

新たなまちづくりイノベーション ～Park-PFI、パークマネジメント を進化させる実践事例～

2019年11月27日
18:30～21:00



廣 常 啓 一

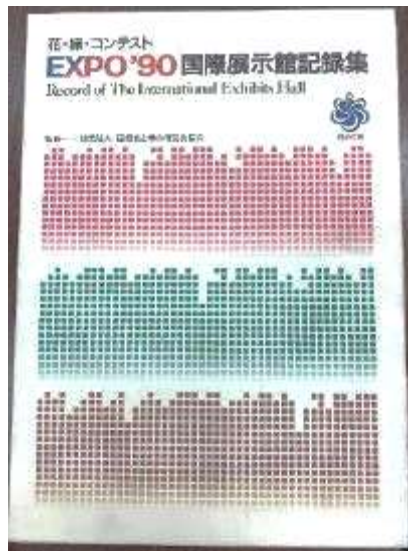
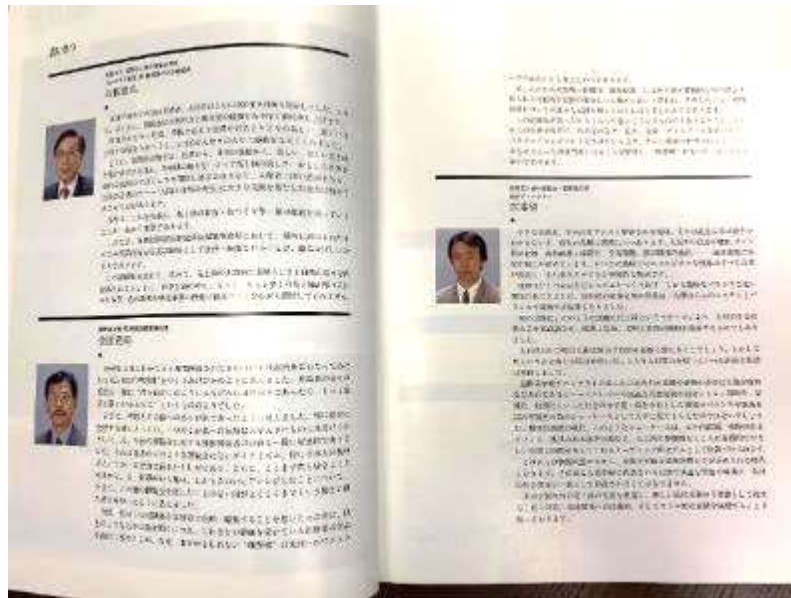


自己紹介

廣常 啓一（ひろつね けいいち）

- ・昭和35年3月10日 大阪府堺市生まれ、昭和57年立命館大学文学部卒業、昭和59年産業社会学部卒業
- ・日本経済新聞グループの日経広告で、マーケティングや広告・映画の企画制作、まちづくり
- ・花緑・公園関係経歴
1990年国際花と緑の博覧会 協会プロデューサー、国際展示館総合ディレクター、産業展示会や淡路花博や福岡都市緑化フェア、また、オランダフロリアード、中国昆明世界園芸博覧会などの日本出展プロデューサー
- ・2005年 新産業文化創出研究所(ICIC) 設立
アクティブシンクタンクとして社会や地域の課題(=市場ニーズ)を解決する技術や商品などの産業、また制度や市場、文化や習慣を創出するため、未来を分析・調査研究し、政策や事業提言を実施、異分野の交流連携の為にプラットフォームづくりや、未来を作り上げる様々な仕掛けをコンサルティング、プロデュースする集団です
- ・秋葉原UDXやグランフロント大阪など全国各地域の知の拠点形成の企画、運営等を実施
- ・政策提言や法律改正、新たな産業の国際戦略などを計画し、推進
- ・これまでも国や地方自治体の多様な分野の専門委員として、また顧問を歴任
- ・2011年パークマネジメントと次世代公園研究会設立し、公民連携、異分野連携による公園と公園を活用したまちづくりのイノベーション、関連産業育成などの政策提言や指導、プロデュースを実施。研究会には国内外の行政、自治体、企業、大学、団体等800機関が参加。
- ・全国では美唄市、秋田市、いわき市、茨城県、蓮田市、川口市、和光市、東京都、港区、千代田区、豊島区、横浜市、大阪府、大阪市、吹田市、堺市、泉大津市、泉佐野市、尼崎市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市、鳥栖市、浦添市、上海、モナコなどの公園や都市緑化に関わる。現在、茨城県立偕楽園や川口市立グリーンセンター、千代田区北の丸公園周辺地域などの公園活性化の委員、琉球庭園都市構想委員などを務める。
- ・帝塚山学院大学社会連携機構特任教授／大阪市立大学客員講師／首都大学東京the Tokyo U-club理事／弘前大学グローバルファンド委員
大阪大学超越イノベーション博士課程プログラム講師／公益財団法人りそなアジア・オセアニア財団理事／公益社団法人全日本司厨士協会理事／一般社団法人氷温協会常任理事／文部科学省科学技術イノベーション推進事業委員／経済産業省近畿経済産業局関西異才会議委員／国立研究開発法人科学技術振興機構サイエンスアゴラ委員／一般社団法人リジリエンスジャパン推進協議会委員／一般財団法人ドリム夜さ来い祭りグローバル振興財団理事／グローバルヘルスイニシャティブ代表幹事／みんなのエネルギー会議代表／一般社団法人OHSi代表理事／等

1990年 国際花と緑の博覧会

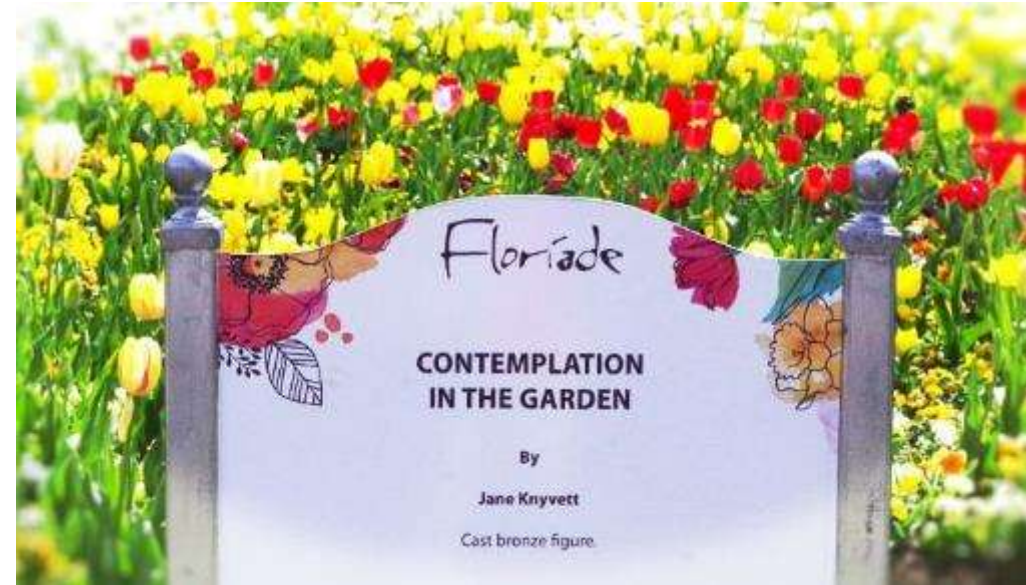


1990年 国際花と緑の博覧会
屋内展示プロデューサー事務所、及びコンテスト部門プロデューサー
国際展示館(水・光・大地の館) 総合演出(ディレクター)

各国の園芸博や緑化フェア



昆明世界園芸博(中国)



フロリアード(オランダ)



淡路花博
ジャパンフローラ2000



全国都市緑化フェア
ふくおか



モナコ日本庭園

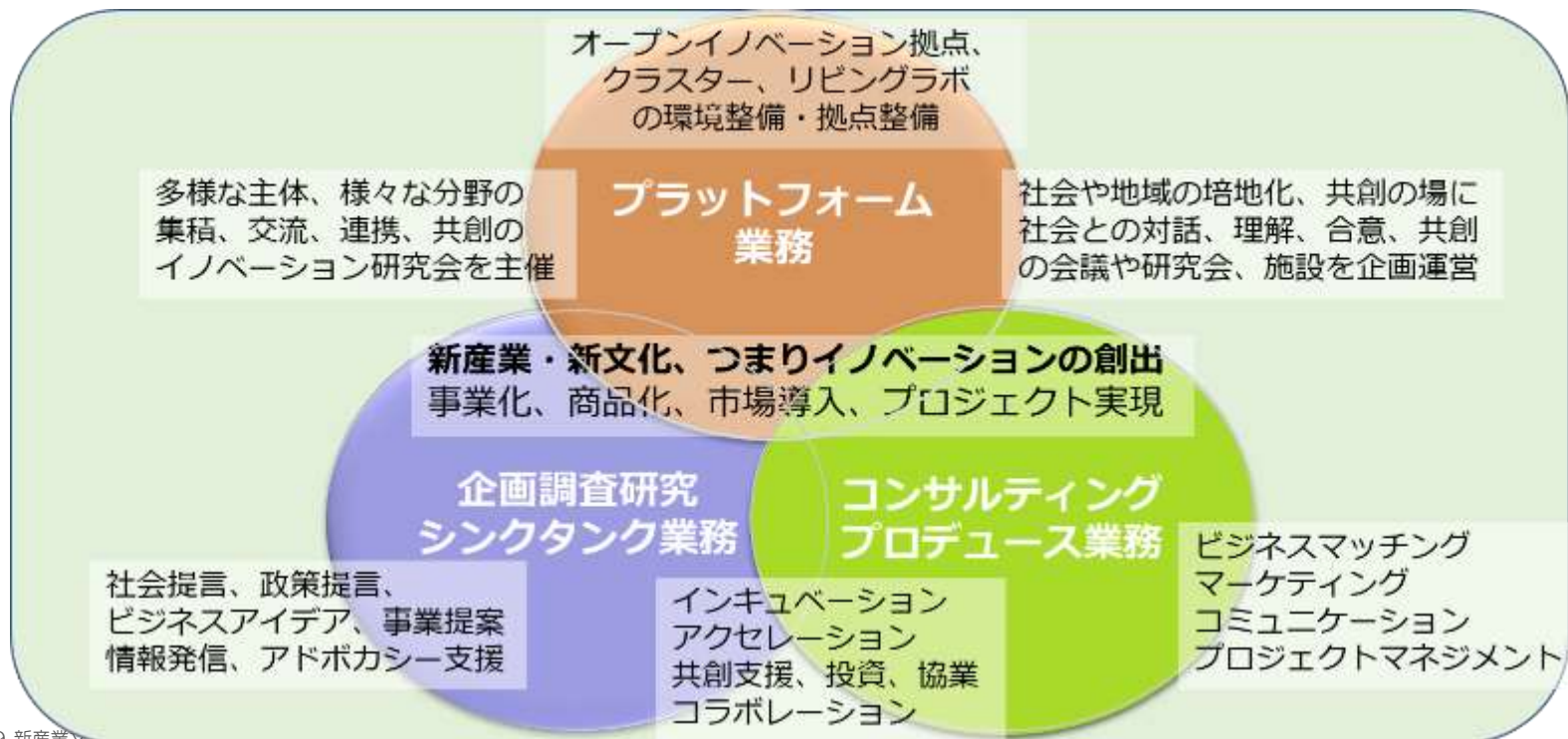
仕事の紹介／新産業や新文化とまちづくりの関係

新産業、新文化
の創出

まちや施設とマッチング
まちの培地化クラスター化

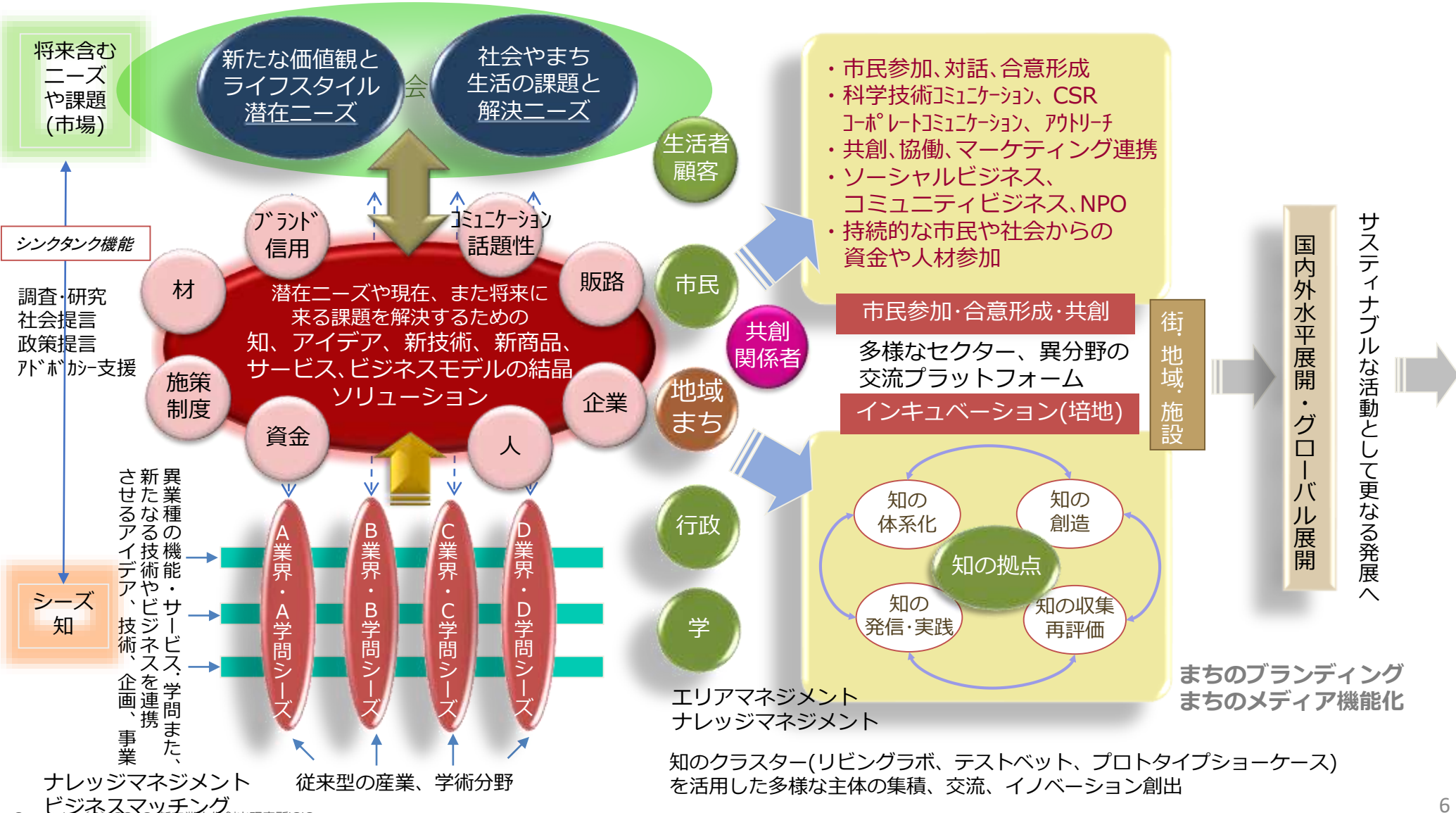
まちづくり、
暮らしづくり

まちづくりのソフトとして、社会や地域が求める課題解決策や潜在的なニーズ、市場に対応する新たな産業や文化を創出するため、まちを培地としたオープンイノベーションの知的対流拠点やリビングラボ、インキュベーション機能の仕掛けや実施運営、また新たな産業や技術、人材や文化によりまちづくりを行うプロデューサーチーム。



