

Park-PFIを巡る収益施設の設置管理とその評価に関する研究

福岡大学大学院工学研究科建設工学専攻 学生会員
福岡大学工学部社会デザイン工学科 正会員

齋藤勝弘
柴田久, 池田隆太郎 学生会員 山田堅介, 金子晟也

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。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、中でも4か所の公園で収益施設が供用開始されている。今後も約100か所の公園で活用が検討されており、Park-PFIを進めるうえで有用な知見の整理は急務といえる。特に都市公園内収益施設（以下、施設）の設置に際していかなる評価基準で事業者選定が行われるべきか、さらに施設の形態や運用後の状況等についても未だ把握されていない。

本研究では、全国の都市公園内収益施設を対象に①設置管理事業者の選定時に設定された審査基準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供用開始している施設の形態的特徴からデザインの傾向を明らかにしたうえで、上記①②を踏まえた③今後のPark-PFI活用に向けた課題について考察を行う。

2. 審査基準・配点割合の傾向分析

(1) 審査基準および配点割合の情報収集

審査基準の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たもの、iii) 都市公園法の改正された2004年以降に供用開始、を条件に「Park-PFI推進支援ネットワーク」および国土交通省の提供資料より、2019年9月時点で実施された43の審査が把握された。加えてWeb調査およびヒアリングを行い、これら43審査で設定されていた基準と36の配点割合の情報を入手した。

(2) 分類された審査視点とその傾向

ここでは前述した43の審査基準に対しKJ法による分類を試み、29の審査視点を得た。審査視点のうち基準として最も多く設定されていたのは「財務状況からみた信頼性（財務健全性）」35件（81.4%）であり、次いで「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%）、「全体コンセプトの整合性」33件（76.7%）であった（表-1）。一方、提案のオリジナリティ等、「事業の独自性」を基準として設定していた審査は5件（11.6%）のみであった。

次に最も高い配点割合として抽出された審査視点は

表-1 審査視点の設定施設数および配点割合の状況

審査視点 (43審査中)	件数	審査視点 (36審査中)	件数
財務状況からみた信頼性（財務健全性）	35	財政面における行政への貢献度（使用料など）	8
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	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	7
全体コンセプトの整合性	33	実施体制や研修制度の妥当性	4
周辺環境・景観と調和のとれたデザイン	29	全体コンセプトの整合性	3
収支計画の妥当性	28	周辺環境・景観と調和のとれたデザイン	
実施体制や研修制度の妥当性	28	収支計画の妥当性	
地域活性化・賑わい創出（イベント開催）	26	地域活性化・賑わい創出（イベント開催）	0
財政面における行政への貢献度（使用料など）	23	その他評価に値する提案	
}		}	
公共性（利用者の意見反映）	5	維持管理計画の妥当性	0
事業の独自性		事業の独自性	

表-2 各審査視点の配点割合（一部）

公園名	全体コンセプトの整合性	財務状況からみた信頼性（財務健全性）	実施体制や研修制度の妥当性	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	財政面における行政への貢献度（使用料など）
蔵王みはらしの丘	0%	9.0%	12.8%	15.0%	11.3%
稲毛海浜公園（本地区）	7.5%	5.0%	6.7%	12.4%	3.6%
稲毛海浜公園（検見川地区）	2.0%	6.3%	9.4%	3.9%	30.0%
駒沢オリンピック	0%	2.5%	15.0%	20.0%	7.5%
横浜動物の森公園	5.0%	3.3%	6.7%	0%	15.0%
辻堂海浜公園	10.0%	2.5%	2.5%	20.0%	35.0%
高岩運河環水公園	11.7%	10.0%	10.0%	35.0%	0%
新高岡駅南口公園	17.5%	10.0%	10.0%	35.0%	0%
浜松城公園	10.0%	3.3%	20.0%	10.0%	0%
名城公園	2.5%	10.0%	4.0%	10.0%	15.0%
鶴見緑地（北地区）	11.4%	10.0%	13.2%	3.2%	5.0%
鶴見緑地（南地区）	11.4%	11.7%	14.6%	3.2%	5.0%
鶴見緑地（駅前エリア）	11.3%	11.7%	14.3%	3.0%	5.0%
大坂城公園 I	1.9%	3.8%	11.3%	4.3%	15.0%
浜寺公園	0%	1.7%	0.8%	1.7%	30.0%
安満道跡公園	10.0%	5.0%	5.0%	30.0%	10.0%
いそぎ公園	20.0%	0%	0%	20.0%	0%
広公園	0%	0%	0%	10.0%	30.0%
勝山公園	3.3%	3.3%	0%	6.7%	33.3%

