

## Park-PFI 等における民間事業者選定の審査傾向と収益施設へのデザインの影響に関する考察

### A Study on Screening Trends of Private Enterprise Selection and its Effect on Profit Facilities Design in Park-PFI

齋藤 勝弘\*・柴田 久\*\*・池田 隆太郎\*\*

Katsuhiro Saito\*, Hisashi Shibata\*\* and Ryutarō Ikeda\*\*

The purpose of this research is to grasp the screening items for private enterprises of profit facilities and their assignment rate as the actual situation of city park improvement project using Park-PFI. In addition, the characteristics of the morphological design of the profit facilities that were already developed were clarified. Based on these results, we clarified the screening trends and the effect on morphological design of the profit facilities. As a result, it was found that the most frequent screening viewpoint was "Reliability from the viewpoint of financial situation", and the most frequently used assignment rate was "Degree of contribution to government in financial aspect". It was clarified that setting a high assignment rate of "Design in harmony with the surrounding environment and landscape" as a screening viewpoint to guide the design of profit facilities suitable for the park location has a certain effect.

**Keywords:** Park-PFI, Screening trends, Profit facilities, Morphological design,

Park-PFI, 審査傾向, 収益施設, 形態的デザイン

#### 1. はじめに

2017年6月15日、都市公園法の改正によって「公募設置管理制度（以下、Park-PFI）」が新たに導入された。周知の通り、Park-PFIは都市公園における飲食店等の公募対象公園施設の設置・管理と園路や広場等の特定公園施設の整備・改修まで一体的に行える事業者を公募によって選定する制度であり、事業期間も20年以内となる。国土交通省によると2019年9月末までに全国35か所の公園でPark-PFIが活用され、うち4か所の公園で収益施設が供用開始されている<sup>1)</sup>。今後も約100か所の公園で活用が検討されている<sup>2)</sup>。Park-PFI推進にむけた知見の蓄積は急務といえる。

一方、都市公園における官民連携での施設設置・管理に関して、制度的違いや事例を対象とした実態把握など、以下のような先行研究が挙げられる。地方自治法を根拠に運営管理の効率化を目指す「指定管理者制度」に関して塚田ら<sup>3)</sup>は、管理者の選考基準と制度に対する自治体の自己診断評価方法を、また竹田ら<sup>4)</sup>は管理者に対する年度評価と管理者の業種等との関係から本制度運用上の課題について考察している。これに対し、舟引<sup>5)</sup>はこうした民間事業者の導入制度に関わる主要法令等の改正を時系列的に整理し、官民連携の制度的展開の経緯を明らかにしている。また下村<sup>6)</sup>は2004年の都市公園法第5条改正（公園管理に対する市民、民間企業の参入）後の京都市における公園施設整備の動向をまとめ、さらに本間ら<sup>7)</sup>は13の都市公園を対象としたヒアリング調査結果から飲食店設置の効果及び課題について考察している。これらに対して上記Park-PFIへの展開や留意点を見越した研究として、宋<sup>8)</sup>らは公園管理者以外の民間事業者による売店やレストランといった収益施設の設置・管理を許可する「設置管理許可制度」を対象に、設置管理事業者のパークマネジメントにおける関与実態を

明らかにしている。さらに山崎ら<sup>9)</sup>は収益施設設置等に関わる公募実施経緯と事業者選定の評価項目、民間事業者の応募数と収益施設の実態等を明らかにし、それらと立地条件との関係について考察している。また平田ら<sup>10)</sup>は都市公園リノベーション事業の優良事例に対するヒアリング調査から公募要項作成上の重要点を明らかにし、塩見ら<sup>11)</sup>も全国の地方公共団体へのアンケート調査から民間事業者による都市公園ビジネスの可能性について論じている。

以上Park-PFIに関わる示唆的な知見が見られる一方で、指定管理者、設置管理許可、Park-PFI制度における民間事業者の選定に関わる審査傾向とともに、それらが実際に設置された都市公園内の収益施設（以下、施設）の形態的なデザインにいかなる効果を及ぼしているかは未だ把握されていない。本課題の検証は、審査の項目や配点の適切な設定、さらに公園管理者側が求める民間事業者や施設のイメージを的確に伝えることにも繋がり、Park-PFIの継続的運用や当該都市公園の景観形成、質の高い施設のデザインを展開していくうえでも重要といえる。

そこで本研究では、全国の指定管理者、設置管理許可、Park-PFI制度を活用した都市公園整備事業を対象に①施設を運用する民間事業者の選定時に設定された審査項目および配点割合等を整理し、その傾向を把握する。さらに②供用開始後の運営状況として最も多く把握された単独単一型20施設の形態的特徴を明らかにし、上記①②を踏まえた審査傾向と施設へのデザインの影響について考察を行う。

#### 2. 審査項目・配点割合の傾向分析

##### (1) 審査項目と配点割合の情報収集

審査傾向を把握するに当たり、i) 施設の設置管理者が民間事業者であるもの、ii) 民間事業者の選定が公募で行われ

\* 正会員 日本工営株式会社 (Nippon Koei Co.)

