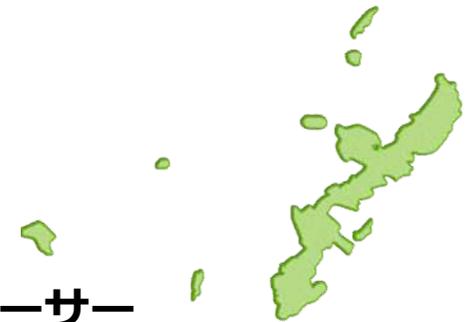


# 公民連携(PPP)、異分野連携による 公園と周辺地域のエリアマネジメント

パークマネジメントや都市公園法改正状況  
と公園まちづくり研究会の進め方

2019年12月10日

パークマネジメントと次世代公園研究会 プロデューサー  
新産業文化創出研究所(ICIC) 所長 廣常 啓一



# 1. 公民連携PPPとパークマネジメント、都市公園法改正について

## 都市緑地法(都市公園法)等の一部改正

- 保育所、高齢者福祉施設など通所型社会福祉施設教養施設の占有が可能に。
  - 飲食店等の収益施設の設置(パークPFI)公募設置管理制度  
設置期間が10年から20年に / 建蔽率が2%から12%に  
条件として、園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行い、収益の一部を公園整備への還元
  - 民間事業者によるパークマネジメントの実施
  - 公園運営に関する「公園協議会」の設置、  
地域にあったローカルルール<sup>①</sup>の制定と運用  
協議会は公園管理者、学識経験者、商工関係団体、住民団体 公園利用の利便の向上に資する活動を行う者などによって構成し民間事業者の公園での取組みや地域との調整を行う
  
  - 大規模公園施設のPFI事業による設置管理許可期間の延伸
    - ・ 10年から30年に / ・ 主にプールや水族館、運動施設等の大規模公園施設
  - 公募設置管理制度に基づき選定された者は、
    - ・ 自転車駐車場、レンタサイクルポートほか
    - ・ 地域の催しに関する情報を提供するための看板、広告塔
    - ・ 公園内イベントの開催情報及び協賛企業の広告塔を占用物件(利便増進施設)として設置できる
- 地域住民の利便の増進、事業者の収益向上による優良投資促進
- 都市公園の維持修繕に関する技術的基準の策定
    - ・ 遊具の安全確保、公園施設の安全点検に関する指針など。
  - ※利便施設設置自体は、改正前から可能(民間委託や使用許可も)  
売店、飲食施設、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所等

