

2. P-PFIとは

2.1 P-PFIの概要

P-PFI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その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる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制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

■P-PFIのイメージ



2.2 P-PFIの事業スキーム

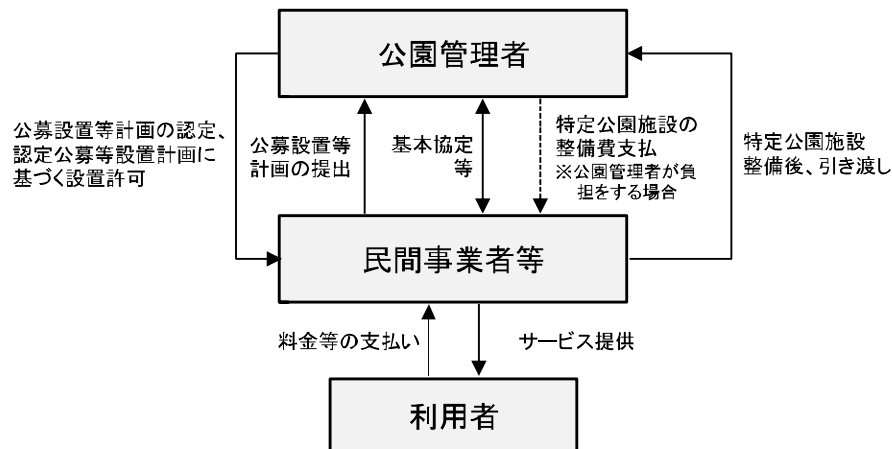
P-PFIの一般的な事業スキームは以下のとおりである。

民間事業者は、公園管理者が公示した公募設置等指針に基づき、公募設置等計画を提出し、選定された後、公園管理者から計画に係る認定を受ける。その後、民間事業者と公園管理者との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結する。

民間事業者は、公募設置等計画及び基本協定等に基づき、公募対象公園施設を及び特定公園施設を一体で整備する。公園管理者は、公募設置等指針において特定公園施設の整備費を負担する旨を記載した場合にあっては、公募設置等計画において民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間事業者に支払う。

民間事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得る。

■P-PFIの事業スキームイメージ



2.3 P-PFIにおける特例措置

P-PFIは、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるといった特徴を有することから、設置管理許可期間の延伸や建蔽率緩和など、事業者が公募対象公園施設を都市公園に設置し、運営しやすくするための法の特例措置が設けられている。

(1) 設置管理許可期間の特例

法第5条の設置管理許可は、同一の者が途中で何の手続きも経ず、長期にわたり公園施設を設置管理することは、当該都市公園における当該公園施設の役割や許可の前提となった事実関係の変化等が想定されることから適当でなく、このような変化等に応じ、許可の必要性を定期的に検討できるようにするため、許可の期間を最長10年としている。

一方で、P-PFIの主な対象施設として想定しているカフェ、レストラン等の飲食施設は、通常その建設投資を10年で回収することは困難であり、設置管理許可の更新がなされる保証もないことが、都市公園への事業者の参入が進まない要因の一つでもあった。

これらを踏まえ、長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導するため、認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年とし、公園管理者は、法第5条の7第2項により、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第5条第1項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