\*\* 正会員 福岡大学工学部社会デザイン工学科 (Fukuoka University)



たもの、iii) 都市公園法の改正された 2004 年以降に供用開始の 3 点を条件に、対象となる審査事例を選定した。その結果、日本公園緑地協会が運営する「Park-PFI 推進支援ネットワーク<sup>11)</sup>」と既往研究<sup>7)</sup>ならびに、国土交通省の提供資料<sup>12)</sup>を基に、2019 年 9 月時点で実施された審査事例が 43 件把握された(表-1)。またこれら 43 審査事例の募集要項に記載された審査項目を Web 調査およびヒアリング調査より収集し、合計 798 の審査項目が得られた。また各審査項目の配点に関わる情報も同様の方法で収集し、その結果、上記 43 事例中 36 事例の配点割合が把握された。

## (2) 分類された審査視点とその傾向

前述した 798 の審査項目を KJ 法によって分類<sup>13)</sup>した結果、29 の審査視点<sup>14)</sup>が得られた(表-1)<sup>15)</sup>。審査視点にはまず『事業全体のコンセプトが本事業の目的及び事業条件(基本的な考え方)に合致しているか』『事業目的を理解した計画となっているか』といったコンセプトとの相違についてチェックする「①全体コンセプトの整合性」がみられた。一方、民間事業者の信頼度を測る「④事業実績からみた信頼性」や「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」「⑩バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮」といった施設のデザイン性を審査する視点も見受けられた。さらに『公園への集客性があるか』『集客性の向上につながる計画となっているか』といった「⑭集客効果の向上」や『地域の活性化や社会貢献につながる取り組みがあるか』『県産品の使用・提供の有無や PR に寄与するような提案であるか』といった「⑳地域活性化・賑わい創出(イベント開催)」など、公園や周辺地域の賑わい向上を評価するものも看取された。加えて設置管理時の財政面に関する「㉒収支計画の妥当性」「㉓財政面における行政への貢献度(使用料など)」なども把握された。また『エリアの特徴を活かした計画となっているか』など、その地域固有の特性を踏まえた「②地域への理解度(地域ならではの特性を考慮)」や『利用者満足度の把握や住民の意見反映の仕組みが適切なものか』といった利用者需要を把握する仕組みについて評価する「㉔公共性(利用者の意見反映)」などの審査視点もみられた。

審査視点のうち最も多く設定されていたのは「⑤財務状況からみた信頼性(財務健全性)」の 43 事例中 35 件(81.4%)であり、次いで「⑩利用者への営業形態(価格・営業時間など)におけるサービス向上」34 件(79.1%)、「①全体コンセプトの整合性」33 件(76.7%)であった(表-1)。また「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」「㉒収支計画の妥当性」が 29 件(67.4%)、「⑦実施体制や研修制度の妥当性」が 28 件(65.1%)との結果も得られた。一方、「㉔公共性(利用者の意見反映)」「㉕事業の独自性」を基準として設定していた審査事例は 5 件(11.6%)のみであった。

次に審査視点のうち、最も高い配点割合として設定されていたのは「㉓財政面における行政への貢献度(使用料など)」が 36 事例中 8 件(22.2%)、「⑩利用者への営業形

態(価格・営業時間など)におけるサービス向上」が 7 件(19.4%)、「⑦実施体制や研修制度の妥当性」が 4 件(11.1%)との結果が得られた<sup>16)</sup>(表-1)。次いで「①全体コンセプトの整合性」「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」「㉒収支計画の妥当性」「㉔地域活性化・賑わい創出(イベント開催)」がそれぞれ 3 件(8.3%)であった。このうち「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」には「中之島公園(カフェ)」「いそぎ公園」「駒沢オリンピック公園」が該当し、2 番目に高い配点割合を設定していたのは「富岩運河環水公園」「新高岡駅南口公園」「大高緑地」「浜寺公園」等であった。これに対し「鶴見緑地(北地区)」「鶴見緑地(南地区)」は同審査視点の配点割合が 1.3%、「青い森公園」「横浜動物の森公園」などは 5.0%であった。一方、全審査視点のうち、配点割合の最高値は「②地域への理解度(地域ならではの特性を考慮)」を設定していた「泉自然公園」の 40%であった。次いで「⑩利用者への営業形態(価格・営業時間など)におけるサービス向上」を設定していた「富岩運河環水公園」「新高岡駅南口公園」の 35%との結果が得られた(表-1)。

加えて審査事例ごとに設定されていた審査視点数の平均値は 12.5 との結果が得られ、最多は「稲毛海浜公園(検見川地区)」の 21 であった(表-1)。これに対し、設定されていた審査視点<sup>17)</sup>が最も少なかったのは「いそぎ公園」の 5 つで、配点割合は 20%と均等であった。一方、審査事例を時系列的に見ると、審査視点「㉔防犯面や防災面などからみた安全性」を設定している事例が年々増加しており、反対に「⑧施工スケジュールの妥当性」は減少していることが看取された。

## (3) 公園の諸元および事業主体別にみる審査視点の傾向

43 の審査事例中、公園の面積が最も小さかったのは「水上公園」の 0.2ha、最大は「鶴見緑地」の 121.7ha であった(表-2)<sup>18)</sup>。前述した審査視点との関係性をみると、面積 5ha 以下の公園では「①全体コンセプトの整合性」「⑩利用者への営業形態」が、100ha 以上の公園では「⑦実施体制や研修制度の妥当性」「㉒収支計画の妥当性」の配点割合が高い傾向を把握した。また当該市の人口をみると、4.1~372.5 万人まで広く分布しており、人口密度が 1000 人/km<sup>2</sup>未満の市に該当する全事例で審査視点「⑩利用者への営業形態(価格・営業時間など)におけるサービス向上」が設定されていることも把握された。