# 改正後のパークマネジメントのイメージ



公園協議会  
ローカルルール策定と  
公園経営支援

整備や運営への資金支援

地域事業者の入居  
建築物使用許可

過去は緑の相談所  
これからは、  
ガーデニングショップ  
Caféや健康運動施設、複合形態へ



利益の公園還元

**Park-PFI**

設置管理許可  
20年 建ぺい12%



公園愛護会



広告看板

CAFE



指定管理者



特定エリアの整備  
維持管理、運営



# 2. 公園を核としたまちづくりとエリアマネジメント

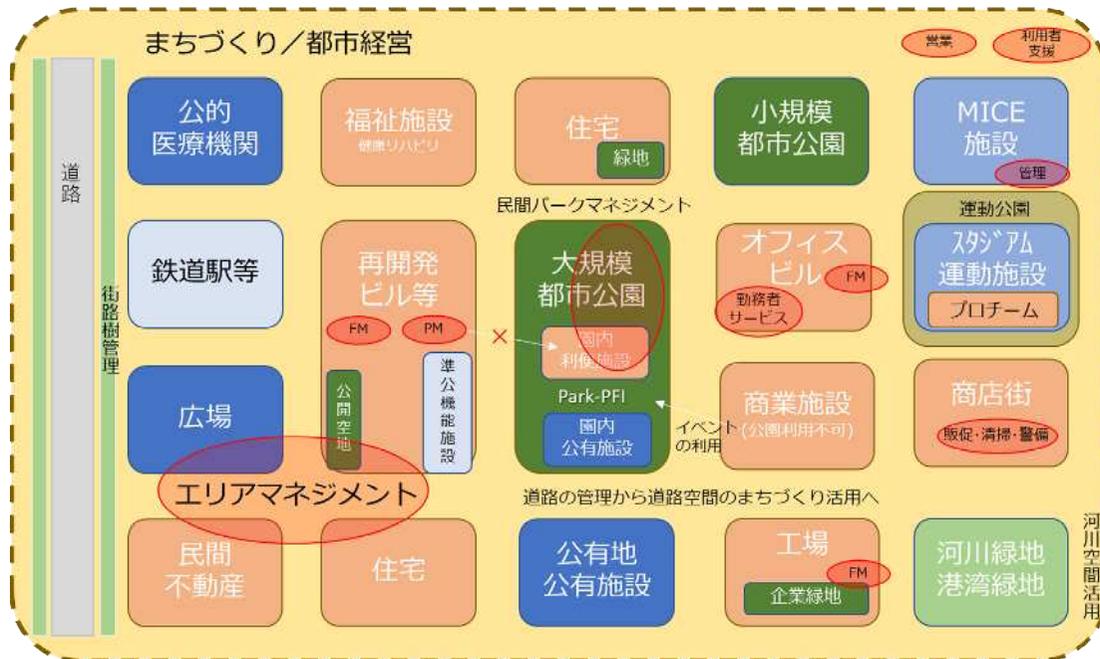
## 公園の管理運営から地域経営(エリアマネジメント)に

公園の課題解決であったパークPFIやパークマネジメントの次は、公園など公共ストック(地域経営資産)を活用した、地域課題解決(健康促進や観光振興、産業振興、コミュニティ醸成活動、子育て支援)やブランディングなどのまちづくりに結び付く技術やアイデア、資金を持つ民間と連携時代に!!

パークマネジメントからエリアマネジメントのため、公園を活用する民間のビジネスモデル創出。

1社では、出来ないことを多様な業種や人材の異分野連携で新たな業態や技術、新たな実施主体(コラボレーション主体やコミュニティビジネス含む)の創出、育成。 ⇒ オープンイノベーション

行政主導型からPPP(公民連携、市民協働、民間主導)



包括化PPP	a.業務・事業の同種性 (規模の拡大)	b.業務・事業の多様性 (範囲の拡大)
①業務単位	<b>同種業務集約化</b> 同種・同類である複数の業務を集約化し、民間主体に委ねる。 ・施設の保守点検業務 ・公共料金未収収納業務 ・公園植栽の剪定、水やり等の管理	<b>多業務複合化 (同一事業内業務複合化)</b> 一事業を構成する複数の業務を複合化し、民間主体に委ねる。 ・上下水道業務の監視や巡回、機器点検や検針、料金徴収、会計など ・PFI事業
<b>縦横断的包括化</b> 集約化・複合化可能な多数かつ多様な業務や事業を包括的に民間主体に委ねる。 ・大小複数の公園のパークマネジメント ・多様なコンテンツの自主事業や施設貸し出しを含む 市民会館等の維持管理業務		
②事業単位	<b>同種事業集約化</b> 同種・同類である複数の事業を集約化し、民間に委ねる。 ・複数の週中学校の耐震化PFI事業、空調機器設置PFI事業	<b>多種事業複合化</b> 事業特性、立地条件、市民の利便性等の観点からみて共通性・関連性のある複数の事業を複合化し、民間主体に委ねる。 ・学校施設、給食センター、市民会館、保育所、ケアハウス等を同一の場所で複合化し、その建設・管理運営等を包括的に担うPFI

