

漫湖公園の官民連携事業に関する基本方針



那覇市

(都市みらい部 公園管理課)

【令和5年12月策定】

【目次】

1. 目的	P. 1
2. 現状と課題	P. 2
(1) 公園施設の現状	
(2) 公園管理の現状	
(3) 公園施設の課題	
(4) 公園管理の課題	
(5) 有料公園施設（多目的グラウンド、テニスコート等）の課題	
(6) 協働の課題	
(7) 全庁的な課題	
3. 基本的な考え	P. 5
(1) コンセプト	
(2) コンセプト実現に必要な3つの目標	
(3) ゾーニングと官民の役割分担、官民連携事業等の推進	
(4) 官民連携事業の手法	
(5) ゾーンごとの官民連携事業手法	
(6) 施設の管理	
(7) 自治会、愛護会等との連携	
(8) 公園協議会の設立	
(9) 費用負担	
4. スケジュール（今後の予定）	P. 13
5. 参考資料	P. 13

1. 目的

漫湖公園は、那覇市の中心市街地から南東約 1.2 km に位置している、ラムサール条約登録湿地を含む総合公園であり、国場川の両岸に別けて配置されており（古波蔵側・鏡原側）、川辺からはマングローブ林や水鳥が観察できる。市の中心市街地や那覇空港、クルーズ船ターミナル、モノレール駅からも近距離にある交通利便性が高い立地であり、県内のスポーツ拠点である奥武山公園も隣接している。また、毎年2月ごろに開催される「那覇美らさくらまつり」は、多くの桜に囲まれながら、地域住民や団体、学校、企業等による余興や出店等により賑わいが創出されており、ひやみかちなはウォークでも川沿いのコースは好評を得ている。

公園は、誰もが自由に集う場であり、地域の重要な中心的コミュニティの場といえる。地域との繋がりが希薄になりつつある現代において、公園を中心としたまちづくりが期待されていることから、市民サービスの更なる向上、公園の維持管理の質の向上、公園施設の利用サービスや利用率の向上、そして更なる賑わいの創出が求められている。

本方針では、市民の主体的な活動や、民間活力を活かした効果的な整備・再生・活用を推進し、にぎわいのある魅力的な公園づくりを進めるために、漫湖公園の官民連携事業の活用について基本的な考え方を定めるものとする。

また、本方針は、令和2年度に作成した「公園協議会の設置による漫湖公園活性化事業検討調査業務報告書（以下「令和2年度報告書」という。）」の検討結果を基に作成しており、官民連携事業の導入可能性（具体性・収益性）に応じて段階的に事業を実施することを想定している。

2. 現状と課題

(1) 公園施設の現状

漫湖公園はエリアごとに各種公園施設が設置されている。

表 1. 主な公園施設一覧

エリア	主な公園施設
古波蔵側	多目的広場
	テニスコート
	ジョギングコース
	公園管理事務所
	ちょうちょガーデン
	駐車場
鏡原側	市民庭球場
	市民庭球場管理事務所
	クジラ広場
	駐車場

(2) 公園管理の現状

漫湖公園は、主に業務委託（単年度契約）により公園の維持管理を行っており、一部の公園施設の管理運営については、都市公園法に基づく設置管理許可や地方自治法に基づく指定管理者制度を導入している。

また、公園愛護会等の公園ボランティア団体等との協働による公園管理を行っている。

表 2. 現在委託している公園維持管理の業務内容及び概要

業務内容	概要
植栽管理業務	芝刈り・除草、樹木の剪定、花壇の植栽、草花等へ散水・施肥 除草作業等で生じた草木を処理施設へ運搬
清掃業務	ゴミの分別、不法投棄物の回収、トイレ清掃、清掃等管理日誌の作成
施設等点検業務	施設の劣化や破損の点検、公園施設点検業務報告書の作成
施設等修繕業務	公園施設の修繕、砂場の砂補給、点検報告箇所の修繕、不具合箇所の修繕、週間修繕報告書の作成
施設等の塗装業務	遊具、安全柵等、ベンチ等、トイレ、東屋
ちょうちょガーデン維持管理業務	ちょうちょガーデン見学者への説明対応、ちょうちょの飼育、食草等の栽培
災害対策業務	台風対策、台風後の倒木立直し及び伐採撤去、災害後の点検
グラウンド均し業務	均し機による整備（グラウンドの使用状況による）
その他業務	施設の不具合の対応、市への報告