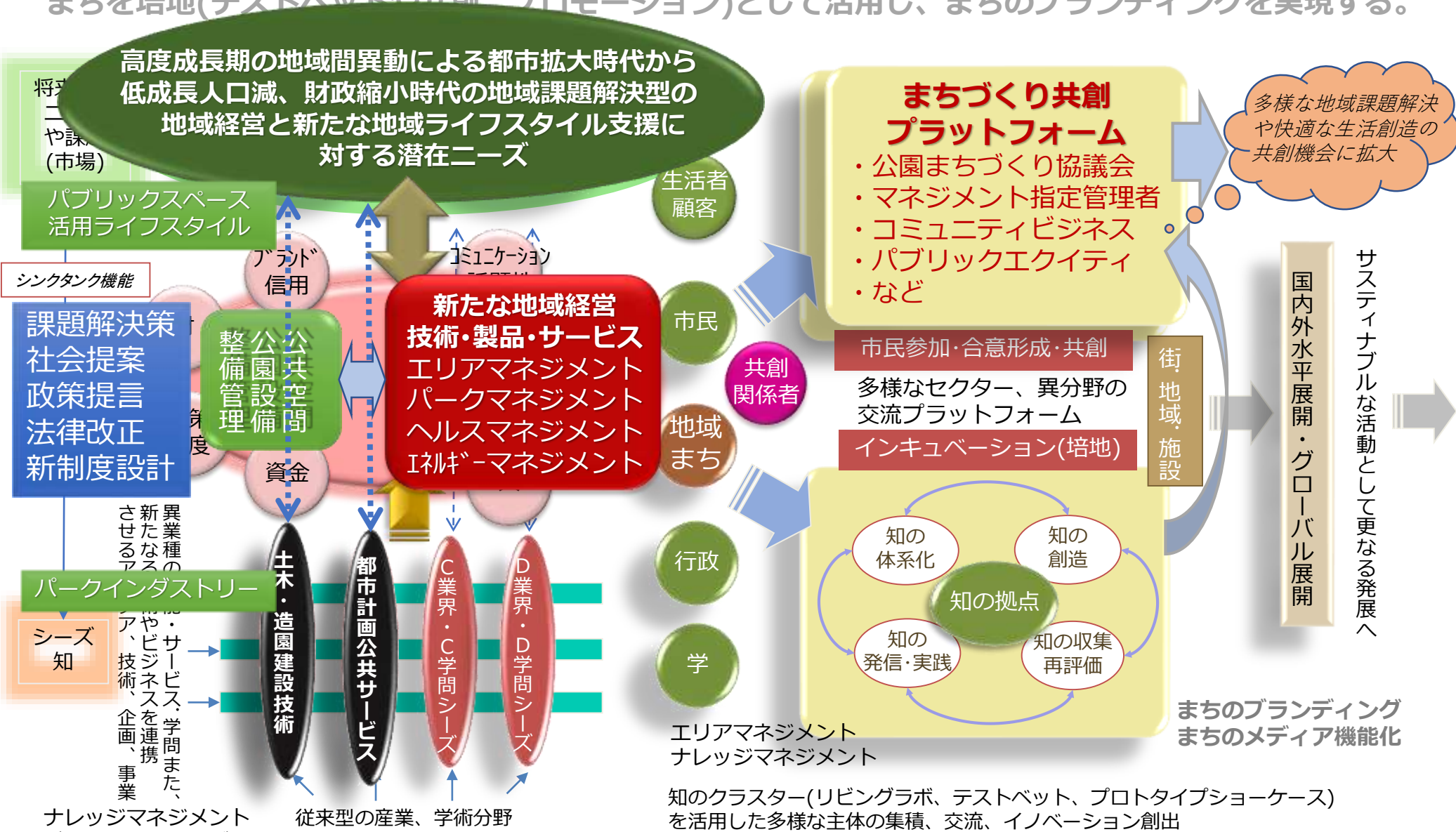
新産業や新文化とまちづくり

新たな社会課題解決策や市場対応に異分野連携(公民連携や異業種連携、産学連携、地域連携)が重要で、まちを培地(テストベットや共創、プロモーション)として活用し、まちのブランディングを実現する。



地域経営(エリマネ)のための新産業や新文化とまちづくり

新たな社会課題解決策や市場対応に異分野連携(公民連携や異業種連携、産学連携、地域連携)が重要で、まちを培地(テストベッドや共創、プロモーション)として活用し、まちのブランディングを実現する。



研究会例：パークマネジメントと次世代公園研究会

ICICが事務局として2011年より開催している研究会の一つ。参加機関は900社近くに。

公園の本来の存在意義は、

公園整備や管理の課題解決ではなく、社会や地域の課題解決と持続的なまちづくり、また地域や公園の価値の向上などを実現する機能を持ち、各時代や環境の変化に柔軟に対応、かつ持続的な経営を実現する公共(共有)空間(ストック)である。

利用者やまち(まちづくり)にとって有益な施設として、戦略的な管理運用(経営)と同時に市民や市民の自治体財産の管理運用(経営)も実現する。

こうしたパークマネジメントと次世代公園を実現する為に

政策提言や法律改正、規制緩和、施策づくりなどへもコミットし、また、持続的に地域や社会課題解決に相応しい公園の在り方や公園経営(整備からマネジメント)を市民協働、公民連携、また、異分野の多様な技術、ビジネスモデル、関連学問や産業の連携、地域共創により実現する。そのため公園が持つ課題や、推進を妨げる課題を解決策するし、公園の可能性や価値を最大化する。

本研究会は、そのための政策・事業プラットフォームとして、

オープンイノベーションの機会(様々なテーマのWG)を活用し知の集積交流創出と社会との合意形成とともに公園イノベーションやパークインダストリーを創出する。広義の公園(公共空間)を活用した社会実験や事業導入、国際展開、国際標準化の支援のほか、様々な提言や情報発信、人材育成やコンサルティング、ビジネスマッチングなどを行うもの。よって持続的なまちづくり、都市経営の実現と関連産業や事業主体を産み出す。

これまでの研究会活動例

9

第0回 平成25年7月24日(水) 18:00～20:30

「日本の空間特性と現代的デザインにおける実験的展開」

第1回 平成26年9月11日(木) 17:00～19:30

「コストのかかる都市緑地からプロフィットを得る都市緑地空間経営へ」

第2回 平成26年10月9日(木) 17:00～19:30

「海外の先進的な公園や公的広場から学ぶもの」

第3回 平成26年11月13日(木) 17:00～19:30

「企業の開発運営する公園から公民連携の指定管理まで」

第4回 平成26年12月11日(木) 17:00～19:30

「公園と防災・エネルギー」

第5回 平成27年1月21日(水) 17:00～19:30

「公園とスポーツ及びスポーツ施設」

第6回 平成27年2月12日(木) 17:00～19:30

「地方の非採算的公園の再生プログラム」

第7回 平成27年3月19日(木) 17:00～19:30

「公園を核としたまちづくり、エリアマネジメントと地域活性化」

第8回 平成27年3月19日(木) 17:00～19:30

「公園と動物、ペットの関係」

第9回 平成27年4月13日(月) 17:00～19:30

「公園と花、緑、樹木」

第10回 平成25年7月24日(水) 14:00～17:00

「公園と健康 ヘルシーパークヘルシーピープル」

第11回 平成25年7月24日(水) 18:00～20:30

「公園と建築、ランドスケープ(リノベーション)」

第12回 平成27年7月21日(火) 17:00～19:30

「オープンイノベーションによる各地公園課題の解決や公民連携」
～東京都立公園、大阪府立公園を例に～

第13回 平成27年8月19日(水) 17:00～19:30

「公園と情報通信、IT化、スマートパークス」～IT技術、無線技術インフラによるセンサネットワークやIoTによる公園の新たな可能性～

第14回 平成27年9月16日(水) 17:00～19:30

「公園と次世代遊具、設備」

第15回 平成27年10月13日(火) 17:00～19:30

「公園と食の効果的關係」
～農業からバーベキュー、レストラン、キッチンカー、食のイベントまで～

9

これまでの研究会活動例

10

第16回 平成27年11月10日(火) 15:30～19:30

「まちづくり、都市再生、地球環境対策、国土強靱化(レジリエンス)と公園」～コンパクトシティにおける公園から広域エリアの公園機能～

第17回 平成27年12月14日(月) 15:30～19:30

「和と公園、売りにつながる公園の日本らしさ」～日本庭園、歴史文化施設、伝統芸能・芸術から訪日外国人観光客(インバウンド)誘致まで～

第18回 平成28年1月25日(月) 17:00～19:30

「スマートパークス、ヘルシーパークス」
～公園のスマート化と健康医療、介護福祉へのソリューション～

第19回 平成28年2月8日(月) 17:00～19:30

「スマートパークス、ヘルシーパークス」
～先端技術活用の次世代公園都市整備とマネジメント～

第20回 平成28年3月8日(火) 17:00～19:30

「キャンプ、オートキャンプと公園」

第21回 平成28年3月28日(月) 10:00～15:00

「クールジャパンイノベーション『日本庭園を核としたクールジャパン戦略』」

第22回 平成28年3月30日(水) 14:00～16:00

「スポーツ・運動、競技場部会」
「健康医療福祉部会(ヘルシーパークス)」 「和の公園部会」

第23回 平成28年7月1日(金) 13:30～14:40

「全国自治体の公民連携(PPP)による次世代公園整備とパークマネジメント概要説明」

テーマや地域別の部会やWGは、各地で実施中



オーストラリアから要望事例

先端技術導入によるパークマネジメントと防災

森林火災など、公園のパークレンジャーを支援する日本の技術の導入促進など



新たなまちづくりイノベーション

廣常担当のパート

第2章 新たな公民連携としてのパークマネジメント

17頁～38頁



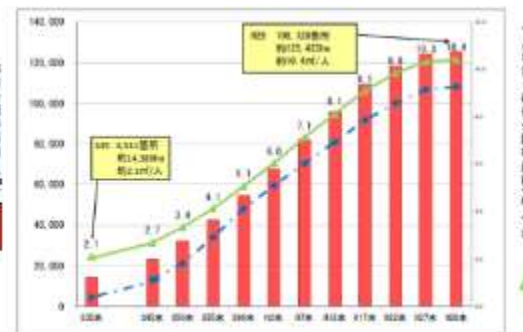
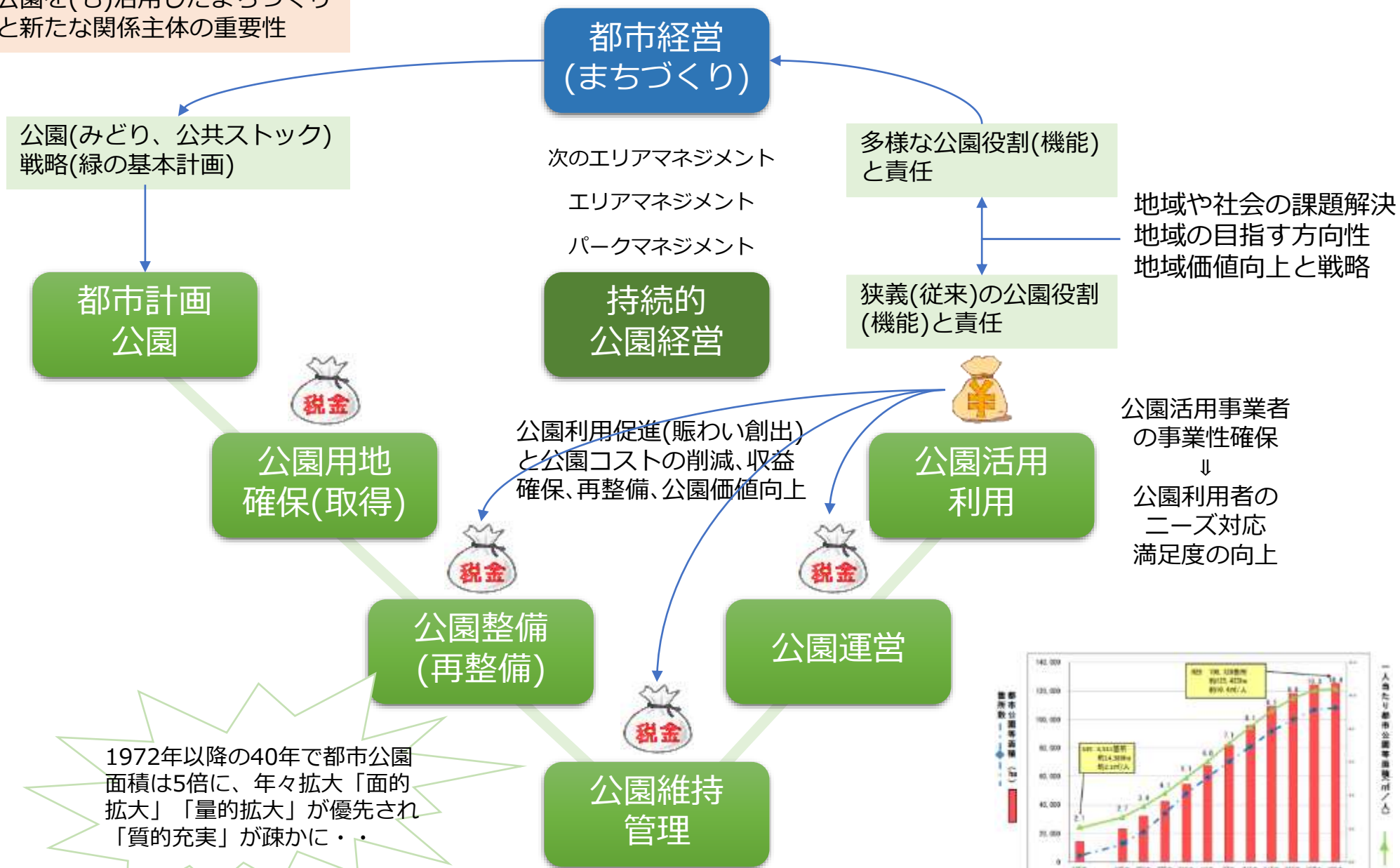
日本評論社

- I. 都市公園を取り巻く環境の変化
- II. 公園の機能や効果
- III. パークマネジメントの動き
- IV. 都市緑地法(都市公園法)等の一部を改正する法律施行
- V. 地域の実情や公園のポテンシャルの違いによるパークマネジメントの課題
- VI. 地域経営のための経営資産である公園価値と公園ストックの活用
- VII. これからの戦略的パークマネジメント、パークPFI
- VIII. パークマネジメントへの新規参入とイノベーション

本日のシンポジウムは、赤線内をテーマに現在進行中の各地の戦略的パークマネジメントの事例をご紹介します

基本的な考え方

公園を(も)活用したまちづくり
と新たな関係主体の重要性



新たなまちづくりイノベーション

(行政サービス・公共ストックや空間)
公園を取り巻く環境の変化

- (1)財政の健全化
- (2)公共サービスの質の向上
- (3)経済の活性化

公民連携PPP

(指定管理者制度、PFI)
(公民ストックの活用)



- (1)公園の課題解決
- (2)公園を活用した地域や社会の課題解決
- (3)公園の機能や効果の再認識

パークマネジメント

(公園を活用したまちづくり)
(エリアマネジメント)



地域や社会の課題解決、新たなニーズへの対応、持続的なまちづくり都市経営ソリューション

多様な主体の参画と異業種、異分野の連携、市民協働、地域共創によるイノベーション創出

パークインダストリー、まちづくり・都市経営産業(人材)の創出と振興、水平展開、国際展開

これからの戦略的パークマネジメント、Par-PFI
(パークマネジメントへの新規参入とイノベーション)

新たなまちづくりイノベーション
～Park-PFIを進化させる実践事例～

都市公園における民間事業者導入制度、官民・公民連携PPP

都市公園法制定前の民間事業者の位置づけ

1873年(明治6年)「太政官布告第16号」

国有地の名勝・旧跡等の群集遊観の場所を公園として設置し、国民に開放するもので、当初の公園にはすでに民間事業者が含まれていた。

明治 22年特別市制施行後、昭和 20年までの東京都の公園財政は、公園地の使用料収入などを特定財源とする独立採算制であった。

公園に関しての明文化された根拠法令は存在せず、不当利用管理がまかり通っていた状態にあった。加えて、戦後の混乱により、公園内に様々な施設が建設され、公園は荒廃していた。

都市公園法制定により民間事業者を規制

1956年(昭和31年)「都市公園法」により公園整備基準等が体系化

都市公園法制定時における既存民間施設の整理

1989年(平成元年) 日米の貿易不均衡を是正の「日米構造協議」で日本が1991年より

10年間で公共投資を430兆円に拡大・・・公園整備が一気に加速

1990年(平成2年) 国際花と緑の博覧会(建設省、農林水産省 両主幹)

都市公園法の改正

**2006年(平成18年)市場化テストの導入官民または民間の競争入札
国営公園などで民間事業者による指定管理者制度(地方自治法)が
拡がる**

**2017年(平成29年)6月
都市公園法等 都市緑地法の一部改正**

観点1：ストック効果をより高める

観点2：民間との連携を加速する

観点3：都市公園を一層柔軟に使いこなす

**都市公園法の改正により
パークマネジメントの考え方も大きく変化**

都市緑地法(都市公園法)等の一部改正

- **保育所、高齢者福祉施設など通所型社会福祉施設
教養施設の占有が可能に。**
- **飲食店等の収益施設の設置(パークPFI)**公募設置管理制度
設置期間が10年 から 20年に
建蔽率が 2% から 12% に
条件として、園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行い、
収益の一部を公園整備への還元
- **民間事業者によるパークマネジメントの実施**
- **公園運営に関する「公園協議会」の設置、
地域にあったローカルルール^①の制定と運用**
協議会は公園管理者、学識経験者、商工関係団体、住民団体
公園利用の利便の向上に資する活動を行う者などによって構
成し民間事業者の公園での取組みや地域との調整を行う

