

## 第5章 事業手法検討

---

前章までの整理を踏まえ、事業方式、事業範囲、事業期間、官民のリスク分担を検討した。また、官民連携手法で整備する場合に想定される、法制度上の課題を整理した。

### 第1節 事業方式

公園整備・運営における官民連携事業には、公募設置管理制度（Park-PFI）や設置管理許可制度、PFI事業、指定管理者制度、DB（Design-Build）方式、DBO（Design-Build-Operate）方式など様々な手法がある。そこで、前章までの整理を踏まえ、美里公園における事業の実施に向けた条件を以下の通り整理した。

- |                                   |
|-----------------------------------|
| 条件1 公園施設の設計、整備、維持管理、運営等を包括的に実施する。 |
| 条件2 市による新たな財政負担は極力伴わない手法とする。      |
| 条件3 民間事業者が参画しやすい手法とする。            |

本業務では、上記条件より、Park-PFI 単独、設置管理許可、Park-PFI+指定管理者制度の3種類について検討した。

# 1 検討対象事業

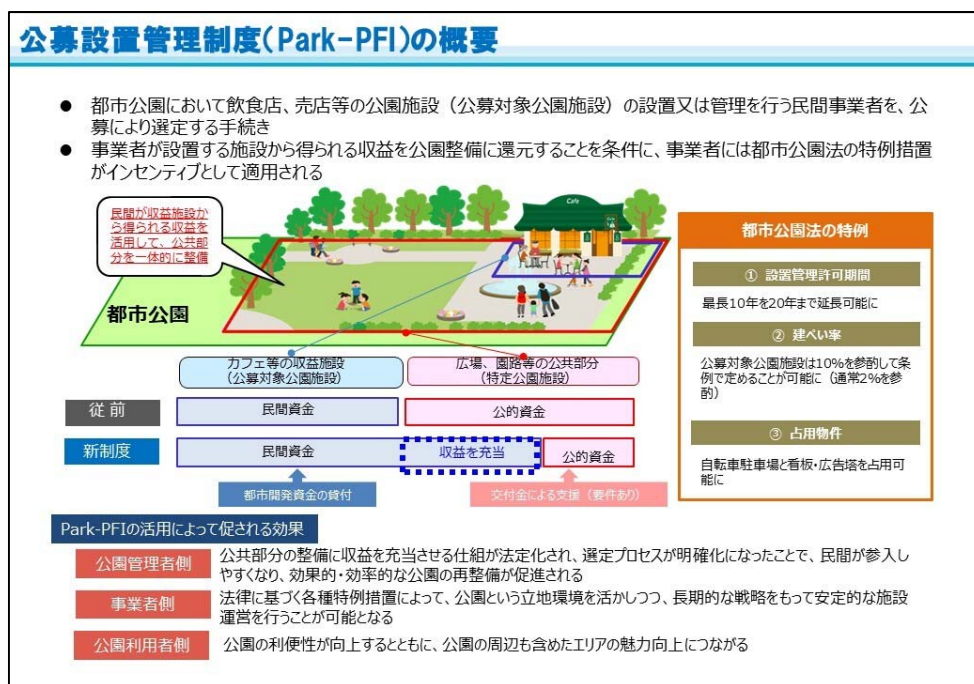
## (1) 事業の概要

### ①Park-PFI

Park-PFI は、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、そこから得られる収益を公共還元することにより公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の再整備や公園利用者の利便の向上を図ることを目的として、平成 29 年の都市公園法改正により新たに創設された制度である。

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用して、特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。

民間事業者には、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。



図表 5-1 公募設置管理制度 (Park-PFI) の概要

出典：国土交通省 HP([https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi\\_parkgreen\\_fr\\_000059.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_fr_000059.html))

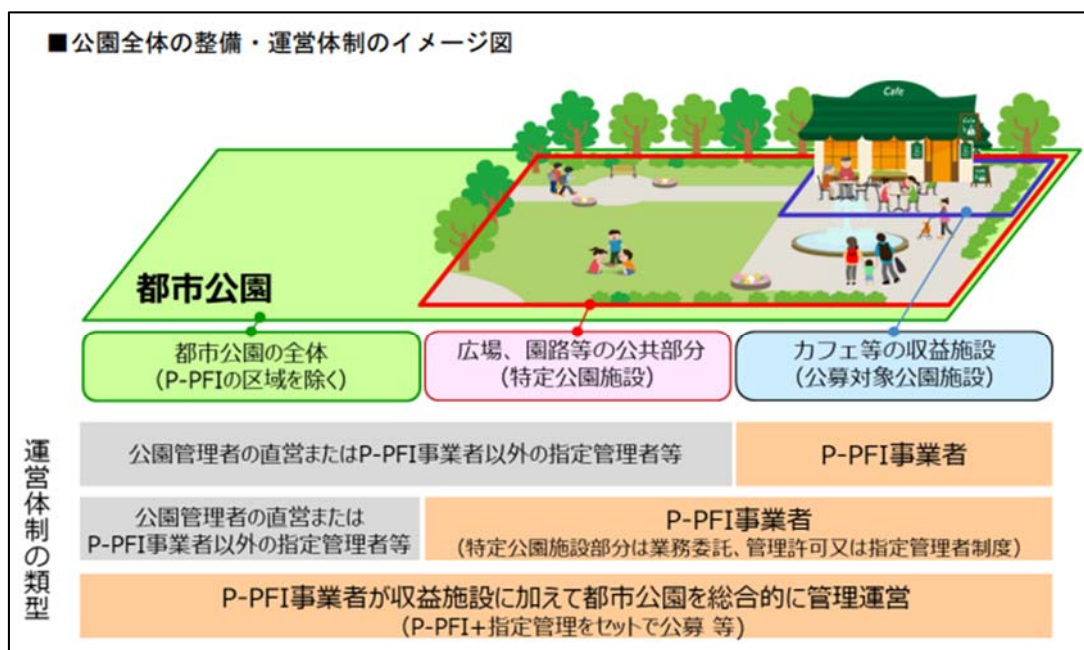
### ②設置管理許可

設置管理許可は、都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が許可を与える。都市公園法第2条に規定される公園施設（植栽等の修景施設、休憩所等の休養施設、飲食店、売店、駐車場等の便益施設など）が設置可能で、許可期間は最長10年（更新可）である。

### ③指定管理者制度

指定管理者制度は、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定により、法人その他の団体に公の施設の管理を行わせることができる制度である。民間事業者等の有するノウハウを活用することにより、多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応することが主な目的である。

指定管理者制度は一般的には施設整備を伴わないため、本業務では、Park-PFI と一体となった指定管理者制度の導入を検討する。指定管理の範囲は、公園全体の維持管理・運営や、運動施設・遊具等の定期点検などの実施を想定する。



