

新都心公園及び周辺 13 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 3 月策定】

【目次】

1. 目的	P. 1
2. 現状と課題	P. 1
(1) 公園管理の現状	
(2) 公園管理の課題	
(3) 公園施設の課題	
(4) 那覇市緑化センターの課題	
(5) 有料公園施設（多目的グラウンド、テニスコート）の課題	
(6) 協働の課題	
(7) 全庁的な課題	
3. 新たな官民連携手法に関する基本的な考え	P. 4
(1) コンセプト	
(2) 基本理念	
(3) コンセプト実現に必要な3つの魅力	
(4) 費用負担	
(5) 事業者（指定管理者及びPark-PFI事業者）の公募等	
4. スケジュール（今後の予定）	P. 10
5. 参考資料	P. 11

1. 目的

新都心地域は、戦後米軍に軍用地として接收され、牧港住宅地区として使用されていたが、昭和 62 年に全面返還され、新たな那覇の都心として土地区画整理事業が始まり、平成 16 年度に全面使用収益開始となった。(約 200ha)

新都心地域の公園の大部分は、当該事業において開発整備されたものであり、総合公園である新都心公園を中心に、近隣公園、街区公園、都市緑地がバランスよく配置(14箇所)され、地域を始め多くの市民に利用されている。

新都心公園は、平成 13 年 7 月より部分的に供用開始し、令和 3 年度より全 17.85ha が供用された。当該公園は、モノレール駅や商業施設、県立博物館・美術館に隣接し、那覇市の新たな市街地形成を図るうえで重要な役割を果たしている。また、中央広場、沖縄の杜、水のみち、花のみちの 4 つのゾーンで構成されており、運動施設や遊戯施設、広場などの総合公園としてのレクリエーション機能を有するだけでなく、指定緊急避難場所及び広域避難場所に指定され、臨時ヘリポートや備蓄倉庫等の防災機能も有している。

公園は 365 日、常にオープンな場で、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。

本指針では、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、新都心公園及び周辺 13 公園の官民連携事業の活用について検討し、基本的な考え方を定めるものとする。

2. 現状と課題

(1) 公園管理の現状

市内全 175 公園については、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いる。なお、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おり、新都心公園の公園施設では、那覇市緑化センターを指定管理、有料駐車場を管理許可により民間事業者が管理運営している。

表 1. 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、点検報告箇所への修繕、不具合箇所への修繕、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
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	グラウンドの使用状況により均し機による整備
その他業務	施設の不具合の対応、市への報告

(2) 公園管理の課題

①陳情・トラブル等への対応速度

市民等からの陳情等を受けて、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祭日に陳情対応等ができず、対応に遅れが生じている。

(3) 公園施設の課題

①公園施設の劣化と改修費用

新都心地域の公園は区画整理事業において集中して整備されており、供用開始後約 20 年が経過していることから、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。

(4) 那覇市緑化センターの課題

①発信力強化

那覇市緑化センターは指定管理者において管理運営しているが、緑化の推進・交流拠点として、公園愛護会などのボランティア団体や地域等との連携を強化し、緑化に関する意識の向上や普及啓発を図ることが求められている。

②地域活性化

緑化センター内において、地域活性化に資する多様な講座等を開催しているものの、指定管理者の管理範囲が緑化センター内に限ることから、公園全体を使った、より地域を活性化するような積極的なイベントの開催等には至っていない。

(5) 有料公園施設(多目的グラウンド、テニスコート)の課題

①受付業務

市が管理する有料公園施設が存する場所に職員が常駐していないため、原則とし

て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、土日祝祭日の対応ができていない。

②施設利用

管理者（市）が公園へ常駐していないため、当該施設の不正利用防止に即時対応することが困難となっている。

③施設不足

多目的グラウンド、テニスコート、スケボーパーク、バスケットコート等の運動施設利用者等から、更衣室・ロッカールームの整備が求められている。また、当該施設周辺への東屋等の日除け・雨除け施設の設置が求められている。

(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、個々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。あわせて指定避難場所又は広域避難場所に指定されている公園については、発災時等に有用な施設の設置等が求められている。

3. 新たな官民連携手法に関する基本的な考え

(1) コンセプト

「魅力にあふれた公園を官・民・地域で共創する」

(2) コンセプト実現に必要な3つの魅力

①緑の魅力の発信

草刈りや樹木の剪定、草花の植栽など、緑の定期的かつきめ細やかな管理を基本とし、緑化センターの機能を活かした緑化の推進を図る。また、都市部の貴重な緑地帯である沖縄の杜については、保全を前提とし、環境学習などへの活用方法を検討する。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、花や緑にあふれた居心地の良い公園の魅力発信する。

