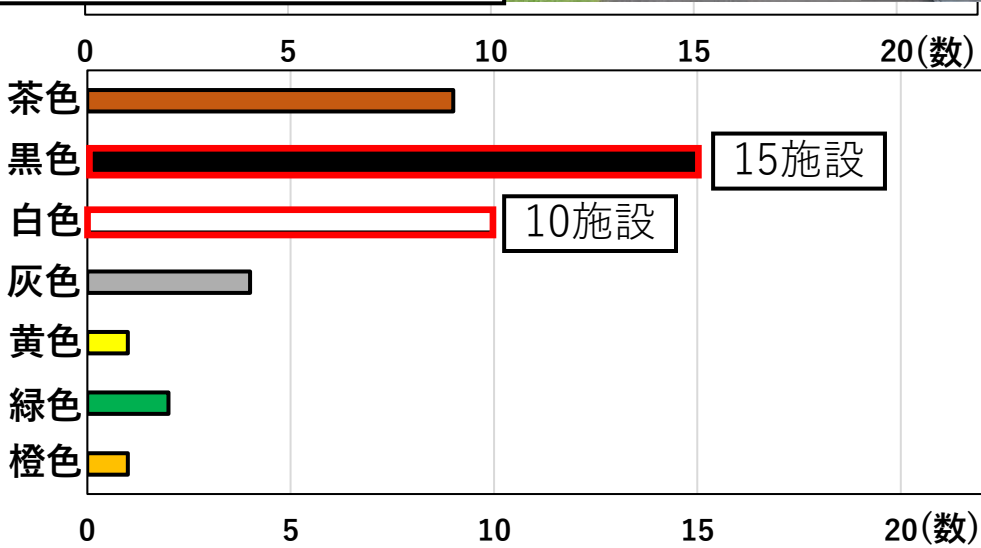


建物形態：新築型(22施設)の結果

建物色

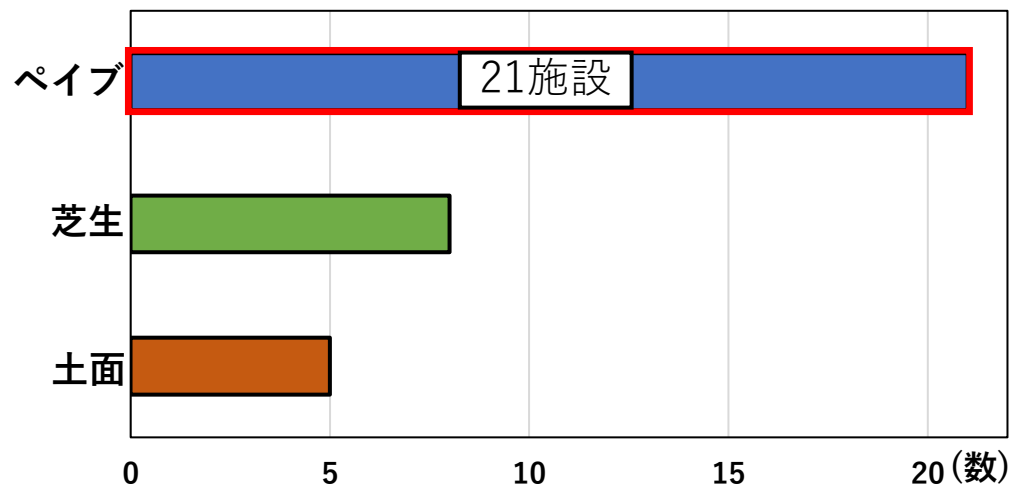


外壁の色

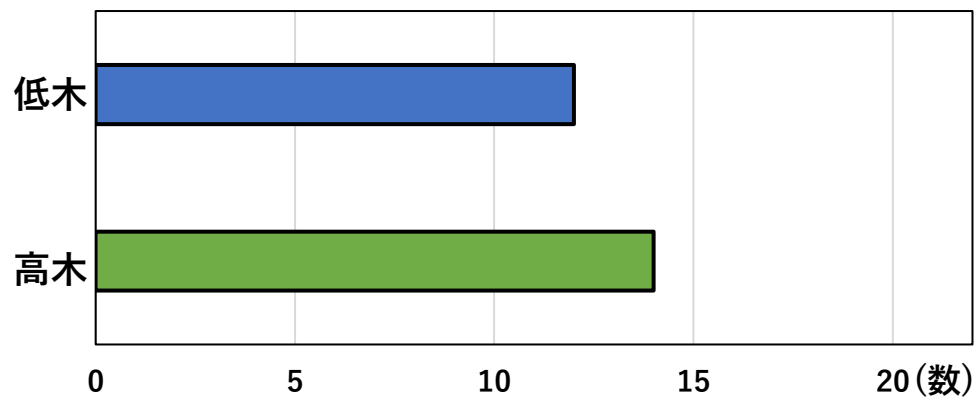


建物形態：新築型(22施設)の結果

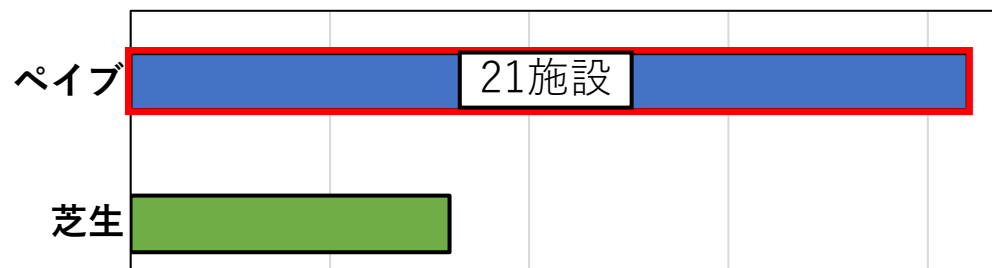
前面舗装



植栽



建物形態：新築型(22施設)の結果



前面舗装

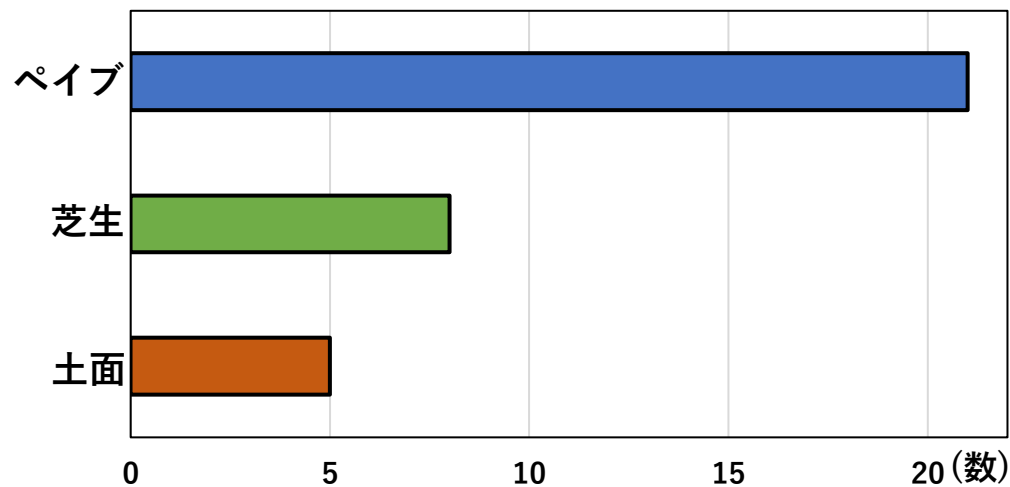
植栽