図表 5-2 公園全体の整備・運営体制のイメージ図

出典：「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省）

## (2) 検討対象事業の整理

検討対象事業について、根拠法や概要等を整理した結果は以下の通りである。

図表 5-3 検討対象事業の整理

		Park-PFI	設置管理許可	指定管理者制度
根拠法		都市公園法	都市公園法	地方自治法
根拠法上の規定	公募	○	—	—
	議決	—	—	○（地方自治法第244条の2第6項）
	条例	—	—	○（地方自治法第244条の2第1項）
概要		民間が公園施設の設置許可を受け、周辺の公園施設と一体となって整備・管理を行う	公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可	法人その他の団体に公園施設の管理を行わせることができる制度
目的		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金の還元による公園管理者の財政負担軽減</li> <li>・都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園の利用の促進等機能の向上</li> <li>・地域のニーズに対応した都市公園の整備・管理の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の活力を活用した住民サービスの向上</li> <li>・施設管理における費用対効果の向上</li> </ul>
事業期間		20年以内 （法第5条の2）	10年以内※更新可 （法第5条第3項）	3～5年程度
建ぺい率		12%（公募対象公園施設を設置する場合は10%上乗せ可能（建ぺい率の特例））	原則2%（都市公園法に基づく）	—
対象となる施設		都市公園法に定める公園施設（収益施設）	都市公園法に定める公園施設（収益施設）	地方自治法に定める公共施設等
官民間の契約形態		行政処分（許可）	行政処分（許可）	行政処分（指定）
民間事業者の業務範囲		設計、建設、維持管理、運営まで可	設計、建設、維持管理、運営まで可	維持管理、運営まで可
行政	収入	・許可使用料	・許可使用料	—
	支出	・特定公園施設の設計・建設費の一部	—	・指定管理料
民間事業者	収入	・利用料金等	・利用料金等	・指定管理料 ・利用料金等
	支出	・設計・建設・維持管理・運営費 ・許可使用料	・設計・建設・維持管理・運営費 ・許可使用料	・維持管理・運営費

※「Park-PFI 活用の手引き」（一般社団法人日本公園緑地協会）をもとに作成

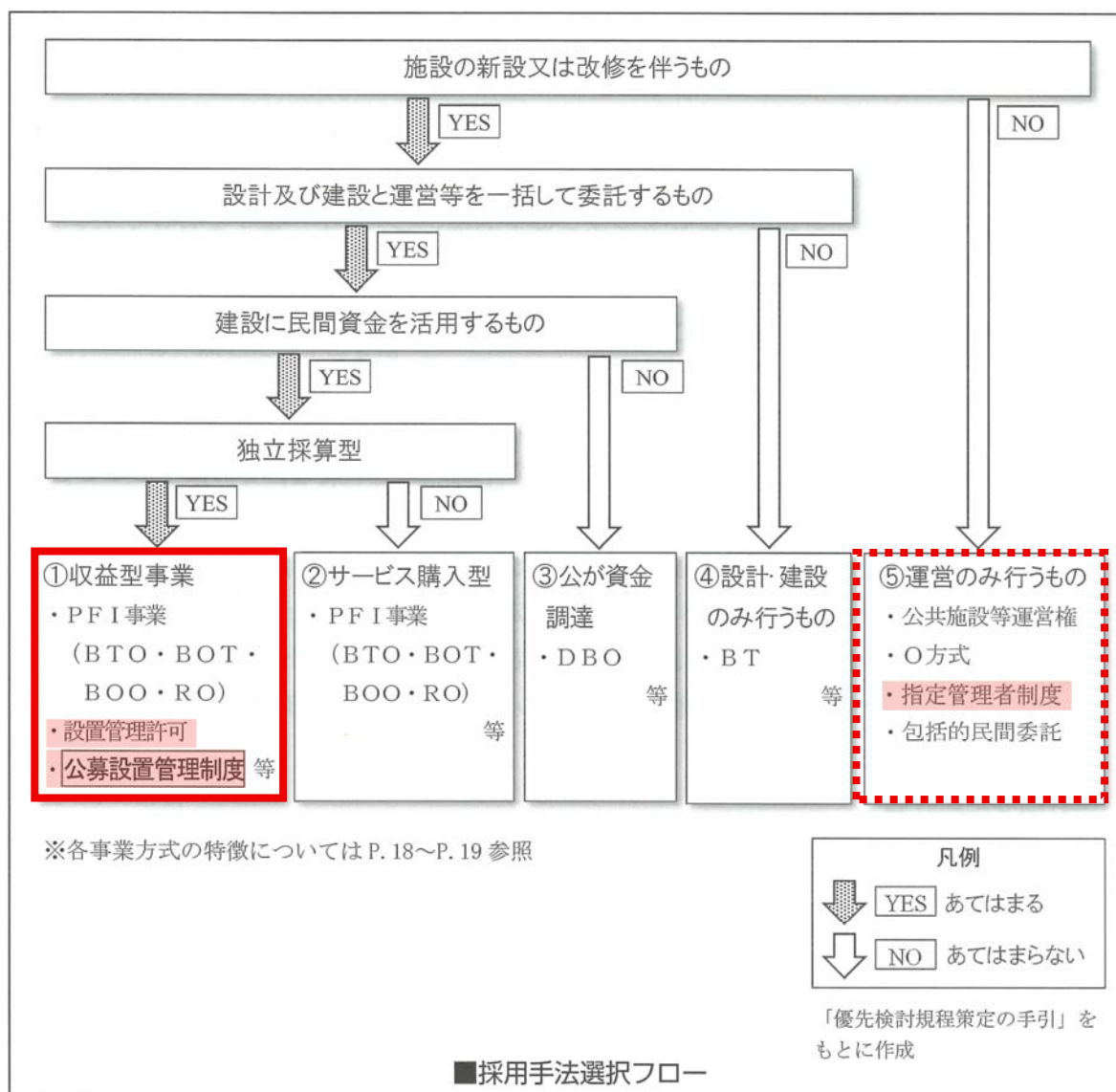
## 2 事業方式の選定

### (1) 事業方式の絞り込み

前項の検討対象事業の整理を踏まえ、以下のフローに従って最適な事業方式の絞り込みを行った。その結果、設計から運営までを一括発注することにより、トータルコスト縮減やリスク移転が可能であり、民間事業者の能力の積極的な活用が図られる①収益型事業が適切であると判断した。また、継続的な公園施設の運営を民間事業者に担わせる観点から、指定管理者制度も併せて導入することも考えられる。

