

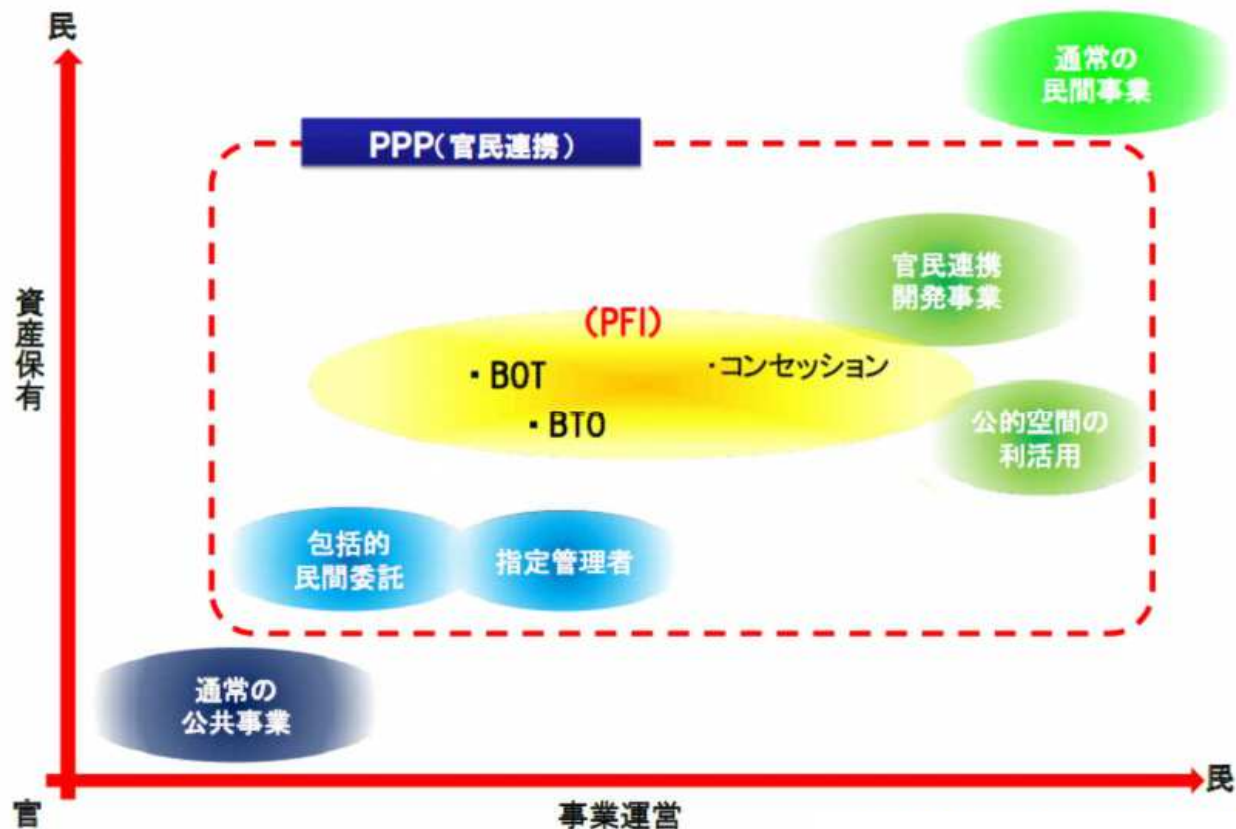
2. 事業手法について

- ① 事業手法の検討
- ② 青森市アリーナプロジェクトで想定される事業手法
- ③ マーケットサウンディングについて
- ④ Park-PFI事例について

2-① 事業手法の検討

【PPP(Public Private Partnership:官民連携)とは】

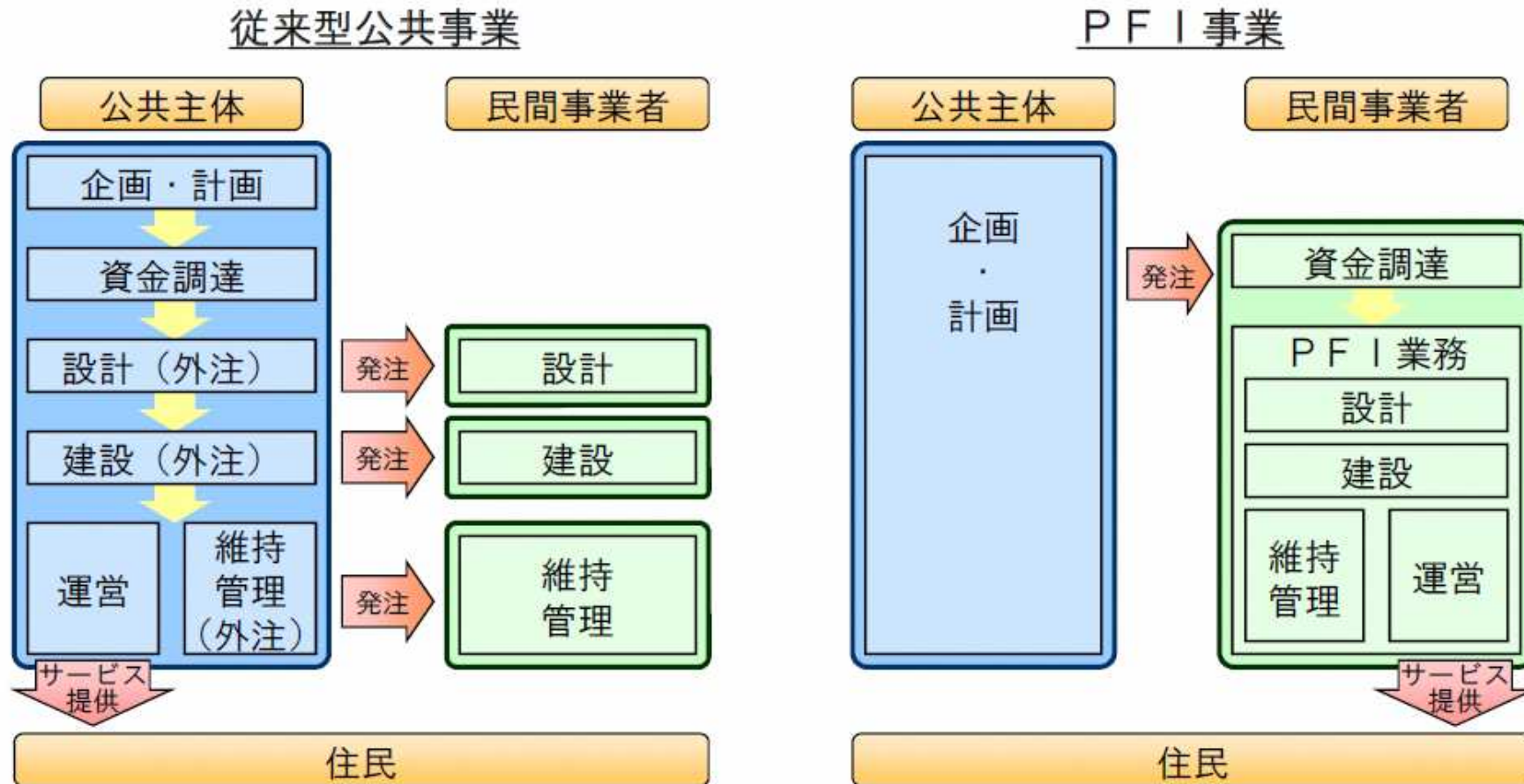
公共と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るもの。



【出典：内閣府資料をもとに作成】

2-① 事業手法の検討

【従来型公共事業との違い(一般的なPFI事業の場合)】



【出典:内閣府資料】

- ・民間事業者の資金やノウハウを活用することにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供することができる。同時に、公共主体側の財政負担の軽減につながる。
- ・従来の仕様発注ではなく、性能・包括発注となる場合が多い。

2-② 青森市アリーナプロジェクトで想定される事業手法

【青森市アリーナプロジェクトにおいて想定される事業手法】

青森市アリーナプロジェクトにおける事業手法は、

- ① 質の高い市民サービスが提供できること
- ② 青森市の財政負担の軽減につながること
- ③ 事業機会の拡大、経済効果が得られること

などの観点から、**民間事業者の資金やノウハウを活用することにより、効率的で質の高い公共サービスの提供を図ること**が期待できる事業手法(民間活力導入事業)の導入の可能性について検討する。