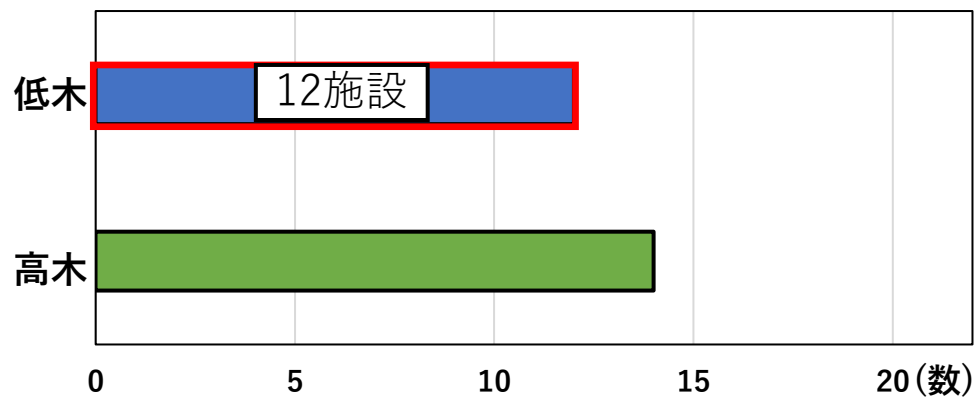
パークセンター：桃山公園

建物形態：新築型(22施設)の結果

前面舗装



植栽



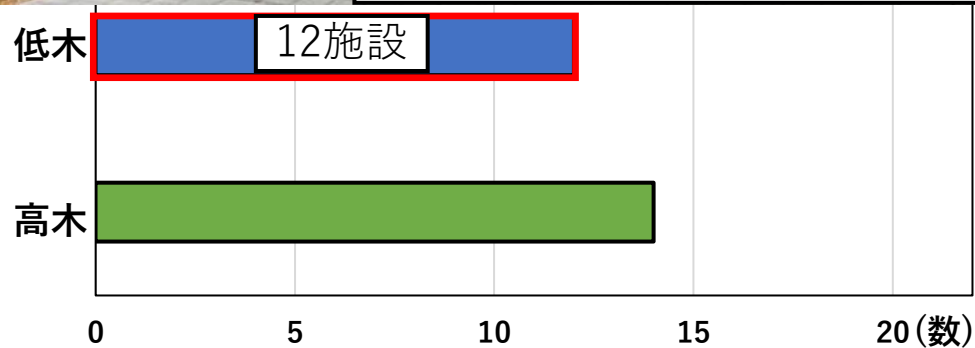
建物形態：新築型(22施設)の結果

前面舗装



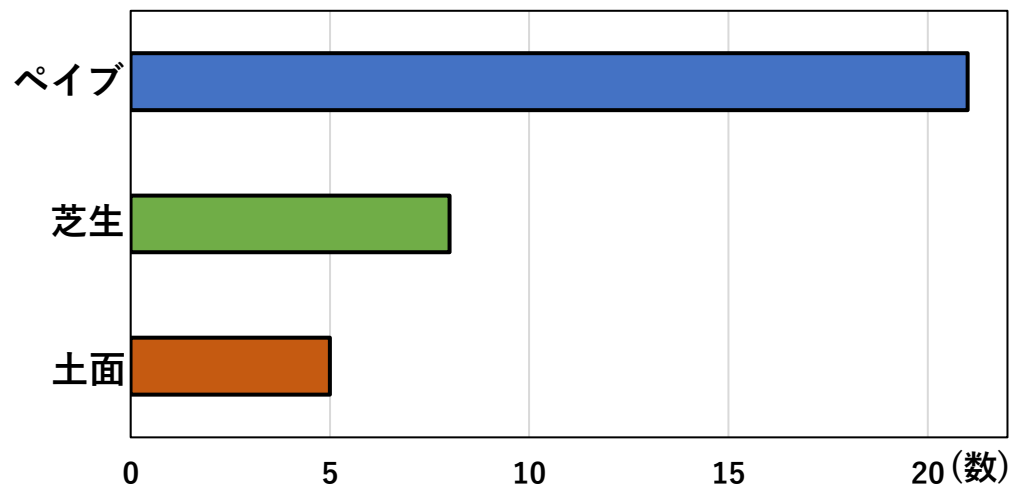
松の社ヴィレッジB棟：海浜公園

植栽

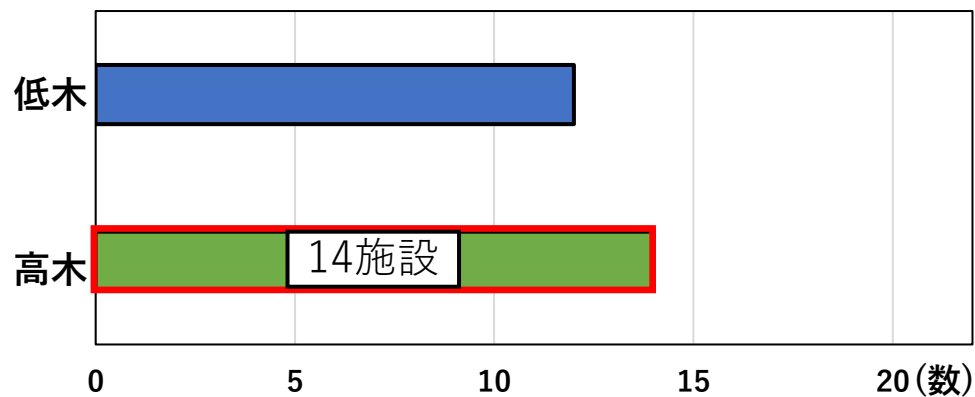


建物形態：新築型(22施設)の結果

前面舗装



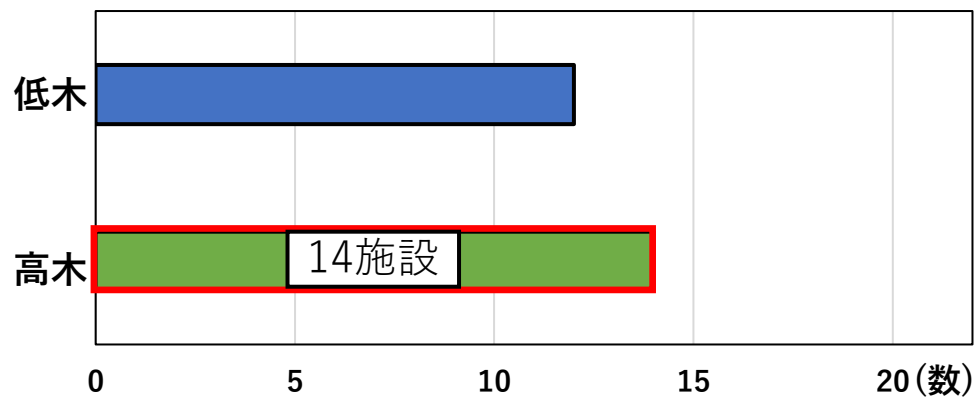
植栽



建物形態：新築型(22施設)の結果



植栽



まとめ

Park-PFI制度運用の実態

Park-PFI制度は公園の規模や種別に依らず導入されており、審査においては、財政面での貢献とともにサービスの質の向上を支える維持管理・運営計画やその実施体制が重視されている。

Park-PFI制度の現状評価

民間による飲食・物販等の収益施設は、公園内施設と有機的につながる一体配置が多く、ガラスを用いることや高木植栽によって建物と公園との一体感が確保されている。



園内環境との調和や整合を図りつつ、住民や行政との連携によって地域への波及効果を発揮することが期待される。