①収益型事業のうち、PFI 事業については事業規模が一定程度以上の事業が適していることから、検討対象から除外した。

以上により、美里公園にて採用する事業方式として、Park-PFI 単独、設置管理許可、Park-PFI + 指定管理者制度が適切であると判断した。



図表 5-4 採用手法選択フロー

出典：「Park-PFI 活用の手引き」（一般社団法人日本公園緑地協会）をもとに作成

## (2) 事業方式の選定

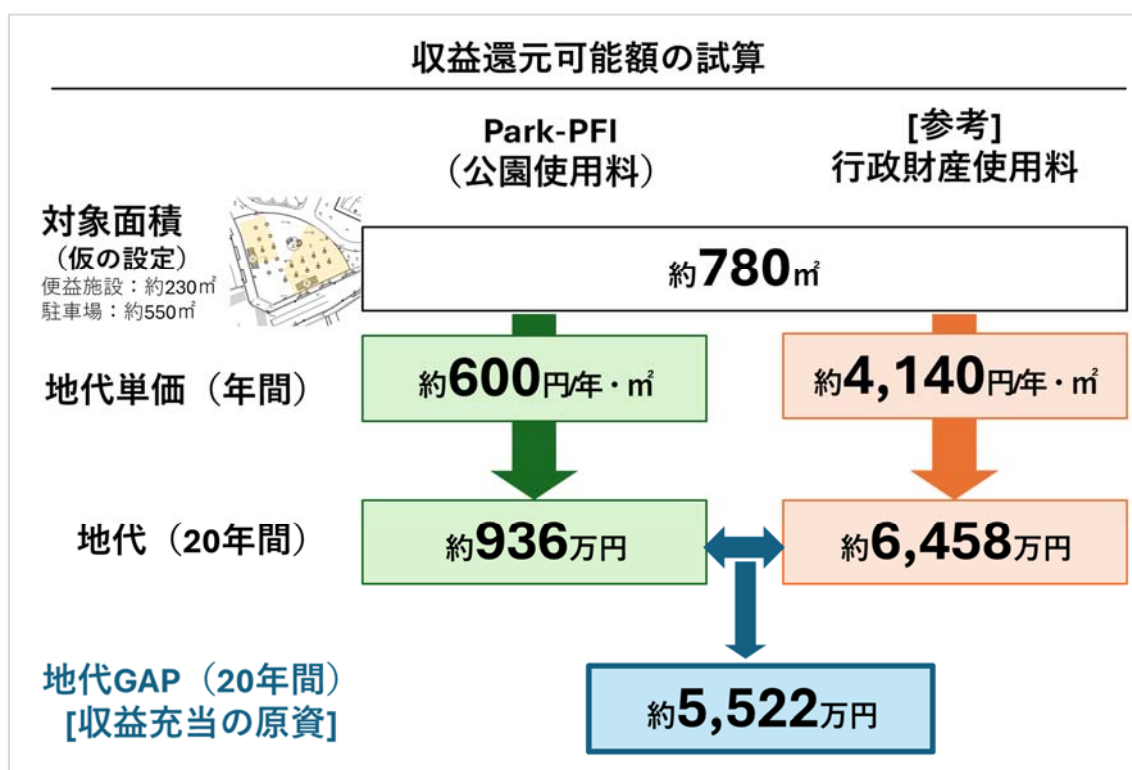
前項にて絞り込んだ事業方式について、民間事業者の参画意向（サウンディング調査）を確認した（図表 5-5）。

本結果を踏まえ、投資回収に必要な事業期間を確保でき、民間事業者の負担が過大とならないことから、民間事業者の参画意欲が最も高いと考えられる **Park-PFI 単独** を最適な事業手法として選定した。

図表 5-5 検討対象事業の比較

事業方式	Park-PFI	設置管理許可	Park-PFI + 指定管理者制度
民間事業者の参画意向	○すべての民間事業者から Park-PFI での参画に関心がある意向が示された	△投資回収に要する期間の視点から、希望する事業者は少なかった	△多くの民間事業者から Park-PFI 単独の方が参画しやすいとの意向が示された

Park-PFI は、事業者が設置する公募対象公園施設から生ずる収益等を、公園の整備・運営に充てることが特徴である。本事業における特定公園施設への収益還元可能額について、公園使用料と行政財産使用量の地代差に着目して試算すると、約 5,522 万円となる。



図表 5-6 収益還元可能額の試算

<公募対象公園施設の対象面積の想定：約 780 ㎡>

- 便益施設の設置面積：230 ㎡  
※「第 2 章 第 2 節 1 基本情報の整理」にて算出した、新たに整備できる建築物の面積の上限（231.81 ㎡）をもとに設定
- 公募対象公園施設としての駐車場面積：550 ㎡  
※「第 2 節 事業範囲」で検討した範囲のうち、公募対象公園施設と駐車場の提案可能エリアが重複する区域の面積

<収益還元可能額の試算>

- 沖縄市行政財産使用量条例による行政財産土地使用料

固定資産税路線価（R7d）＝96,600

土地評価額 ＝96,600/0.7 ＝138,000

→年間行政財産土地使用料 ＝138,000×3/100 ＝4,140（円/年・㎡）

→20 年間での行政財産土地使用料 ＝4,140×780×20 ＝64,584,000（円）

- 沖縄市都市公園条例に定める占用使用料

占用使用料 ＝50（円/㎡・月）

→年間公園占用使用料 ＝50×12 ＝600（円/年・㎡）

→20 年間での公園占用使用料 ＝600×780×20 ＝9,360,000（円）

⇒地代 GAP（20 年間）＝64,584,000-9,360,000＝55,224,000（円）

図表 5-7 沖縄市行政財産使用料条例

（使用料の額）

第 2 条 使用料の額は、次の各号に掲げる使用区分に応じそれぞれ当該各号に定める算式によつて算出して得た額とする。

(1) 土地の使用

土地の使用面積に対応する時価×3/100×使用許可日数/365

(2) (省略)

2 (省略)

3 使用料の額が面積又は長さを単位として定められている場合において、使用許可の面積に 1 平方メートル未満の端数があるとき、又は使用許可の長さに 1 メートル未満の端数があるときは、その端数はそれぞれ 1 平方メートル又は 1 メートルとして計算する。

4 使用料の額に 10 円未満の端数を生じたときは、その端数は切り捨てる。

## 土地の評価

### 土地評価額について

固定資産の評価額は、適当な時価を求めるため国で定められた評価基準により算定しています。この方法は、おおむね次のとおりです。

まず市の全域を土地の利用状況（用途）に応じて区分し、次に用途毎に状況の類似する地域（沖縄市233）を区分します。その後、区分した区分ごとに標準的な土地を選び取引価格など参考にして適正な時価を決定します。

