



# 第3章 維持管理と運営のあり方

## 3-1 素敵な公園であるために

### 公民連携による成長し続ける公園

#### ①民間事業者が自立運営するスキーム・組織づくり

中央公園が持つポテンシャルを最大限発揮し、魅力的な空間を形成、維持していくためには、整備後の維持・管理まで意識した計画・設計・整備や運営の仕組みづくりが重要です。

市と民間事業者が連携・協力し、民間のアイデアや活力の導入によって市民を巻き込んだ活動を活発化させることで周辺の環境も変化させていく仕掛けづくりが必要です。

#### ②パブリックマインドと事業力を併せ持つ民間運営

企画力と魅力のある運営を持続的、発展的に展開していくためには、公共空間の運営に不可欠な「パブリックマインド」と、収益性のある事業計画を組み立てることができる「事業力」が必要です。

#### ③市と民間事業者の役割

地域住民や市民自らが主体となって暮らしのなかの新しい風景をつくり守りながら、より魅力的な公園にしていくためには、民間事業者による運営や活動に対する市の役割も変わります。市・民間事業者・利用者や市民、それぞれが担う役割を認識し、自ら育む「活動の舞台」をつくりあげていくために、公民が連携することが大切です。



写真 | 南池袋公園 (nest inc.)

### 持続的な運営と稼ぐ仕組みづくり

全国的に行政による公共施設への投資が限界を迎えている社会情勢下において、中央公園の再整備によって沼津駅から狩野川周辺エリアを含むまちなかの魅力と価値を向上させ、「暮らしたい」「働きたい」「訪れたい」まちへとつなげていくために、中央公園を「市民のやりたいを実現する舞台」と捉え、地域の様々な資源を最大限に生かし、「ヒト」「コト」「モノ」をマネジメントしながら収益をあげ、『事業としての公園運営』を行っていくことが不可欠です。

#### ■中央公園の役割

- ・安全安心で「やりたい！」を引き出す公園
- ・情報や地域資源をつなげるネットワークハブ
- ・沼津駅前広場とは異なる個性のある公園
- ・万が一の時には地域の防災にも寄与

#### ■市民活動の舞台

- ・多様な世代、多様な価値観を持った人と人との交流
- ・いつでも自由に過ごせる居場所
- ・"やりたい" ができる場所
- ・安全で安心な子どもたちの"まちのアソビバ"
- ・魅力的な沼津ローカルの発信基地

#### ■パブリックマインドのある民間事業者

- ・地域資源を生かし、「ヒト」「モノ」「コト」をマネジメント
- ・収益の一部を公園の維持管理費に還元し、好循環による持続的運営

### 事業としての公園運営

#### ■地域内経済の循環

- ・周辺産業と連携し、地域内経済の好循環を生み出す
- ・地域の雇用創出

### 3-2 つくる、育む、維持する仕組み

近年、都市公園の多くは、施設の老朽化及びメンテナンス不足による魅力度と安全性の低下といった課題を抱えています。人口減少の進行、財政需要の変化など社会経済状況が大きく変化中、より効果的で効率的な維持・管理運営が求められる一方で、市民ニーズの多様化及び高度化への対応が求められていることから、こうした現状を解消するための手法として、行政と民間が連携し、公園や公園施設の整備、維持・管理運営を行うことが重要であるとされています。

本市でも、行政だけでなく、市民、事業者など、様々な主体の参加・連携により、新たな発想で都市公園を使いこなし、そのことにより本市がより暮らしやすく魅力的な都市になることを目指して、平成29年度に「沼津市パークマネジメントプラン」を策定し、その実現につながる展開方針や体制づくりなど、柔軟な都市公園の維持・管理運営のあり方をまとめました。また、パークマネジメントプランの展開方針のひとつである「公園緑地の魅力を引き出す民間の取り組み支援」を具体的に実践していくため、民間事業者との連携による都市公園の維持・運営管理の新たな方法の確立を目指しています。