民間活力の導入手法	Park-PFI (H29年から新設)	PFI事業 (青森市小学校給食センター など)	設置管理許可制度 (青い森公園内コンビニ など)	指定管理者制度 (現市民体育館 など)
主な関係法令	都市公園法	PFI法	都市公園法	地方自治法
適用が想定できる施設等	収益施設の整備・維持管理とその収益を用いた園内施設の整備。	公園全体・アリーナの整備維持管理運営。	公園内民間収益施設の設置・維持管理運営。	公園全体・アリーナの維持管理運営。
①質の高い市民サービスの提供	収益施設の工夫や収益を用いたサービスの提供が期待できる。	民間事業者の創意工夫により質の高いサービスの提供が期待できる。	収益施設の工夫が期待できる。	利用料金制度等の活用により、民間事業者のノウハウを活かした質の高いサービスの提供が期待できる。
②青森市の財政負担の軽減	収益施設の収益による園内施設等の整備が期待できる。	一括・長期発注による効率化で財政負担削減・平準化につながる。	民間が市に設置管理料を支払うため市の負担はない。	業務の一括発注により財政負担削減、複数年契約による業務効率化につながる。
③事業機会の拡大、経済効果	提案・投資による事業機会の拡大が期待できる。	提案により事業機会の拡大が期待できる。	提案により事業機会の拡大が期待できる。	提案により事業機会の拡大が期待できる。
備考・留意点	都市公園として指定することが必要。	PFI法に基づく手続き(特定事業の選定等)が必要。	都市公園として指定することが必要。	一般的に事業期間が3～5年と比較的短く、民間の設備投資は難しい。

これらの事業手法の中から本事業に適当な手法(組合せを含む)を検討

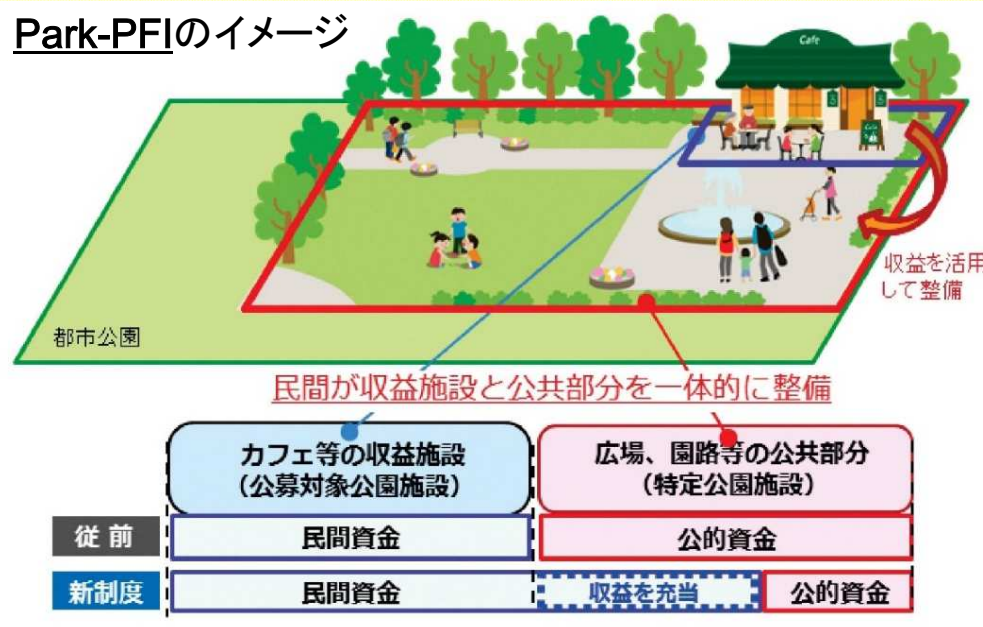
2-② 青森市アリーナプロジェクトで想定される事業手法

【Park-PFI(公募設置管理制度)とは】 主な関係法令:都市公園法

- ・都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する手続き。
- ・事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、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。
- ・条件として、「園路、広場等の公園施設(特定公園施設)」の整備を一定的に行うことが定められている。

【公募設置管理制度の特例措置】

- ・公園の設置管理許可の期間を10年から最長20年の範囲内で保証。
- ・休養施設・運動施設・教養施設・公募対象公園施設等を設置する場合には建蔽率を+10%上乘せ。
- ・自転車駐車場及び地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔を占用物件(利便増進施設)として設置できる。



