

【資料 1】

美里公園 Park-PFI 事業方針（案）

1. 美里公園の概要

（1） 美里公園の概況

美里公園は、市街地の中心に位置し、美原小学校と隣接する近隣公園です。園内は、園路や遊具施設、バスケットコート、スケートボード広場、大型東屋等の設備が充実しています。

主にウォーキングやジョギングなどの運動をする近隣住民や学校帰りの児童に利用されており、健康増進やこどもの遊び場などの日常の憩いの場となっています。

さらに、扇形広場や芝生広場を中心として、軽トラ市、ピースフルキャンドルナイト、七夕まつりといったイベントが定期的開催されています。



写真 1 公園の様子

(2) 上位計画による位置づけ

「沖縄市都市計画マスタープラン」（令和 2 年 3 月）では、美里公園が位置する中部北ゾーンでは、「地域交流が盛んで良好な住宅まちづくり」の目標像が掲げられています。また、ゾーン全体に関する方針として、「歴史的・文化的資源の保全や活用」が位置づけられています。

「沖縄市景観計画」（平成 25 年 12 月）では、土地区画整理事業により整備された魅力ある新市街地として、「潤いと人々が愛着を持てる住宅地景観の形成」が掲げられています。

「沖縄市美里土地区画整理事業竣工記念誌」（平成 28 年 3 月）では、美里公園は「暮らす人々が集い、遊び、楽しめる場所」として、まちづくりに貢献できる空間配置が目指されています。

これらの上位関連計画等を踏まえ、美里公園は、日常的な憩いの場としての機能を担うとともに、地域の歴史や文化を継承し、人々が愛着を持って利用し続けられる場としての役割を果たすことが求められています。

(3) 公園利用者の声

美里公園の利用者アンケート調査の結果によると、ウォーキングができる園路やこどもが楽しめる遊具があることが良い点として挙げられました。

一方、改善点として、園路やバスケットコートゴムチップ舗装修繕、遊具の修繕・充実、トイレの洋式化、扇形広場の有効活用などが求められています。加えて、売店や駐車場、日陰・休憩所などの整備を要望する声も多いです。

また、イベント参加のための利用やイベントが開催される公園を評価する意見も多く、地域交流の場としてのニーズがあることがうかがえます。

(4) 官民連携手法の活用可能性

「沖縄市公共施設等総合管理計画【改訂版】」（令和 4 年 3 月）では、公園の管理方針の一つとして、維持管理コストを縮減しつつ、都市公園の質の向上と利用者の利便性向上を図るため、民間活力（Park-PFI など）の導入検討が掲げられています。

美里公園は災害リスクが極めて低い場所であるとともに、周辺人口や来訪者、公園に面する道路の交通量が多いです。また、公園敷地が平坦で周辺道路からの視認性が良いことから、市内他の近隣公園と比較して民間の参画可能性が高く、特に売店や飲食店等のニーズが想定されています。

一方で、公園の大半が第一種低層住居専用地域となっているため、第一種低層住居専用地域の用途制限が適用され、便益施設を整備する場合は建築基準法第 48 条に基づく許可に向け、建築審査会での審査を要する可能性があり、周辺の住環境に十分配慮した整備を行うことが求められています。

2. 美里公園の整備における基本方針

事業コンセプト

暮らしがまざり 人がつながる “美里(ンザトゥ)ゆくいなー”

多様な地域住民が日常的に訪れ、過ごすきっかけをつくるとともに、滞留空間や動線の重なりによって交流が生まれ、新たな活動や利活用へ発展していく公園を目指します。

(1) 公園利用者の滞在・休憩・交流の質を高める売店等公園機能の拡充

利用者ニーズや民間の参画可能性を踏まえ、売店や飲食店などの便益施設を整備することで、公園の滞在・休憩・交流の質向上を図ります。便益施設の導入にあたっては、公園空間との一体的な利用を意識しつつ、民間事業者の創意工夫を活かした魅力的な施設整備を促します。

(2) ウォーキングやこどもの遊び等、現在の利用環境の向上

再整備にあたっては、既存動線や周辺住宅地への影響に配慮し、これまでの利用を妨げないことを前提とします。あわせて、今後も地域の身近な憩いの場としての機能を果たすため、日常的に利用されてきた機能の維持・改善を図り、周辺住民にとってより快適で魅力的な公園となることを目指します。