### 大規模公園



### 小規模公園



大規模公園と小規模公園のパークマネジメントの違い



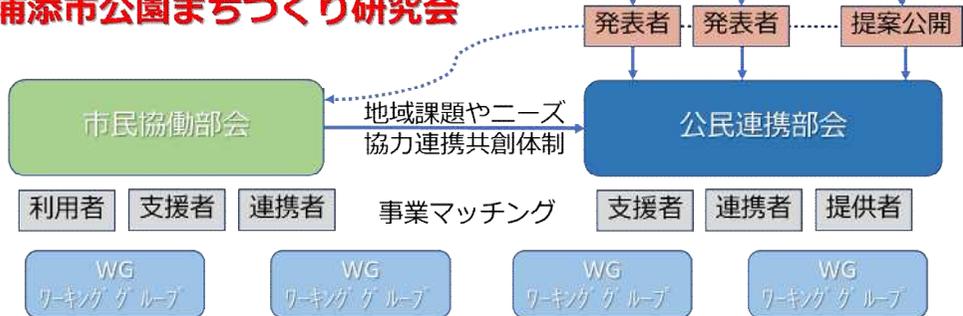
経塚公園を活用した市民協働、公民連携賑わいまちづくり

## マーケットサウンディングと公園まちづくり研究会

### 公募型マーケットサウンディングの参加方法



### 浦添市公園まちづくり研究会

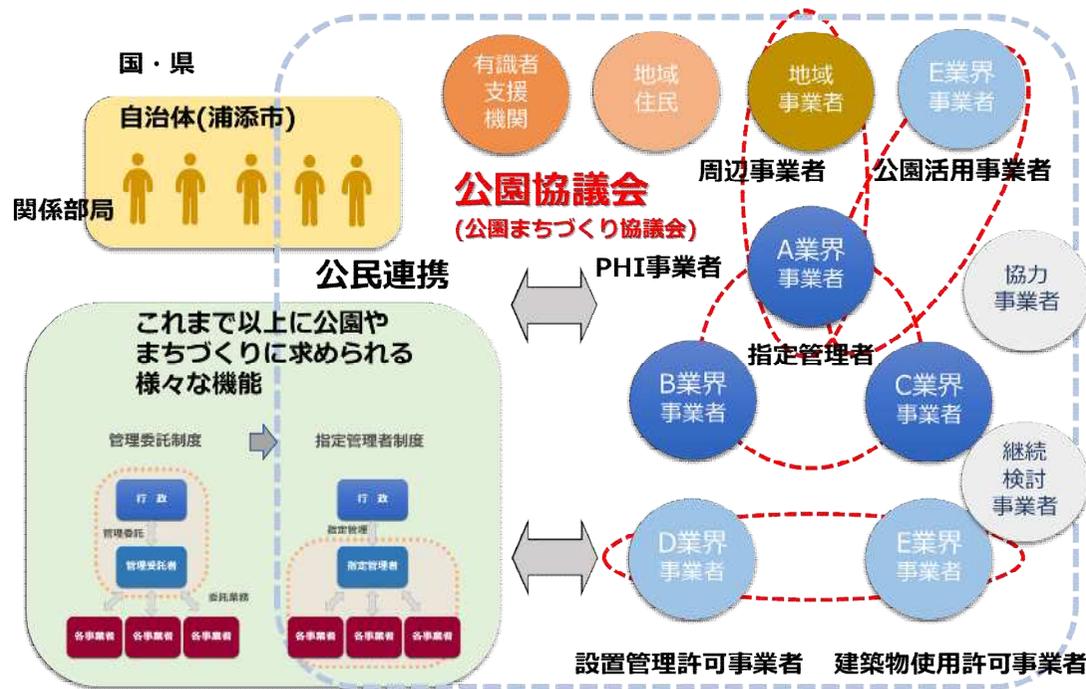


実施事業主体に向けた検討、協力、連携社会、実験、公募応募

様々な形態によるPPP参画事業者

様々な形態によるPPP参画事業者

## 集約型、複合型等包括的になる公民連携PPPの傾向



設置管理許可事業者 建築物使用許可事業者



# 施設計画のプロセスの変革と1つの施設に複数予算の投入

地域の経営資産である公園等公共ストックを活用した地域課題解決を市民や民間事業者と行う地域経営

(一般的マーケットサウンディング)

民間の既存ビジネス業態により、公園単体でのビジネス価値を判断



大都市の大規模な儲かる公園に集中。地方の中小規模の公園は、PPP情報も行き届かずに、取り残される。

公園や地域全体を活用した、幅広い事業分野に関わる民間事業者に情報発信し、ビジネス可能性を理解し、その要望やアイデア実現のための提案や課題を抽出 (研究会型マーケットサウンディング)



提案や内容に応じた行政内の各部署で庁内連携。多様な施策や予算を効果的に組み合わせて活用。

「まちづくりと公園のマーケティング戦略」



異分野、複数の民間の知恵や能力の組合せ、連携による事業性の高いビジネスモデルや補完関係を構築するためと、地域協力、受入れ態勢の確立のための持続的な地域プラットフォームでの交流機会が必要