【出典:国土交通省資料】

2-② 青森市アリーナプロジェクトで想定される事業手法

【PFI事業とPark-PFIの比較】

■PFI事業

- ① 平成11年に制定されたPFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)に基づく事業
- ② **幅広い公共施設を対象**
- ③ PFI法に基づき、「**実施方針の策定**」「**特定事業の選定**」「**民間事業者の選定**」といった手続きが必要

■Park-PFI(公募設置管理制度)

- ① 平成29年6月に施行された改正都市公園法に基づく事業
- ② **都市公園に限定**
- ③ 都市公園法に基づき、「**公募設置等指針の策定**」「**公募設置等予定者の選定**」といった手続きが必要
(PFI法より比較的簡易)

○公募対象となる収益施設と、公共側の公園施設の整備をセットで行うことが必要(前ページ参照)

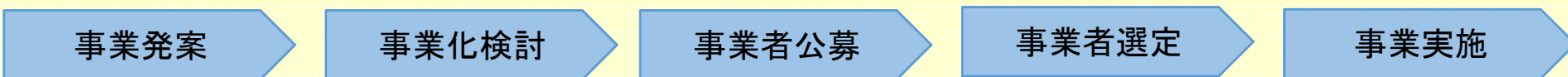
○都市公園法に基づく特例や支援を受けることが可能(前ページ参照)

2-③ マーケットサウンディングについて

【マーケットサウンディングとは】

民間事業者との意見交換を通して、事業に対し様々なアイデアや意見を把握するための調査。

＜事業の流れ＞



※H30. 秋頃予定

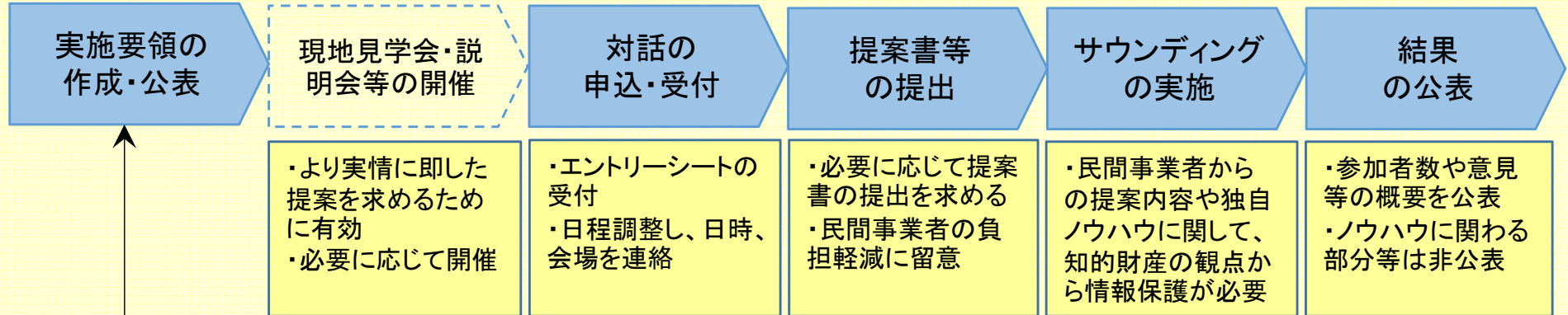
**民間事業者との対話
(サウンディング)**

※基本計画策定後や公募要項の検討時に実施する場合もある。
※また、複数回実施することもある。

【サウンディング実施による成果】

- ・市場性の有無や実現可能性の把握
 - ・行政だけでは気づきにくい課題の把握
 - ・民間事業者の参入意欲の把握
 - ・民間事業者が参入しやすい事業スキームや公募条件の把握 など
- サウンディングで得られた内容を計画に取り入れることを検討

＜サウンディング実施の流れとポイント＞



- ・ホームページ等で公表し広く周知
- ・市の想定する施設や解決すべき事項、民間事業者から意見を求めたい事項を明記
- ・十分な情報提供や事前相談への対応
- ・公平性・透明性に留意 など

【参考:国土交通省資料】

2-④ Park-PFI事例について

北九州市 勝山公園

1 事業概要

民間事業者が公園内鷗外橋西側橋詰広場に飲食・物販等を行う公園施設を整備・管理運営を行う。また、その周辺に公園利用者の利便性が一層向上する特定公園施設(外構)を整備する。

2 事業対象及び事業スケジュール

公園面積	200,976 m ²
事業対象面積	約3,200 m ²
事業期間	20年間
事業スケジュール	建設:平成29年11月頃～平成30年6月 営業開始:平成30年7月