続いて公園の種類別は、総合公園が 43 事例中 16 事例と最も多く、次いで特殊公園が 9 事例、広域公園が 7 事例、運動公園・街区公園がそれぞれ 3 事例であった(表-2)。また広域公園の全 7 事例で審査視点「⑬公園全体の魅力向上」「㉔防犯面や防災面などからみた安全性」が設けられているのに対し、「⑥社会的責任や貢献活動からみた信頼性」「㉔公共性(利用者の意見反映)」は設定されていなかった。さらに公園の用途地域について、住居地域・商業地域・工業地域といった市街化区域への該当は 43 事例中 34 事例であった。公園ならびに公園隣接地区の用途地域が商業地

域である 21 事例の審査視点をみると、前述した最も高い配点割合で設定されていた「⑦財政面における行政への貢献度（使用料など）」が 5 件該当していた。

表-2 公園の諸元と隣接道路の管轄および事業主体者

審査事例 公園名	公園の 面積 (ha)	市の 人口 (万人)	市の 人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )	公園の 種別	用途地域				公園に 隣接する 道路管轄の 割合(%)			事業 主体者	
					●:公園 ○:公園隣接地区	住居	商業	工業	無 指定	国 道	県 道		市 道
広公園	4.1	24.0	6.5	地区	●○	○				-	-	100	市
富岩運河環水公園	9.7	42.2	3.4	総合	○	○	●○			-	-	100	県
中之島公園(カフェ)	10.6	266.5	119.8	特殊		●○				-	60	40	市
中之島公園 (レストラン)	10.6	266.5	119.8	特殊		●○				-	60	40	市
大濠公園(カフェ)	39.8	146.4	42.9	総合	●○					-	-	100	県
鶴見緑地(北地区)	121.7	266.5	119.8	広域	●○		○			-	13	87	市
鶴見緑地(南地区)	121.7	266.5	119.8	広域	●○		○			-	13	87	市
二子玉川公園	6.3	87.7	151.0	地区	●○					-	36	64	市
隅田公園	8.0	24.8	180.1	風致	●	○				-	49	51	市
梅小路公園	10.5	140.7	98.0	総合		○	●			-	65	35	市
大濠公園 (ボートハウス)	39.8	153.9	44.8	総合	●○					-	-	100	県
稲毛海浜公園 (検見川地区)	83.1	97.2	35.8	総合	●○		○			-	-	100	市
昭和の森	105.8	97.2	35.8	総合	○			●		-	12	88	市
鶴見緑地 (駅前エリア)	121.7	269.1	119.5	広域	●○		○			-	13	87	市
天王寺公園 I	26.0	269.1	119.5	特殊	●○	○				6	6	88	市
いそぎ公園	5.0	4.1	0.9	特殊	○			●		-	100	-	市
大阪城公園 I	105.6	269.1	119.5	特殊	●	○	○			-	-	100	市
大阪城公園 II	105.6	269.1	119.5	特殊	●	○	○			-	-	100	市
西南社の湖畔公園	19.2	153.9	44.8	総合	●○					-	-	100	市
蔵王みはらしの丘 ミュージアムパーク	19.1	18.1	54.8	総合	●○		○			-	17	83	県
新高岡駅南口公園	0.6	17.2	8.2	街区			●○			-	-	100	市
天王寺公園 II	26.0	269.1	119.5	特殊	●○	○				6	6	88	市
辻堂海浜公園	19.9	42.4	60.9	総合	●○		○			37	6	57	県
南池袋公園	0.8	29.1	223.8	街区		●○				-	-	100	市
大高緑地	100.6	229.6	70.3	広域	●○		○			21	-	79	県
水上公園	0.2	153.9	44.8	街区		●○				-	-	100	市
駒沢 オリンピック公園	41.3	90.3	155.6	運動	●○	○				-	56	44	県
青い森公園	1.8	28.8	3.5	近隣		●○				25	-	75	県
草津川跡地公園 (2区間)	5.6	13.7	20.2	総合				●○		-	-	100	市
名城公園	21.8	229.6	70.3	総合	●○	○	○			-	-	100	市
愛鷹運動公園	60.1	19.6	10.5	運動	○			●		-	-	100	市
泉自然公園	42.5	97.2	35.8	特殊				●○		-	-	100	市
中井中央公園	17.8	6.6	2.2	運動				●○		-	-	100	市
新城総合公園	64.3	4.7	0.9	広域				●○		-	59	41	県
浜松城公園	10.9	79.8	5.1	総合	●○	○				-	-	100	市
千里南公園	10.5	37.4	103.8	総合	●○	○				-	48	52	市
稲毛海浜公園 (本地区)	83.1	97.2	35.8	総合	●○		○			-	-	100	市
安海遺跡公園	21.8	35.2	33.4	総合	●○		○			-	-	100	市
勝山公園	20.1	96.1	19.5	総合		●○				-	2	98	市
浜寺公園	75.1	79.9	73.9	広域	○	○		●		-	70	30	県
天神中央公園	3.1	153.9	44.8	近隣		●○				-	-	100	県
木伏緑地	0.4	29.8	3.4	都市緑地		●○		●		-	-	100	市
横浜動物の森公園	103.3	372.5	85.1	広域				●○		-	-	100	市