実現可能な仕様書とPPP公募、プロポーザルの実施

## これからの市民協働、公民連携の計画プロセス

地域課題の解決や長期的まちづくり戦略 <庁内連携>

観光施策  
産業創出

商店街振興  
コミュニティ醸成

医療健康福祉  
地域包括ケア

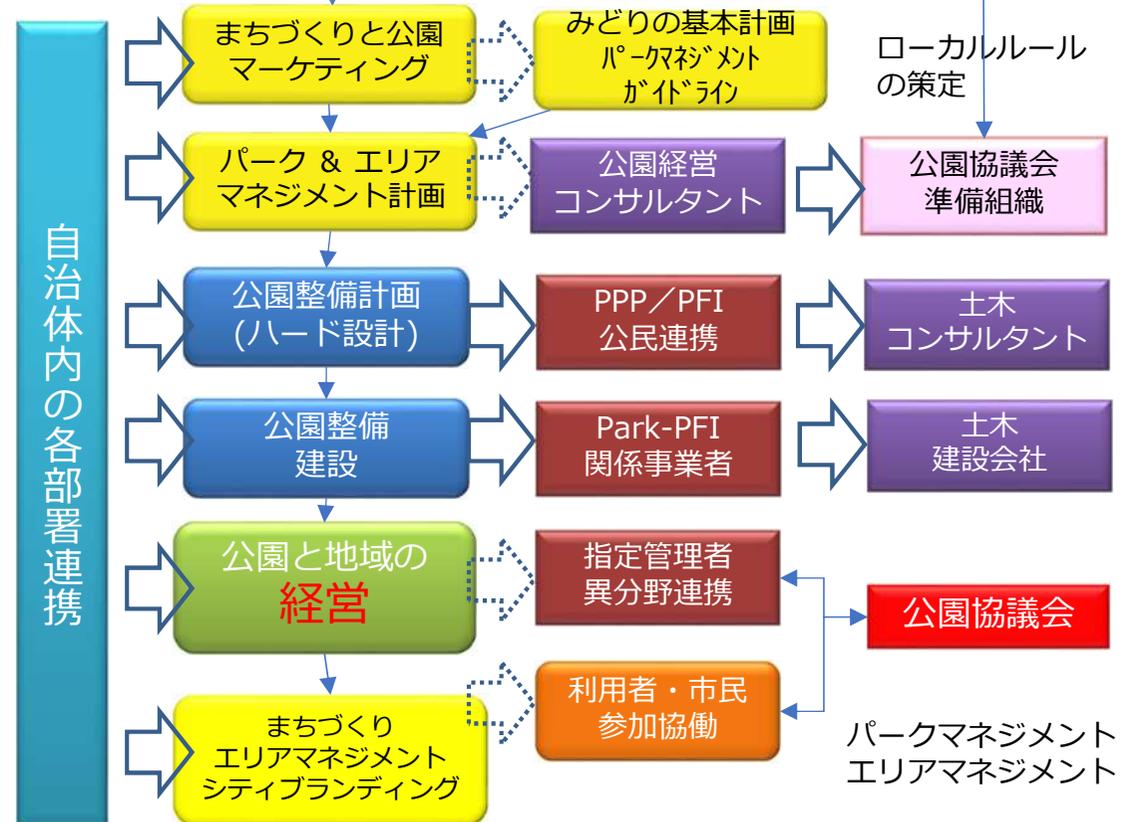
子育て支援  
教育学習

防災、地域安全

都市緑化活動  
環境対策

市民や地権者、地域内外の民間事業者等の多様な主体のPPP誘導

### 研究会型マーケットサウンディング



# マーケットサウンディングによる公園インフラ整備と事業者

これまで地域住民など公園利用者が求める公園サービスの為のインフラでは無かった。  
また、民間事業者が、公園で事業（経営）を効果的に行うためのインフラでは無かった。



行政内の複数部門の施策や予算の活用  
(整備から運営、支援)

公園経営や活用事業に必要な  
技術や製品を持つ民間事業者

地域の課題解決(ニーズ)  
公園活用者の課題解決  
(安全性や利便性も)  
⇒ 地域市場性(需要)

事業実現のための  
公園設備インフラ

民間事業者から見た  
地域の市場性と  
事業者のニーズ(課題解決)

地域の潜在的利用者の発掘  
広域からの利用者誘致

公園経営や活用事業を自らが  
主体的に実施する民間事業者

一般社会の市場性  
事業拡大の可能性

複数の事業の連携の  
必要性、また相乗効果

## 研究会「市民協働部会」セミナー、ワークショップを実施中



○キックオフセミナー 平成31年1月26日

○市民協働部会ワークショップ

第1回 平成31年3月「地域の誇り、アイデンティティの共有」

第2回 令和元年5月「コンセプト（試案）作成」

第3回 令和元年7月「地域主体の経塚公園の利活用策検討」

第4回 令和元年9月「公園利活用のシナリオ作成」

第5回 令和元年11月「公園利活用方策取りまとめ」

第6回 令和2年1月「公園ルール（試案）作成」

※市民協働部会の開催記録は浦添市のホームページに掲載。

## 研究会「公民連携部会」説明会とセミナー、プレ発表を実施

9/4 浦添市開催



10/16 東京開催



# 公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会



## ワークショップなど開催

- ・地域課題と将来のまちのビジョンの共有化
- ・公園の活用ニーズや求める機能・施設の整理
- ・公園活用企画や団体(コミュニティ) 育成
- ・地域の合意形成、公園経営への協力体制の確立
- ・社会実験の企画や実施、参加