中央公園を将来にわたって市民に親しまれ、生き生きとしたまちづくりを推進する原動力となる公園としていくために、制度の効果的な活用、柔軟な運用のもと、公民連携による管理・運営が必要不可欠となります。

本来、公園は、比較的自由度の高い利活用が可能であり、様々な利用者などの連携を促すためには、民間事業者が収益をあげながら、持続的に管理・運営していくことができる体制をつくる必要があります。

民間活力導入における事業形態

事業方式	根拠法	官民間の契約形態	事業者業務範囲			施設所有者		事業期間の目安
			設計・建設	維持管理	運営管理	公共	民間	
公共施設等の維持管理・運営等を担う方式								
指定管理者制度	地方自治法	行政処分(指定)		○	○	○		3~5年程度
管理許可制度	都市公園法	行政処分(許可)		○	○	○		最長10年(更新可)
公共施設等の設計、建築・改修、維持管理・運営等を担う方式								
BT0	PFI法	事業契約	○	○	○	○		10~30年程度
B0T	PFI法	事業契約	○	○	○	○	○	10~30年程度
B00	PFI法	事業契約	○	○	○		○	10~30年程度
R0	PFI法	事業契約	○	○	○	○		10~30年程度
DB0	—	事業契約/ 請負契約	○	○	○	○		
設置許可制度	都市公園法	行政処分(許可)	○	○	○		○	最長10年(更新可)
公募設置管理制度(Park-PFI)	都市公園法	行政処分(許可)	○	○	○		○	10年(20年担保)

《PFI事業運営方式》

- BT0方式：民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営管理を行う方式
- B0T方式：民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営管理等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式
- B00方式：民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営管理等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式
- R0方式：既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営管理等を行う方式

※PFI手法以外

- DB0方式：民間事業者が公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営管理等の一括発注を包括して発注する方式

3-2 つくる、育む、維持する仕組み

民間活力導入における公園の維持管理・運営事業の形態には様々な手法や制度がありますが、Park-PFIにおいては、民間事業者が確実に収益を上げることが見込まれる都市部や比較的大きな公園、公共施設と一体で運営されているケースが多く、公共性やまちづくりへの貢献を重視する公園では、指定管理者制度と設置管理許可制度の組合せによる事業形態など様々な例があります。

■参考事例「籠田公園・岡崎籠田公園地下駐車場」（指定管理者制度）

籠田公園は、QURUWA 戦略における公民連携プロジェクトのひとつとして再整備されました。日常のかつ多様な使い方の実現、周辺エリアに波及効果をもたらすことを目指しています。

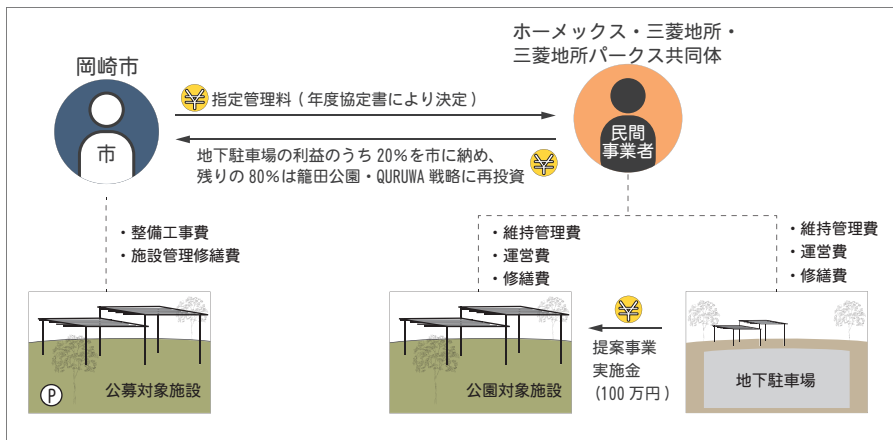
《 概要 》

- ・所在地：愛知県岡崎市籠田町68番地
- ・施設面積：約6,800㎡  
 シェルター・パーゴラ 全10基  
 芝生広場 約2,700㎡  
 東の緑台 約85㎡  
 北の緑台 約50㎡
- ・地下駐車場延床面積：約7,800㎡
- ・施行者：岡崎市
- ・総事業費：約5億4,000万円
- ・竣工：2019年7月