表-3 各審査視点の「設定数」に対する有意差の検定結果

①全体コ ンセプト の整合性	④事業実績 からみた 信頼性	⑤財務状況 からみた 信頼性 (財務 健全性)	⑧配置計画 や動線の 機能性・ 安全性	⑫事業範囲 ・面積の 妥当性	⑭集客効果 の向上
県<市	県>>市	県>>市	県<市	県<<市	県<<市

>>>: 県の方が市より1%, 5%で有意差があり, 平均値が大きいことを示す。  
<<<: 県の方が市より1%, 5%で有意差があり, 平均値が小さいことを示す。

表-4 各審査視点の「配点割合」に対する有意差の検定結果

⑫事業 範囲・面積 の妥当性	⑭集客効果 の向上	⑯法令による 規程・規制 の遵守	⑮事業計画 の妥当性	⑰その他評価 に値する提案
県<<市	県<市	県<<市	県<市	県<市

>>>: 県の方が市より1%, 5%で有意差があり, 平均値が大きいことを示す。  
<<<: 県の方が市より1%, 5%で有意差があり, 平均値が小さいことを示す。

加えて公園に隣接する道路の管轄をみると、43 事例中 20 事例がすべて市道との結果が得られた(表-2)。その他の 17 事例においても公園に接する道路延長の 98~51%を市道が占め、県道・国道と比べて公園隣接道路における市道の多さが把握された。これに対し、上記道路延長のうち、県道の割合が高かったのは 43 事例中 7 事例のみであった。

43 の審査事例のうち事業主体者が都道府県(以下、県)であるものは 11 事例、市区町村(以下、市)であるものは 32 事例との結果が得られた(表-2)。ここでは事業主体者が県の事例と市の事例における各審査視点の「設定数」の統計的な有意差を見るため、両データに対する差の検定を行った<sup>6)</sup>。その結果「①全体コンセプトの整合性」「④事業実績からみた信頼性」「⑤財務状況からみた信頼性(財務健全性)」「⑧配置計画や動線の機能性・安全性」「⑫事業範囲・面積の妥当性」「⑭集客効果の向上」において有意差が認められた(表-3)。

またここではこれら 6 つの審査視点について対立仮説を「各審査視点に関して、事業主体者が県である事業の設定数の方が大きい」とする差の検定を行い、県と市別に設定数の「重視する」向きの結果を示すため不等号で示した。これより「④事業実績からみた信頼性」「⑤財務状況からみた信頼性(財務健全性)」においては、市よりも県のほうが重視している結果が得られた。また「⑫事業範囲・面積の妥当性」「⑭集客効果の向上」では、県よりも市のほうが重視していることが統計的に把握された。

同様に各審査視点の「配点割合」の統計的な有意差を見るため、両データに対する差の検定を行った。その結果「⑫事業範囲・面積の妥当性」「⑭集客効果の向上」「⑯法令による規程・規制の遵守」「⑮事業計画の妥当性」「⑰その他評価に値する提案」において有意差が認められた(表-4)。ここでも上記設定数と同様にこれら 5 つの審査視点について対立仮説を「各審査視点に関して、事業主体者が県である事業の配点割合の方が大きい」とする差の検定を行い、県と市別に配点割合の「重視する」向きの結果を不等号で示した。これより「⑫事業範囲・面積の妥当性」「⑯法令による規程・規制の遵守」においては、県よりも市のほうが重視していることが統計的に把握された。

### 3. 整備された収益施設のデザインの傾向の把握

#### (1) 形態と運営状況からみた施設分類

次に供用開始後の収益施設として 41 施設が把握され<sup>6)</sup>、施設の形態と運営状況の特徴から分類を試みた(表-5)。その結果、建物が 1 棟のみで出店数も 1 店舗のみの「単独単一型」20 施設(48.8%)、建物がみられず自然体験を図る「自然フィールド型」6 施設(14.6%)、建物数が 1 棟で複数の出店がみられる「単独複合型」4 施設(9.8%)、建物が 2 棟以上かつ複数の出店がみられる「分散複合型」11 施設(26.8%)の計 4 タイプに分類された。特に「単独単一型」の 20 施設の用途では、スターバックスやコマダ珈琲等の「飲食」が 20 施設中 14 施設(70.0%)と最も多く把握さ

表-5 分類された施設形態

	公園名【施設の用途】	
単独 単一型 【20/41】		いそぎ公園【工場】
		西南社の湖畔公園【飲食】
		蔵王みはらしの丘ミュージアムパーク【集会場】
		新高岡駅南口公園【飲食】
		辻堂海浜公園【飲食】
		南池袋公園【飲食】
		駒沢オリンピック公園【飲食】
		青い森公園【コンビニ】
		中井中央公園【飲食】
		浜松城公園【飲食】
自然 フィールド型 【6/41】		昭和の森【レジャー施設】
		大高緑地【レジャー施設】
		愛鷹運動公園【レジャー施設】
		泉自然公園【レジャー施設】
		新城総合公園【レジャー施設】
		横浜動物の森公園【レジャー施設】
単独 複合型 【4/41】		鶴見緑地(南地区)【健康増進施設】
		大濠公園(ボートハウス)【飲食等】
		水上公園【飲食等】
		名城公園【複合商業施設】
分散 複合型 【11/41】		稲毛海浜公園(検見川地区)【飲食等】
		鶴見緑地(駅前エリア)【遊戯施設】
		天王寺公園【複合商業施設】
		大阪城公園【複合商業施設】
		草津川跡地公園(2区間)【飲食等】
		稲毛海浜公園(本地区)【レジャー施設】
		安満遺跡公園【飲食等】
		隅田公園【飲食等】
梅小路公園【飲食等】		