区分した地区内に存する各街路の価格（路線価）をこの額をもとに決め、路線価に土地の地積や形状を考慮（所有の補正）して評価額を決定します。

なお、評価額は、地価公示価格、地価調査価格、不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格の7割をめどに算定しています。

図表 5-8 土地評価額

出典：沖縄市 HP (<https://www.city.okinawa.okinawa.jp/k007/kurashi/zeikin/koteishisanzei/2271.html>)

図表 5-9 沖縄市都市公園条例

#### 別表第2

	区分	単位	使用料
行為をする場合	行商その他これに類する行為	1日以内	円 200
	業として写真を撮影するもの	撮影機(写真機)1台1日	500
	業として映画を撮影するもの	1件1日	1000
	興行、出店、その他これに類する営業行為	1平方メートル1日	20
	競技会、集会、展示会、博覧会、その他これに類する行為をする場合	面積によるもの	1平方メートル1日
面積によりがたいもの		1回1日以内	1000
公園を占用する場合	電柱、支柱、支線及び標識その他これに類するもの	1本1月	20
	地下マンホールその他これに類する地下構造物	1平方メートル1月	10
	水道管、下水管、ガス管、地下埋設物等	1メートル1月	10
	天体、気象又は土地観測施設	1平方メートル1月	40
	詰所用建物、その他工事用施設	1平方メートル1月	50
	工事用板囲、足場及び材料置場	1平方メートル1月	50
	その他の占用	1平方メートル1月	50

## 第2節 事業範囲

前項までの整理を踏まえ、Park-PFI の提案可能エリアと事業条件を検討した。

### 1 事業範囲に関する民間参画意向の確認

本事業にて想定される提案可能エリアと事業内容を検討し、民間事業者の参画意向や事業条件を確認した（詳細は「第3章 サウンディング調査」参照）。

#### (1) 提案可能エリア

扇形エントランスと乗降場を提案可能エリアとした。

#### (2) 想定事業内容

図表 5-10 想定事業内容

項目	事業内容
公募対象公園施設	・ 便益施設（飲食店や売店） ⇒地域の生産者と連携した便益施設の整備・運営（屋内スペースでのマルシェ） ⇒駐車場 ・ その他、公園利用者の利便性向上に資する施設（自由提案）
特定公園施設	・ 休憩所・ベンチ（東屋やパーゴラ、緑陰施設等）、屋根付き舞台（自主事業や地域イベントにて活用できるもの）、駐車場 ・ その他、公園利用者の利便性向上に資する施設（自由提案）
地域との連携・協力	・ 地域住民との交流を図るイベントの開催（自治会との連携・協力など）

### (3) 民間事業者意見

(1)、(2)について、サウンディング調査で得られた民間事業者の意見を以下に整理した。想定した事業範囲にて一定の参画可能性は確認できた一方で、提案可能エリアや事業内容の自由度を高めるなど、提案可能余地を広げることで、できるだけ参画しやすい公募条件にしてほしいという意見があった。

図表 5-11 事業範囲に対する民間事業者意見

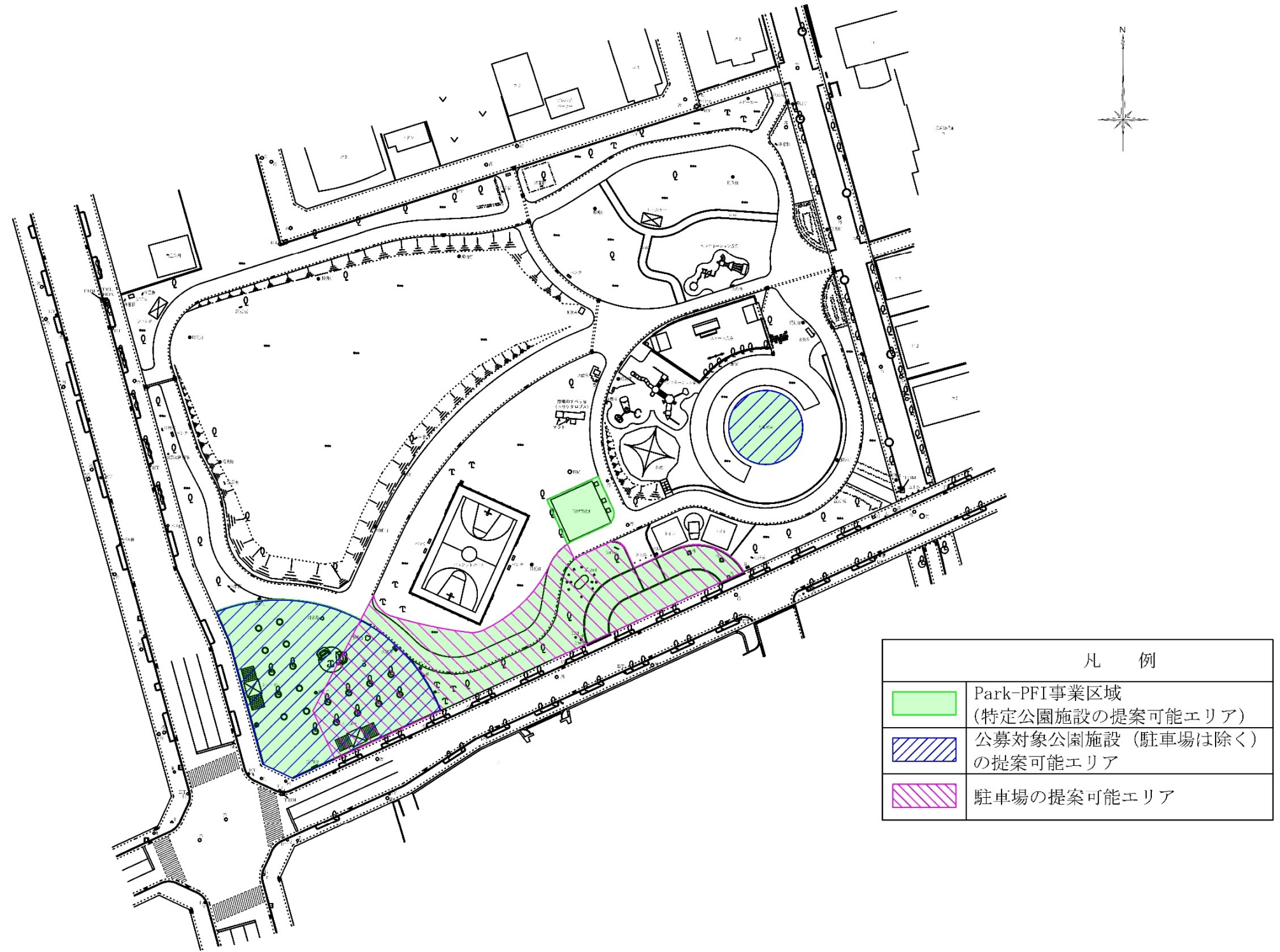
項目	民間事業者意見
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>便益施設（飲食店や売店等）は立地可能性を確認</u>できた。</li> <li>・ <u>マルシェについては、公園の魅力向上や競合他社との差別化に寄与</u>することから、整備に前向きな姿勢を示す事業者がいる一方で、<u>運営方法や収益性への懸念から、マルシェの定義に柔軟な解釈を求める</u>声も複数寄せられた。</li> <li>・ 公募対象公園施設について、<u>現在の提案可能エリアに限らず自由な配置提案を望む</u>意向が示された。</li> </ul>
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>休憩所やベンチは、公募対象公園施設としての機能確保の可能性</u>が示された。</li> <li>・ <u>屋根付き舞台は、利用頻度やイニシャルコスト、ランニングコストから、常設の特定公園施設として整備することに疑問</u>の声が示された。</li> <li>・ 還元の在り方として、特定公園施設のみならず、<u>地域の価値向上やにぎわいづくり等の取組も評価してほしい</u>との意見が示された。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低限必要な駐車台数について、<u>建築面積 300 m<sup>2</sup>程度の場合、40～50 台程度、建築面積 165 m<sup>2</sup>程度の場合、15～20 台程度</u>必要なことが確認された。</li> <li>・ <u>扇形広場への駐車場配置を想定</u>する意見が多かった中、<u>公園のエントランス機能を重視</u>する意見も確認できた。</li> <li>・ 最低限必要な駐車台数の確保に向けては、<u>現在の提案可能エリアでは不足する可能性がある</u>ことが示された。</li> <li>・ <u>乗り入れ箇所</u>については、<u>最低でも 2 箇所必要</u>とする意見が多かった中、公募対象公園施設への食材搬入等の<u>動線を工夫することで 1 箇所でも可能</u>とする意見も確認できた。</li> <li>・ <u>駐車場を特定公園施設に位置づけ、公園利用者も利用可能な駐車場も可能とする</u>意見があった一方、<u>管理運営が煩雑になることから公園利用者用の駐車場とは分離を望む</u>意見もあった。</li> </ul>
地域との連携・協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの事業者も、<u>地域住民との交流を図るイベントの実施意向が確認</u>でき、公園の価値向上、地域の活性化等の効果を意識されていた。</li> <li>・ <u>地域行事の際の公募対象公園施設内駐車場敷地の提供可能性</u>について、<u>複数の事業者が前向きな姿勢</u>を示した。ただし、地域行事の際の<u>駐車場敷地の提供はテナントを誘致する際の重要な要素であることから、公募条件として明記すべき</u>との指摘があった。</li> </ul>