## 市民、公園愛護会

公園利用団体  
公園活用団体

利用、また景観連携する周辺住民

周辺地権者の連携(機能連携や関連施設)

周辺店舗等事業者(地権者不動産への入居)

周辺まちづくり団体

## 公園まちづくり研究会

地域共創による公園経営  
とエリアマネジメント

公園協議会

パークマネジメント

## 公園活用主体

コミュニティビジネス

コミュニティ店舗

エリアマネジメント事業者

## マーケットサウンディングなど開催

- ・公園等地域の課題、需要の把握と解決策
- ・各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・欠落する機能の補完事業者との連携
- ・社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

## 公園の新たな機能技術保有企業

公園施設や事業への投資企業、PFI

公園指定管理事業者、委託者

公園活用の民間事業者

Park-PFI(整備、テナント)

建設物活用事業者(店舗ほか)

周辺地域のまちづくり連携事業者

スポンサー、協賛者

地域共創プラットフォーム

# 公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会

- ◆ サウンディング公募
  - ・ 提案等書類提出
  - ・ 対話型(クローズ)・単独
  - ・ 研究会型(公開)・共創
  - ・ オープンイノベーション
- 地域状況・パークマネジメント等公園活用の理解、研究
- 提案賛同者募集、意見交換
- 課題解決案募集、意見交換
- ワーキンググループ組成
- 事業精査、事業性追求
- 公園活用主体として準備
- 賛同者や協力者との連携
- パートナーマッチング

- ◆ 社会実験(イベント含む)
  - ・ 事業計画・マーケティング
  - ・ 資金確保、支援策享受
  - ・ 地域の合意形成、意識醸成
  - ・ 連携する事業や地域検討

- 公園活用団体
- ◆ パークマネジメント計画
  - ◆ 管理プロポーザル(公募、決定)
  - ◆ 事業開始、事業性追求
  - ◆ 自立、持続、支援
  - ◆ 浦添産業として横展開へ

提案課題

検討ワーキンググループ(複数)

連携促進  
プロジェクト化  
立場の明確化

- ・ 公による公園整備・再整備
- ・ PPP整備プロポーザル(公募、決定)
- ・ 民によるPFI、P-PFI等公園整備

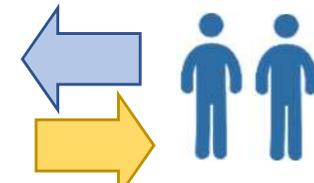
## 庁内連携

浦添市役所  
多様な各部門



- ・ 情報提供・庁内調整
- ・ 地域課題・ニーズと調整
- ・ 研究会・利用許可・支援

## 公民連携



- ・ 質問・課題・希望・実現可能性(市場性)
- ・ アイデア・技術、事業提案
- ・ 研究開発・連携・社会実験・イベント

地域  
農業商工事業者



## 異業種連携

専門能力を持つ  
研究機関や  
市外民間事業者



## マーケットサウンディングなど開催

- ・ 公園等地域の課題の把握と解決策
- ・ 各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・ 新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・ 欠落する機能の補完事業者との連携
- ・ 社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

公園の新たな機能技術保有企業  
公園施設や事業への投資企業、PFI  
公園指定管理事業者、委託者  
公園活用の民間事業者  
Park-PFI(整備、テナント)  
建設物活用事業者(店舗ほか)  
周辺地域のまちづくり連携事業者  
スポンサー、協賛者

# 公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会

## Park-PFI



地域  
農業商工事業者



異業種連携



専門能力を持つ  
研究機関や  
市外民間事業者

公園管理事務所を兼ねた複合店舗機能をCaféと連携して経営

マーケットサウンディングなど開催

- ・公園等地域の課題の把握と解決策
- ・各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・欠落する機能の補完事業者との連携
- ・社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