れた(表-5)。続いてローソンやセブンイレブンといった「コンビニ」が4施設(20.0%)、「集会場」「工場」が各1施設(5.0%)との結果が得られた。

(2) 「単独単一型」施設のデザインの傾向について

ここでは最も多くの施設が分類されたタイプとして、さらに共通した形態的要素を多く持ち、比較の容易な「単独単一型」20施設を対象に、現地踏査およびGoogle Earth等によるWeb調査からデザイン的な特徴を整理した(表-6)。

a) 収益施設自体のデザインの傾向

まず施設の平面形状では、「長方形」が20施設中9施設(45.0%)、「正方形」が7施設(35.0%)とシンプルな四角形が8割を占めていることが把握された。その他の平面形状として「L字型」「アーチ型」「雁行型」「その他」がそれぞれ1施設(5.0%)ずつみられた。階数については、「1階建て」が17施設(85.0%)、「2階建て」が3施設(15.0%)把握され、3階建て以上のものは見受けられなかった。

主要壁面材について「ガラス」が20施設中10施設(50.0%)と半数を占めていることが明らかとなり、次いで「石膏」が4施設(20.0%)、「木材」が3施設(15.0%)、「タイル」が2施設(10.0%)、「コンクリート」が1施設(5.0%)みられた。さらにこれらの色相について「ガラス」を除く10施設のうち8施設がR・YR・Yに該当し、暖色系が多用されている傾向も把握された。

b) 周辺環境に対する施設のデザインの配慮

公園内の広場を一望できる「二子玉川公園」「南池袋公園」などの施設は、主要壁面材<sup>8)</sup>として「ガラス」が使用されていた。また運河や池といった水辺を見渡せる「富岩運河環水公園」「千里南公園」「大濠公園(カフェ)」等の施設にもガラスが多用されており、施設内外の透過性を高めるデザインの工夫が見受けられた。一方、上述した「大濠公園(カフェ)」の施設後背には高木が連なり、「浜松城公園」の施設周辺には樹木が生い茂っている空間的特徴が把握された。これらの施設には木調のルーバーが設置されており、周辺景観との調和を企図したものと捉えられる。これに対し、「勝山公園」の施設は隣接する護岸に沿ってアーチ型の平面形状で、背後に小倉城が現存しているものの、彩度14のコーポレートカラーを用いた看板が掲示されている様子も確認された。さらに丘陵地に位置する「蔵王みはらしの丘ミュージアムパーク」の施設では、緩やかな曲線形状の屋根が設えられていることが明らかとなった。

続いて主要壁面材が「木材」である施設について、木々に囲まれている「駒沢オリンピック公園」の施設には、緑豊かな景観に配慮し、屋根自体の圧迫感を低減させるスレンダーな勾配屋根が設置されており、軒高の高い箇所はテイクアウトの販売窓口、低い箇所はテラスやプランターが設けられていることが看取された。周囲に植栽や低木が配されている「中之島公園(カフェ)」では、テラスのプランターは周辺舗装と同系のグレー色があしらわれていた。一方、「いそぎ公園」における主要壁面材が「コンクリート」の施設は、公園の前面道路から約50m離れたところに位置し、加えて緑量の多い高木によって四方を囲まれていることから、上記道路や駐車場から直視できないことが把握された。また「石膏」が主要材質である「新高岡駅南口公園」の施設壁面は、隣接する駅舎や駅前広場シェルターと類似色であるのに対し、周囲のバラ園や河川を眺められる「中之島公園(レストラン)」の施設壁面(2.5Y8/2)には赤系(5R5/12)のロゴマークが確認された。

他方、前述した施設の用途が「コンビニ」である4施設のうち、「鶴見緑地(北地区)」「青い森公園」の施設は、ファサードにコーポレートカラーが使用されていたのに対し、「浜寺公園」の施設はコンビニにも関わらずコーポレートカラーが用いられていなかった。残り1施設の「広公園」のローソンは2015年に閉店しており、施設の用途が「飲食」である「西南社の湖畔公園」の施設は2017年にリニューアル(壁面看板の店舗名と色のみの外観変更)されている。上記「青い森公園」の施設駐車場には取り外し可能なボラードが設置されており、隣接する野外ステージでのイベント時に駐車場の一部が活用可能である配置上の工夫が見受けられた。