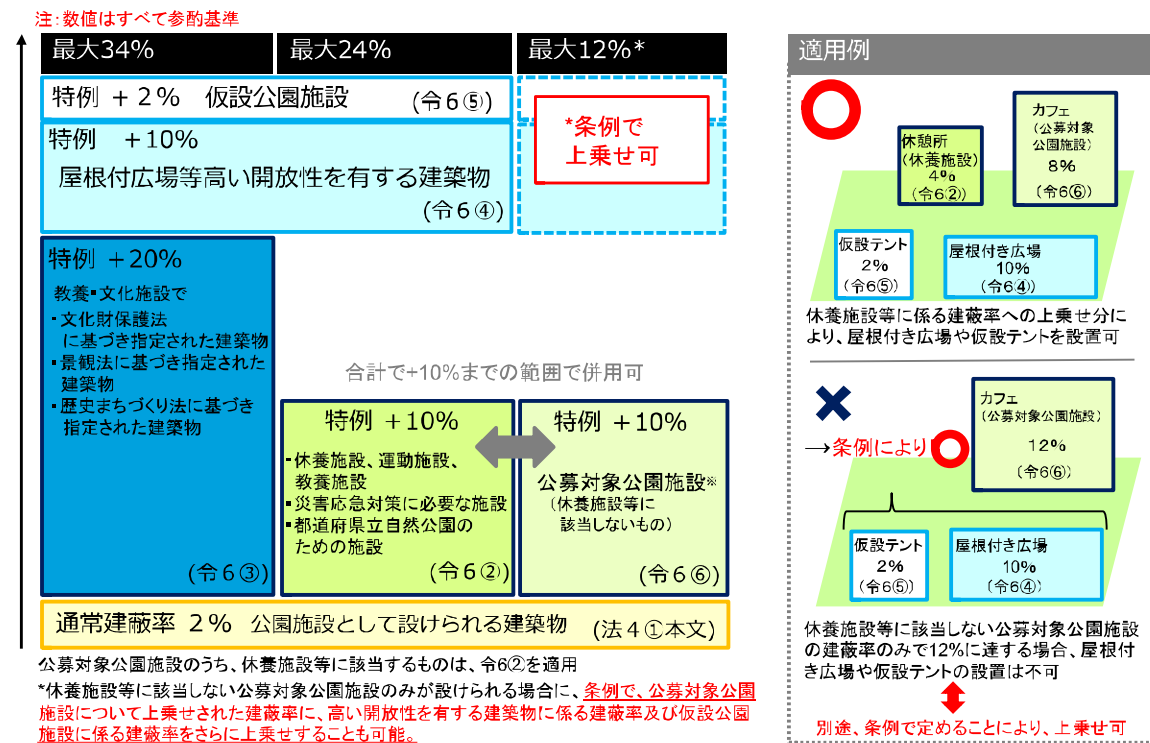
(2) 建蔽率の特例

法第4条では、都市公園が都市の貴重なオープンスペースであることに鑑み、公園施設の建蔽率（一の都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合）は2%を参酌して条例で定める割合を超えてはならない、とされ、民間事業者が設置、運営する飲食店、売店等の便益施設はこの範囲で都市公園に設置することとなる。

P-PFIにおいては、民間事業者の公募への参入意欲を高めるとともに、大規模な都市公園以外でも当該制度を活用できるようにする趣旨から、便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの(公募対象公園施設)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

なお、休養施設や運動施設等は、政令で定める範囲(10%)を参酌して条例で定める範囲内で前述の2%に上乗せした範囲まで設置できることとされているが、休養施設等と公募対象公園施設のそれぞれの施設に対して10%の上乗せ特例が措置されるのではなく、休養施設等と公募対象公園施設とをあわせて10%であることに注意が必要である。(例えば、ある公園で、既に休養施設や運動施設で12%の建蔽率に達している場合は、P-PFIで公募対象公園施設として便益施設を新たに設置することはできない。)

また、上記の建蔽率は、あくまで法令上参酌すべき割合として示している数字であるため、実際に各地方公共団体が管理する都市公園における建蔽率は、各地方公共団体が、法律で定める建蔽率を参酌して条例で定めた割合となることに注意が必要である。(Q&A集 Q2参照)



(3) 占用物件の特例

P-PFIにおいては、法令で列举されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐市場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用許可の対象となる。

自転車駐車場は、例えば、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などを想定している。また、地域における催しに関する情報を提供するための看板及び広告塔は、文化、芸術、スポーツイベントの告知等地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置されるものであるが、それ以外の情報で地域住民の利便の増進に資するものの掲示を排除するものではない。

技術的基準としては、占用物件全てに該当する基準のほか、利便増進施設の基準を都市公園法施行令（昭和31年政令第290号。以下「令」という。）第16条第3号の2及び第3号の3において規定しており、自転車駐車場については、占用の場所は、都市公園の外周に接する場所などできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所とすることとしている。具体的には、道路から直接自転車駐車場に入出りできる場所、公園利用者のための自転車駐車場に隣接する場所、自転車駐車場を設置してもなお十分な幅員が確保される園路上などが考えられる。

2.4 P-PFIで整備された特定公園施設の維持管理

P-PFIは、民間資金の活用により公園管理者の財政負担の軽減を図るという目的を有することから、公園管理者に引き渡された特定公園施設の維持管理については、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者が行うことを基本とすることで、公募対象公園施設と一体となった質の高い維持管理を促し、公園利用者の利便の向上を図ることが望ましい。一方、特定公園施設の規模や公園の特徴に応じて、公園管理者の直営による維持管理や、指定管理者など第三者による維持管理を含め、事業の特徴と適合する維持管理方法を選択することも考えられる。

■ 特定公園施設の維持管理の方法例

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営、または 第三者による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者は、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる

【用語の定義】

用語	説明
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、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その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる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」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、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。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、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。
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none"> P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 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、公園管理者が与える許可。
PPP/PFI優先的検討規定	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月に内閣府より示された「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき、各地方公共団体が定める公共施設等の整備等に関してPPP/PFI手法を優先的に検討するための規定をいう。