(3) 新たな公園機能の拡充や利用を支える駐車場の補完・マネジメント

近隣公園として徒歩圏利用を基本としながらも、再整備によって地域外からの利用者の増加も想定されることから、利用実態に応じた駐車場の補完を行います。周辺道路や住宅地への影響に配慮しながら、来園者が安全かつ円滑に利用できるよう、駐車場の配置や利用方法について適切なマネジメントを行います。

(4) 誰もが安心して日常的に利用できる快適な公園環境の形成

子育て世代からシニア世代まで多様な人々が日常的に訪れる公園として、誰もが安心して心地よく過ごせる環境づくりを進めます。駐車場や日陰・屋根付きの休憩空間の確保、防犯対策など、利用者が安全・快適に過ごせる環境を整備します。

(5) 地域との関係を育み地域価値の向上に資する持続的な取組

地域の住民や生産者などと連携して公園の再整備・運営を実施し、地域のにぎわい創出に寄与することを目指します。日常の憩いの場だけでなく、地域交流の場として、これまでに実施されてきたイベントを継続して実施するほか、新たに整備する施設を生かした企画により、公園利用と地域活動の相乗効果を図ります。

3. 民間活力導入方針

(1) 事業方式

本事業は、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「公募設置管理制度（Park-PFI）」により実施する予定です。

なお、認定された公募設置等計画の有効期間は最長 20 年を想定しています。

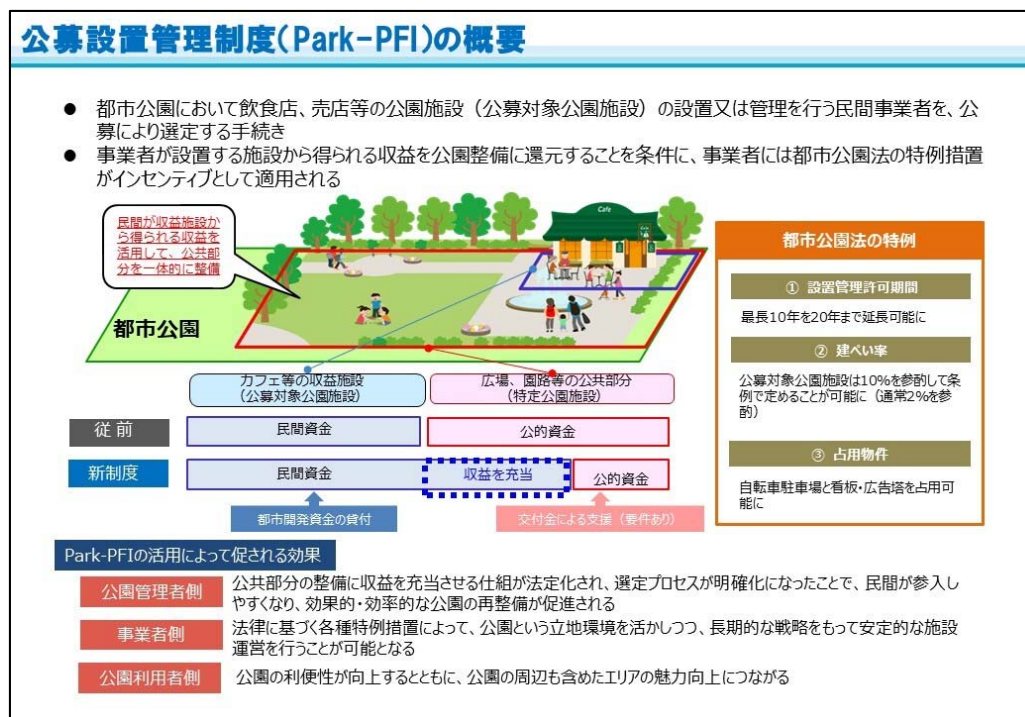


図1 公募設置管理制度（Park-PFI）の概要（出典：国土交通省）

(2) 事業の対象区域

本事業の対象区域（提案可能エリア）は図2の通りです。

なお、園路については、提案可能エリア内である扇形広場と乗降場を接続する区間に限り、これまでの公園利用に支障を及ぼさない範囲においては付替え可能と想定しています。（付替えにかかる費用は事業者負担）