4. 審査視点の傾向と収益施設へのデザインの影響

(1) 重視された審査視点の実態と留意点

審査視点と配点割合の傾向から、審査視点として「⑤財務

表-6 単独単一型の施設および施設周辺のデザイン的特徴

公園名：施設名	二子玉川公園：スターボックス					南池袋公園：Racines FARM to PARK					施設および周辺の特徴	
施設の使用階数	主要壁面材	色相、明度、彩度	飲食	ガラス	その他	飲食	ガラス	その他	飲食	ガラス		その他
1階	平面形状		1階	長方形	10G 4 10	2階	正方形	N 9.5 -				芝生広場側へ向け片流れ形状の屋根が設置され、施設壁面は1,2階ともにガラス張りである。施設正面にはテント等が設置可能なスペースも設けられている。
	審査視点⑧、⑨、⑩、⑭の配点割合			ログ看板	- n n -							
主要壁面でのコーポレートカラー使用箇所			上段：主要壁面材			下段：主要壁面看板			公園を一望できる場所に位置し、周辺には芝生広場や河川が存している。施設屋上は緑化されており、壁面には白やダークグレー系の色が使用されている。			富岩運河環水公園：スターボックス
飲食	ガラス	- - -	1階	正方形	10G 4 10	飲食	ガラス	- - -	1階	長方形	10G 4 10	
未使用	-	12	-	-	-	飲食	ガラス	- - -	1階	長方形	N 7.7 -	大濠公園(カ7)：スターボックス
						未使用	-	n	-	-	-	
隣接する運河や桜並木を見渡せるように施設の四方にガラスが使用されている。また施設へのアプローチにはグレー色の点字ブロックが敷設されている。			施設後背には高木が多く存し、池側の壁面はガラス張りである。片流れ屋根の一部や階段には木材が使用され、施設入口の柵にはロープが用いられている。			勝山公園：コメダ珈琲			勝山公園：コメダ珈琲			勝山公園：コメダ珈琲
飲食	ガラス	- - -	1階	長方形	10G 4 10	飲食	ガラス	- - -	1階	アーチ型	2.5Y 6 14	
未使用	5	10	5	-	-	飲食	ガラス	- - -	1階	文字看板	6.7 6.7 3.3 1.7	中之島公園(カ7)：GARB weeks
施設壁面には主にガラスと木材が使われ、横格子のルーバーも設置されている。周囲には多くの樹木が生い茂り、入口付近には木材を用いたベンチが設置されている。			丘陵地に位置する施設には、緩やかな曲線形状の屋根やガラス張りの壁面が設けられている。施設正面には車でのアクセス可能なロータリーを有している。			中之島公園(カ7)：GARB weeks			中之島公園(カ7)：GARB weeks			
飲食	木材	2.5Y 5 4	1階	正方形	7.5BG 4 4	飲食	木材	2.5YR 7 4	1階	L字型	N 2 -	中之島公園(カ7)：GARB weeks
						未使用	-	20	-	-	-	
壁面には主に木材が用いられている。駐車場がある施設入口側の壁面には主にガラスが用いられており、入口周辺にはのぼり看板や置き看板が確認されている。			木々に囲まれた施設壁面は主に木材が使用されている。また緑豊かな景観に配慮し、屋根自体の圧迫感を低減させるスレンダーな勾配屋根が設置されている。			新高岡駅南口公園：Nemaru Café			新高岡駅南口公園：Nemaru Café			新高岡駅南口公園：Nemaru Café
工場	コンクリート	7.5Y 8 1	2階	長方形	5R 6 8	飲食	石膏	2.5Y 8 2	1階	長方形	5R 5 12	
						未使用	-	13	11	0.7	5	新高岡駅南口公園：Nemaru Café
施設は公園の前面道路から約50m離れたところに位置し、緑豊かな高木で四方を囲まれている。上記道路等から施設が直視できないことが確認されている。			周囲のバラ園や河川を見渡せる場所に位置する施設にはテラス席も設けられている。施設壁面はベージュ系の塗装が用いられ、店舗のロゴマークも描かれている。			新高岡駅南口公園：Nemaru Café			新高岡駅南口公園：Nemaru Café			
コンビニ	タイル	N 9 -	1階	長方形	10B 5 10	コンビニ	石膏	7.5R 4 2	1階	長方形	N 6 14	鶴見緑地(北地区)：ローソン
						壁面	15	5	-	-	-	
片側3車線の通り沿いに位置し、歩道から入口へ向け黄色の点字ブロックが敷設されている。ファサードにコーポレートカラーが用いられ、テラス席を有している。			ファサードにはコーポレートカラーが使用されている。公園の野外ステージに隣接している施設の駐車場は、イベントスペースとしても利用されている。			鶴見緑地(北地区)：ローソン			鶴見緑地(北地区)：ローソン			鶴見緑地(北地区)：ローソン
飲食	タイル	N 8.7 -	1階	雁行型	5PB 4 10	飲食	石膏	10YR 4 2	1階	長方形	N 6.7 -	
						未使用	-	10	-	-	-	辻堂海浜公園：スマイルカフェ波波波
平面形状は雁行型であり、壁面には併設されている管理事務所と同じタイルが用いられている。入口付近にはのぼり看板や商品模した看板が確認されている。			広公園：ローソン			西南杜の湖畔公園：GREEN GATE			西南杜の湖畔公園：GREEN GATE			
飲食	石膏	10YR 4 2	2階	正方形	10B 5 10	飲食	石膏	10YR 4 2	1階	正方形	2.5G 4 4	西南杜の湖畔公園：GREEN GATE
						壁面	-	-	-	-	-	
交差点隅に位置している施設の壁面にはガラスが用いられ、建物内の骨組みが外から見える構造となっている。本施設は2015年に閉店している。			壁面は主にガラス張りであり、周辺には低木が配されている。本施設は2017年にリニューアルされたが、壁面看板の店舗名と色のみの外観変更が確認されている。			西南杜の湖畔公園：GREEN GATE			西南杜の湖畔公園：GREEN GATE			西南杜の湖畔公園：GREEN GATE

審査視点：「⑧配置計画や動線の機能性・安全性」「⑨周辺環境・景観と調和の取れたデザイン」「⑩バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮」「⑭集客効果の向上」