公園の新たな機能技術保有企業  
公園施設や事業への投資企業、PFI  
公園指定管理事業者、委託者  
公園活用の民間事業者  
Park-PFI(整備、テナント)  
建設物活用事業者(店舗ほか)  
周辺地域のまちづくり連携事業者  
スポンサー、協賛者



フレイランド

保育所  
児童館

RENTAL

MIRACLE WAGON

# 経塚公園、前田公園、前田駅前交流拠点の3つの核の設定

モノレール沿線まちづくり、公園整備によるムーブメントを未活用の経営資産となる自然歴史文化資産の公民連携活用に

周辺の公園(浦添大公園、経塚公園、前田公園)と公園機能(施設や企画)との連携で、イベントの共同企画などの実施

尚寧王の道周辺の史跡(浦添グスクや首里城含む)と周辺地区との連携で回遊性の向上となどとの連携で、地域経済活性化。

約274ha

小湾川周辺の水と緑の軸線

①前田公園まちづくり研究会⇒エリマネ計画

②前田公園パークマネジメント計画

②経塚公園パークマネジメント計画

経塚公園の市民協働、公民連携によるパークマネジメント計画と一部再整備計画

- ①の経塚公園まちづくりとエリマネ推進の為公園を核とした(公園を経営資源とした)まちづくりとそのため公園機能の整備
- 整備された公園活用の主体の育成、また民間事業者の誘致
- パークマネジメント手法の検討(指定管理、Park-PFIその他)と実施主体の育成、複数主体の連携推進