オンサイト計画設計事務所  
<https://www.s-onsite.com/works/detail.html?id=120>

《 事業スキーム 》



再整備にあたり、市民ワークショップや地元説明会等を行い、より良い使い方について地元住民や利用者と意思疎通を図りながら計画が進められました。

四阿や芝生広場の様子



オンサイト計画設計事務所  
<https://www.s-onsite.com/works/detail.html?id=120>

ステージと芝生広場、四阿を生かしたイベント



オンサイト計画設計事務所  
<https://www.s-onsite.com/works/detail.html?id=120>

3-2 つくる、育む、維持する仕組み

■参考事例「学びの森 KAKAMIGAHARA STAND」（管理許可制度）

2005年に旧岐阜大学附属農場だった土地を、「都心の森」として整備され、「雲のテラス」は公園管理用事務所+市民ギャラリー+カフェテラスとして使用されていましたが、2016年に「KAKAMIGAHARA STAND」としてリニューアルオープンしました。

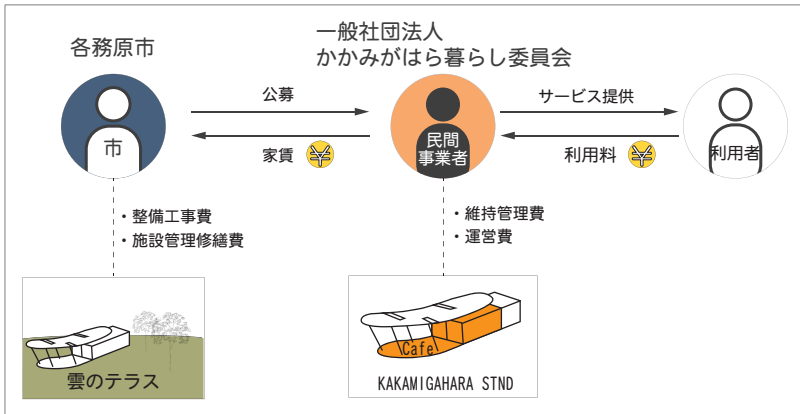
《 概要 》

- ・所在地：岐阜県各務原市那加雲雀町 10-4
- ・敷地面積：39,930㎡（学びの森全体 58,000㎡）
- ・延床面積：190.12㎡（地上1階）
- ・施行者：各務原市
- ・施設概要：広場・カフェ
- ・竣工：2005年8月



KAKAMIGAHARA STAND  
<https://kakamigarastand.com/>

《 事業スキーム 》



KAKAMIGAHARA STAND の運営を行う一般社団法人かかみがはら暮らし委員会は「ヒトとヒトをつなぎ、自分事で動いてくれるヒトがマチに増え、結果、マチがよくなっていく。」という考えのもと、学びの森を中心とした、市役所のイベント「マーケット日和」を継続するために結成されました。その後、雲のテラスの喫茶店が廃業したことから、日常使いで公園に来てもらうことを目的に現在の運営がなされています。

- ・KAKAMIGAHARA STAND 民間開業資金：合計約 390 万円  
 （内訳：設備工事約 150 万円、備品約 100 万円、ランニングコスト約 140 万円）
- ・家賃：警備費を含めて月 5 万円

KAKAMIGAHARA STAND と広場が一体の空間として開催されているマルシェ



IDENTITY  
<https://nagoya.identity.city/kakamigahara-stand/>



3-2 つくる、育む、維持する仕組み

■参考事例「南池袋公園」(管理許可制度)

老朽化が進み、環境が悪化していた公園を再整備し、心地よい芝生の広場とデッキのテラスを備えた公園にリニューアルされました。公園の維持管理費は、東京電力変電所・地下鉄有楽町線の地下占用料とカフェレストラン事業者からの建物使用料で賄われています。