表 3. 主な公園施設の管理手法

エリア	公園施設	管理手法
古波蔵側	駐車場	設置管理許可
	ちょうちょガーデン	業務委託
鏡原側	市民庭球場	指定管理
	市民庭球場管理事務所	

(3) 公園施設の課題

①公園施設の劣化

漫湖公園は供用開始後約 40 年が経過している。公園施設長寿命化計画に基づき随時施設の改修等を進めているが、改修にかかる費用が大きく財政上の課題が大きい。

②公園施設の不足

公園利用者のニーズの変化に即した施設が不足していることから、新規整備やリニューアルが求められている。

(4) 公園管理の課題

①通報・トラブル等への対応速度

市民等からの通報等を受けて、市の担当者が現場確認後、管理委託事業者に対応を依頼するため、対応スピードに遅れが生じている。また、公園利用者の多い土日祝日に通報等へ即時対応することが困難となっている。

②植栽管理

経年による樹木の成長等により、木々がうっそうと茂り、暗がりや死角が発生している区域がある。また、健康状態が不良な樹木も点在している。

(5) 有料公園施設(多目的グラウンド、テニスコート等)の課題

①受付業務

鏡原側市民庭球場を除き、施設管理者が公園に常駐していないため、当日受付ができていない。また、雨天等の際の利用日振替について、土日祝日の対応ができていない。

②施設利用

鏡原側市民庭球場を除き、施設管理者が公園へ常駐していないため、当該施設の不正利用等に即時対応することが困難となっている。

(6) 協働の課題

①団体間の連携強化

公園愛護会や清掃等ボランティア団体等の活動について、各団体間の交流・連携

を図るシステムや、支援のあり方について検討を要する。また、公園利用者の声や地域のニーズを聞きながら、各団体等と調整・協議する場が求められている。

②安心安全な公園維持のための連携強化

地域住民等が愛着を持って公園を利用し、自発的に維持管理に参加できる環境が犯罪の抑制にも効果的であると考えられるため、防犯・パトロール強化とあわせて、地域等との連携強化が求められている。

(7) 全庁的な課題

①効果的・効率的な財政運営

平成 27 年 3 月に策定された那覇市ファシリティマネジメント推進方針に基づく官民連携事業の推進により、施設の維持管理・運営の適正化に向けた見直しや、事業費の削減を図ることが求められている。

②防災力の強化

行政による公助はもとより、個人による自助や身近な地域コミュニティ等による近助（共助）が必要であることから、地域等と連携して防災力を強化していくことが求められている。

3. 基本的な考え

(1) コンセプト

「多様な環境を活かした、新たな那覇の拠点づくり」

(2) コンセプト実現に必要な3つの目標

①自然環境を保全・活用した居心地の良い公園

都市部の貴重な湿地帯であるラムサール条約登録湿地については、生態系を保全すると共に、漫湖水鳥湿地センター等と連携し、環境学習や自然体験、観察会などソフト面での活用を目指す。また、公園内の草刈りや樹木の剪定・移植・伐採、草花の植栽など、緑の定期的かつきめ細やかな管理をおこない、さらに、公園ボランティア団体等との連携を強化することで、明るく開かれた花や緑にあふれる居心地の良い公園を目指す。

②誰もが楽しめる運動環境を持つ公園

運動施設利用者の利便向上を図ることを目的とした施設の設置、既存運動施設の改修により、快適な運動環境の提供を行う。また、音楽やファッションなどの若者文化やストリート文化が反映されているアーバンスポーツの施設整備など、都市型スポーツの魅力も活かした、観客も共に楽しむことができる仕組み作りなどにより、運動環境を向上させ、誰もが楽しめる公園を目指す。

③魅力あふれる交流環境を育む公園

官・民・地域が連携し、現地で目が行き届く、きめ細やかな公園管理・運営サービスの提供や、イベントの充実化、公園に適したルールづくりを行うなど、公園の新たな魅力を創出する。また、民間事業者の事業参入意欲を確認した上で、新たな施設を整備し、魅力あふれる交流環境を育む公園を目指す。

(3) ゾーニングと官民の役割分担、官民連携事業等の推進

漫湖公園は国場川を挟み鏡原側、古波蔵側と分かれており、近接する住環境条件、道路条件、用途地域等が異なること、古波蔵側については公園の形状が細長であり水路により細分化されていることなどから、エリアを分け、行政と民間の施設整備の役割を分担し、段階的な官民連携事業等の導入を図る。