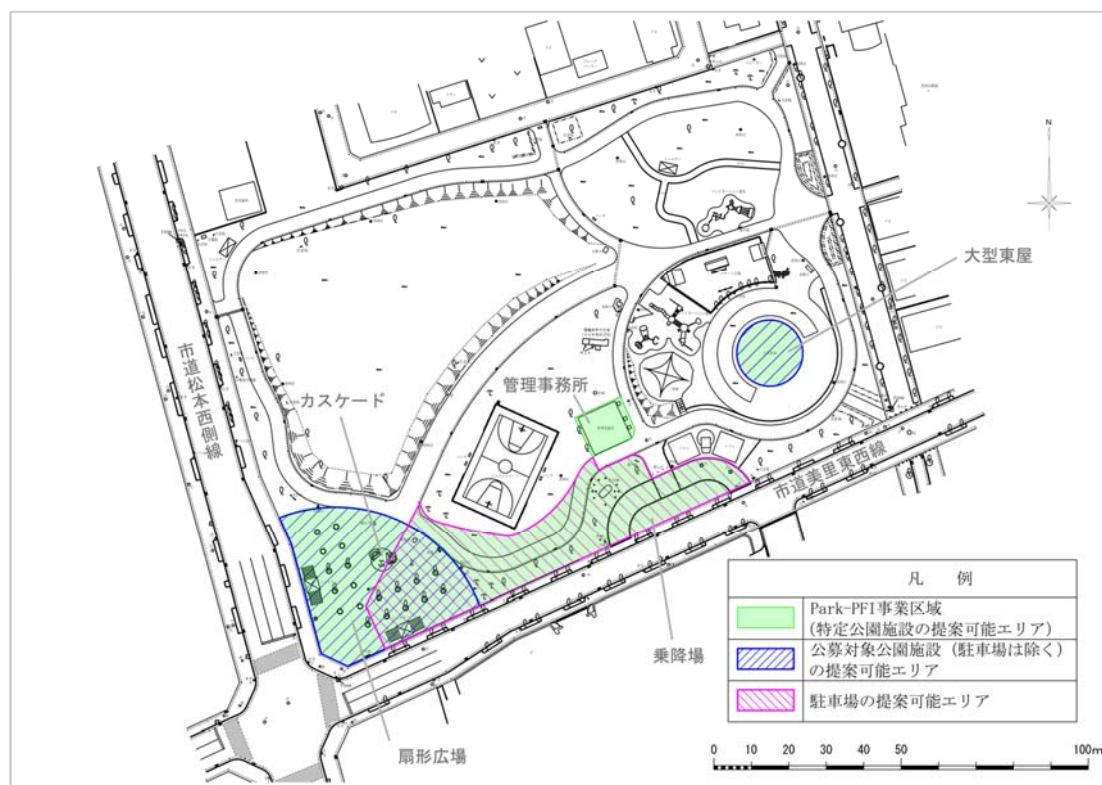


図2 Park-PFI 提案可能エリア

(3) 事業条件

本市が想定している事業条件は表 1 の通りです。

表 1 Park-PFI の事業条件

項目		内容
公募対象公園施設	必須	・本公園の利用者の利便性向上に資するとともに、地域の活性化や経済振興に寄与する便益施設（売店、飲食店等の施設を基本とし、地元生産者による飲食物（パン、弁当、スイーツ、ドリンク等）の販売機能を含めること） ・上記施設の運営に必要な専用駐車場（特定公園施設の駐車場と合わせて 31 台以内とすること）
	任意	・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） ※記念碑は移設・除却不可 ・その他、本公園の利用者の利便性向上に資する施設
特定公園施設	必須	・本公園利用者用の駐車場（特定公園施設の駐車場として 9 台以上を確保し、公募対象公園施設の駐車場と合わせて 31 台以内とすること）
	任意	・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） ※記念碑は移設・除却不可 ・その他、本公園利用者の利便性向上に資する施設
利便増進施設	任意	・地域における催しに関する情報提供のための看板、広告塔で、公募対象公園施設の周辺等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
地域の魅力向上に係る取組	必須	・本公園における既存イベント実施時の場所の提供（年 5 日程度） ・地域住民との交流を促進する取組の実施（イベント開催、自治会等との連携・協力など） ・事業実施状況に関するモニタリング