各地域を結ぶ戦略的施策推進の広域エリア

駅前広場と観光交流施設を核としたエリマネ計画

グスクの「ようどれ館」「南エントランス」との連携で、駐車場や指定管理者との機能連携

浦添前田駅周辺の賑わい交流ゾーンとのネットワーク

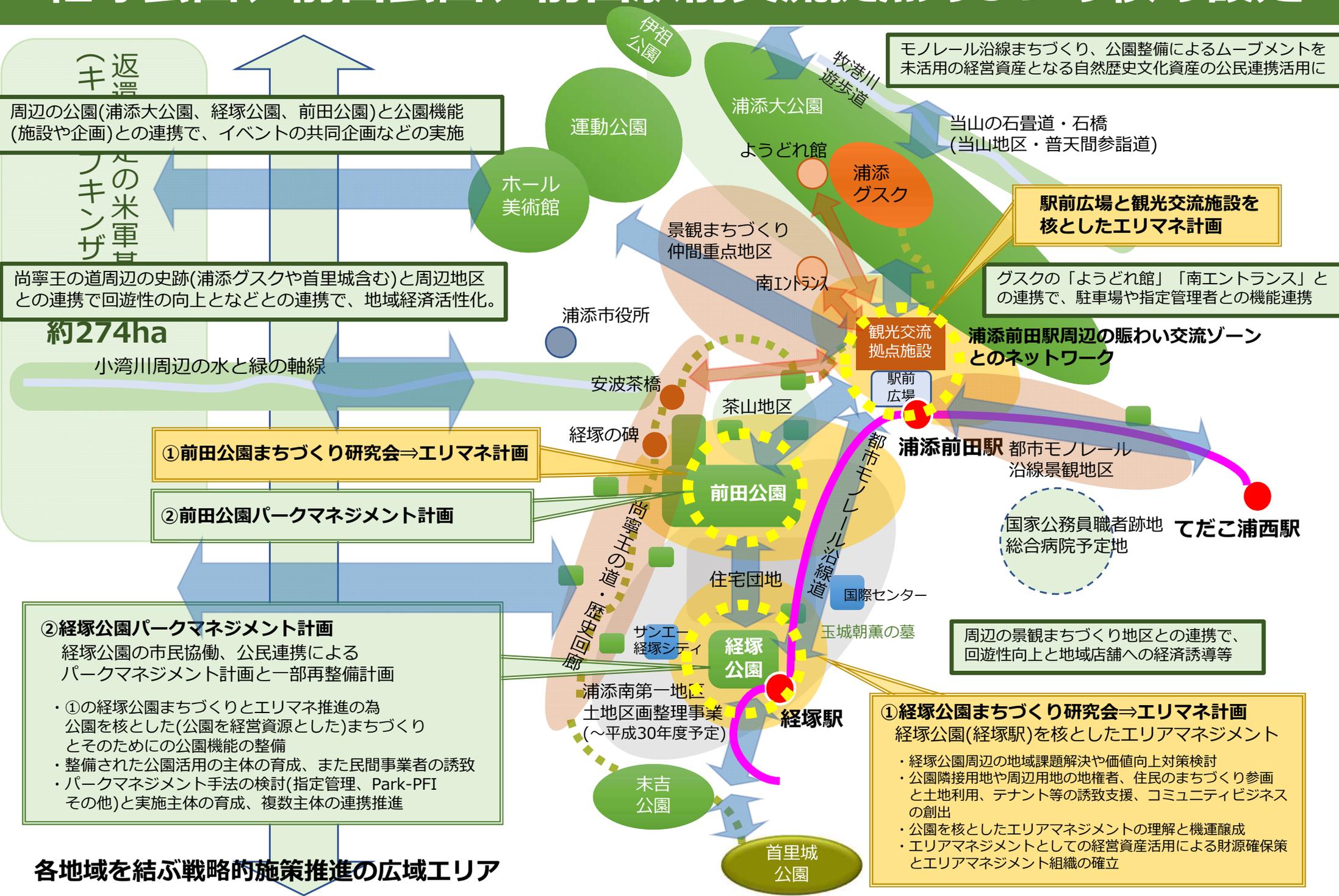
浦添前田駅 都市モノレール沿線景観地区

国家公務員職者跡地 総合病院予定地

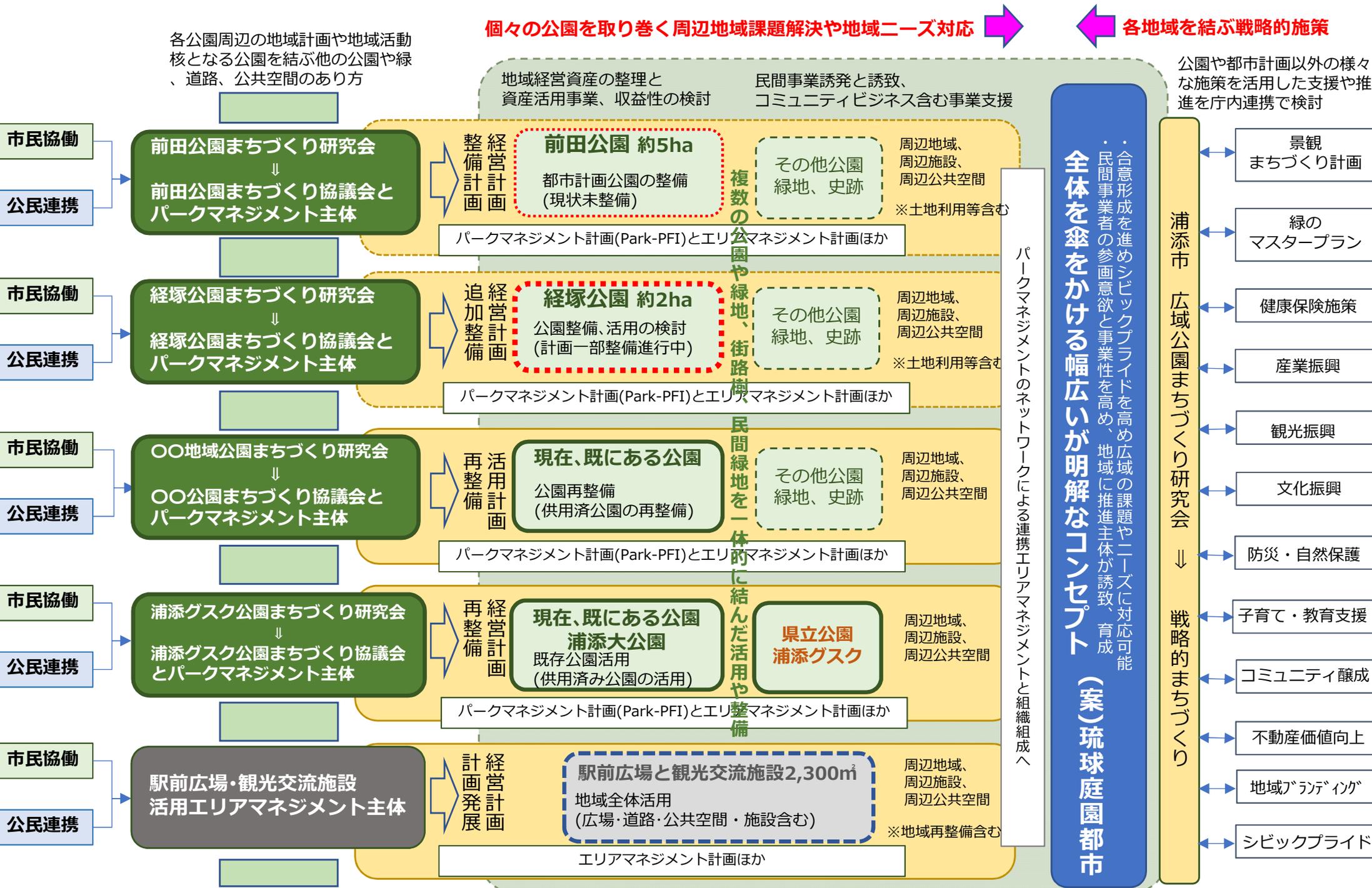
周辺の景観まちづくり地区との連携で、回遊性向上と地域店舗への経済誘導等

①経塚公園まちづくり研究会⇒エリマネ計画  
経塚公園(経塚駅)を核としたエリアマネジメント

- 経塚公園周辺の地域課題解決や価値向上対策検討
- 公園隣接地や周辺用地の地権者、住民のまちづくり参画と土地利用、テナント等の誘致支援、コミュニティビジネスの創出
- 公園を核としたエリアマネジメントの理解と機運醸成
- エリアマネジメントとしての経営資産活用による財源確保策とエリアマネジメント組織の確立



# 経塚公園から浦添市の公園や公共空間を活用したまちづくり

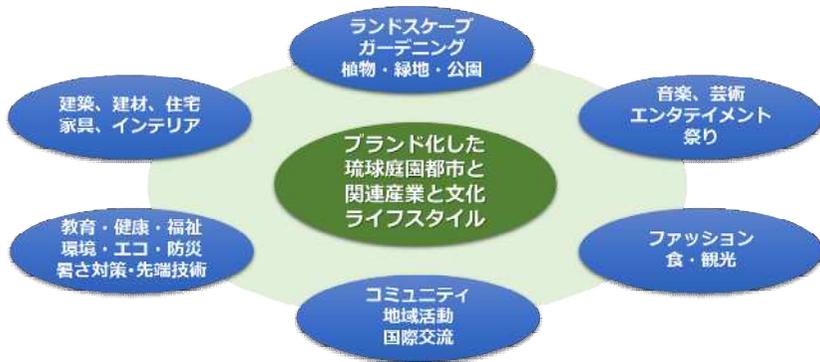


# 琉球庭園都市構想とガーデンフェア(研究会ワーキングへの)提案について

## 新たな伝統を創造し、地域ブランド形成と産業文化を創造

琉球王都発祥の地、浦添から「琉球庭園都市」という

古くからの琉球の歴史と文化を基盤に  
 多様な知を持つ業界やクリエイターの参画と連携により  
 新たな感性、技術、機能、デザインを融合し確立、  