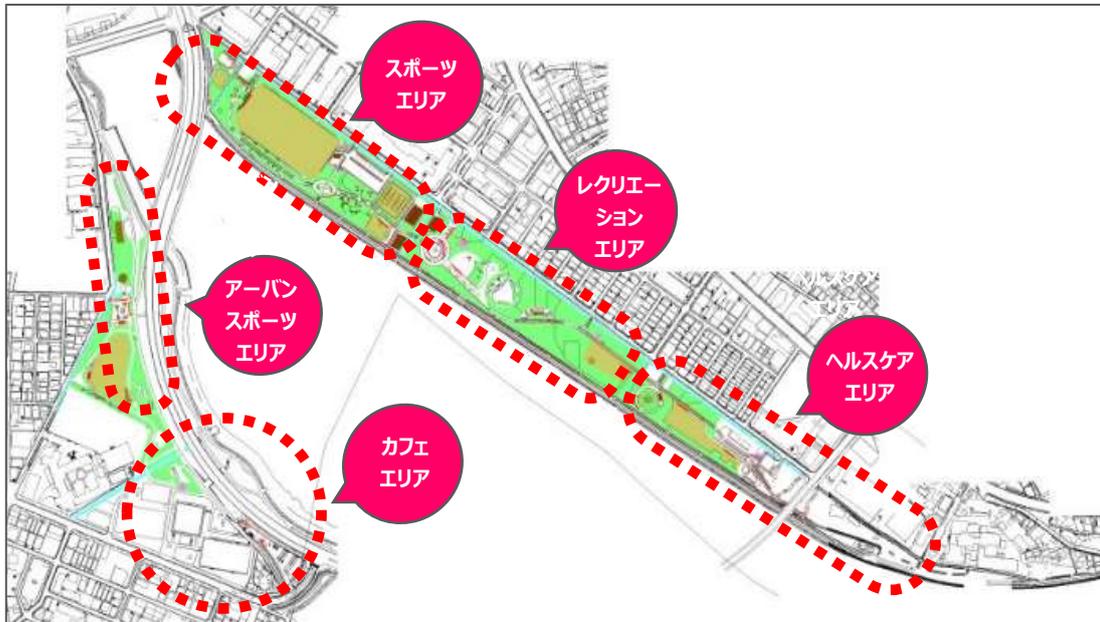
1) ゾーニング

現況の公園施設配置状況、公園利用者のニーズが確認できた公園施設、民間事業者からのマーケットサウンディング結果等から図 1 のとおり公園のゾーニング案を設定する。

なお、令和2年度報告書において、健康福祉事業エリアとしてゾーニングした鏡原側のエリアについては、用途地域の観点から健康施設の設置が困難であるため、アーバンスポーツエリアへと変更し、健康施設の設置が可能である古波蔵側におい

てヘルスケアエリア（キャンプ事業を含む）としてゾーニングを行った。また、レクリエーションエリアについては、本市のストック再編事業において整備を行うことを計画していることからエリアを追加している。

図1. ゾーニング案



2)各エリアにおける施設整備等

令和2年度に実施した、漫湖公園活性化に向けた利用者アンケート、事業者サウンディング及び関係者ヒアリング結果並びに令和4年度におこなった漫湖公園アウトドア事業社会実験実施業務委託のアンケート結果（以下「アンケート調査結果」という。）等により、設置する公園施設の候補及び設置候補地を設定する。なお、設置する公園施設の候補及び設置候補地については、公園利用者ニーズの変化や民間事業者の事業参入意欲等により適宜更新するものとする。

①民間事業者に設置を期待する施設候補及び設置候補地

a. カフェエリア

オープンカフェ、遊具広場、駐車場等

b. アーバンスポーツエリア

バスケットゴール等

c. スポーツエリア

飲食施設、バスケットコート等

d. ヘルスケアエリア

健康増進施設、キャンプ広場等

②市が整備を予定する施設と設置候補地

アンケート調査結果等により設置が期待される施設について、公共性、収益性、事業可能性等の理由から、民間事業者に設置を期待することが困難な施設については、那覇市において整備を予定する。