3 提案施設、事業者

公募対象公園施設	飲食店(珈琲所コメダ珈琲店) 建築面積:199.61m ²
特定公園施設	外構 約3,200 m ²
決定事業者	有限会社クリーンズ



2-④ Park-PFI事例について

名古屋市 久屋大通公園

1 事業概要

民間事業者が飲食店・売店等の公募対象公園施設を設置するとともに、久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)全域にわたり園路や広場等(特定公園施設)の整備を行う。整備後は、選定された事業者を指定管理者に指定する。

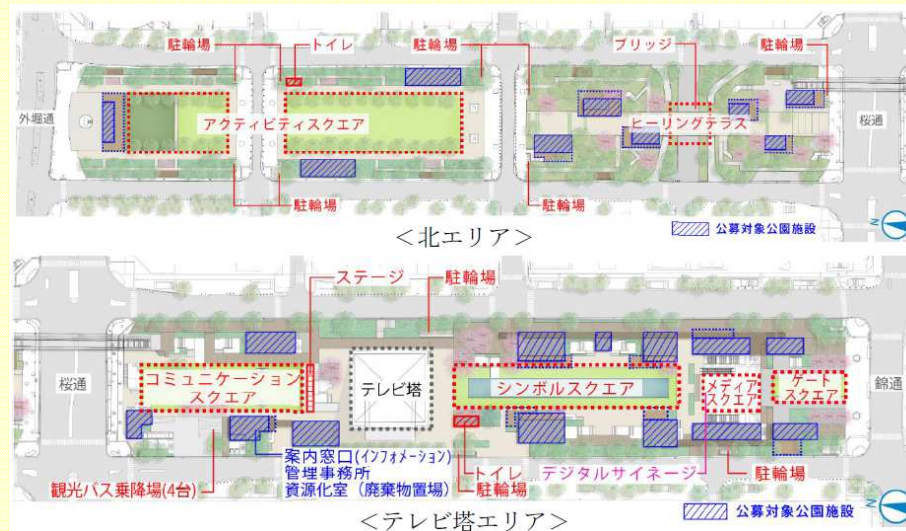
2 事業対象及び事業スケジュール

公園面積	約158,500㎡
事業対象面積	約158,500㎡
事業期間	20年間(基本協定～運営～設置施設解体)
事業スケジュール	建設:平成31年1月～平成32年4月(7月) 供用:平成32年4月(7月)～平成50年2月 ※北エリア ()内:テレビ塔エリア



3 提案施設、事業者

公募対象公園施設 (建築面積上限5,400㎡)	物販・飲食・サービス業 (現在事業者がテナント調整中) 北エリア:建築面積1,748㎡、延床面積1,996㎡、屋外部分面積864㎡ テレビ塔エリア:建築面積3,652㎡、延床面積5,410㎡、屋外部分面積489㎡
特定公園施設	園路、広場、樹木・植栽、もちの木広場、ブリッジ、地下街出入り口、駐車場・駐輪場、トイレ、水景施設、案内板、ベンチ 等 ※地盤整備を含む
決定事業者	代表構成団体:三井不動産株式会社 構成団体:大成建設株式会社、株式会社日建設計、岩間造園株式会社



2-④ Park-PFI事例について

豊島区 造幣局地区防災公園

1 事業概要

民間事業者が公園内に自ら便益・休養・遊戯施設を整備し、管理運営を行う。また、公募対象公園施設の周辺に外構(特定公園施設)を整備する。

2 事業対象及び事業スケジュール

公園面積	17,000 m ²
事業対象面積	都市公園法に準ずる
事業期間	20年間
事業スケジュール	公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期:平成32年4月

3 提案施設、事業者

公募対象公園施設	便益・休養・遊戯施設
特定公園施設	外構
決定事業者	日比谷アメニス・都市計画研究所・株木建設・NTT都市開発ビルサービスコンソーシアム

地域特性からみた公園の役割



造幣局地区防災公園 空間誘導イメージ



2-④ Park-PFI事例について

岐阜県 平成記念公園

1 事業概要

民間事業者が都市公園区域内にある駐車場の一角に宿泊施設を建設し、宿泊事業を運営する。また、その周辺に宿泊施設周辺の景観と調和した外構(特定公園施設)の設計及び整備を行う。