## 2 事業範囲の精査

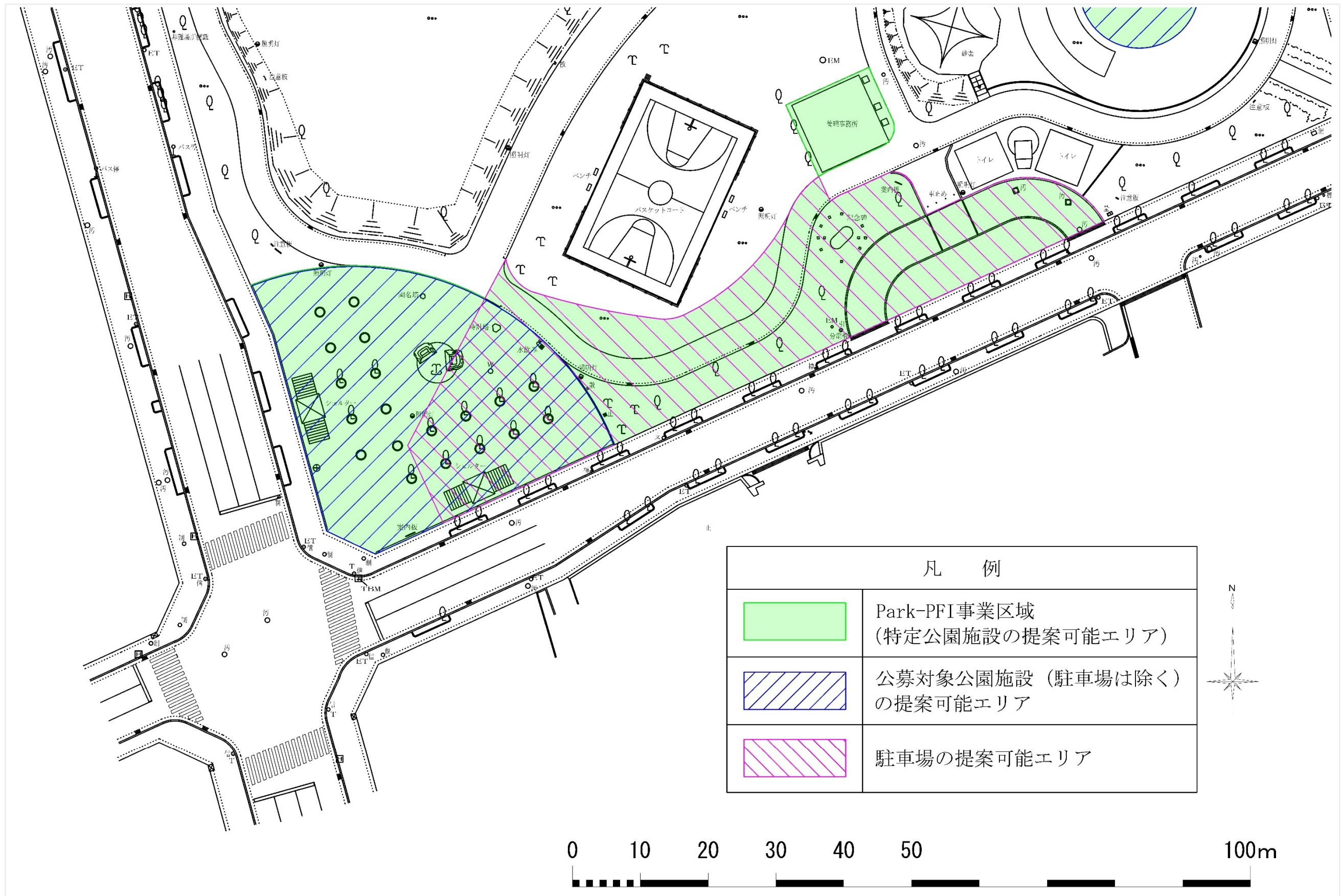
サウンディング調査結果を踏まえ、提案可能余地を広げつつ、事業者負担や利用状況等を踏まえた事業実現性に留意し、提案可能エリアと事業条件を精査した。