都市緑地法(都市公園法)等の一部改正

●大規模公園施設の**PFI事業による設置管理許可期間の延伸**

- ・ 10年から30年に
- ・ 主にプールや水族館、運動施設等の大規模公園施設

●公募設置管理制度に基づき選定された者は、

- ・ 自転車駐車場、レンタサイクルポートほか
- ・ 地域の催しに関する情報を提供するための看板、広告塔
- ・ 公園内イベントの開催情報及び協賛企業の広告塔
を占用物件(利便増進施設)として設置できる

→**地域住民の利便の増進、事業者の収益向上による優良投資促進**

●都市公園の**維持修繕に関する技術的基準の策定**

- ・ 遊具の安全確保、公園施設の安全点検に関する指針など。

●※利便施設設置自体は、改正前から可能(民間委託や使用許可も)

売店、飲食施設、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所等

Park-PFI、パークマネジメントのイメージ

公園の利便施設



Park-PFI、パークマネジメントのイメージ



公園協議会
ローカルルール策定と
公園経営支援

整備や運営への資金支援

地域事業者の入居
建築物使用許可

過去は緑の相談所
これからは、
ガーデニングショップ
Caféや健康運動施設、複合形態へ



利益の公園還元

Park-PFI

設置管理許可
20年 建ぺい12%



公園愛護会



指定管理者

特定エリアの整備
維持管理、運営



広告看板



北九州市「勝山公園」「あさの汐風公園」への民間活力導入



「勝山公園」「あさの汐風公園」への民間活力導入



Park-PFI第1号によるコメダ珈琲店+多目的トイレ



勝山公園



公園の流行りBBQにも沖縄流が



ノーケルの使用は事故未
ed in this beach to prevent any
区内使用水下呼吸器。

の船舶の乗り入れを禁止
und der also für other personal
国内航行。

時間外の遊泳は事故防止
the designated swimming area
本大会会場は遊泳禁止区域です

to enter on the beach or in the

以外の広告・その他の営業行為を禁止します。



游泳時間

wimming l

IBBQ利用

winning 1

渡の上級

eminous Green



魅力的な公園は、まちのブランド価値を上げる



優れた公園が、地域のブランド価値に影響を与えてきた。つまり、地域の課題解決や価値創造のために、公園整備や運営、経営を行うという公園活用型の地域経営戦略を持つことが重要。(例: BID制度)

地域価値を求める地域の住民や地権者、民間事業者、そして行政と、地域価値を高める能力や資金を持つ専門家や民間事業者、公園活用団体、利用者、周辺事業者が、共創することも重要(PPP)

また、関係する各民間事業者がビジネスでの恩恵を受けることで持続性を担保することも必要。

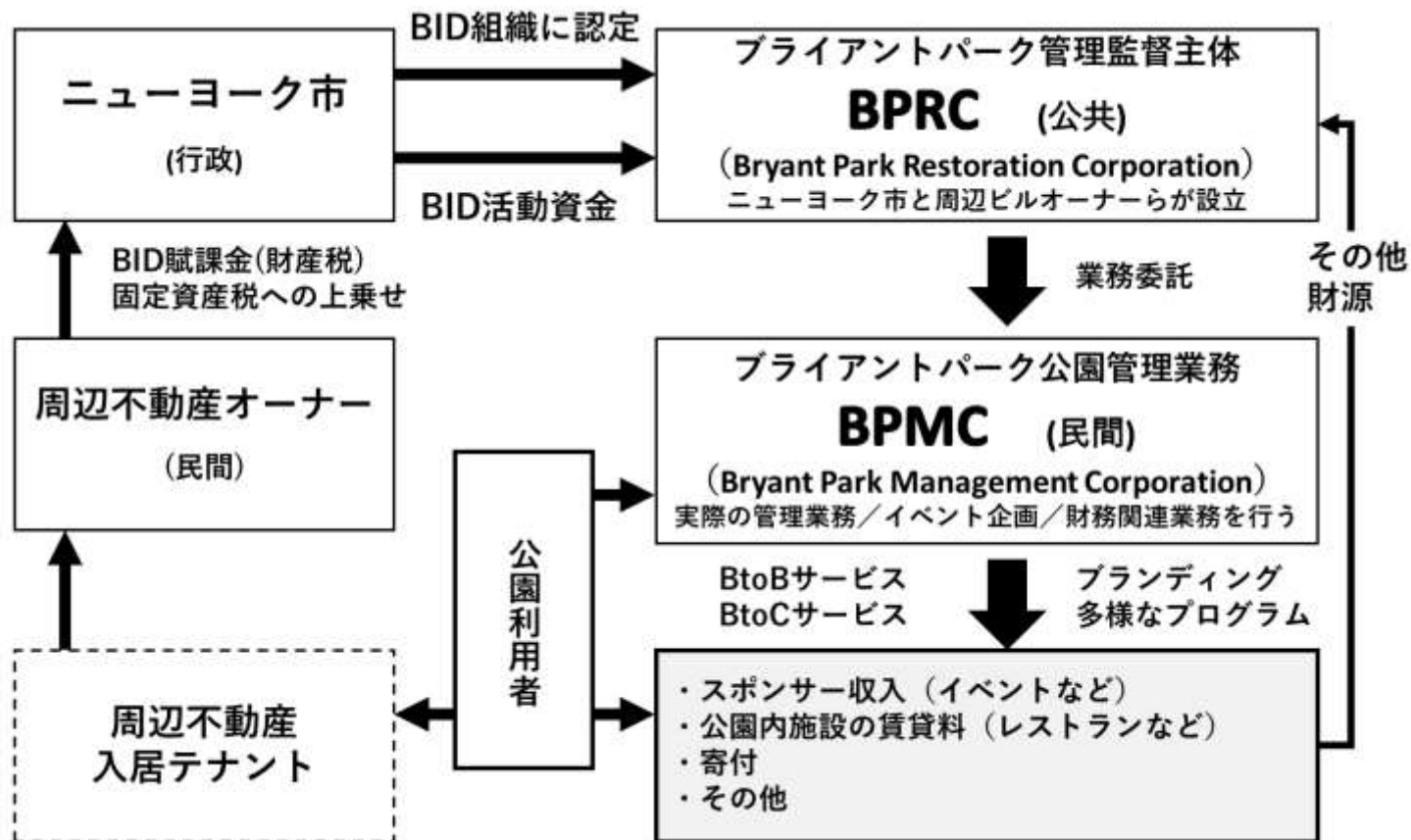


日本のパークマネジメントに影響を 及ぼした海外のパークマネジメント事例



地域が主体となつての公園経営とまちの経営

BID (= Business Improvement District)



市民や民間企業と連携したアクティビティプログラム

また様々なイベントプログラムの提案を市民・民間企業から求めている。例えば冬のスケートリンクはスポンサー企業（バンク・オブ・アメリカ）がCSRで負担するなど。



公園を活用した地域課題解決と経営

担当者曰く

公園の管理や整備に公的資金を導入してるのではなく、地域の教育や福祉、健康の為に資金を導入している。

その事で、公園の利用率も上がり、地域の安全や安心、不動産価値向上に結び付けている。

年間何百回もあるパークアクティビティや周辺の子供向けのワークショップもその為。



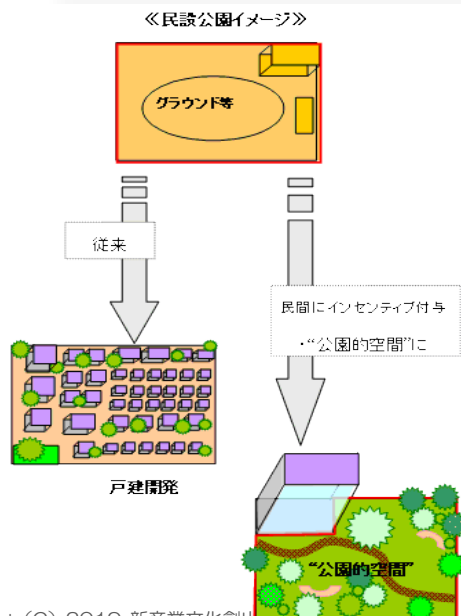
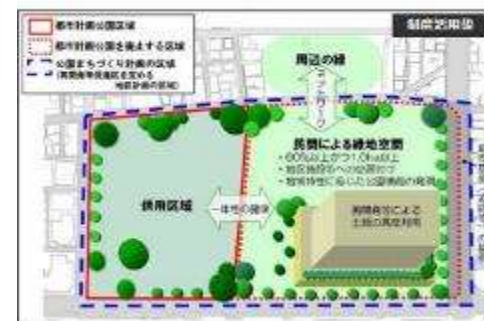
日本各地で進む 公民連携パークマネジメント、Park-PFI

傾向として、
自治体は儲かる公園を目指す方向
民間事業者は、儲かる公園を選定中
公園整備の場合は、都市計画公園の規制緩和やボーナス狙い



用地確保の手法として、東京都独自の「民設公園制度」を活用する手法がある。
東京都には未整備の都市計画公園が約 2300 ヘクタールあり、長期に渡り事業化されていない。その未整備区域内の企業所有地が、用地買収を待たず、戸建て開発等により次々と細分化し、公共による公園整備が困難な状況となっていた。
東京都は、公園整備とまちづくりの効果的手法として以下の制度を創設

①長期間経過した公園・緑地の一部を廃止又は変更し、これにかえて、周辺も含めた地域に地区計画を定め、一定規模以上の緑地を地区施設等として確保。未供用区域の面積が2.0ヘクタール以上のものを対象とした、「公園まちづくり制度」創設。