a. アーバンスポーツエリア

スケボーパーク等

b. スポーツエリア

多目的グラウンド（人工芝）、クラブハウス、駐車場、テニスコート等

c. レクリエーションエリア

遊具広場、芝生広場、桜並木、ステージ、駐車場等

③存置する既存施設

現時点で新たな施設の設置を予定していない既存施設については、劣化状況等を踏まえながら適宜修繕等をおこなう。

a. カフェエリア

市民庭球場、市民庭球場管理事務所、駐車場等

b. アーバンスポーツエリア

くじら広場、多目的広場、駐車場等

c. ヘルスケアエリア

多目的広場、駐車場等

d. エリア共通

ランニングコース、便所、休憩所（東屋）、照明設備、樹木等

3) 官民連携事業等の推進

漫湖公園の施設整備については、民間事業者に設置を期待する施設や、市が整備を予定する施設があること等から、互いに連携しながら事業を推進していく必要がある。また、図2のとおり、エリアごとに段階的に事業を進めることで、完成したエリアの効果によって変化する市民ニーズを取り入れながら新たな施設整備等に着手することが可能になるため、各エリアの相乗効果を発揮することが期待できる。

Step1 としては、収支検討結果や民間事業者からのマーケットサウンディング結果等により、民間資金のみでイニシャルコスト及びランニングコストが賄える可能性が高いことから、カフェエリアについて官民連携事業の導入を行う。

Step2 以降については、民間事業者の事業参入意欲等を確認しながら随時官民連携事業等を推進するものとする。

また、ヘルスケアエリアのキャンプ事業については、令和5年度から令和6年度にかけて計画しているアウトドア社会実験結果を踏まえ、課題を整理するものとする。

図 2. 官民連携事業等による漫湖公園整備イメージ



(4) 官民連携事業の手法

コンセプト実現のため、各種官民連携事業の手法を用いる。

1) Park-PFI 制度

Park-PFI 制度を活用し、Park-PFI 事業者の投資により新たな施設（公募対象公園施設）を整備し、公園利用者の利便向上を図る。併せて Park-PFI 事業者が実施する特定公園施設の整備により、子育て世代等の定住化や、若者世代等の公園利用率の向上、賑わいの創出を期待する。また、公募対象公園施設設置に伴う定期的な使用料収入や、Park-PFI 事業者による施設整備にかかる設計施工のノウハウを活かした事業費の削減等により、公園の維持管理の質の向上や公園施設の修繕等の財源としても活用が期待できる。

①認定計画有効期間

原則として、都市公園法に基づく公募対象公園施設の設置許可日より 20 年以内とする。

②公募対象公園施設（便益施設）

マーケットサウンディング等により民間事業者へ事業参入意欲を確認した上で設置する施設を決定する。

③特定公園施設

マーケットサウンディング等により、公募対象公園施設の収益によって設置が可能か民間事業者へ確認をおこなった上で設置する施設を決定する。

2) 指定管理者制度

民間のノウハウやマネジメントを活用することにより、よりきめ細やかな公園管理・運営サービスを提供するとともに、自主事業等によるイベントの充実を図り、更なる賑わいを創出することが期待できる指定管理者制度の導入を図る。

3) その他官民連携制度

PFI 制度、民間提案制度、コンセッションなどの官民連携制度についても導入を検討し、市民ニーズが確認された施設について、民間事業者の意向及び事業性を確認しながら新たな施設の整備及び管理運営を行う。

(5) ゾーンごとの官民連携事業手法

設定したゾーンに適した官民連携手法を検討・選択する。

1) カフェエリア+アーバンスポーツエリア（一部）の Park-PFI 制度の導入

マーケットサウンディング等により事業者の事業参入意欲が確認できたことから、Park-PFI 制度の導入を図る。また、公園施設の設置候補地が密生植栽地であることから、移植や幼木等への植替え・更新等を行うことも可能とする。

①公募対象公園施設（便益施設）

公園利用者の利便向上に資する施設として、既設遊具広場と一体感を持った「オープンカフェ」とする。

②特定公園施設

既設遊具と一体感を持ちながら、バリアのない誰もが一緒に楽しく遊べる「遊具広場」、公園利用者のための「駐車場」、アーバンスポーツエリアくじら広場内に「アーバンスポーツ施設（バスケットゴール等）」の設置を求める。

2) スポーツエリア

Park-PFI 制度等の導入により、飲食施設、バスケットコート等の整備を図り、スポーツエリアの更なる魅力の向上を目指す。

3) ヘルスケアエリア

Park-PFI 制度や民間提案制度等の官民連携事業手法により、レクリエーションエリアやスポーツエリアとの一体性、連携などを強化し、健康増進施設、キャンプ広場等の整備を図る。

(6) 施設の管理

公園施設の管理運営については、都市公園法に基づく設置管理許可や地方自治法に基づく指定管理者制度の導入を検討し、施設整備状況等を踏まえながら適宜管理手法を選択するものとする。なお、指定管理者制度の指定管理期間及び業務範囲については、下記を基本とする。