状況からみた信頼性」と「⑩利用者への営業形態によるサービス向上」が民間事業者の審査時に多用されている実態が明らかとなった。これらは Park-PFI 等の事業趣旨に対して活性化の着実性が重視されている状況と捉えられ、設置許可期間の延伸(最長 20 年)を踏まえながら、民間活力による継続的なサービス向上を目指す視点として評価できよう。一方、審査視点として「①全体コンセプトとの整合性」が重視されている実態も明らかとなった。すなわち、公共性を持つ公園内での事業の方向性を行政が適切に導こうとしている傾向が読み取れる。よって全体コンセプト自体の具

体性や行政側の意図ならびに役割を明確化することが民間事業者への理解を促すうえでも重要といえるだろう。さらに独創性や発展性のある提案内容を引き出すためにも、民間ならではの柔軟な発想を阻害しないよう、コンセプトの制約条件となりえる事項の説明には十分な配慮が必要といえる。

(2) 市による周辺影響及びまちづくり的審査の観点

事業主体者の県と市における審査視点の設定数と配点割合の差の検定結果より、県は財務状況等からみた事業運営者に対する信頼性を重視し、市は集客効果や事業範囲、面

積といった空間規模の適切性について重視している傾向が把握された。すなわち、県は安定して事業を行える「人」、市はにぎわいを創出できる「規模」や「範囲」を重視している傾向が挙げられる。また 2 章 (3) において公園隣接道路における市道割合の高さが把握されていた。これらのことから市営公園は県営公園と比べ、公園に隣接する道路といった周辺公共施設の維持管理までを市が管轄しているケースが多く、民間事業者に対する審査時においてもそうした周辺への影響や収益施設による波及効果といったまちづくり的観点により重要視されているものと推察される。

### (3) 配置計画および周辺環境・景観と調和のとれた

#### デザインに関する審査視点の設定効果

表-6 より審査視点「⑧配置計画や動線の機能性・安全性」の配点割合が 43 事例中最も高かった「青い森公園」において、取り外せるボラードの設置など、イベント時に野外ステージと駐車場を一体的に利用できる工夫が看取された。また次に配点割合の高かった「中之島公園(レストラン)」でも、隣接するバラ園や河川に対する眺望を考慮した施設のデザインが見受けられた。一方、審査視点「⑩バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮」や「⑭集客効果の向上」の配点割合が高い施設からは、共通したデザインの傾向は認められなかった。これに対し、審査視点「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」が最も高い配点割合となっていた「中之島公園(カフェ)」「駒沢オリンピック公園」では、壁面を木材とする落ち着いた雰囲気施設の設置されており、加えて「いそぎ公園」においても周辺からの見えに対する配慮が看取された。さらに審査視点⑨が 2 番目に高い配点割合となっていた「新高岡駅南口公園」では、隣接する駅舎やシェルターと同系色の施設が設置され、「浜寺公園」に至ってはコンビニでありながら、コーポレートカラーの使用が見られなかった。一方、収益施設としてコンビニが設置され、コーポレートカラーの使用が見受けられた「鶴見緑地(北地区)」と「青い森公園」では、審査視点⑨の配点割合はそれぞれ 1.3、5%と他の公園の配点割合と比べて低い傾向が指摘できる。すなわち、公園の場所性に応じた施設のデザインを導くうえで、審査視点「⑨周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」を高い配点割合で設定することは、一定の効果があるものと考えられる。

## 5. おわりに

本研究では、指定管理者、設置管理許可、Park-PFI 制度を活用した都市公園整備事業を対象に、収益施設を運用する民間事業者選定の審査項目および配点割合等を整理し、その傾向を把握した。さらに供用開始している単独単一型 20 施設の形態的特徴からデザインの傾向を明らかにし、それら審査傾向と施設へのデザインの影響について考察を行った。本研究の成果は以下の通りである。

1) 全国の設置管理許可、Park-PFI 制度等を活用した都市公園整備事業における民間事業者の選定に関して 43 の審査

事例と 36 の配点割合の情報を収集し、これより得られた 798 の審査項目から 29 の審査視点の分類を示した。また審査時に最も多く設定されていた視点は「財務状況からみた信頼性」、最も高い配点割合として多く使用されていたのは「財政面における行政への貢献度」であるなど、設定された審査視点の傾向を明らかにした。

2) 供用開始した施設の形態と運営状況による分類から「単独単一型」「自然フィールド型」「単独複合型」「分散複合型」の 4 タイプが得られた。さらに単独単一型施設のデザインの傾向を整理し、主要壁面材として透過性の高いガラスや暖色系を用いた 1 階建て施設の多いことが把握された。

3) 上記、財務状況等とともに「全体コンセプトとの整合性」が審査視点として重視されている実態も明らかとなった。

よって民間事業者の理解を促すコンセプト自体の具体性や行政側の意図・役割の明確化、さらに独創性のある提案内容を引き出すためにもコンセプトの制約条件となりえる事項の説明には十分な配慮が必要であることを指摘した。

4) さらに県と比べて市は、審査時に周辺への影響や収益施設による波及効果といったまちづくり的観点を重要視しているものと推察された。また「配置計画や動線の機能性・安全性」に対する配点割合の高さが一体的な敷地利用や眺望を考慮した施設のデザインに寄与する可能性を示唆した。加えて公園の場所性に応じた施設のデザインを導く審査視点として「周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」を高い配点割合で設定することに一定の効果があることを明らかにした。