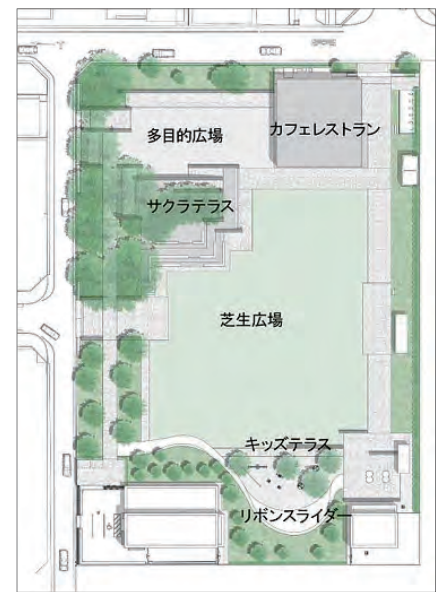
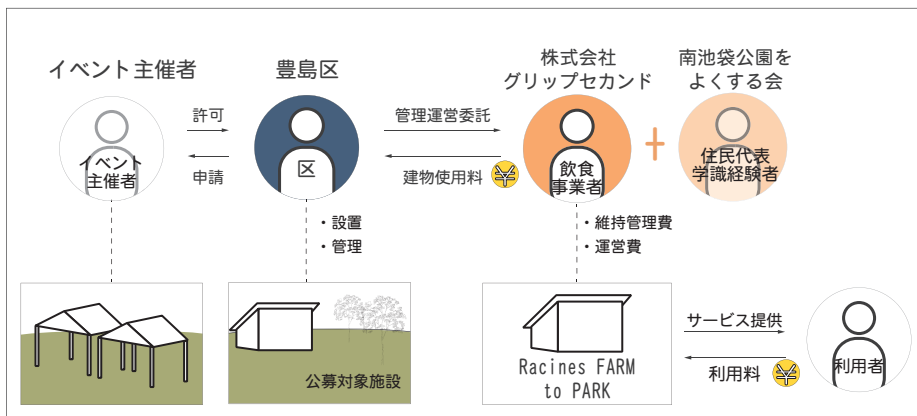
《 概要 》

- ・所在地：東京都豊島区
- ・敷地面積：7,812㎡
- ・延床面積：437.09㎡(地上1階)
- ・開園：2016年
- ・施行者：豊島区
- ・整備費：約5億8000万円

内訳

公園整備費：約4億円 / 建物整備費：1億8000万円

《 事業スキーム：管理許可 》



ランドスケープ・プラス  
www.landscape-plus.co.jp/minamiikebukuro



3-2 つくる、育む、維持する仕組み

■参考事例「渋谷区立北谷公園」(Parl-PFI(公募設置管理制度)+指定管理者制度)

Park-PFI 制度による公募で選定された東急を代表企業とする企業コンソーシアムによって整備されました。また、公園の運営・維持管理も東急を代表企業とした「しぶきたパートナーズ」が担っており、公園の情報発信、イベント企画・誘致など、公共空間運営も含めたトータルマネジメントがなされています。

《 概要 》

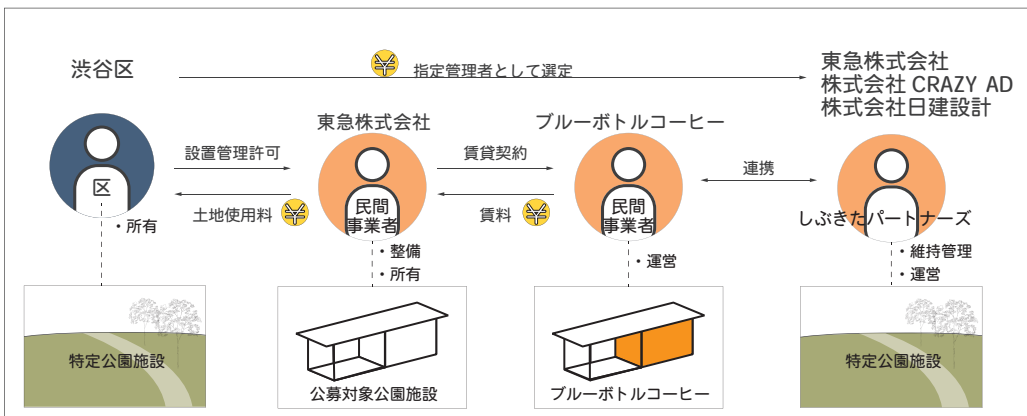
- ・所在地：東京都渋谷区神南
- ・敷地面積：961.53㎡
- ・延床面積：295.98㎡(地上2階)
  - 1階：181.14㎡      2階：114.84㎡
  - 備蓄倉庫：12.05㎡    大屋根エリア：67㎡
- ・開園：2021年4月
- ・土地所有者：渋谷区