①指定管理期間

本市の「指定管理者制度に関する運用指針」より、原則5年以内とする。

②業務範囲

指定管理区域の管理運営業務に加え、指定管理者が行える業務は下記のとおりとする。

- a. 条例の定めるところにより使用許可（行為の許可）を行うこと。
- b. 条例に定めるところにより利用者からの使用料を自らの収入として収受すること。
- c. 条例に定められた基本的枠組みの中で、市長の承認を得て自ら利用料金を定めること。
- d. イベント等の自主事業を行うこと。

(7) 自治会、愛護会等との連携

官民連携事業等による新たな施設の整備及び指定管理者制度を導入する際は、自

治会、愛護会等による現在の活動を継続していただきながら、管理者との連携を強化することにより、協働による居心地の良い公園環境整備を推進する。

(8) 公園協議会の設立

事業者（Park-PFI 事業者、指定管理者、新たな官民連携制度の事業者）、地域、行政を繋ぐ情報共有の場及び、適切な公園管理のために事業者間の連携を図ることを目的として公園協議会を設立する。

1) 協議予定内容

- ① 予定されるイベント等の報告
- ② 公園内の管理者（事業者、公園ボランティア団体）同士の情報交換・相互事業の調整/協力
- ③ 公園利用ルールの協議/策定
- ④ 協議会運営上の課題等の共有
- ⑤ 周辺施設（漫湖水鳥・湿地センター、奥武山公園等）との連携等に関する協議
- ⑥ 地域特性に応じたテーマ（子育て、防犯、環境等）に関することの協議

2) 想定される構成員

公園協議会の設立段階に応じて構成員の拡充を図る。

- ① 公園管理課
- ② Park-PFI 事業者
- ③ 指定管理事業者及び駐車場管理者
- ④ 新たな官民連携制度の事業者
- ⑤ 地域自治会等
- ⑥ 公園ボランティア団体等
- ⑦ 周辺施設管理者（漫湖水鳥・湿地センター、奥武山公園等）

3) 段階的な協議会の設立

協議会設立段階は、市が主体となって運営や仕組み作りを担い、市民の自治力や事業者のマネジメント力の発現を促しながら、協議会の設立段階に応じ、徐々に官民の役割分担を変えていく。

表 4. 段階的な協議会イメージ

段階	時期	役割分担		協議予定内容
		行政	事業者	
1 準備段階 互いを知る	官民連携事業公募前	・準備会の事務局運営	—	・既存団体との情報共有 ・官民連携事業の意見交換 ・協議会の規約、役割分担
2 設立段階 ゆるく試す	P-PFI 事業者の参入	・事務局の運営	・事務局の運営支援	・イベント情報の共有など
3 規模拡大段階 輪をつくる	指定管理・新たな官民連携制度事業者の参入	・事務局の運営 又は運営支援	・事務局の運営支援又は運営	・公園管理の情報交換 ・公園利用のルール作り など
4 発展段階 地域をひろげる		・事務局の運営支援 ・関係機関（庁内関係部署等）との調整	・事務局の運営 ・周辺施設との広域的な調整	・周辺施設との連携 ・協議会の運営課題協議 ・地域特性に応じたテーマの協議 など

(9) 費用負担

官民連携事業の費用負担については、選択する官民連携事業手法によって異なるが、Park-PFI 事業又は指定管理者制度を導入する場合は下記を基本とする。また、公園協議会の費用負担についても基本的な考え方を定める。

1) Park-PFI 事業

①イニシャルコスト

a. 公募対象公園施設（便益施設）の整備に係る事業費については、全額 Park-PFI 事業者負担とする。

b. 特定公園施設の整備に係る事業費については、社会資本整備総合交付金の官民連携型賑わい拠点創出事業の活用を検討し、Park-PFI 事業者は総事業費の 1 割以上（公募）の負担を、市は総事業費から Park-PFI 事業者負担分を除いた事業費の 1/2 を負担することを想定するものとする。ただし、カフェエリアの特定公園施設の整備に係る事業費については、全額 Park-PFI 事業者負担とする。