②運動の魅力の向上

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や、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（都市型スポーツ）の魅力を活かした、観客も共に楽しむことができる仕組み作りなどにより、運動の魅力を向上させる。

③新たな魅力の創造

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、官・民・地域が連携しながら、それぞれの公園に適したルールづくりを行う。また、公園利用者が休息・避難できるスペース（大屋根空間）を持つ、開放的な便益施設の設置や、周辺環境に配慮した遊戯施設の設置等を行うことで、新たな魅力の創造を図る。

(3) コンセプト実現のための手法

1) 指定管理者制度の導入

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。

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。（令和6年度～令和10年度を予定）

②指定管理区域

新都心公園及び周辺13公園（天久ちゅらまち公園、黄金森公園、安謝東公園、安謝東原公園、天久緑風公園、天久プリン山公園、安岡ガジュマル公園、銘苅てんとうむし公園、銘苅かりゆし公園、上之屋フレンドパーク、タカマサイ公園、黄金森小公園、安里緑地）とする。

図 1. 新都心公園及び周辺 13 公園の位置図

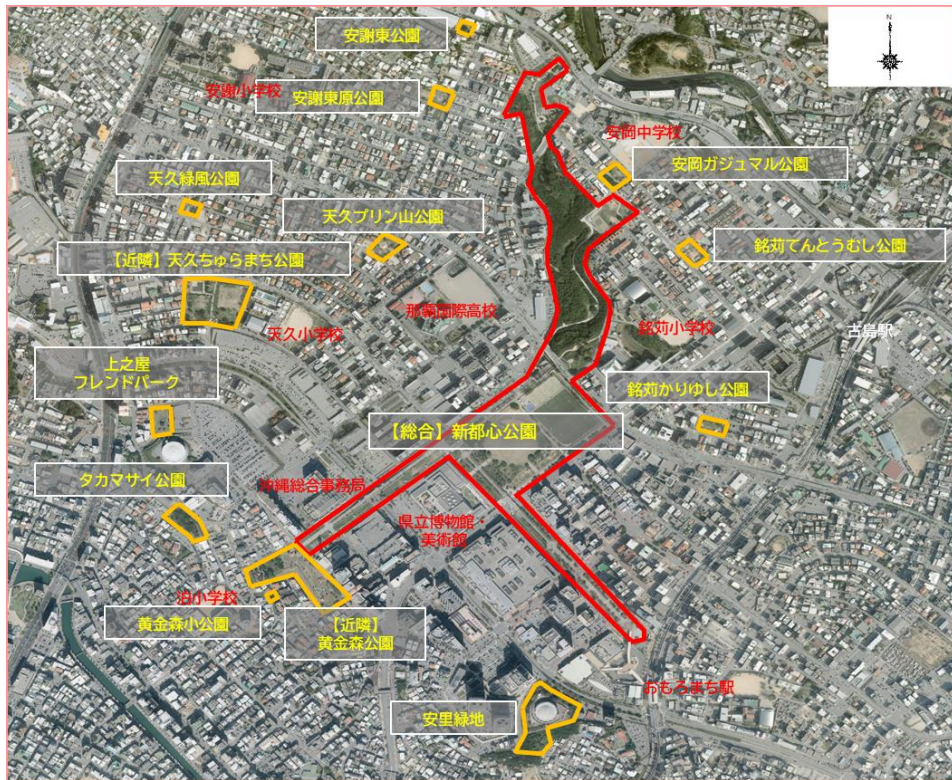


表 2. 新都心公園及び周辺 13 公園の概要

NO	公園種別	公園名称	供用開始面積 (ha)	管理面積 (ha)	供用開始 年月日
①	総合公園	新都心公園	17.85	12.23 (17.85)	H13.7.1
②	近隣公園	天久ちゅらまち公園	1.50	1.50	H10.3.31
③	近隣公園	黄金森公園	1.50	1.50	H18.10.17
④	街区公園	安謝東公園	0.08	0.08	H1.3.15
⑤	街区公園	安謝東原公園	0.27	0.27	H15.12.5
⑥	街区公園	天久緑風公園	0.24	0.24	H15.3.17
⑦	街区公園	天久プリン山公園	0.25	0.25	H15.3.17
⑧	街区公園	安岡ガジュマル公園	0.24	0.24	H14.3.15
⑨	街区公園	銘苅てんとうむし公園	0.24	0.24	H13.3.31
⑩	街区公園	銘苅かりゆし公園	0.24	0.24	H15.3.17
⑪	街区公園	上之屋フレンドパーク	0.24	0.24	H17.8.26
⑫	街区公園	タカマサイ公園	0.26	0.26	H18.2.1
⑬	街区公園	黄金森小公園	0.02	0.02	S61.2.1
⑭	都市緑地	安里緑地	0.98	0.66	H13.3.31
計			23.91	17.97 (23.59)	