ONE-STOP! SHIBUYA

<https://eventvenues-shibuya.jp/jp/place/machinaka/kitaya-park/>

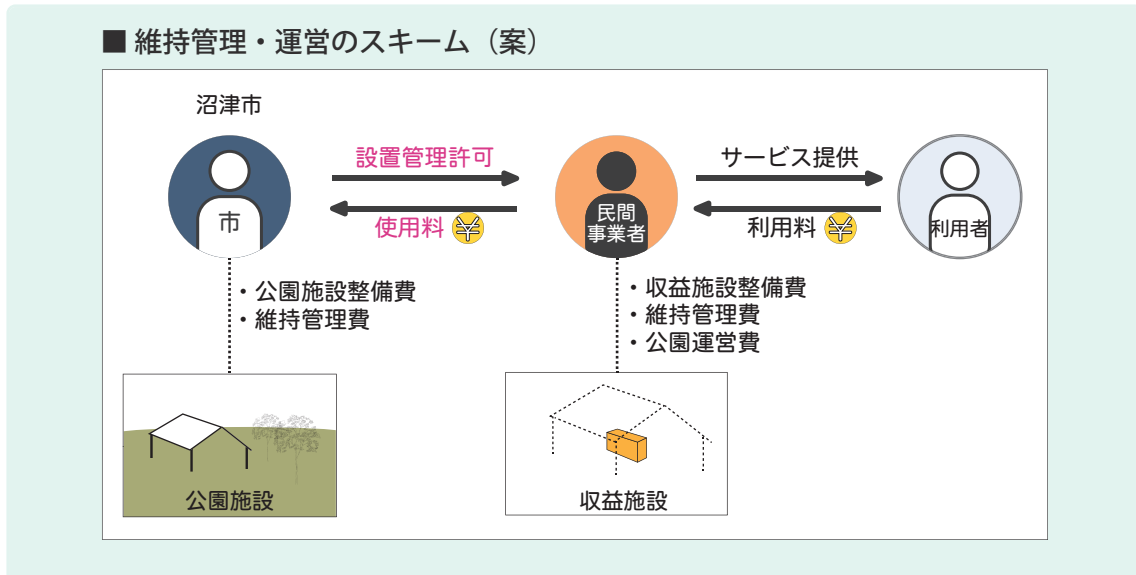
《 事業スキーム 》



### 3-3 市と民間事業者の役割

本来、公園は比較的自由度の高い利活用が可能な公共空間です。多様な主体との連携を促すためには、民間事業者が収益をあげながら、持続的に管理・運営していくことができる体制をつくる必要があります。

中央公園では、都市公園法第5条に基づく「設置管理許可制度」等によって、民間事業者がカフェ等の収益施設を設置・維持管理しながら、公園全体の運営を行っていくことを目標とします。



■公園施設整備 ■公園施設の維持管理  
(広場・園路・休憩施設・公衆トイレ・防災倉庫等)



■収益施設整備（カフェキッチン等）  
■公園施設の維持管理（広場・公衆トイレの一般清掃）  
■公園の運営（利用者へのサービス提供・収益施設の運営・イベントの実施等）

なお、民間活力の導入にあたっては、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行い、対象事業についてより具体的に検討していきます。