#### 【謝辞】

Park-PFI 事業に関する各自治体担当者の方々には、募集要項および審査項目等に対するヒアリング調査に多大なるご協力をいただいた。ここに記して謝意を表す。

#### 【補注】

- (1) 国土交通省都市局公園緑地・景観課に問い合わせを行い「22\_H29 末都市公園法第五条第二項第二号に基づく公園施設の設置管理の現況」等の資料を提供して頂いた。
- (2) 798 の審査項目のうち、一項目中に複数の意味内容が含まれているものは、これらを分割し、審査視点に関する個々のデータとして KJ 法による分類を行っている。
- (3) 配点割合は、審査項目の配点を、分類した審査視点に割り当て、複数の審査視点に分類される審査項目の配点は、その審査視点数で除して算出した。例えば「経営状況や店舗実績などの信用力はあるか」という 100 点中 10 点の審査項目では、その配点割合として「④事業実績からみた信頼性」を 5%、「⑤財務状況からみた信頼性(財務健全性)」を 5%とした。なお審査者が審査視点間に点数の偏りをもって評価している可能性も指摘できるが、募集要項の分析ならびに自治体担当者へのヒアリング上、審査者自身の評価の実情までは把握できないため、設定されている審査視点を審査者が網羅的に評価しているとの前提に立ち、上記配点割合の算出方法を採用している。
- (4) 公園の面積および種別、用途地域、公園に隣接する道路管轄、事業主体者は募集要項および自治体担当者へのヒアリングや web 調査から情報の収集を行った。市の人口および人口密度

については、2008～2012 年の 9 事例は 2010 年時点の、2013～2018 年の 34 事例は 2015 年時点の国勢調査を参照している。

けた Park-PFI 活用ガイドライン, <https://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>, 2020 年 8 月閲覧

- (5) ここではまず審査事例を県と市の事業主体ごとに分け、それぞれの事例に記載された審査項目に含まれる審査視点をダミー変数「1」含まれない場合は「0」としてデータ化した。さらに県市それぞれの審査視点のデータをもとに F 検定によって分散を検証し、等分散か否かを踏まえた t 検定によって県と市の審査視点における有意差を検証した。また配点割合に関してはダミー変数でなく割合の値をそのままデータ化し、同様の検証を行っている。
- (6) 43 審査事例のうち「大阪城公園」と「天王寺公園」では1つの施設に対して2つの審査が行われているため、施設数は41となっている。
- (7) 本調査は Web によるデータ収集も採用しており、実際の色彩とは誤差の生じる可能性が懸念された。そのため複数の画像を比較して共通性の高い色を測定する対応を行っている。また Web 検索が一般的な今日において、インターネット上の画像からみる印象についても重要と考え、本調査方法の有用性、妥当性は担保しているものと判断した。
- (8) ここでは主要壁面を web 調査から得られた当該施設の画像として最も使用されている画角および施設の正面性を考慮して選定し、そのうち最も面積の大きい壁面の素材を「主要壁面材」として現地ならびに画像上で確認した。

#### 【参考文献】

- 1) 建通新聞社, Park-PFI 全国 35 公園に導入, <https://www.kentsu.co.jp/w ebnews/view.asp?cd=191031590003&pub=1&su=1>, 2020 年 1 月閲覧
- 2) 塚田伸也・湯沢昭 (2008), 「都市公園における指定管理者の選考基準の現状と評価構造の分析」, 日本建築学会計画系論文集, 73 巻, 63 1 号, pp.1923-1928
- 3) 竹田和馬・武田重昭・加我宏之・増田昇 (2015), 「都道府県営都市公園の指定管理業務に対する年度評価の評価項目等に関する研究」, 日本都市計画学会都市計画論文集, 50 巻, 3 号, pp.1106-1113
- 4) 舟引敏明 (2016), 「都市公園における民間事業者導入制度の展開経緯とその構造に関する研究」, 環境情報科学学術研究論文集, 30 号, pp.213-218
- 5) 下村泰史 (2013), 「都市公園法第 5 条改正と非政府セクターによる公園施設整備の動向」, ランドスケープ研究, 76 巻, 5 号, pp.697-702
- 6) 本間拓実・松行美帆子 (2018), 「都市公園への飲食店設置における効果・課題に関する研究」, 日本都市計画学会都市計画報告集, 16 巻, pp.378-382
- 7) 宋俊煥・山崎嵩拓・泉山墨威 (2018), 「設置管理許可制度」を用いたパークマネジメントにおける設置管理事業者の関与実態に関する研究」, 日本都市計画学会都市計画論文集, 53 巻, 3 号, pp.1289-1296
- 8) 山崎嵩拓・宋俊煥・泉山墨威・横張真 (2019), 「全国の都市公園における公募を通じた収益施設の設置実態と立地条件の関係」, 日本都市計画学会都市計画論文集, 54 巻, 2 号, pp.136-143
- 9) 平田富士男・橘俊光 (2020), 「大都市市街地の都市公園リノベーション事業優良事例に見る民間公募要項作成上の重点」, ランドスケープ研究 83 (5), pp.533-538
- 10) 塩見一三男・小松亜紀子・金岡省吾・市村恒士 (2020), 「地方公共団体の意識からみた「都市公園ビジネス」展開の可能性」, ランドスケープ研究 83(5), 539-544
- 11) 一般社団法人日本公園緑地協会, Park-PFI 推進支援ネットワーク 実施事例, <https://park-pfi.com/jirei/>, 2019 年 9 月閲覧
- 12) 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課, 都市公園の質の向上に向