# 美里公園



図表 5-12 Park-PFI 提案可能エリア



図表 5-13 Park-PFI の提案可能エリア 拡大図

図表 5-14 Park-PFI の事業条件

施設	事業条件
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便益施設（飲食店や売店） ⇒地域の生産者等と連携した便益施設の整備・運営を実施する</li> <li>・ 便益施設の利用者のための駐車場</li> <li>・ 便益施設の設置に際し既存施設を移設・除却する場合は、その代替となる機能 ⇒移設・除却・整備に係る費用は事業者負担とする</li> <li>・ その他、公園利用者の利便性向上に資する施設（自由提案）</li> </ul>
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園利用者のための駐車場</li> <li>・ 便益施設の設置に際し既存施設を移設・除却する場合は、その代替となる機能 ⇒移設・除却・整備に係る費用は事業者負担とする</li> <li>・ その他、公園利用者の利便性向上に資する施設（自由提案）</li> </ul>
地域との連携・協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民との交流を図るイベントの開催（自治会との連携・協力など）</li> </ul>

(1) 提案可能エリアの考え方

<Park-PFI 事業区域（特定公園施設の提案可能エリア）>

- ・ 扇形エントランス及び乗降場、これらを接続する園路についてバスケットコート側に線形を振ったエリア、管理事務所並びに大型東屋を提案可能エリアとする（ただし、記念碑は移設不可とする）
  - 沿道のエリアは既存の公園利用や周辺環境への影響は比較的少なく、民間の参画ニーズが見込まれる。
  - 管理事務所は、公園管理機能の維持を前提としつつ、コミュニティスペース等としての活用を含む提案を許容する。
  - 大型東屋は、既に公園内における日陰空間の創出に寄与していることを踏まえ、既存施設を有効活用し、カフェやベンチの設置等による憩いの場の創出に関する提案を許容する。
- ・ 園路は、上記区間に限り付替えを許容する
  - 駐車場台数の確保のため、公園利用に支障を及ぼさない範囲であれば問題ない。

<公募対象公園施設の提案可能エリア>

- ・ 扇形エントランス及び大型東屋を公募対象公園施設の提案可能エリアとする
  - 便益施設（飲食店や売店）を扇形エントランスや大型東屋に設置する想定。

## (2) 駐車場整備の考え方

- 公園利用者用の駐車場を公募対象公園施設及び特定公園施設として拡充整備する
  - 利用者等へのアンケート調査において、駐車場に対するニーズが高かったため。
- 扇形エントランスの東側から乗降場までのエリアを、駐車場の提案可能エリアとする
  - サウンディング調査の結果、公募対象公園施設の駐車場扇形エントランスのみで確保する場合、台数が不足するという意見が寄せられたため。
  - 公園園路による利用者動線と、車両乗り入れ口を交差点から離隔することに留意した。
- 車両乗り入れ口は2箇所確保する
  - 店舗への搬入やごみ収集、店舗利用者及び公園利用者の利用を想定し、敷地内での車両の輻輳を回避する観点から、2箇所の確保を求める。

## (3) 事業条件の考え方

- 本事業において整備を求める施設として、便益施設（飲食店や売店）及び利用者のための駐車場を位置づける
  - 便益施設の立地可能性が確認できたことから、便益施設の整備と併せて、当該施設及び公園利用者双方の利用に供する駐車場も整備する。
- 既存施設を移設・除却する場合は、事業者負担にて移設・除却・その代替となる機能の整備を実施する（ただし、記念碑は移設不可とする）
  - 公園利用に影響がなければ、移設・除却は問題ないが、市としての整備負担はしない。
- その他、公園利用者の利便性向上に資する施設の自由提案を受け付ける
- 地域の生産者や住民等と連携した整備・運営を求める
  - 美里公園の特徴を踏まえ、周辺住民を主なターゲットとした魅力向上に寄与する提案を幅広く募集する。

## 第3節 事業期間

### 1 公募設置等計画の認定有効期間

#### (1) 認定有効期間の設定

Park-PFI の事業期間について、都市公園法第5条の5第2項により、公募設置等計画の認定有効期間（以下、認定有効期間）を公募設置等指針に記載することとされている。

#### (公募設置等計画の認定)

**第五条の五** 公園管理者は、前条第五項の規定により通知した設置等予定者が提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をするものとする。

**2** 公園管理者は、前項の認定をしたときは、当該認定をした日及び認定の有効期間並びに同項の規定により指定した公募対象公園施設の場所を公示しなければならない。

図表 5-15 都市公園法 公募設置等計画の認定

出典：都市公園法 e-Gov ポータル (<https://www.e-gov.go.jp>)

認定有効期間は最長 20 年（都市公園法第5条の2第5項）であり、認定有効期間中は設置管理許可の更新が保証される（都市公園法第5条の7第2項）。認定有効期間には、設計や工事、解体・撤去の期間が含まれることが考えられるため、設置管理許可期間及び営業期間は実質 20 年より短くなることが想定される。

認定有効期間は、公募設置等計画の認定をした日以降に設定可能である（図表 5-16）ことを踏まえ、認定有効期間と設置管理許可期間について検討した。

Q 5	認定公募設置等計画の有効期間は、計画の認定の日から開始することになるのでしょうか？ その場合、認定公募設置等計画の有効期間は最長20年間であることから、公募設置等計画の認定日より設置管理許可が行われる時期が遅い場合は、設置管理許可の期間は20年間より短くなるのでしょうか？
A 5	P-PFIにおいて、設置管理許可が担保されている期間は、認定公募設置等計画の有効期間に限られることから、公募対象公園施設の工事の期間を考慮した場合、設置管理許可の期間は20年間よりも短くなることが想定されます。 <u>ただし、認定の有効期間については、公園管理者が公募設置等計画の認定をした日とは別途、認定をした日以降に開始となる期間を定めることは可能です。</u> また、施設の整備や撤去に係る工事期間が長期にわたる場合等においては、認定計画提出者に対して、P-PFIとは別に、設置許可や占用許可、行政財産の目的外使用許可を与え、当該工事の期間を確保することも考えられます。

図表 5-16 Q&A：公募設置等計画の認定有効期間の設定

出典：「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省）  
をもとに作成

(2) 認定有効期間・設置管理許可の期間の設定

市内の Park-PFI 事例（コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業）を参考に、下記の通りと想定した。