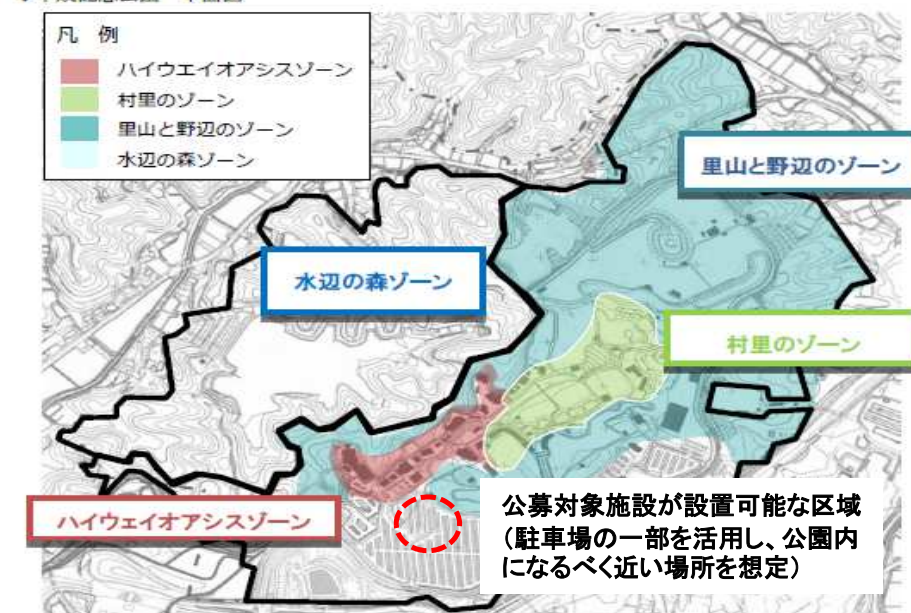
2 事業対象及び事業スケジュール

公園面積	1,077,000 m ²
事業対象面積	公募対象施設が設置可能な区域に示す区域(5,000m ²)内で建築可能面積を2,000m ² 以内とする。
事業期間	20年間
事業スケジュール	建設:平成30年6月頃～平成31年6月頃 営業開始:平成31年度中

3 提案施設、事業者

公募対象公園施設	宿泊施設(75室、ツイン及びダブル) 建築面積:1,492.13m ² 延床面積2,786.76m ²
特定公園施設	275m ² (宿泊施設入口前)
決定事業者	積水ハウス株式会社

◆平成記念公園 平面図



公募設置計画(認定計画)



2-④ Park-PFI事例について

現在事業者選定手続き中の事例

	仙台市 榴ヶ岡公園	盛岡市 木伏緑地	むつ市 おおみなと臨海公園
事業概要	旧レストハウスを含む約2,300㎡が対象。事業者は建物を改修もしくは建て替え、来園者が飲食を楽しめる施設を整備し、管理運営する。売店や園内でジョギングする人向けの施設を併設するなど、飲食以外のサービスも展開できる。	民間事業者が公園内に自ら賑わい創出に資する収益施設を整備、管理運営を行う。また、公募対象公園施設（公衆トイレ）を整備する。	おおみなと公園は、スポーツ拠点、防災拠点、賑わい拠点としてむつ市での新たな価値を創出していく公園。 民間主導による公園整備を取り入れることにより、飲食施設の充実など、より質の高い空間を創出し、公園のサービスレベルや利便性・快適性の向上を図る。
公園面積	112,931㎡	4,042.06㎡	138,000㎡
事業対象面積	約2,300㎡	公募対象公園施設と公衆トイレの建築可能面積:279.3㎡	民間施設 設置上限面積 約16,560㎡
事業期間	20年間(工事着手～運営～解体撤去)	20年間	最長20年間
事業スケジュール	募集期限:平成30年8月31日 建設:平成30年1月頃～ 供用開始: 平成31年8月頃(既存施設利用の場合) 平成32年3月頃(既存施設撤去・新設の場合)	募集期限:平成30年8月3日 工事:平成31年4月頃～平成31年8月頃 供用開始:平成31年8月頃	募集期限:平成30年7月末 建設:平成30年9月～平成32年3月 供用開始:平成32年4月
公募対象公園施設	飲食サービス(必須) その他(任意)	飲食店など、木伏緑地の賑わい創出に資する収益施設	飲食店・売店等の便益施設、その他(提案による)
特定公園施設	外構	公衆用トイレ	広場、駐車場、その他(提案による)