②民間所有の1ヘクタール以上の土地が 500 ヘクタール以上あることに 着目して民間を活用した整備が必要であり、「民設公園制度」を創設。

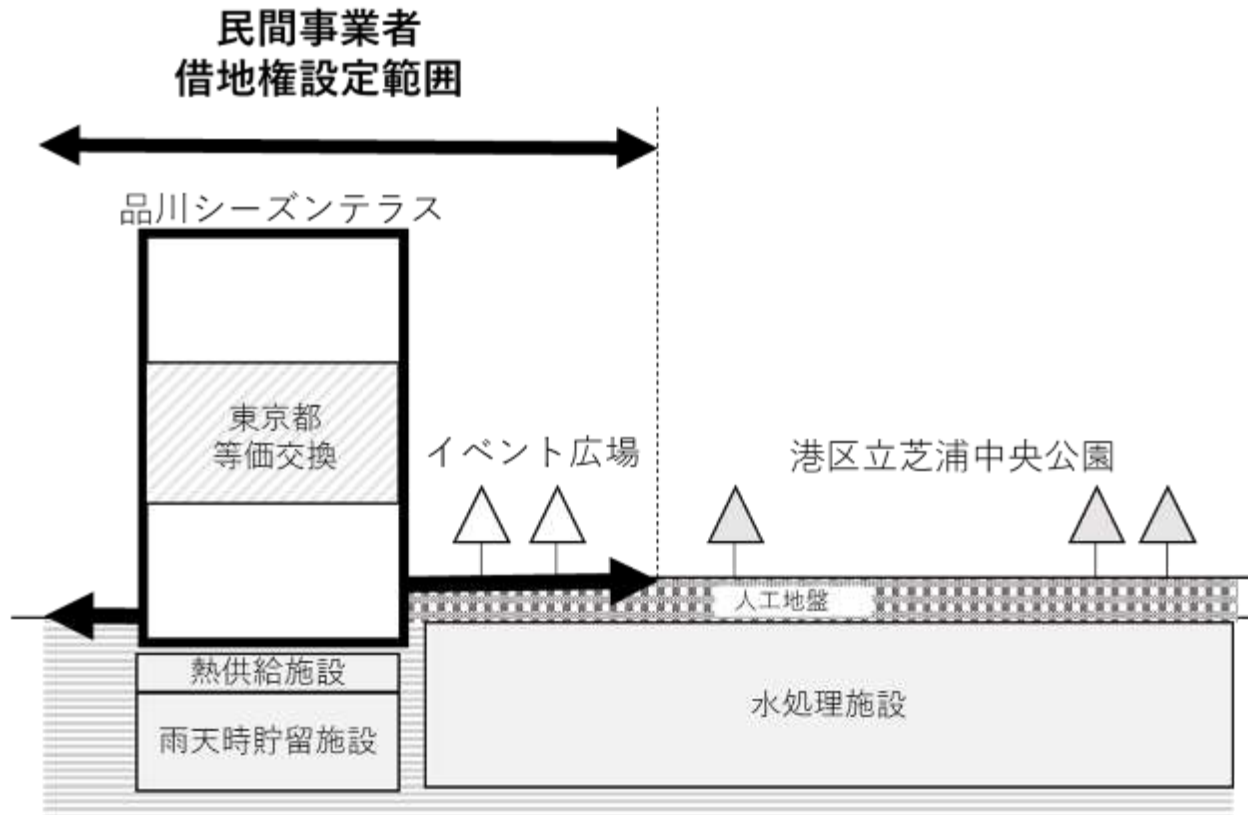
公園まちづくり制度第1号「ホテルオークラ建替え」



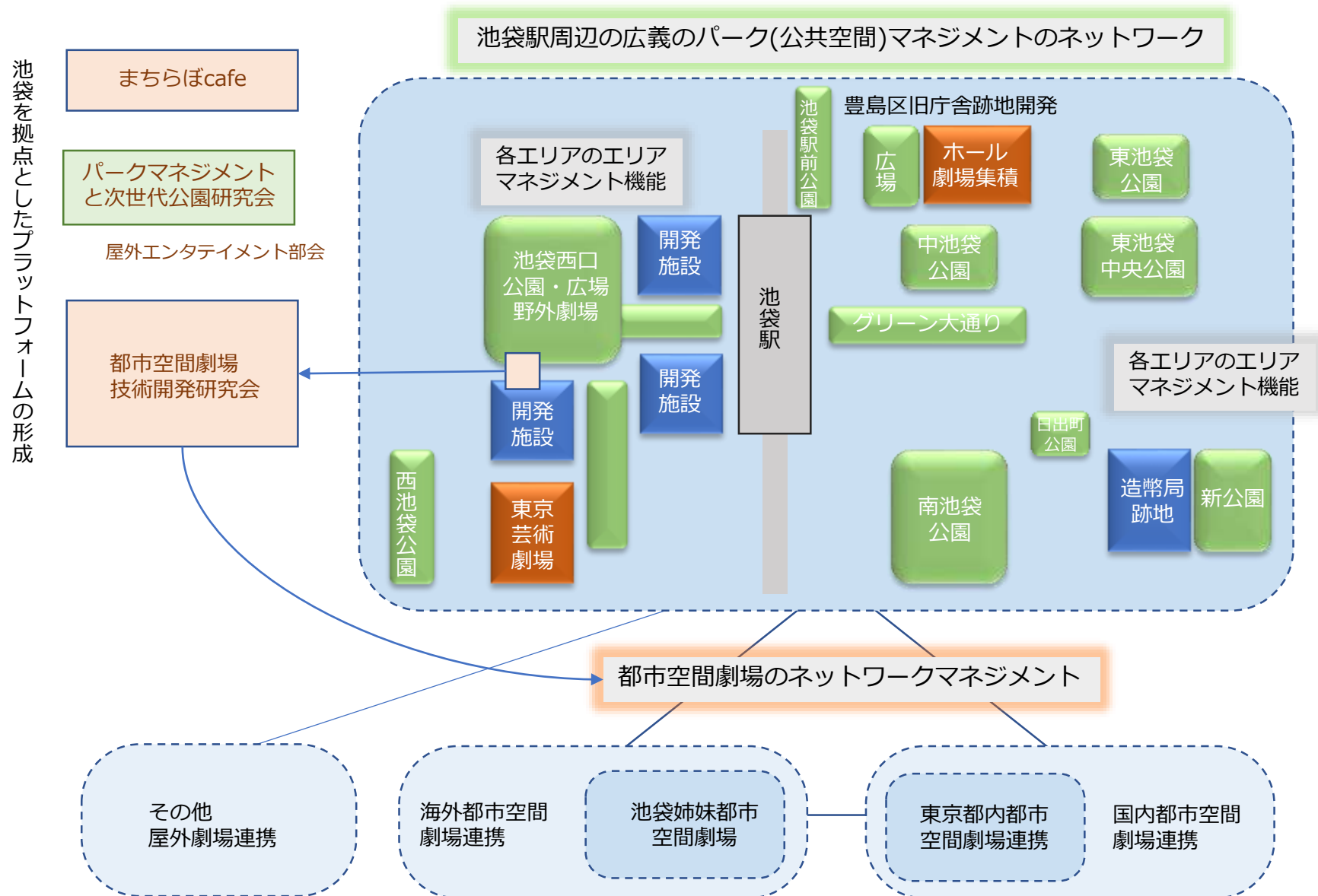
(公園まちづくり制度第2号予定)南青山1丁目



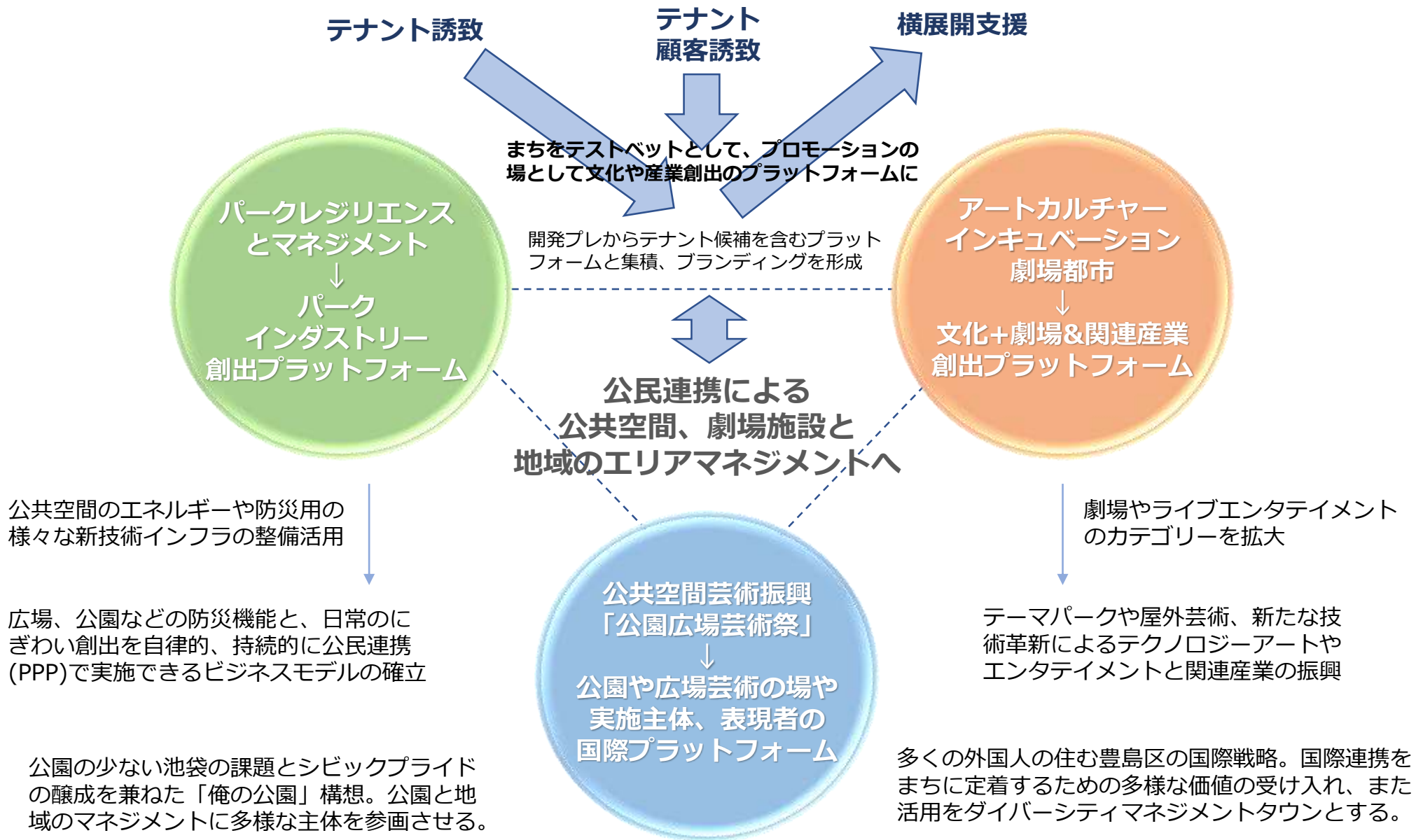
品川シーズンテラス(立体公園制度)



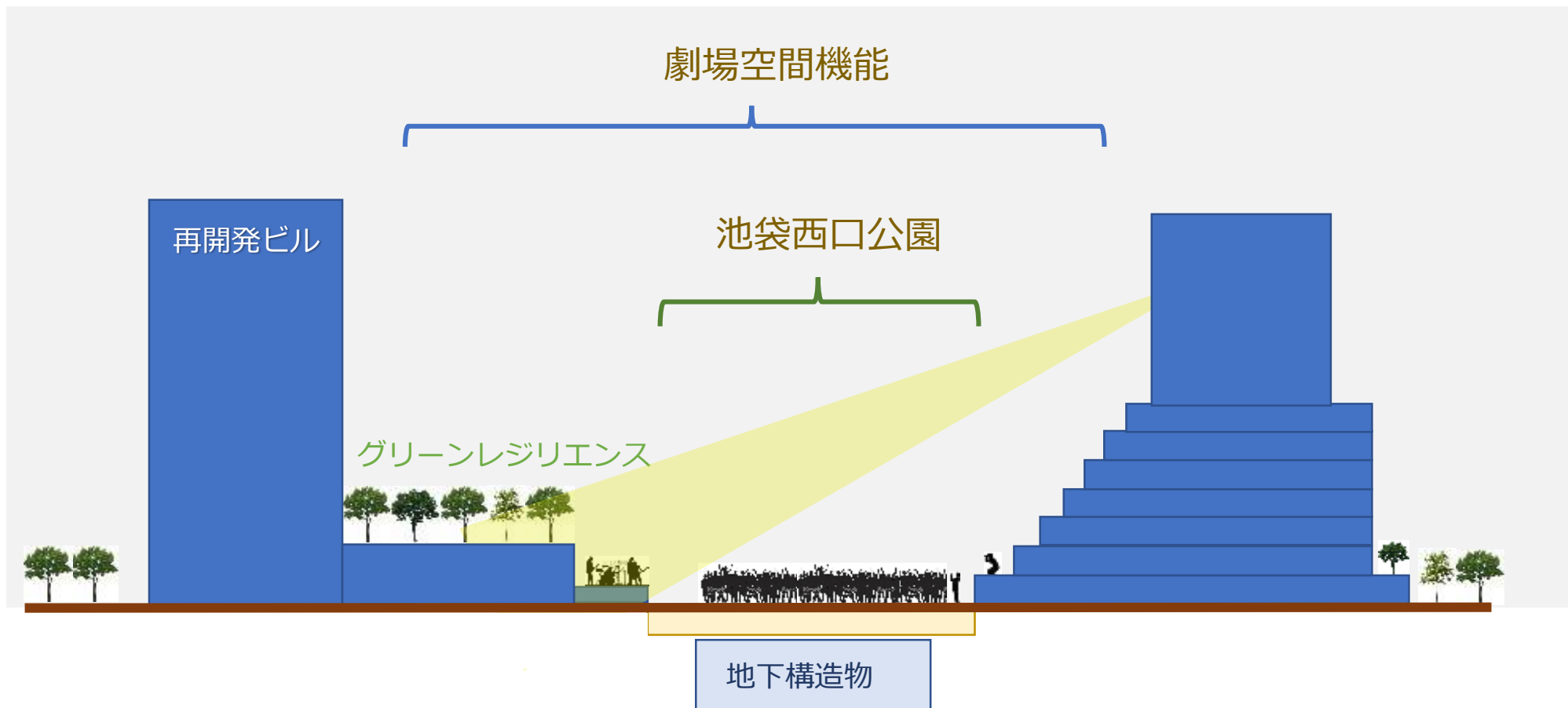
池袋西口公園事例



公共空間の劇場活用と関連産業誘致、育成



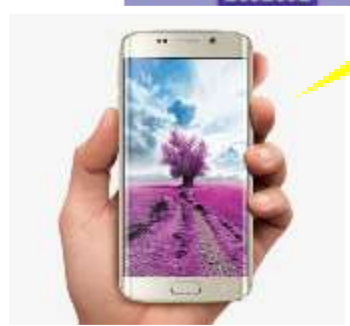
公共空間の劇場活用と関連産業誘致、育成



屋外劇場演出とレジリエンスシティとしてのICT、IOT技術のデビュー

まちの公園や広場の照明音響、映像などの演出を行うコントロールセンター(DJブースのようなもの)

街をイルミネーションで彩る



池袋西口公園の再整備「劇場公園」 11/16日オープン



東京都の庭園公園活用のMICE誘致

公園活用のユニークベニュー

東京都では、2016年(平成28年)度から都内の美術館や庭園などの特別感を演出できる施設を、MICEの会議やレセプション等の会場として利用する取組を推進しており、これをユニークベニューと称している。東京都は、国内外の企業やMICE関係者に対してのPR活動を積極的に行っている。公益財団法人東京都公園協会では、都立公園となる浜離宮恩賜庭園、清澄庭園でユニークベニュー事業を実施。こうした歴史的、文化的な都市公園の環境や景観を活用した企画により、パークマネジメントの可能性も拡大。

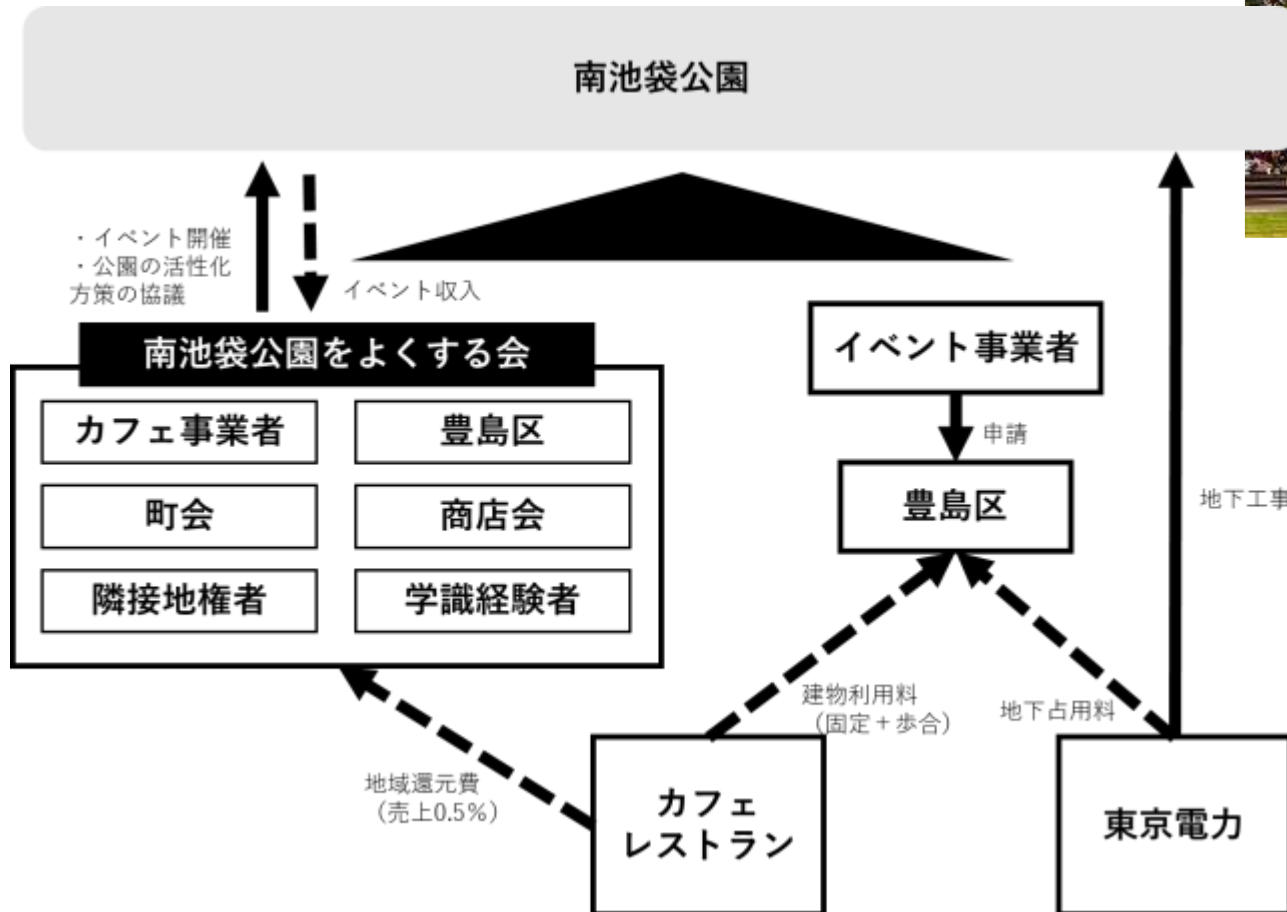


文化財庭園である
芝離宮恩賜公園の有効活用



南池袋公園

公園を安全で賑わいのある場所にするために民の力を活かした事業にしようと開始。地域の為になる事業者の公募。施設を管理・運営する事業者を公募する際、募集要項に要求水準を明記することで地域の為になる事業者を選定できる。カフェの運営は地元企業で、公園の運営には住民が関わるなど、地域に根ざした仕組み