①認定有効期間の考え方

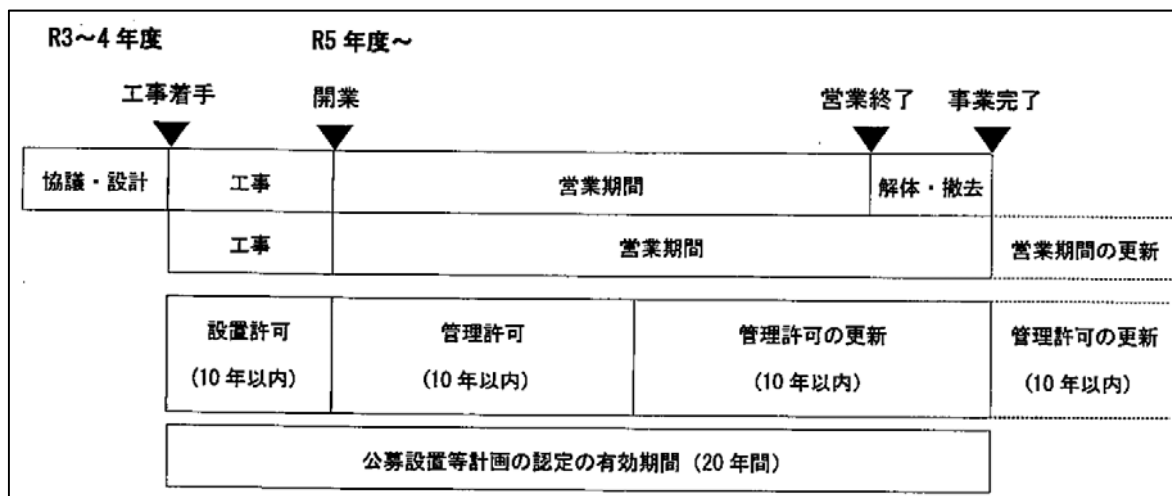
- 認定計画に基づく工事着手から最長 20 年とする
- 終了時期は公募対象公園施設の解体・撤去完了まで含むこととする

②設置管理許可の期間の考え方

- 許可日（工事着手）から当初 10 年以内とする
- 認定有効期間中に設置管理許可の更新の申請があった場合は、認定有効期間内で許可する
- 終了時期は公募対象公園施設の解体・撤去完了まで含むこととする

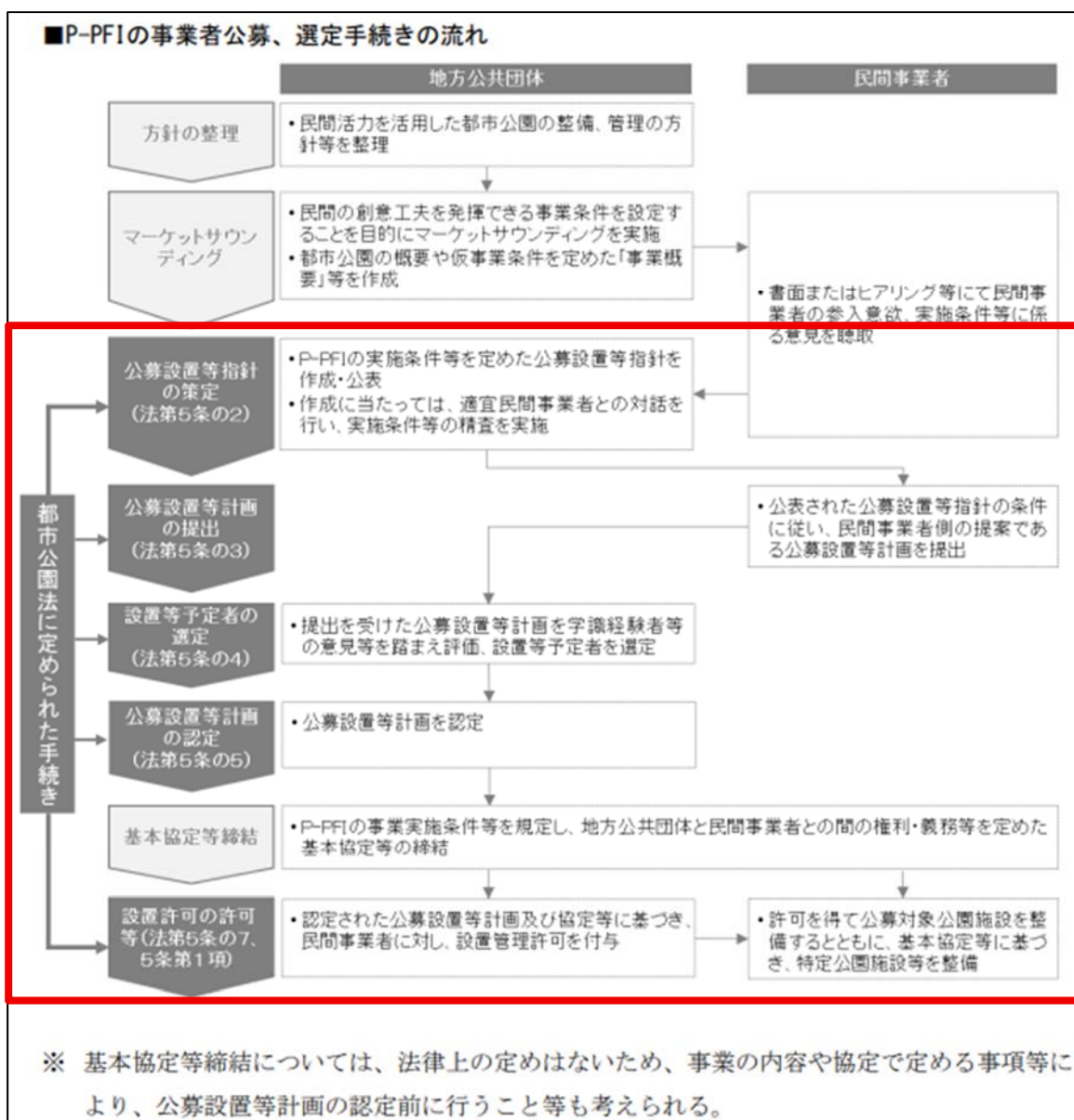
■参考：コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業 公募設置等指針

- 公募設置等計画の認定有効期間は、認定計画に基づく工事着手から最長 20 年を予定しています。
- 公募対象公園施設の設置管理許可期間は、許可日から当初 10 年以内としますが、本市は、当該期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合は、上記認定の有効期間内で許可を与えることとします。ただし、設置管理許可期間には、公募対象公園施設及び利便増進施設の設置や撤去（原状回復）の期間も含まれます。
- 公募対象公園施設を所有する事業者から公募設置等計画の認定有効期間の終了後における設置管理許可の更新にかかる申請がなされた場合、本市と前述の申請者で協議を行い、設置管理許可期間中の事業実施状況に特段の問題がなく認定の有効期間終了後に事業継続が必要と認められる場合、都市公園法第 5 条による 10 年を上限とする公園施設の設置管理の許可を行うことができます。