最も高い配点割合の審査視点 審査基準として設定されていない審査視点

「財政面における行政への貢献度（使用料など）」36件中8件（22.2%）、「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」7件（19.4%）、「実施体制や研修制度の妥当性」4件（11.1%）の結果が得られた（表-1, 2）。

3. 供用開始後の公園収益施設における形態的傾向

(1) 施設形態と運営状況からみた収益施設の分類

次に供用開始後の収益施設として41施設が把握され、施設の形態と運営状況の特徴から、建物が1棟のみで出店数も1店舗のみの「単独単一型」21施設（51.2%）、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」5施設（12.2%）、建物が2棟以上かつ複数の出店がみられる「分散複合型」9施設（22.0%）の計4タイプに分類された（表-3）。

(2) 「単独単一型」施設のデザインの傾向の把握

ここでは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」21施設を対象に、現地踏査および

表-3 分類された施設形態

単独単一型 (21施設)	自然フィールド型 (6施設)
	
棟数1, 出店数1	棟数0, 出店数1
単独複合型 (5施設)	分散複合型 (9施設)
	
棟数1, 出店数2以上	棟数2以上, 出店数2以上

表-4 明らかとなった形態的要素および審査視点との関係性

公園名	審査視点	出入口から半径10m以内の植栽の本数	形態的要素				ファサードの独自性	
			看板の形態	壁面看板の色彩				
				色相	明度	彩度		
青い森公園	5.0%	2	壁面・建柱・のぼり・置き(コーポレートカラー)	7.5R	5	12	企業型	
蔵王みはらしの丘	0%	8	+	看板なし			独自型	
二子玉川公園	0	4	+	壁面・置き	2.5BG	4	6	独自型
駒沢オリンピック	20.0%	多い(膨大)	+	壁面・置き	5Y	7	6	独自型
南池袋公園	x	5	+	壁面・置き	N	9.5		独自型
辻堂海浜公園	10.0%	11	+	壁面・のぼり・置き(商品模倣)	5PB	4	10	独自型
中井中央公園	x	3	+	壁面・抽・のぼり・置き	10G	6	8	独自型
富岩運河環水公園	11.7%	2	+	壁面・置き	10GY	4	6	独自型
新高岡駅南口公園	17.5%	5	+	壁面・のぼり	5PB	9	2	独自型
浜松城公園	10.0%	多い(膨大)	+	壁面・置き	N	9.5		独自型
梅小路公園	0%	1	+	壁面・のぼり・置き(商品模倣)	N	9.5		独自型
中之島公園(レストラン)	20.6%	多い(膨大)	+	壁面・置き	2.5Y	7.5	0.5	独自型
中之島公園(サービス施設)	11.0%	17	+	壁面・置き(商品模倣)	5RP	3	1	独自型
鶴見緑地(北地区)	1.3%	6	+	壁面・建柱・のぼり	10B	5	10	企業型
浜寺公園	17.5%	7	+	壁面・建柱・のぼり	5Y	9.2	1	独自型
千里南公園	5.0%	多い(膨大)	+	壁面・置き	7.5YR	9	0.5	独自型
いそぎ公園	20.0%	多い(膨大)	+	壁面・置き	5R	5	2	独自型
広公園	0%	3	+	壁面・のぼり	N	9.5		独自型
大濠公園(カフェ)	0	多い(膨大)	+	壁面・置き	2.5Y	7.5	0.5	独自型
西南社の湖畔公園	0%	多い(膨大)	+	壁面・建柱・置き	2.5G	4	4	独自型
勝山公園	6.7%	10	+	壁面	7.5R	4	12	企業型