名古屋市パークマネジメントへの取組み

図 1-2-4 パークマネジメントプラン作成の手順

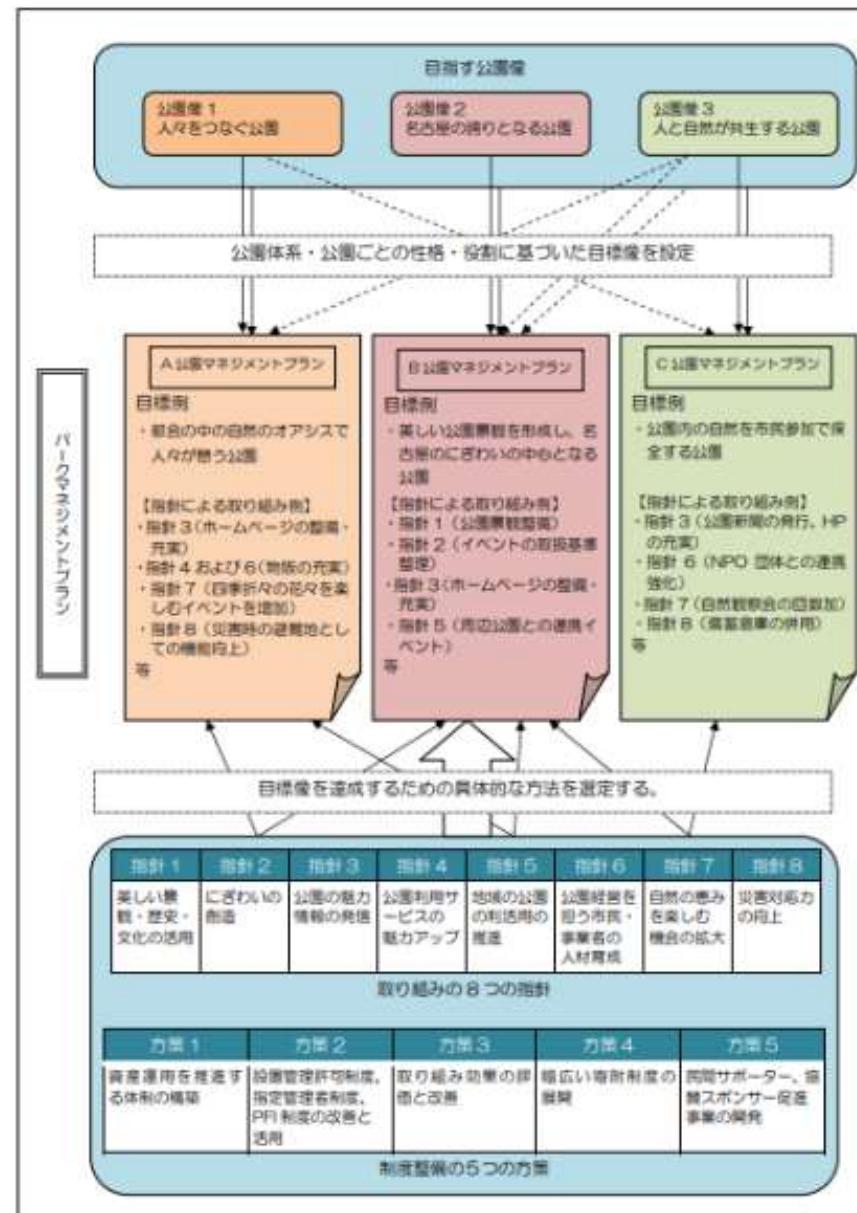
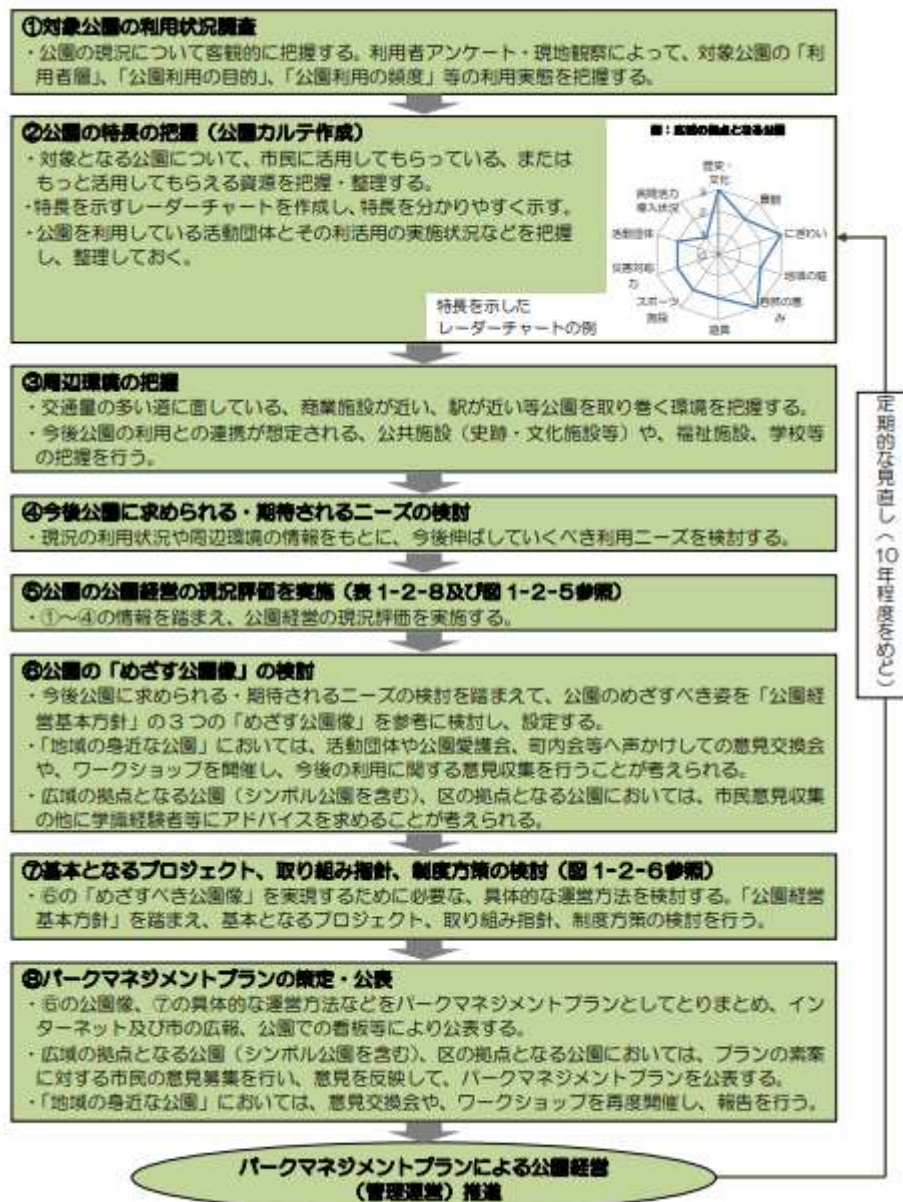
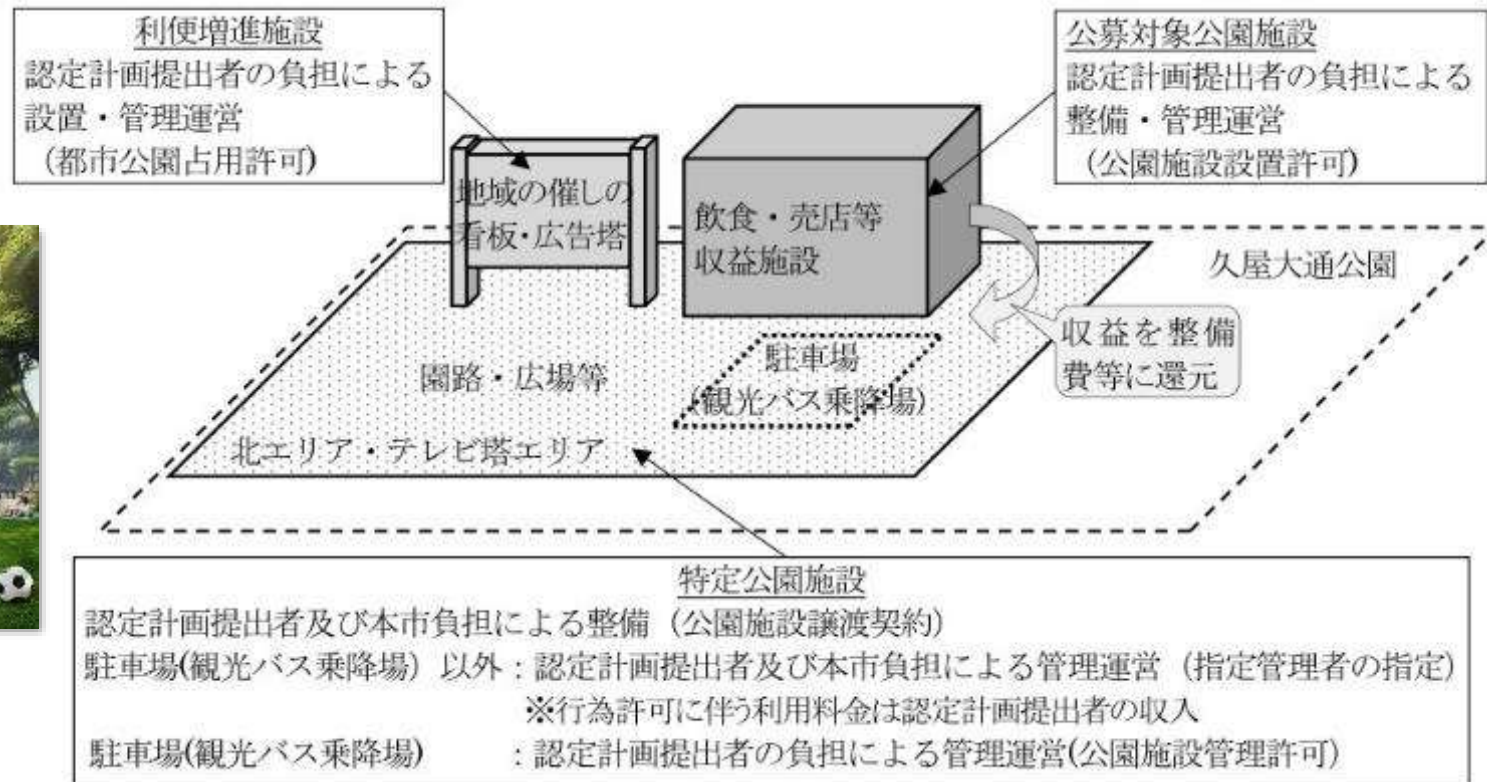


図 1-2-6 めざす公園像の設定について

名古屋市「久屋大通公園」の取組み

名古屋市は2月14日、久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）の整備・運営事業者に、三井不動産を代表とする企業グループ(大成建設、日建設計、岩間造園の4社)を選定。事業期間は基本協定締結から2038年2月末日まで。

久屋大通公園事業提案」公募に応募した全事業者の提案について行う公開プレゼンテーションの司会進行をSKE48斉藤真木子が実施



画期的な大阪での事例4件

①大阪城公園パークマネジメント

20年間の指定管理
管理者は大阪市に毎年
数億円支払う

大和ハウス、大和リース
電通、読売テレビ
NTTファシリティーズ

②天王寺公園エントランス開発

20年間の設置許可
管理者は公園整備費12億
を負担し市に毎年約3千万
円支払う

近畿日本鉄道
近鉄不動産
近鉄百貨店

三井不動産イーストシティ

2017年
公園指定管理無償受託
スタジアム47年指定管理

ガンバスタジアム

漫画アニメのテーマパーク構想

企画、調査受託：大仏

キャラクターの墓地を中心とした
交通商業の複合拠点整備へ

20年間の定期借地
大阪府に売上歩合
経産省の支援

ガバメントクラウド
ファンディングの手法
や企業版ふるさと納税
制度活用

③万博記念公園指定管理(吉本興業グループ)
と周辺エリア開発(イーストランド、カバ等)

④りんくうタウン公園用地
クールジャパンフロント
～関空アイスアリーナへ

大阪市、天王寺公園エントランス開発 設置許可制度

近畿日本鉄道、近鉄不動産、近鉄百貨店

- ⇒ 20年間の設置許可
- ⇒ 管理者は公園整備費12億を負担
- ⇒ 大阪市に毎年約3千万円支払う



天王寺公園 てんしば パークマネジメント



てんしばi:na 11/22オープン
敷地面積 約5,000平方メートル
バーベキューレストランやカフェ、雑
貨店、スポーツライミング施設など7
店舗。投資額 約8億円



大阪城の課題

◎ 潜在力がありながらも、国内外では今一つの評価。

◎ 財政的な課題

天守閣は、2012年度約1億8900万円の収益があり、約1億3600万円が市に納付された。一方、天守閣を除くエリアは、11年度の維持管理費が約2億4700万円。駐車場などの使用料収入は約1億4500万円で、**1億円余りの赤字を税金で埋めていた。**

◎ 管理運営体制の縦割りとなしな連携

大阪城公園の管理は、大阪市ゆとりとみどり振興局が主に担当しているが、「公園管理・整備、緑化推進」に関しては「緑化推進部」、「天守閣管理運営」に関しては「文化部博物館群担当」、「イベント企画・実施」は「総務部まち魅力担当」、観光プロモーションに関しては「総務部観光担当」とそれぞれ担当が分かれている。天守閣も含めた公園全体、さらには周辺地域とも連携した振興策について総合的に推進・調整する部署は見当たらず担当部署間の連携も充分ではなかった。

◎ 来園者から考える課題

- ・ブルーテントや違法な駐車・露天商などの存在
- ・飲食店やお土産物店が充実していない。
- ・ゆっくりくつろぐ場所がない。

年間2億2600万円とプラス収益の7%の納付金

◎ 「大阪城パークマネジメント共同事業体」

その後、大阪城パークマネジメント株式会社に
大和ハウス、大和リース、電通、読売テレビ
NTTファシリティーズ

- ⇒ 大阪城公園は多くの観光客や来場者を見込めることから、**委託料を支払わず、年間2億2600万円の納付金と収益金の7%を大阪市が受け取るという条件**（当初3年間は、2億2600万円のみ）
- ⇒ 事業者は既存施設を活用するだけでなく、新たな施設建設やイベントを実施できる。
- ⇒ 大阪市は公園の占用許可・監督処分権限を持ち、必要に応じて公園内の文化財調査や石垣修復を行う。
- ⇒ 外部有識者の意見を踏まえて、5年ごとに評価および見直しの機会を設ける。
- ⇒ 事業者が不適当と判断された場合、事業期間中であつたとしても新たな事業者の再公募を行う。構成員の変更も可能にする。
- ⇒ 事業者による辞退があつた場合、再公募を行う。

大阪城パークマネジメント



一般社団法人 大阪ビジネスパーク協議会



大阪城パークマネジメント株式会社



大阪ビジネスパーク地区の歴史

大阪ビジネスパーク開発協議会

- ・1986年をまちびらきとしており、民間主導で進められた大規模街区型再開発の先駆け
- ・まちびらきから約30年が経過しており、新たなまちの魅力再生が求められる時期を迎えている

＜大阪ビジネスパークの歴史＞

- 1969 パイロットプラン『OBP計画1969』（プロジェクトチーム：日建設計・横文彦・竹中工務店）
- 1970～ OBP開発協議会発足（住友生命・松下興産・東洋工業・竹中工務店）
- 1976～ 区画整理事業認可（個人（共同）施行）
- 1980～ 区画整理事業着工
- 1984～ 建築協定認可
- 1986 まちびらき（ツイン21、富士通、ホテルニューオータニ大阪開業）
- 2011～ OBPリノベーション事業推進協議会設立
- 2012～ 都市再生緊急整備地域指定（大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋地区周辺）
- 2015～ 都市再生緊急整備協議会設立

大阪ビジネスパーク地区の目標と取組み

大阪ビジネスパーク開発協議会

- ・「複合的な国際拠点の形成」を目標に、「機能更新」「活力魅力」「環境共生」「安全安心」とそれらを支える「エリアマネジメントの強化」の取組みを推進



図—3 OBPにぎわい創出検討会の位置づけ



写真—3 社会実験時のパークアベニューの様子



大阪府、万博記念公園パークマネジメント-指定管理者

エキスポランドの事故や閉鎖で公園利用者激減

- ⇒ 大阪府から30年間の事業用定期借地権で借受。
- ⇒ 公募時の借地料の条件は、2011年度は1m2当たり年間約9000円。
- ⇒ 「特に必要があると認めたとき」は3分の1を減額する。
- ⇒ その後は毎年度、前年の相続税課税標準額の6%に相当する金額に改定。

三井不動産エキスポシティ



ガンバスタジアム



寄付金で建設された吹田スタジアムの意義



大阪府、万博記念公園パークマネジメント-指定管理者

万博記念公園マネジメント・パートナーズ構成団体

吉本興業株式会社（代表法人）
株式会社よしもとクリエイティブ・エージェンシー
三井物産フォーサイト株式会社
株式会社JTB西日本、
株式会社JTBコミュニケーションデザイン
京阪ホールディングス株式会社
京阪園芸株式会社
株式会社博報堂
株式会社博報堂DYメディアパートナーズ



- ⇒ 期間は2018年10月からの10年間。
- ⇒ 大阪府が10年で最大13億円とした委託料をゼロ円で受託

(入場料や駐車料などの収入が年15億9600万円、
植物管理費などの経費が年17億2900万円と試算。
差額の1億3千万円を毎年の委託料の上限に設定)



クールジャパンフロントの「キャラクターメモリアルパーク」 具体的な展開手法

- ・ 国際的に人気の高い漫画やアニメ、ゲーム、イラスト、人形などのキャラクターを記念したテーマ施設と公園。

クールジャパンコンテンツとしてストーリーの中で亡くなるなどしたキャラクターの葬儀や供養、墓地や記念碑、神格化した神殿やミュージアムなどの施設とその事業化(ビジネスモデル)、及び関連事業(店舗・イベント・ビジネスインキュベーションなど)の実施。

- ・ ファンによる供養や信仰、キャラクターの神格化による漫画アニメの新たな聖地化

特にファンによる供養や信仰、キャラクターの神格化、そのためのイベント企画などを誘発する仕掛け作りや、クラウドファンディングなどによる資金調達手法、リアルな施設と合わせたWEBやエンタテインメント媒体のコンテンツとしてのバーチャルな展開の両輪で飽きのこない発展的なストーリー展開でりんくうオリジナルなストーリーも作り上げていく。こうした企画の継続と規模的拡大を時間をかけて熟成することで漫画アニメの新たな聖地として世界的話題となる。



セレッソ大阪



事業提案を求める内容

大阪市としては、長居公園のポテンシャルを最大限発揮するためには、**1つの事業者が長居公園全体をマネジメント**し、個々施設の魅力向上と施設間連携による相乗効果によって長居公園全体の魅力向上を図り、さらには周辺地域の活性化にもつなげていくことが必要と考えています。

そこで、長居公園が持つスポーツ機能、教育・観賞機能、地域住民の交流や活動の場としてのポテンシャルを踏まえ、新たな魅力創出や集客力の向上に寄与する施設・機能の導入、既存施設・機能の改廃、さらにはソフト事業などで、多様な事業を展開し、公園全体をマネジメントすることにより、**長居公園はもとより周辺地域の活性化**にもつなげる提案を求めます。