※ () 書きは沖縄の杜を含む面積

③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次のとおりとする。

ア) 条例の定めるところにより使用許可（行為の許可）をおこなうこと。

イ) 条例の定めるところにより利用者からの料金を自らの収入として収受すること。
（利用料金制度）

ウ) 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。（承認料金制）

エ) イベント等の自主事業をおこなうこと。

④更衣室・ロッカールームの整備

運動施設利用者の利便向上を図ることを目的とし、既存施設の一部改修等により「更衣室・ロッカールーム」を設置すること。

⑤緑化センターの管理運営

緑化推進に係る業務、施設利用許可及び地域活性化に関する業務、緑化センターの維持管理に関する業務等の緑化センターの管理運営については指定管理者が行うものとする。

⑥有料公園施設の管理運営

新都心公園の多目的グラウンド及びテニスコートの管理運営については指定管理者が行うものとする。

⑦駐車場の管理運営

新都心公園の駐車場の管理運営については令和8年度より指定管理者が行うものとする。

表3. 新都心公園の駐車場概要

場所	台数
中央広場側	138 台
花のみち(黄金森公園)側	13 台
沖縄の杜北口側	8 台
計	159 台

⑧特定公園施設の管理

新都心公園において、Park-PFI 事業により新たに整備される予定の特定公園施設の管理は指定管理者が行うものとする。

2) Park-PFI 制度の導入

Park-PFI 制度を活用し、Park-PFI 事業者の投資による新たなサービス（公募対象公園施設：便益施設）の提供を図る。また、Park-PFI 事業者が実施する特定公園施設の整備により、子育て世代の定住化や、若者世代の公園利用率の向上や賑わいの創出が期待できる。併せて、公募対象公園施設（便益施設）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、市の財政負担軽減が期待される。

①認定計画有効期間

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）

令和 4 年 8 月に実施した「新都心公園活性化に向けたアンケート」よりニーズが確認できたこと等から、公園利用者が休息・避難できるスペース（大屋根空間）を持つ、開放的な「飲食店」とする。

③特定公園施設

県立博物館・美術館に隣接することから、芸術性に配慮しながらも、バリアのない誰もが一緒に楽しく遊べる「遊具（大型等）」を設置すること及び、周辺住環境・施設管理に配慮した「スケボーパーク」の整備とする。なお、特定公園施設については Park-PFI 事業者が追加する任意提案（雨除け等）についても募集するものとする。

3) 公園協議会の設立

事業者（指定管理者、Park-PFI 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

- ア) 予定されるイベント等の報告
- イ) 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
- ウ) 公園利用ルールの協議/策定
- エ) 協議会運営上の課題等の共有
- オ) 周辺施設（県立博物館・美術館等）との連携方法の協議
- カ) 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。

- ア) 公園管理課
- イ) 指定管理事業者及び駐車場管理者
- ウ) Park-PFI 事業者
- エ) 地域自治会等
- オ) 公園ボランティア団体等
- カ) 周辺施設管理者（県立博物館・美術館等）

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	指定管理事業者の参入	・事務局の運営 又は支援	・事務局の運営 又は支援	・公園管理の情報交換 ・イベント情報の共有
3 規模拡大段階 輪をつくる	P-PFI 事業者の参入	・事務局の運営 支援	・事務局の運営	・公園利用のルール作り
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

(4) 費用負担

1) 指定管理

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、利用料金制度収入及び自主事業収入等）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。