■事業条件に関する留意事項

（施設整備全般）

- ・施設の設置、管理・運営に要する費用は、事業にかかる市負担が低減されることを期待し、基本的にすべて事業者が負担することを想定しています。
- ・既存イベントにおいて扇形広場が果たす役割をできる限り維持できるようにイベント空間を確保する必要があります。また、ステージイベントにも対応できるようにステージ機能を確保できることが望ましいです。
- ・ウォーキングルートの連続性と周遊性を維持するため、事業区域内においても構造（幅員、舗装等）が統一された外周園路のつながりを確保する必要があります。

（駐車場）

- ・公募対象公園施設の駐車場と特定公園施設の駐車場を一体的に整備・管理運営することを想定しています。
- ・設置条件として、公園園路による利用者動線や、車両の乗入れ口と交差点との関係に配慮した配置計画とすること、車両の乗入れ口は2箇所確保することが望ましいです。

（既存施設の有効活用）

- ・本事業の対象区域に含まれる既存施設（大型東屋、管理事務所、カスケード等）を有効活用した整備・運営に関する提案が可能です。ただし、再整備及び維持管理等費用はすべて事業者が負担することを想定しています。
- ・大型東屋下の空間では、建築物の設置は不可としますが、ベンチや遊具などの設置は可能です。

4. 美里公園 Park-PFI 事業スケジュール

事業スケジュールは図3のとおりです。事業者公募開始は令和9年2月頃、基本協定の締結は令和9年9月末頃を予定しています。

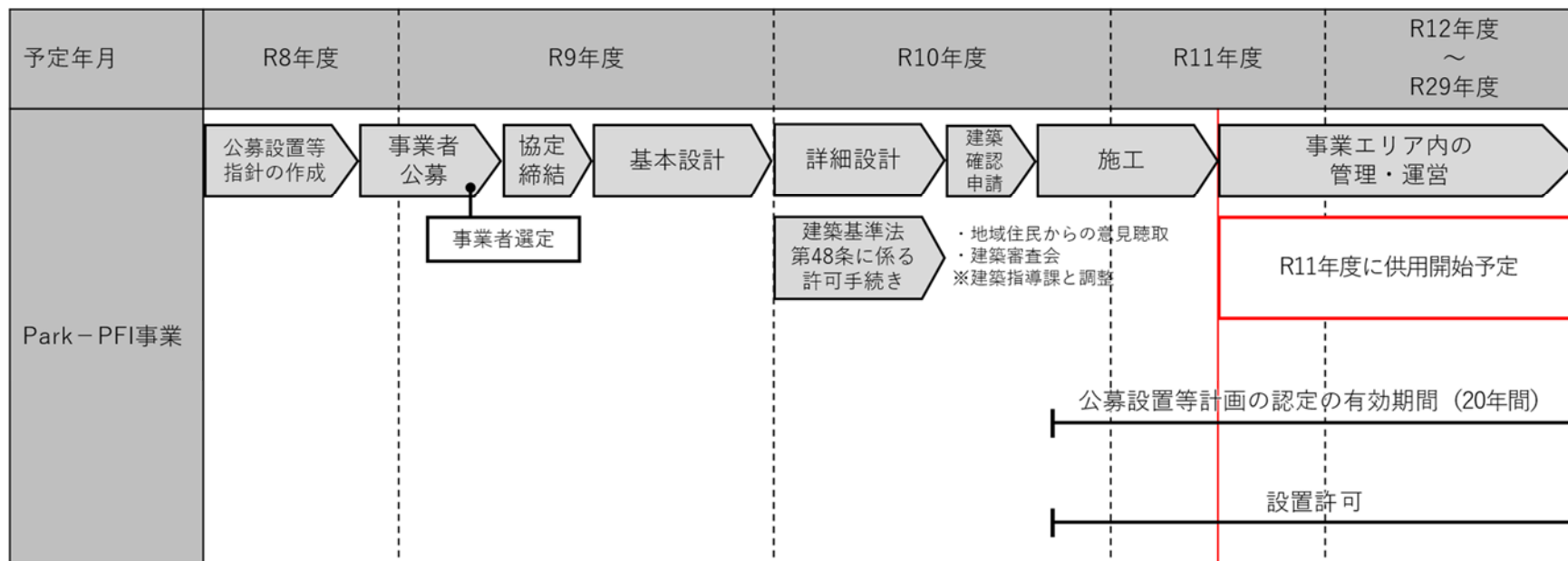


図3 事業スケジュール

※事業スケジュールは現時点での想定であり、変更になることがあります。