なお、事業展開にあたっては、**可能な限り当該事業収益によって投資を回収**し、継続的に事業収益を公園の管理運営に還元・再投資する、事業者の自律的な事業スキームでの提案を求めます。

大型のパークPFI、公園と隣接用地の活用事例が大阪市に

2期区域のまちづくりの目標

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」

- まち全体を包み込む「みどり」がここにしかない新しい都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となり、世界の人々を惹きつける。

新たな国際競争力を獲得し、
世界をリードする「イノベーション」の拠点

- 世界からの人材、技術を集積・交流させ、新しい産業・技術・知財を創造することで新たな国際競争力を獲得し、我が国の成長エンジンとして世界をリードする「イノベーション」の拠点となる。



都市公園法改正でも日本の大多数の公園がSOS

全ての公園がパークPFIやパークマネジメントで稼げる訳でない

多様な機能が導入可能な「大規模公園」や、都市部の好立地な公園は、収益性も高く、様々な機能を内包化したり、様々な事業形態や方法による収益確保が可能。

よって、PPPの参画競争も激化!! 結果、スキルや意欲の高い民間事業者が特定の公園や用地に集まる。

対して、地方都市や悪立地の公園は利用者が少なく季節や曜日、時間による閑散期があり、経営ポテンシャルが低く、民間事業者的には、参画保方法に限りがありベネフィットもモチベーションも低い。住宅地では、周辺住民への配慮やクレーム対応などにより不特定多数の利用促進が難しい(公園活用に限界、禁止事項の多い公園に)。

よって維持管理支出のみが高くなり、民間連携は業務委託(指定管理含む)費用の支払いが基本。多様な主体の参画が望めないことから、依然として土木や造園業の植栽や設備、遊具管理に限定されている。

手入れができずに荒れ放題の公園



北海道・夕張市破綻10年 荒れた公園



使用禁止の遊具、立ち入り禁止の公園



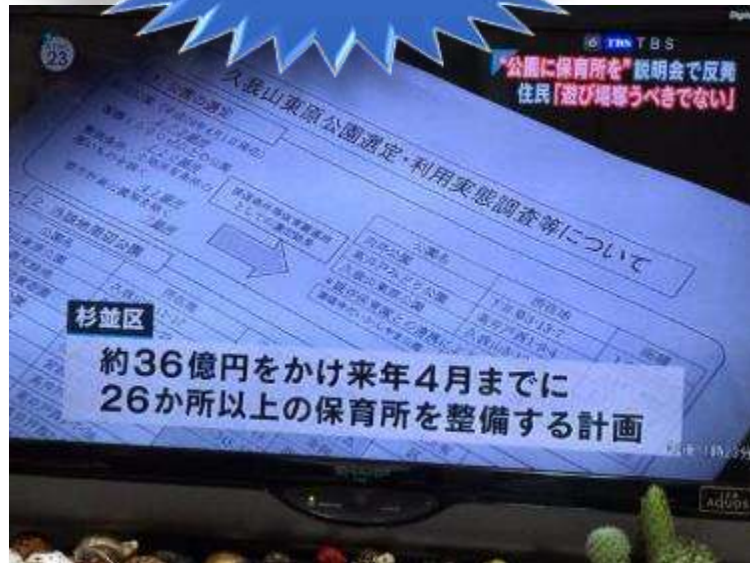
地域の合意形成(PI)が取れずに問題に



保育所設置
を可能に



民間収益施設の
設置管理制度



※森トラストが作成した
開発の全体イメージ図
＝奈良県提供



知事公舎などを保存して活用



撤去し、新築

公園利用者間、周辺住民とのいざこざ

課題

利用者のモラル、価値観の違い、
公園に対する期待の違い、
生活スタイルの多様化・・・・・・・・
地域エゴ？ 個人のエゴ？ お客様意識？

矛先は ⇒ 役所へのクレーム

公園が迷惑施設に？

様々な音が、うるさいというクレーム



ラジオ体操の騒音が苦情対象に



子どもの声が、うるさいというクレーム



鳥の鳴き声のが苦情対象に

禁止だらけで窮屈な公園？



参考推奨映画
「乱反射」



都市緑地法(都市公園法)等の一部改正

● 保育所、高齢者福祉施設など通所型社会福祉施設 教養施設の占有が可能に。(特区の全国措置化)

- ・ これまでは休憩所、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、売店、トイレ、管理施設や、災害用倉庫などのみ

● 飲食店、売店等の収益施設の設置(パークPFI)公募設置管理制度

- ・ 設置期間が10年 から 20年に
- ・ 建蔽率を条例で緩和可能に 2% から 12% に
- ・ 条件として、園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行い、
- ・ 収益の一部を公園整備への還元

● 民間事業者によるパークマネジメントの実施

● 公園運営に関する「公園協議会」の設置、 地域にあったローカルルール^①の制定と運用

- ・ 協議会は公園管理者、学識経験者、商工関係団体、住民団体、公園利用の利便の向上に資する活動を行う者などによって構成し公園活性化について協議
- ・ 民間事業者の公園での取り組みや地域との調整を行う、公園管理者の評価、協力なども

非採算的な公園のソリューション開発と主体の育成、誘致

今後、地方の公園、「小規模公園」では、新たな発想やまちづくりとして多様な機能と活動予算を加えたパークマネジメント、またエリアマネジメント、都市経営としての戦略と新たな主体の参画、持続的なビジネスモデルの確立などが重要となる。

その対策の一つとして、行政の従来の公園管理予算とは別に、地域の課題解決に支出される観光振興や農商工業等産振興、健康医療福祉、子育て高齢者対策、教育、まちづくりの予算や事業の活用場所を公園や公園内施設、設備に組み合わせ、多様な民間の参画により合理的効果的にパークマネジメントを行うことが望ましい。

しかし、多くが求める機能の担当部門と連携できない、また、公園の関係性や活用モデルが創れない、財源に限界がある・・・

また、求める機能を実現できる公園経営能力の高い地元事業者が見当たらない、資金を出してくれれば受託すると言う・・・

都市経営としては「木を見て森を見ず」「イノベーションの欠如」

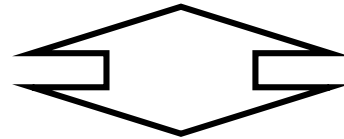
国の方針 まちづくりと公的不動産(PRE)の有効活用

これまで自治体で見られる事例

地価の安い郊外部に
公共施設(市役所・
図書館等)を建設

1つの施設で1つの機能
しか提供しておらず、
まちなかの公的不動産で
あっても低未利用

不要な公的不動産に
ついては、高値で
売却することが優先



コンパクトシティの観点から見ると…

公共施設は集客力のある
施設であり、まちなかに
建設すれば人の流れを
作ることが可能

1つの施設で官民間わず
複数の機能を持たせる
ことで、有効利用が可能

まちなかの公的不動産は、
不足する生活機能を
誘導する種地として
大きな魅力

コンパクトシティと公的不動産を連携して検討することが必要

公民連携、異分野連携、地域連携によるイノベーション創出

民間事業者も1業界や1社で実現できず、異業種連携や学問体系化、人材育成など業界イノベーションが進んでいない。
地域住民も地域エゴ、自らの主張しか見えないなど課題の根幹が見えていない。

行政は、地域住民のエゴを理解し、問題点や見えていない潜在課題や潜在ニーズを可視化することが重要。一部のニーズから特定施設の整備や収益施設Café誘致などを行っても反発の声も。

公園経営に対する地域の合意形成が重要となる。「公園協議会」設立含め主体意識の醸成も同様。地域主体にとっても環境や資産価値の形成、利便性向上などに公園活用が方法であることを理解し、自らがまちづくり主体となり、専門技術や資金を持つ人材や事業者誘致を行政と一体ととなつて実施する必要がある。

公園によって民間事業者の参画方法もひと工夫が必要に

公園や公共ストックを核として公園隣接用地や周辺地域を併せた地域の主体が一体となった「まちづくり戦略」により地域課題解決や地域資産の向上を実現するエリアマネジメント、プロパティマネジメントに拡大する。

新たな機能やアイデアを持つ事業者や人材の発掘、誘致、育成も「まちづくり」の大きな役割となる。

また、地域も競争の時代、他市と差別化された明快なコンセプトを打ち出す必要もある。

そうした機能や資金を持つ民間事業者の誘致、市民や地元事業者との連携、新たなコミュニティビジネス主体の育成と地域での異分野連携や地域共創環境整備の必要性

オープンイノベーションによる公民連携、異業種連携、地域連携や市民協働の組合せがカギに!!

民間参画意欲の差が出る公園

民間参画意欲の高い公園

- ・ 指定管理料、委託料などの受取額が高く実施の技術や手間、経費などが低い公園
- ・ 事業性の高い公園(好立地で適正規模、集客力、利用団体が高く収益が見込める)
- ・ 公園経営に必要なインフラが整っている(交通、駐車場、上下水道電気通信、建屋)
- ・ 知名度、ブランド力、環境・デザイン性安全性などが高い公園
- ・ 地域の住民や利用者、事業者の理解や協力の高い公園
- ・ 経営に際しての制限や条件に柔軟対応し事業者の意見への反映や対応が早い行政
- ・ まちの目指すべき将来像やビジョン、戦略など都市経営が確立している。

民間参画意欲の低い公園

- ・ 指定管理料、委託料などの受取額が低く実施の技術や手間、経費などが高い公園
- ・ 事業性の低い公園(住宅隣接、小規模、悪立地で利用者が少なく収益が見込めない)
- ・ 公園経営に必要なインフラが整っていない(交通、駐車場、上下水道電気通信、建屋)
- ・ 知名度、ブランド力、環境・デザイン性安全性などが低い公園
- ・ 地域の住民や利用者、事業者の理解や協力が低く、また反対やクレームが多い公園
- ・ 経営に際しての制限や条件が厳しく、事業者の意見への反映や対応が遅い行政
- ・ まちの目指すべき将来像やビジョン、戦略など都市経営が確立していない。

様々な対応策と組合せ

地域や行政の目指す者を明確化し、公園の在り方や活用、緑の基本計画などを総合的、戦略的に整理

大規模公園(収益公園)の収益を小規模公園(非収益公園)に回す

すべての公園、緑地など類似業務をセットにして民間に包括委託

公園以外の部局(健康や観光、防災、教育)の施策や予算の活用。庁内連携を推進し連携による公園活用のまちづくりを実施

公園や公共施設等の公共ストックのポテンシャル評価と価値化戦略(パブリックエクイティなど含む)としてフル活用、

常に住民や地域事業者、就労就学者などステイクホルダーに加え関係人口と言われる外部地域協力者、協力企業と交流

大規模公園(収益公園)と小規模公園(非収益公園)とのシナジー機能を造りネットワーク事業を実施

公園、緑地施設に関わるなど違った業務をセットにして民間に包括委託

公園と民間用地や民間施設など地域の課題を一体的に解決、また業務を受託するためのエリアマネジメントの機能と主体の形成、主体間連携の促進

活動主体(企業やコミュニティ等含む)の誘致や育成、R&D・資金支援、異分野連携、リビングラボ、関連産業の振興、国際戦略づくりなど公園産業、都市経営産業の拠点形成

P P Pの傾向

包括化PPP		a.業務・事業の同種性 (規模の拡大)	b.業務・事業の多様性 (範囲の拡大)
①業務単位	同種業務集約化 同種・同類である複数の業務を集約化し、民間主体に委ねる。 ・施設の保守点検業務 ・公共料金未収収納業務 ・公園植栽の剪定、水やり等の管理		多業務複合化 (同一事業内業務複合化) 一事業を構成する複数の業務を複合化し、民間主体に委ねる。 ・上下水道業務の監視や巡回、機器点検や検針、料金徴収、会計など ・PFI事業
	縦横断的包括化 集約化・複合化可能な多数かつ多様な業務や事業を包括的に民間主体に委ねる。 ・大小複数の公園のパークマネジメント ・多様なコンテンツの自主事業や施設貸し出しを含む市民会館等の維持管理業務		
②事業単位	同種事業集約化 同種・同類である複数の事業を集約化し、民間に委ねる。 ・複数の週中学校の耐震化PFI事業、空調機器設置PFI事業		多種事業複合化 事業特性、立地条件、市民の利便性等の観点からみて共通性・関連性のある複数の事業を複合化し、民間主体に委ねる。 ・学校施設、給食センター、市民会館、保育所、ケアハウス等を同一の場所で複合化し、その建設・管理運営等を包括的に担うPFI

西東京市の事例

西東京市は人口約20万人、住宅地が960㎡で全体の82%を占めており、他市と比較しても住宅地の割合は大きい。市内に公園緑地は267か所あるが、小規模な公園や緑地が住宅地の中に分散されて配置されている。公園の1箇所あたりの面積は、200～300㎡が最も多い。

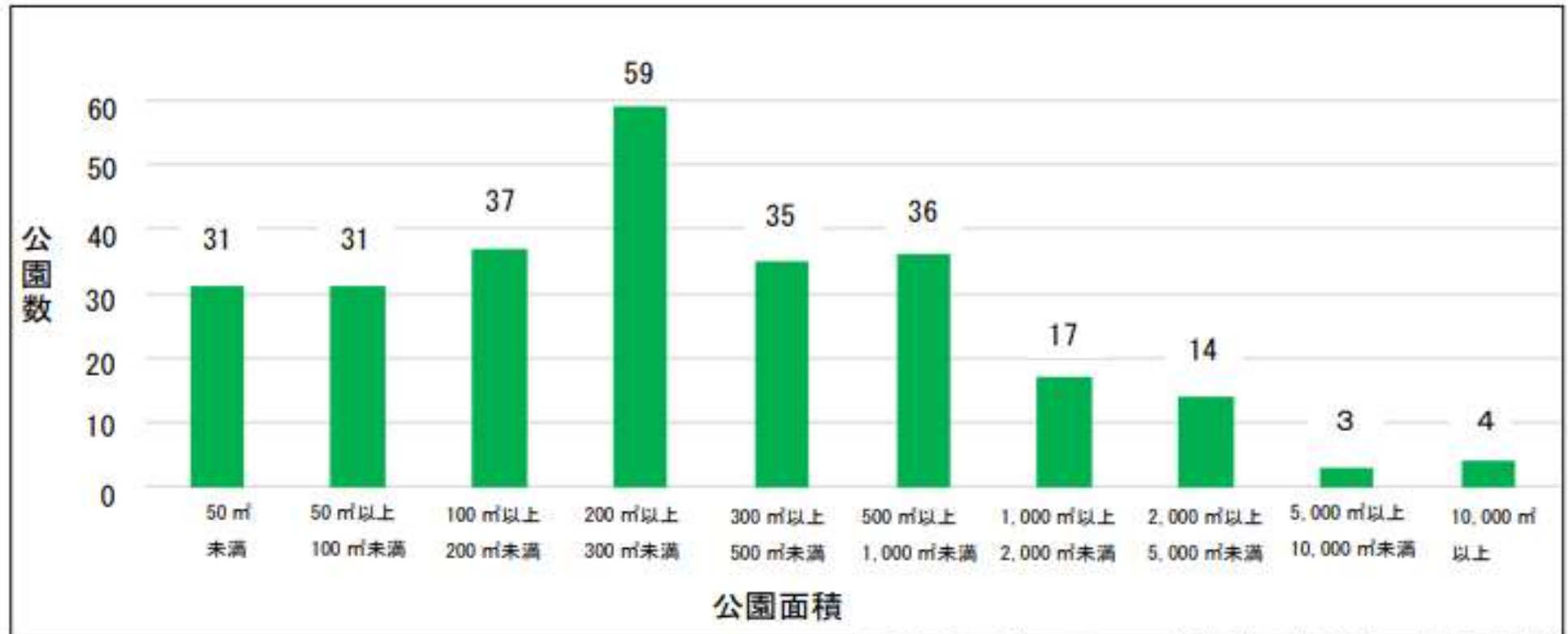


図 2.2 面積ごとの公園数(平成 29 年 12 月現在)

(出典：西東京市公園配置計画)