## 2 Park-PFI 事業の実施に向けたスケジュール

令和8年度以降の、Park-PFI 事業者公募・選定に向けた手続きは以下の通りである。



図表 5-17 P-PFI の手続き

出典：「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省）  
をもとに作成

これらの手続きについて、市内の Park-PFI 事例（コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業）を参考に、令和8年度中に設置等予定者を選定することを想定した場合の、基本協定締結までのスケジュールを整理した。

図表 5-18 Park-PFI 事業実施に向けた想定スケジュール

項目	主体	時期	期間
公募設置等指針の作成	沖縄市	令和8年7月上旬～	約4か月
公募設置等指針の公示		令和8年11月上旬	
公募設置等計画の作成	民間事業者	令和8年11月上旬～	約4か月
公募設置等計画の提出		令和9年2月下旬	
公募設置等計画の審査	沖縄市	令和9年3月上旬～3月末	約1か月
設置等予定者の選定			
公募設置等計画の認定 基本協定等締結	沖縄市・民間事業者	令和9年6月末	約3か月

■参考：コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業 公募設置等指針

コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業の公募の際、事業者より、公募設置等指針の公示から提案提出期限までが3か月では期間が短いとの意見があったことを踏まえ、本検討では、約4か月となるように設定している。

1 日程	
公募及び事業の日程は以下の予定です。ただし、都合により変更となる場合があります。	
公募設置等指針の公示	令和2年10月5日
公募設置等指針の配布期間	令和2年10月5日～12月4日
公募設置等指針等説明会の参加申込期間	令和2年10月5日～10月12日（1週間）
公募設置等指針等説明会	令和2年10月20日
応募登録期間	令和2年10月5日～12月4日
質問受付期間	令和2年10月5日～11月4日
質問回答期限	令和2年11月11日
公募設置等計画等関係書類の受付期間	令和3年1月6日～1月13日
プレゼンテーション	令和3年2月（予定）
設置等予定者の選定	令和3年2月（予定）
公募設置等計画の認定	令和3年3月（予定）
基本協定締結	令和3年3月（予定）
実施協定締結	令和3年5月以降
認定計画提出者による設計・工事	令和3～4年度（予定）
事業開始	令和5年度（予定）

公示  
～提案提出  
約3か月

～事業者選定  
約1か月

～協定締結  
約3か月

## 第4節 官民のリスク分担

本事業において、事業者選定後の各段階で想定される主なリスクと、官民で分担する際の方針・留意事項を、図表 5-19 に整理した。効率的・安定的な事業の実施や、責任範囲の明確化による透明性の向上のため、今後、これらの事項について極力明確化することが望ましい。

図表 5-19 官民のリスク分担

段階	リスクの種類	官民のリスク分担の方針・留意事項
共通	・ 法制度、税制度、許認可の新設・変更	・ 公募対象公園施設に関する事項は事業者負担、特定公園施設に関する事項は市負担を基本とする。
	・ 物価、金利、賃金水準、需要等の変動 ・ 資金調達 ・ 不可効力	・ 事業者負担を基本とする。 ・ 特定公園施設に関して、収支計画や事業継続に多大な影響を及ぼす場合は、市も負担する可能性があると考えられる。 ・ 特定公園施設の譲渡前後で異なる設定とすることも考えられる。
	・ 事業の遅延、中止・延期 ・ 債務不履行 ・ 損害賠償	・ 事業者あるいは市のどちらの責めに帰すべき事由かによって、それぞれが負担する。
	・ 住民対応	・ 本事業そのものに関する住民等の反対運動、訴訟等が生じた場合は市負担、それ以外は事業者負担とする。
	・ 申請コスト ・ 引継ぎ・事業承継コスト	・ 事業者負担を基本とする。 ・ 引継ぎ・事業承継は、新たな事業者と双方に必要な費用を負担する。
選定段階 ～協定締結段階 ～設置段階	・ 契約・許認可の遅延 ・ 調査・設計の遅延・変更 ・ 着工・供用開始の遅延	・ 市の責めに帰すべき事由の場合は市負担、それ以外は事業者負担とする。
	・ 性能リスク	・ 事業者負担とする。
	・ 既存施設の解体	・ 市提供資料等により合理的に予測可能なものは事業者負担とする。
管理運営段階	・ 施設の損傷・故障 ・ 休業	・ 市の責めに帰すべき事由の場合は市負担、それ以外は事業者負担とする。
	・ 警備リスク	・ 事業者の警備不備によるものは事業者負担とする。
	・ 公園使用料	・ 事業者負担を基本とする。 ・ 市からの指示により休業する場合は市負担とする。
復旧	・ 原状回復	・ 事業者負担とする。

## 第5節 法制度上の課題

これまでの検討を踏まえ、美里公園に Park-PFI を導入した場合に想定される、法制度や事業条件等に関する検討課題について以下の通り整理した。

### ■ 用途地域による制限

美里公園では、第一種低層住居専用地域であるため、店舗等の建築が制限されている。便益施設の整備を想定していることから、建築基準法第48条に係る許可手続き（地域住民からの意見収集、建築審査会等）が必要であり、建築指導課との調整を要する。

建築審査会には、基本設計レベルの図面が必要であることを建築指導課に確認した。そのため、本手続きは、基本設計の実施後、詳細設計と同時期に実施することが想定される。

### ■ 公募設置等指針における有効期間の延長

サウンディングにより、事業費回収のためには事業期間を長く設定することが望ましいという意見を得た。

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可能であることから、認定有効期間終了後も設置管理許可を与えることについて、検討の余地がある。

なお、公募対象公園施設に係る建ぺい率の特例は、Park-PFI の認定有効期間終了後には適用されなくなるため、認定有効期間終了後も設置管理許可を与える場合は、沖縄市都市公園条例に基づき、建ぺい率が2%以内となるように設置する必要がある（休養施設等については、10%まで建築面積を超えることができる）。

### ■ 公園使用料の対象範囲

公園使用料は、公募対象公園施設の設置面積により算出する。

本事業においては、駐車場を公募対象公園施設及び特定公園施設として一体で整備する想定であるため、公園使用料の対象面積の取扱いについて検討を要する。

### ■ 駐車場の有料化

事業収益を得るための駐車場の有料化について、特定公園施設としての駐車場を有料化する場合は、条例改正が必要である。また、近隣公園である美里公園にて、公園利用者に対して駐車料金を徴収することの是非について、市としての考えの整理を要する。