

草津川跡地(区間6)整備 ニュース 民間施設誘致の検討

草津川跡地(区間6)公園の整備においては、実施方針や基本計画、市民ニーズ等を踏まえ、民間施設の誘致を検討しております。

民間施設の誘致にあたり、民間事業者に期待することとして、①にぎわい交流機能の導入、②子育て世代の憩いの空間の整備、③公園の利便性の向上、④民間資金を活用した効率的な公園管理等、が挙げられます。

現在、公園の実施設計を行っておりますが、その過程において、民間施設誘致の範囲や手法等について、民間事業者にヒアリングを実施いたしました。その結果について、ご紹介いたします。

★ヒアリング概要

実施期間：令和4年11月～令和5年6月

調査・計画・設計の検討状況を踏まえ、複数のステップに分けて実施

対象事業者：合計 22社

内訳	デベロッパー	7社
	指定管理事業者	3社
	店舗運営事業者(飲食店・子育て遊戯施設等)	7社
	大学	1社
	金融機関	2社
	環境関連事業者	1社
	企画事業者	1社

ヒアリング内容：

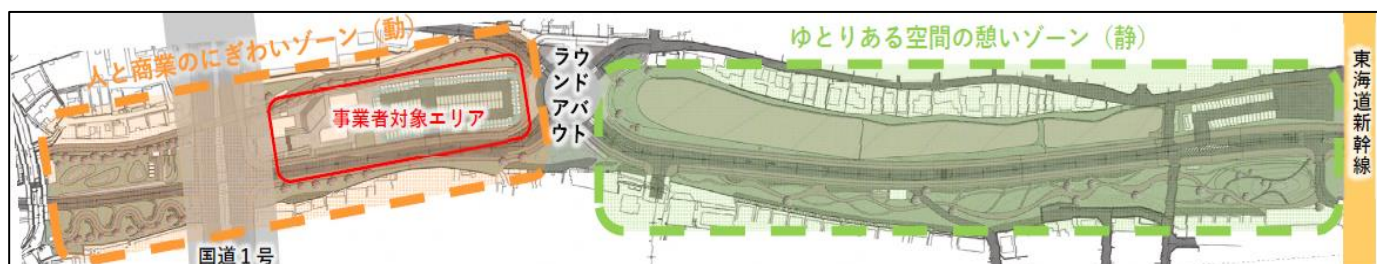
- 民間施設誘致の可能性がある範囲
- 想定される民間施設誘致の手法
- 民間施設誘致にあたっての留意点等

★ヒアリング結果

ヒアリングにおける主なご意見や、ご意見を踏まえた今後の方針は、次のページに記載します。

民間施設誘致の範囲

- 国道1号からラウンドアバウトまでの区間は、国道からの見通しがあるとともに、広い敷地が確保できるため、出店の可能性がある(期待できる)との意見が多くありました。
- このことから、国道1号からラウンドアバウトまでの区間を「民間施設導入可能エリア」として位置づけ、今後、積極的に民間施設誘致を図るエリアとします。

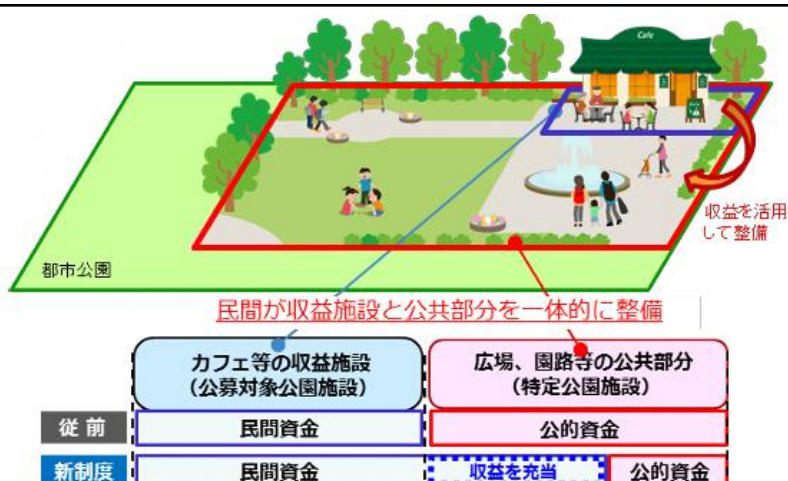


民間施設誘致の手法

- 民間施設を誘致するにあたっては、様々な手法が想定されますが、事業期間や公園施設の建ぺい率が緩和されること等から、公募設置管理制度 (park-PFI) が有効との意見が多くありました。
- このことから、当公園における民間施設誘致の手法として、公募設置管理制度を採用することとします。

公募設置管理制度とは

- 都市公園において、カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設) の設置を行う事業者を、公募により選定する制度。
- 事業者は、都市公園法の緩和を受けて公募対象公園施設を設置する代わりに、この施設から得られる収益を公園 (特定公園施設) 整備に還元します。これにより、市民サービスの向上と、公園管理の財政負担の軽減が期待されます。



資料: 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

(参考)民間施設の誘致にかかる手法の比較

制度名	根拠法	特徴	事業期間	公園施設の 建ぺい率
指定管理者制度	地方自治法	民間の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営手法。一般的に施設整備は伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施する。	3～5年程度	-
設置許可制度	都市公園法 第5条	民間事業者に対して、都市公園内で売店や飲食店等の公園施設の設置、管理を許可する制度。	10年	2%以内
公募設置 管理制度 (Park-PFI)	都市公園法 第5条の2～9	売店や飲食店等の公募対象公園施設の設置と、その周辺の園路や広場等の特定公園施設の整備等を一体的に行う事業者を公募により選定する制度。設置許可制度と比べて、事業期間や公園施設の建ぺい率が緩和される。	20年以内	12%以内
PFI事業	PFI法	民間の資金力やノウハウを活用し、施設の整備や管理運営を行う手法。プールや体育館等の大規模な施設が多い。	10～30年程度	2%以内 (市に裁量有)

その他の主なご意見

(公園の施設等について)

- 民間施設としては飲食店が想定されるが、飲食店だけでは集客力が十分ではないため、地域密着型の目的性の高い施設を併用することが必要ではないか。
- 「民間施設導入可能エリア」以外については、遊具等公園の魅力を高める施設の配置や、イベント広場として活用してはどうか。
- 施設の内容にもよるが、十分な駐車場台数を確保してもらいたい。

(事業スキーム等について)

- ネーミングライツ等、収益を上げる仕組みについても検討してはどうか。
- 昨今の感染症対策、物価上昇等、事業にあたってはさまざまなリスクが想定される。適正な官民リスクの分担を望む。
- 隣接する区間5と一体的に管理運営できると効率的で良い。

★今後の検討課題

今後も、民間事業者との対話を継続し、具体的な公募条件を検討して参ります。

検討した結果を踏まえ、令和7年度頃から公募を開始し、事業者を決定する予定です。

民間事業者による商業施設の営業開始時期は、公園の共用開始と同時期となる予定です。