西東京市の事例 54の公園を一括し1グループに指定管理

西東京市 指定管理エリアについて

西東京市立公園
約270か所

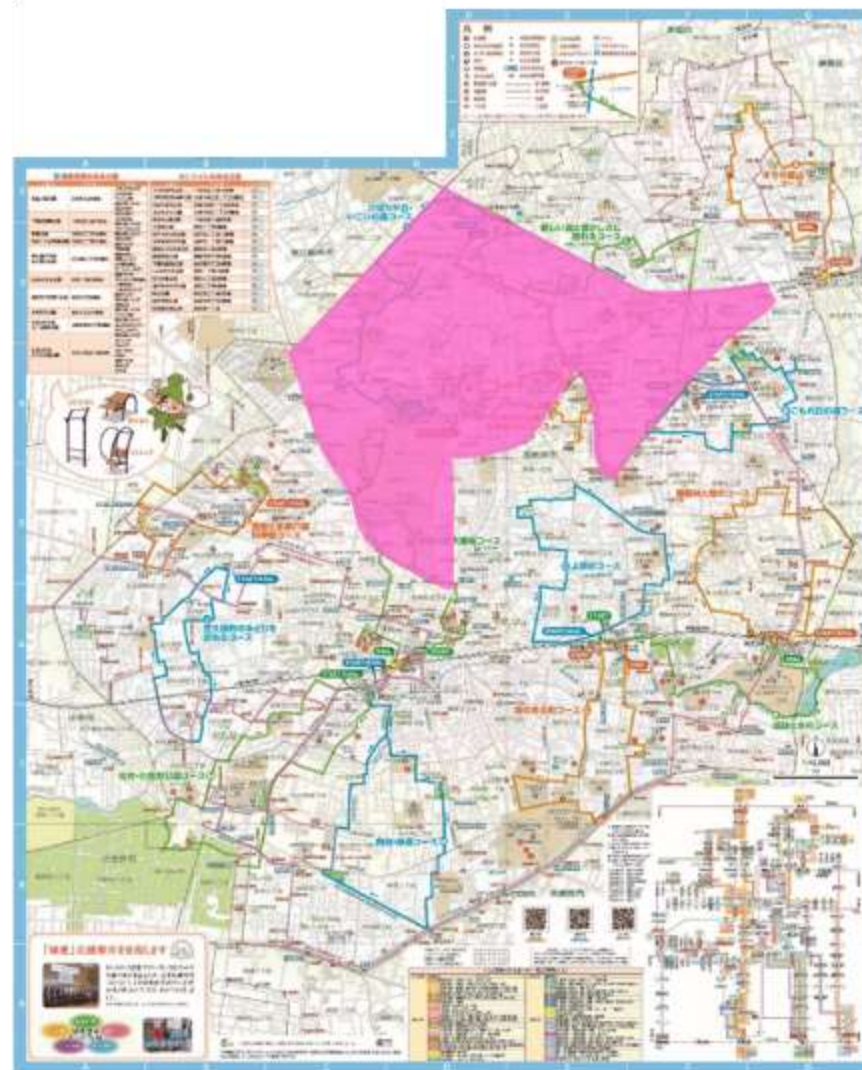
指定管理エリア

西東京いこいの森公園
及び周辺の市立公園
(H30年度現在 54公園)

最大面積: $44,000\text{m}^2$

最少面積: 15m^2

合計面積: $79,470\text{m}^2$



西東京市の事例 54の公園を一括し1グループに指定管理

西東京市 指定管理エリアについて

西東京いこいの森公園及び周辺の市立公園
(H30年度現在、54公園)



(出典：NPOバース)

西東京市の指定管理者導入効果

指定管理者：西東京の公園・西武パートナーズ

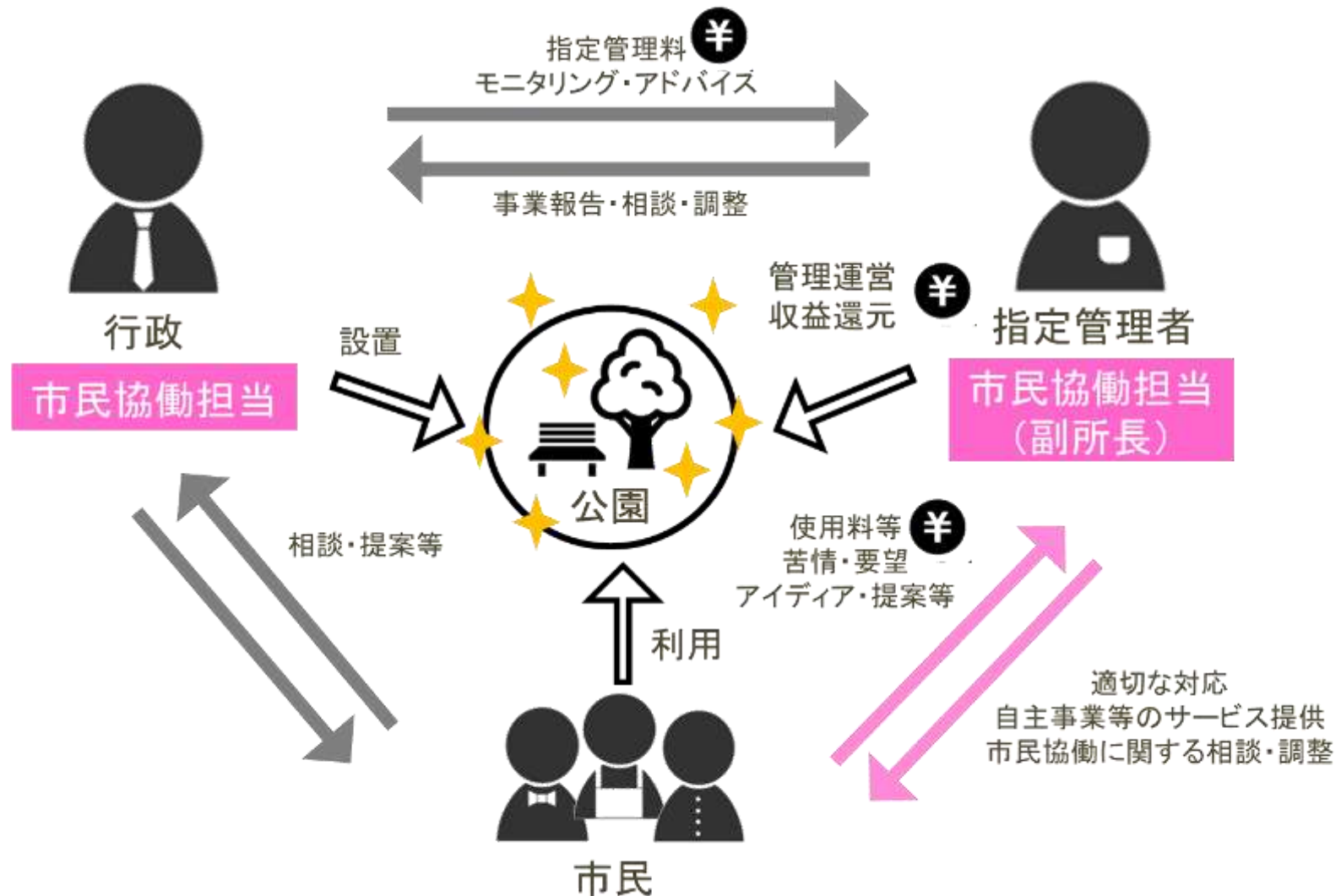
（代表団体：西武造園株式会社、構成団体：NPO法人birth、株式会社尾林造園）

西東京市にとっての指定管理者導入効果

それまでは5,737万円であった維持管理費が、指定管理者導入により、約360万円の経費削減（5,376万円）となった。また、指定管理者の収益の1/2を公園の維持管理費へと還元されている。更に、民間事業者のノウハウ導入により、市民サービス向上、利便性向上、にぎわい創出へとつながっている。

西東京都の市民協働推進型 指定管理者制度

西東京市における市民協働推進型 指定管理者制度



(出典：NPOベース)

みんなで小さな育てる公園プロジェクト

西東京市みどり公園課主催

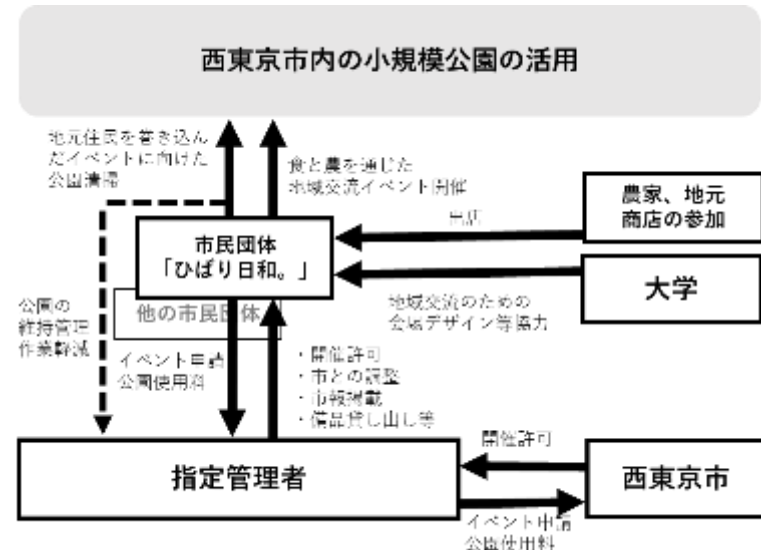
「公園実態調査における市民ワークショップ」

市民ワークショップと調査の結果



1. 公園数が 267 箇所と多く、公園の維持管理が課題となっている
2. 開発に伴う提供公園や緑地による小規模公園や緑地が多い
3. 指定管理者制度の導入により、公園利用の拡大と活性化が進行中
4. 比較的大きな公園や大きな公園で多くの利用がみられた
5. 小規模公園や緑地では利用がみられなかった
6. 利用のみられた公園の配置距離は500mであった

1. 大きな公園は個性を活かしたりリニューアルをしよう
2. 公園空白地区には新たな公園を設置しよう
3. 老朽化した公園施設等はニーズに合った更新をしよう
4. 市民や民間と協働して公園づくりを進めよう
5. 小規模公園や緑地を魅力的に使いこなそう
6. 財源の確保の方法を工夫しよう



みんなで小さな育てる公園プロジェクト

西東京市主催のワークショップ

「公園実態調査」

(平成28年7月3日、9月4日、11月6日)

「アイデアづくり」

(平成29年7月9日、9月9日)



(西東京市ホームページより引用)

「西東京市公園配置計画」策定

- ・公園の積極的な利活用のための計画

公園を活用する市民団体やサークル組成を支援

活動団体例

ひばり日和。誕生！！

・5人の市民による自主的な活動開始から

武蔵野大学

地元の農家

NPO法人西東京花の会



団地再生のエリアマネジメント団体
「まちにわ ひばりが丘」との活動



西東京市の事例（地域と協力体制）

みんなで小さな育てる公園プロジェクト

小さな公園に特色を生み出す！「西東京花の会」との活動

公園にハーブを植えてみんなで楽しもう！
ハーブガーデンづくり

NPO法人
西東京花の会



西東京市の事例（地域と協力体制）

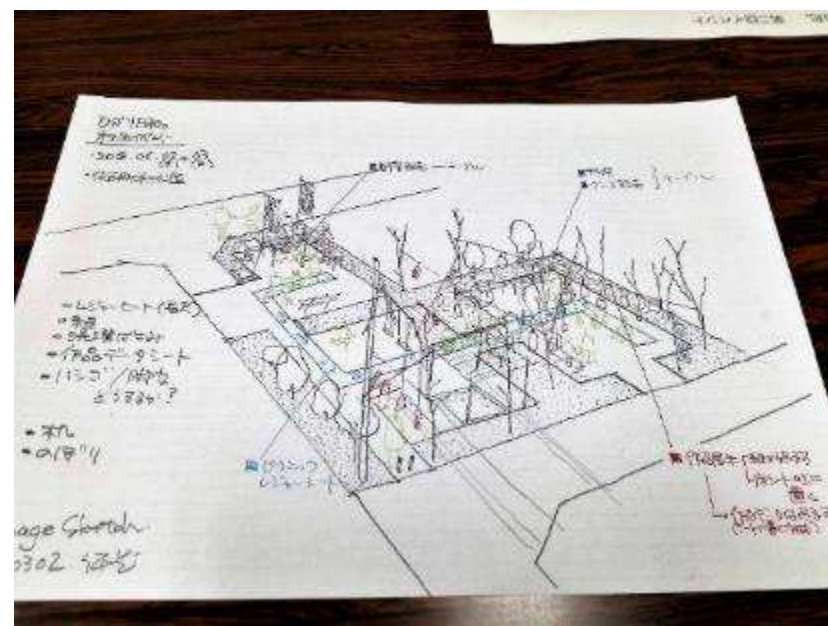
みんなで小さな育てる公園プロジェクト

小さな公園の有効活用を目指す市民グループ「ひばり日和。」との活動



（出典：NPOバース）

ひばり日和



ひばり日和



ひばり日和。の活動の、3つの特徴

特徴1 イベント前よりもきれいな公園へ 公園清掃、ペンキ塗り



特徴2 地域ごとの「テーマ設定」と「交流促進」

西東京市の昔の写真展示

特徴3 地域とコラボ（農家）



朝採れ野菜



地元豆腐屋・大人気の“豆乳ドーナッツ”
ひばり日和。お墨付きシート

私たちのこれから・・・

- ①「楽しい街づくり」賛同者、民間事業者とのコラボレーション
- ②小さな公園を活用する団体を増やすこと
- ③ひばり日和。の組織、活動の拡大・強化

「小さな公園」「住宅街」「都市農業」「地域食材」といった**西東京市の資源を活かして**、
公園に人が集い、楽しみ、自ら活用・維持する循環を生み、**公園を中心とした地域のかを創りだし**、

「住んで良かった」「住みつづけたい」と、私たち住民が思えるような「まちづくり」を目指します。

ひばり日和。グッズ開発



**1つの小規模な公園では、地域の課題解決が困難。
また、民間事業者の事業性や参画ベネフィットが低い。**



**事業の幅やボリュームを拡大、
事業の複合化、シナジー効果の検討**

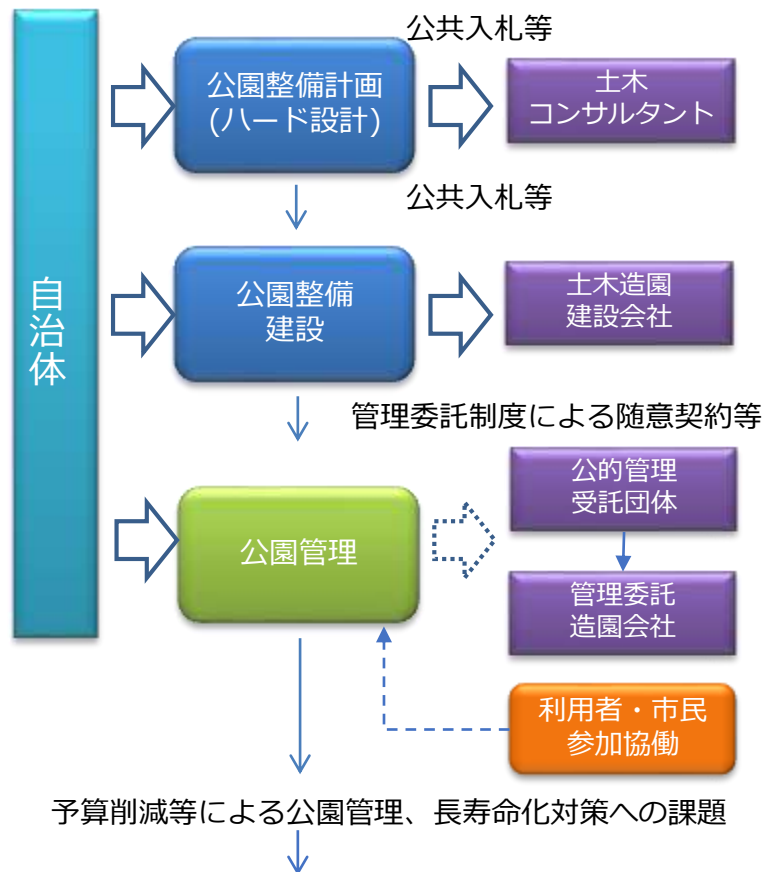


**公園とパークマネジメントを核としたエリアマネジメント
など「まちづくり」全体で考える**

施設計画のプロセスの変革と1つの施設に複数予算の投入

これまでの計画プロセス

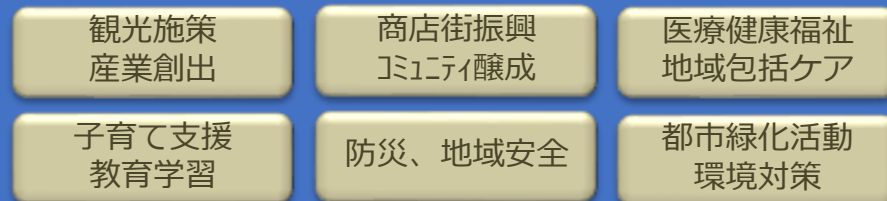
整備に於ける国の補助を前提とした標準化された公園計画を基本



- ・維持管理の為の経費削減検討／公園愛護会等への業務委託
- ・様々なクレーム対応のための禁止看板設置
- ・利用されない公園の賑わい創出対策
- ・Park-PFIやパークマネジメントの可能性調査
- ・民間事業者のマーケットサウンディングと民間誘致苦戦
- ・新たな地域課題に対応した公園の維持管理、再整備や追加工事の課題