2) Park-PFI

①イニシャルコスト

ア) 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。

イ) 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。

②ランニングコスト

ア) 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。

イ) 特定公園施設の管理費については市の負担とするが、指定管理者による指定管理業務に含むものとする。

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。

3) 公園協議会

運営費は原則として市の負担とする。

(5) 事業者（指定管理者及び Park-PFI 事業者）の公募等

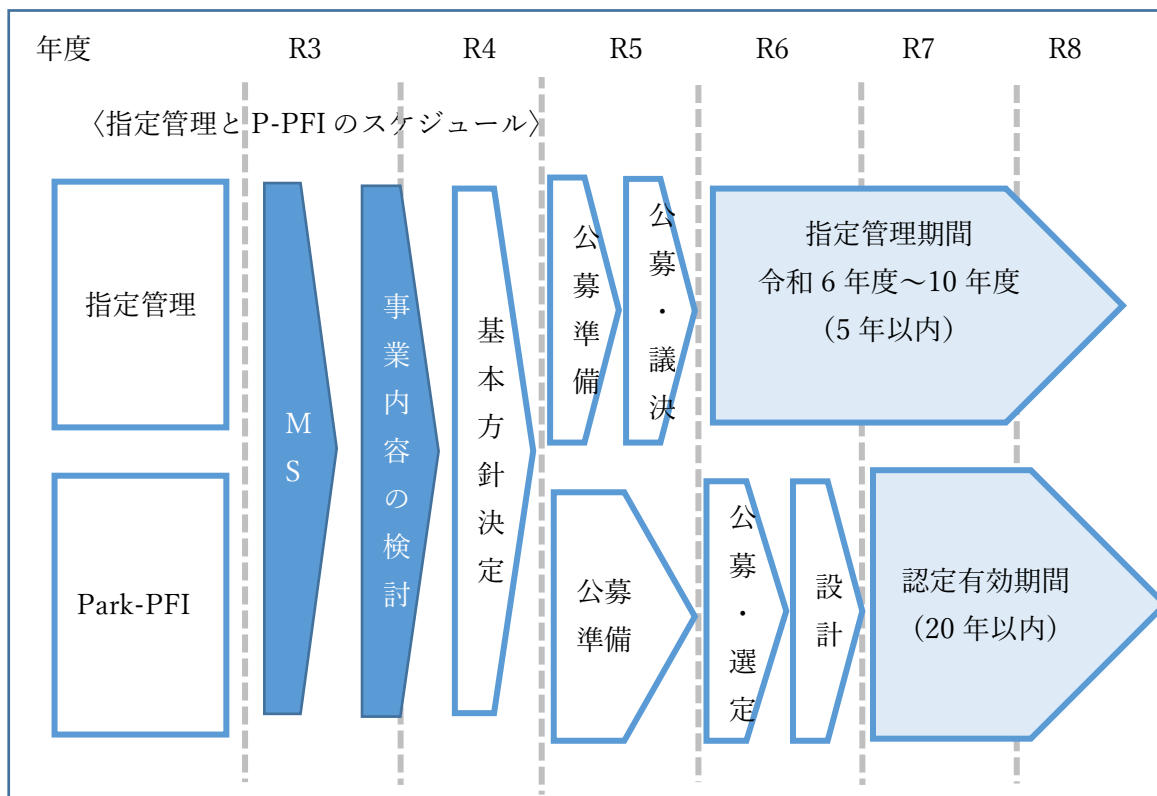
1) 指定管理者制度

公募の手続き等は、原則として「指定管理者制度に関する運用指針」に基づき実施する。

2) Park-PFI 事業

公募の手続き等は、都市公園法に基づき実施し、「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省 都市局 公園緑地・景観課）」を参照するものとする。

4. スケジュール（今後の予定）




- 【令和4年度】**
- ①共通事項
- ・基本方針(案)の作成
 - ・パブリックコメント
 - ・基本方針の決定
 - ・(実施に関する)マーケットサウンディング

- 【令和5年度】**
- ①指定管理事業
- ・指定管理等に関する条例改正
 - ・指定管理者の公募
 - ・指定管理者の指定に係る議決 (R5.11月議会予定)
 - ・指定管理基本協定及び年度協定の締結
- ②Park-PFI事業
- ・公募設置指針(案)の作成及び確定
- ③公園協議会
- ・公園協議会準備会の設立

- 【令和6年度】**
- ①指定管理事業
- ・指定管理開始
- ②Park-PFI事業
- ・Park-PFI公募
 - ・公募設置等計画の認定
 - ・Park-PFI基本協定の締結
 - ・公募対象公園施設及び特定公園施設の設計
- ③公園協議会
- ・公園協議会の設立

5.参考資料

表 5. Park-PFI 制度の概要

<p>Park-PFI</p>	<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>  <p>民間が収益施設と公共部分を一体的に整備</p> <table border="1" data-bbox="478 1108 1204 1265"> <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>収益を充当 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	収益を充当 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	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<p>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。</p> <p>例：カフェ、レストラン、売店 等</p>									
<p>特定公園施設</p>	<p>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。</p>									
<p>認定有効期間</p>	<p>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。</p>									