○: 審査基準として設定されているが、配点情報が未入手である審査視点 ×: 審査基準として設定されていない審査視点
 最も高い配点割合の審査視点 配点割合が低かった審査視点
 色彩基準値外である壁面看板 コーポレートカラーや商品を模倣した置き看板、のぼり看板

Google Earth 等による Web 調査から 20 の形態的要素に基づくデザインの傾向を整理した。

その結果、看板を掲げている施設が 21 施設中 20 件 (95.2%) と非常に多く、その看板の形態として「のぼり看板」が 20 件中 8 件 (40.0%) みられた (表-4)。一方「壁面看板」は 20 件すべての施設で確認され、それらの色彩傾向として、色相 R・YR・Y の暖色系が 20 件中 8 件 (40.0%)、また BG・B・PB の寒色系、GY・G・P・RP の中性色系、無彩色 N がそれぞれ 4 件 (20.0%) 把握された。さらにこれら看板の彩度が当該自治体の景観計画に設定された色彩基準値外だったものは 20 件中 7 件 (35.0%)、明度が基準値外だったものも 3 件 (15.0%) 確認された。加えて景観計画の重点地区に設定されている 3 公園 (中之島、大濠、勝山) の中で、勝山公園のみ「壁面看板」の彩度が色彩基準値外であった。

一方、上記看板の形態として「置き看板」が 20 件中

14 件 (70.0%) 確認され、商品を模倣した 3 件、コーポレートカラーを用いた 1 件も把握された。次に施設のファサードに着目すると、統一されたコーポレートカラー等の使用がみられない独自型の施設が 21 施設中 18 施設 (85.7%) であった。またコンビニにも関わらず独自型であった浜寺公園の施設では、風致地区内に位置するために色彩等を周辺と合わせる旨の事項が審査時に確認されていた。さらに審査視点と形態的要素の調査結果を併せて分析した結果、「周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」を最も高い配点割合としていた 3 施設では、出入口から半径 10m 以内の植栽が多く、すべての施設で当該公園における自然と調和している状況が看守された (表-4)。一方、同視点の配点割合が低かった 10 施設 (36 の配点割合の平均値 7.0% 以下) では「のぼり看板」やコーポレートカラー、商品を模倣した「置き看板」、色彩基準値外の「壁面看板」を用いた 8 施設 (80.0%) が把握された。

4. 総合的考察

(1) 重視された審査視点の実態と可能性

審査視点と配点割合の傾向から、審査視点として「財務状況からみた信頼性」と「利用者への営業形態によるサービス向上」が設置管理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 を巡る事業による活性化の着実性が重視されている状況と捉えられ、評価すべきものと考えられる。一方、審査視点として「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。これは行政が事業の方向性を適切に導いている状況と捉えられる一方、事業者側の独自性を制限している可能性も指摘でき、コンセプト自体の具体性や発展性について留意すべきと考えられる。

(2) 審査視点による供用開始後のデザイン性への影響

前述したように「周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」を最も高い配点割合として審査した施設では、植栽や当該公園との調和がみられ、同視点の配点割合が低かった施設では「のぼり看板」や派手な「置き看板」「壁面看板」が散見されていた。すなわち、審査時に設定された「周辺環境・景観と調和のとれたデザイン」に対する配点割合が、供用開始後のデザイン性にも影響を及ぼす傾向が示唆されよう。

参考文献

- 1) 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: <https://park-pfi.com/>, 2019年12月閲覧。