 体系化していく「琉球庭園都市学(論)」。それを手法として  
 景観づくり、まちづくり、産業や文化創出、ライフスタイルなど  
 を実現していこうとする「ネオトラディショナル」という発想



## 参考)バリの風景と産業振興(観光~ものづくり、芸術)

昔ながらの各地の工芸村に、世界のクリエイターが参画



世界の市場ニーズに対応した、デザインや新商品が  
 バリのイメージと共に世界展開することになり、  
 そのイメージが、また観光客を引き寄せることになる。



## まずは、経塚公園の景観整備や社会実験イベントから

まち(公園)をイベント会場、テストベッド、  
 プロモーション(ショールーム)のフィールドとして活用  
 地域と多様な知、クリエイターが集積、交流、共創し、生まれる  
 主体や産業、文化を、まちに人や施設、店舗としても張り付け、増殖させる  
 ことで自立、持続化、そしてブランド化、シビックプライド化していく。



## 琉球庭園都市イベントとしての琉球ガーデニングショー

### 社会実験の実施

琉球庭園の庭、ガーデニング、ランドスケープデザインの出展、PR  
 琉球庭園都市の建築、ディスプレイ、内装、庭園家具、雑貨の出展、PR  
 植物、ガーデニング用品、建材、材料、家具、雑貨等の展示販売  
 関連する芸術、音楽、香り、ライフスタイルの提案、体験と関連商品展示販売  
 関連する食やCafé、レストランと多様な店舗の集積、体験と関連商品展示販売  
 公園まちづくりCaféのモデルから、人の交流拠点としてのCaféのPark-PFI整備

## 琉球庭園都市イベントとしての琉球ガーデニングショーの拡がり