②ランニングコスト

a. 公募対象公園施設（便益施設）の管理運営費については全額 Park-PFI 事業者負担とする。

b. 特定公園施設の管理費については原則として市の負担とする。ただし、管理許可により Park-PFI 事業者が管理する場合はこの限りでない。

③使用料

Park-PFI 事業者は公募対象公園施設（便益施設）の設置面積に応じた使用料（公募額）を市へ納入するものとする。

2) 指定管理者制度

①イニシャルコスト（修繕費、備品購入費）

修繕費及び備品購入費については、予算の範囲内で市が負担するものとし、上限額は年度協定で定めるものとする。

なお、1件あたり40万円未満の簡易修繕工事等の実施については指定管理者において行うものとする（費用については市の負担とする）。

②ランニングコスト

指定管理者は指定管理業務における収入（指定管理料、利用料金制度収入等）により管理運営を行う。

③市への納付金

自主事業収入を除く、指定管理に係る経費について、指定管理者の経営努力により、収入の増加、経費節減等が認められ、収支に余剰が生じたときは、余剰額の1/2に相当する額を市へ還付するものとする。

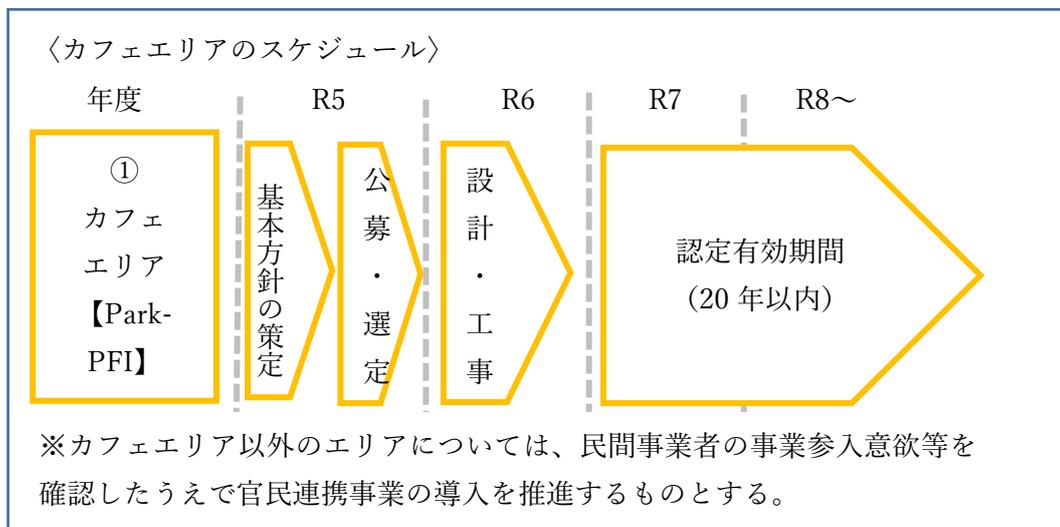
なお、修繕費及び備品購入費に関しては、不用額（余剰や未執行等）が生じた場合は全額を市へ返還するものとする。

3) 公園協議会

運営費は原則として市の負担とする。ただし、協議会の設立段階に応じて民間事業者により運営費の負担を求めることもできるものとする。

※本方針は民間事業者の事業参入意欲等に応じて随時改定するものとする。

4. スケジュール（今後の予定）



5. 参考資料

表 5. Park-PFI 制度の概要

Park-PFI	<p>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、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」と呼称する。</p> <p><Park-PFI のイメージ></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td>カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td>広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td>従前</td> <td>民間資金</td> <td>公的資金</td> </tr> <tr> <td>新制度</td> <td>民間資金</td> <td>収益を充て 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充て 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充て 公的資金								

公募対象 公園施設	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 等
特定公園 施設	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。 公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する園路、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。
認定有効 期間	都市公園法第5条の5第1項に基づく認定の有効期間。同法第5条の2第5項より、有効期間は20年を超えないものとする。

表6. その他官民連携制度の概要

P F I 制 度	民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。 事業全体のリスク管理が効率的に行われることや、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に扱うことによる事業コストの削減が期待できる。
民間提案 制 度	社会・地域課題の解決に繋げるため、事業者独自のアイデアやノウハウを活かした提案を受け付け、対話を通じて優れた公共サービスの創出を目指す制度。 民間事業者の自由なアイデアを踏まえ、提案者と提案実現に向けて協議・調整を進めていく自由提案方式と、市がアイデアを求めたい事業・ジャンルについて提案を公募する提案募集方式等の手法がある。
コンセッ シ ョ ン (公共施設 運営権制 度)	高速道路、空港、上下水道などの料金徴収を伴う公共施設などについて、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。民間事業者は、公共施設利用者などからの利用料金を直接受け取り、運営に係る費用を回収する独立採算型で事業を行う。