これからの市民協働、公民連携の計画プロセス

地域課題の解決や長期的まちづくり戦略 <庁内連携>



施設計画のプロセスの変革と1つの施設に複数予算の投入

地域の経営資産である公園等公共ストックを活用した地域課題解決を市民や民間事業者と行う地域経営

(一般的マーケットサウンディング)

民間の既存ビジネス業態により、公園単体でのビジネス価値を判断



大都市の大規模な儲かる公園に集中。地方の中小規模の公園は、PPP情報も行き届かずに、取り残される。

公園や地域全体を活用した、幅広い事業分野に関わる民間事業者に情報発信し、ビジネス可能性を理解し、その要望やアイデア実現のための提案や課題を抽出(研究会型マーケットサウンディング)



提案や内容に応じた行政内の各部署で庁内連携。
多様な施策や予算を効果的に組み合わせ活用。
「まちづくりと公園のマーケティング戦略」



異分野、複数の民間の知恵や能力の組合せ、連携による事業性の高いビジネスモデルや補完関係を構築するためと、地域協力、受入れ態勢の確立のための持続的な地域プラットフォームでの交流機会が必要



実現可能な仕様書とPPP公募、プロポーザルの実施

これからの市民協働、公民連携の計画プロセス

地域課題の解決や長期的まちづくり戦略 <庁内連携>

観光施策
産業創出

商店街振興
コミュニティ醸成

医療健康福祉
地域包括ケア

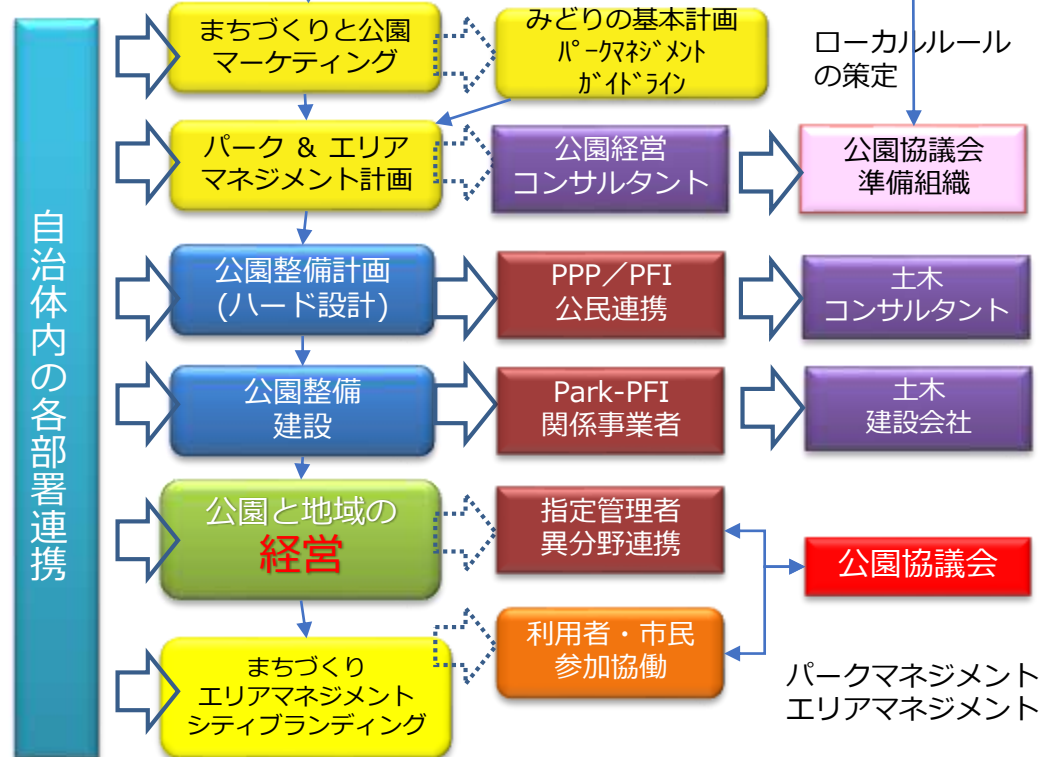
子育て支援
教育学習

防災、地域安全

都市緑化活動
環境対策

市民や地権者、地域内外の民間事業者等の多様な主体のPPP誘導

研究会型マーケットサウンディング



地域住民による自治から民間事業者の誘致、共創

社会環境の変化、財政の悪化と行政サービスの維持や充実の為の課題

公民連携（協働や共創）による課題解決の必要性和可能性

地域の将来戦略とその重要性の共有化

実現ための課題の可視化（現状及び、将来や潜在的、流入や交流者から見た課題）

公共空間（公園、緑地、道路等）や公共施設の活用、エリアマネジメントの方法

課題解決の為には、どのような機能を施設や公園に付加するのが良いのか

その機能を持つ施設や公園をどのように経営していくのか（持続的財源と主体）

どのような能力がある民間事業者、外部事業者が、その実現を可能にするのか

どうすれば、そうした民間事業者、外部事業者を育成、誘致、また組成できるか

異業種による民間事業者連携による事業方法は、どうあるべきか

民間事業者が事業継続してもらうためには、行政や地域は何をすべきか。

Park-PFIによるカフェと隣接民間用地のカフェの競合か共存か

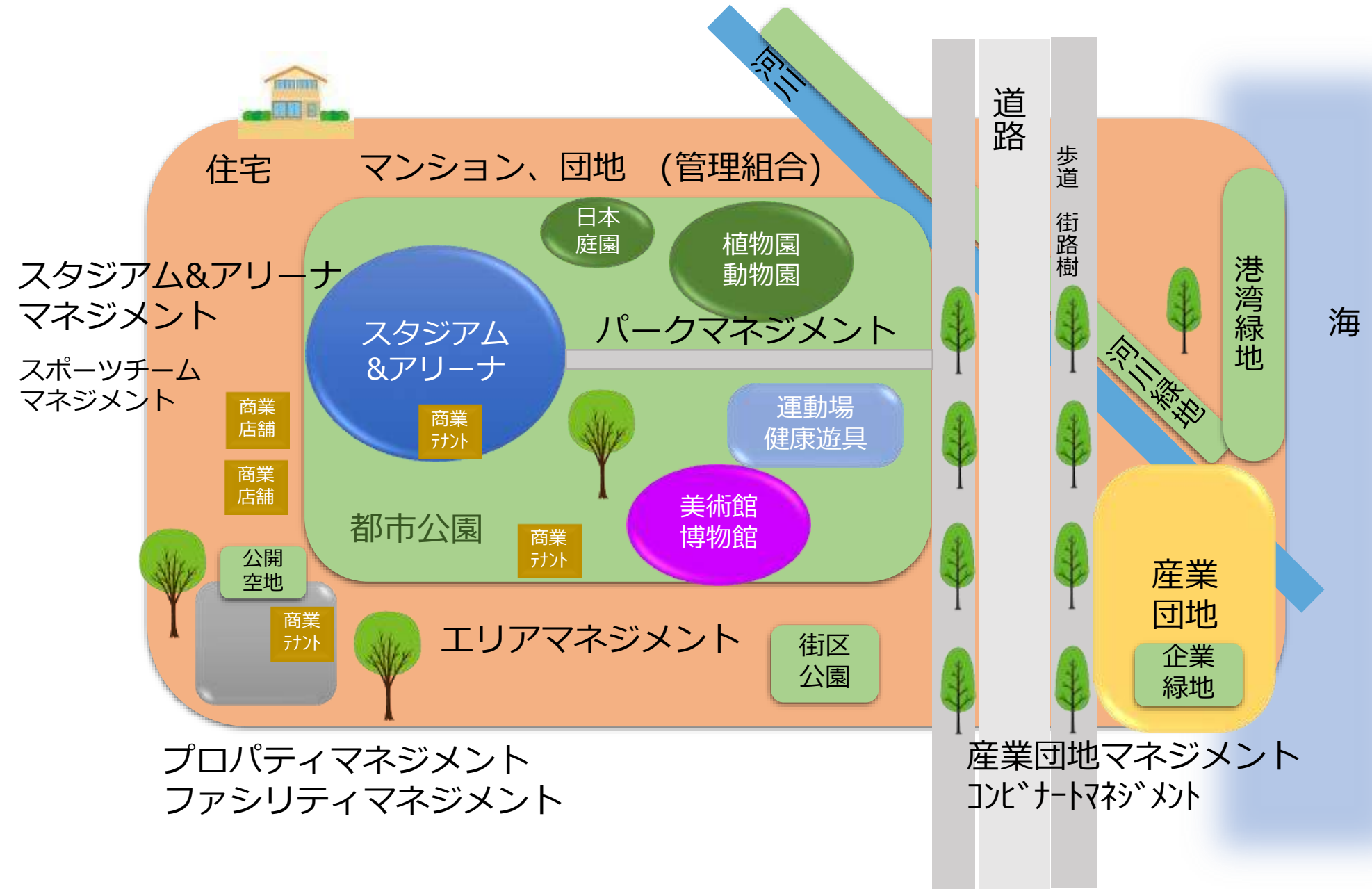
大阪市靱公園の事例

変わりつつある靱公園



都市公園法の縛りの矛盾

エリアマネジメント機能や組織の連携、一体化



公園と緑地、緑道、そして民間の家の庭の境



東京都港区芝公園付近

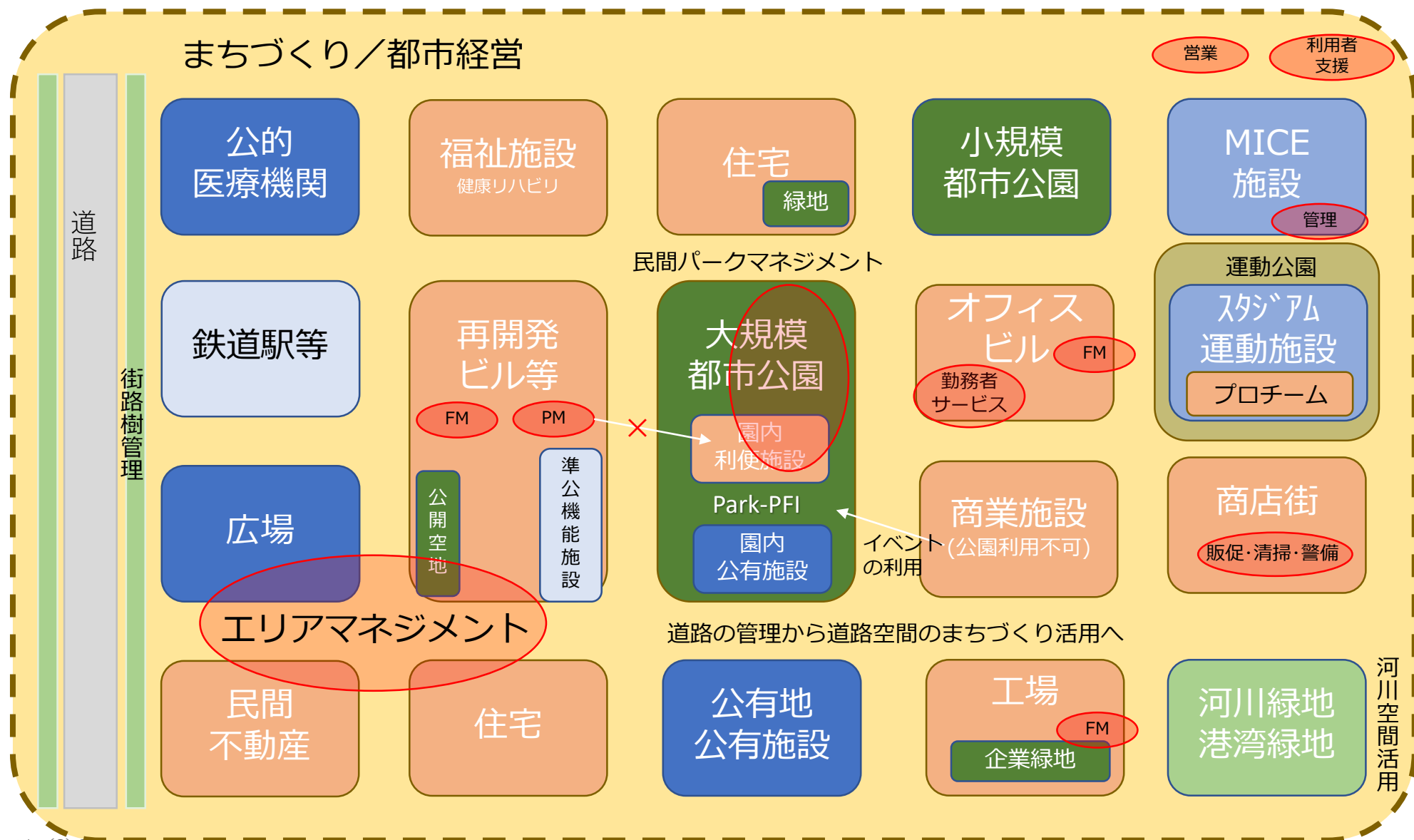


神戸市東遊園地公園付近



パークマネジメントから、複合化、包括化エリアマネジメント

行政主導型からPPP(公民連携、市民協働、民間主導)



ファシリティマネジメントやエリアマネジメントを結ぶパークマネジメント



組み合わせによる効率化、シナジー、ポートフォリオ
と規制緩和、都市計画街づくりボーナス、税制優遇等

現在、進行中の公園整備やパークマネジメント事例紹介

現在、民間事業者の参画を募集中の事例から

浦添市(沖縄県)

泉大津市(大阪府)

時間があれば下記取り組み事例も

西東京市 横浜市 藤沢市 川口市 和光市 蓮田市
水戸市 千代田区 豊島区 中野区 港区 泉佐野市
大阪市 吹田市 尼崎市 福岡市 北九州市 吉野ヶ里町
シンガポール モナコ デンマーク ……

また、公園産業(パークインダストリー)の振興策事例として公園以外の所管官庁との取り組み等

経済産業省 総務省 文部科学省 農林水産省 JAXA ……

モノレール沿線のまちづくり 浦添市の顔となるまちづくり



市民協働、公民連携による公園まちづくり研究会



- ・ 庁内の連携によるまちづくりのモデル事業として
- ・ 市民の主体性の醸成と公園を核としたまちづくりへの参加による共創環境を創る
- ・ 公園を活用して、まちづくりの様々な事業を希望する民間事業者の参画を促し育成

沖縄県浦添市

資料 1

琉球庭園都市としてのゾーニング

浦添の心の拠り所となる“浦添の顔づくり”

対象地区:「ウラオソイ文化交流ゾーン」

(琉球王国発祥の地、歴史文化の中心、平和希求の場…)

西海岸一帯

海を活かした文化と活力
ある新たな都市の形成

カーミージー
公園整備

浦添グスク
再生

景観
まちづくり

浦添前田駅

交流施設・広場

浦添を象徴する歴史と自然を生かした賑わい空間、
新たな浦添の玄関口
交通拠点

ただこ
浦西駅
大規模開発
地区

前田公園

琉球の自然と歴史文化が
感じられる空間
(パークマネジメント)

経塚公園
経塚駅

健康で暮らしやすい地域
づくりのための地元が
主役の交流拠点
(パークマネジメント)

景観
まちづくり

JICA沖縄
国際センター

MICE 施設

国立劇場おきなわ
(文化・交流拠点)

組藤公園

那覇港第2
パース拡張

那覇新港

那覇港

那覇空港
滑走路拡張

那覇空港

国道58号

那覇
新都心

浦添市

末吉公園

沖縄都市モノレール

首里城

識名園

金城町石畳道

那覇市

国道330号

空港自動車道

与那原町

豊見城市

南風原町

南城市

GNNT空間情報

経塚公園の活用から、まち全体の活用へ

西海海岸地区とカーミージー



都市モノレール沿線
(市道国際センター線)



都市モノレール沿線
(浦添前田駅付近)



都市モノレール沿線(経塚駅前と経塚公園)

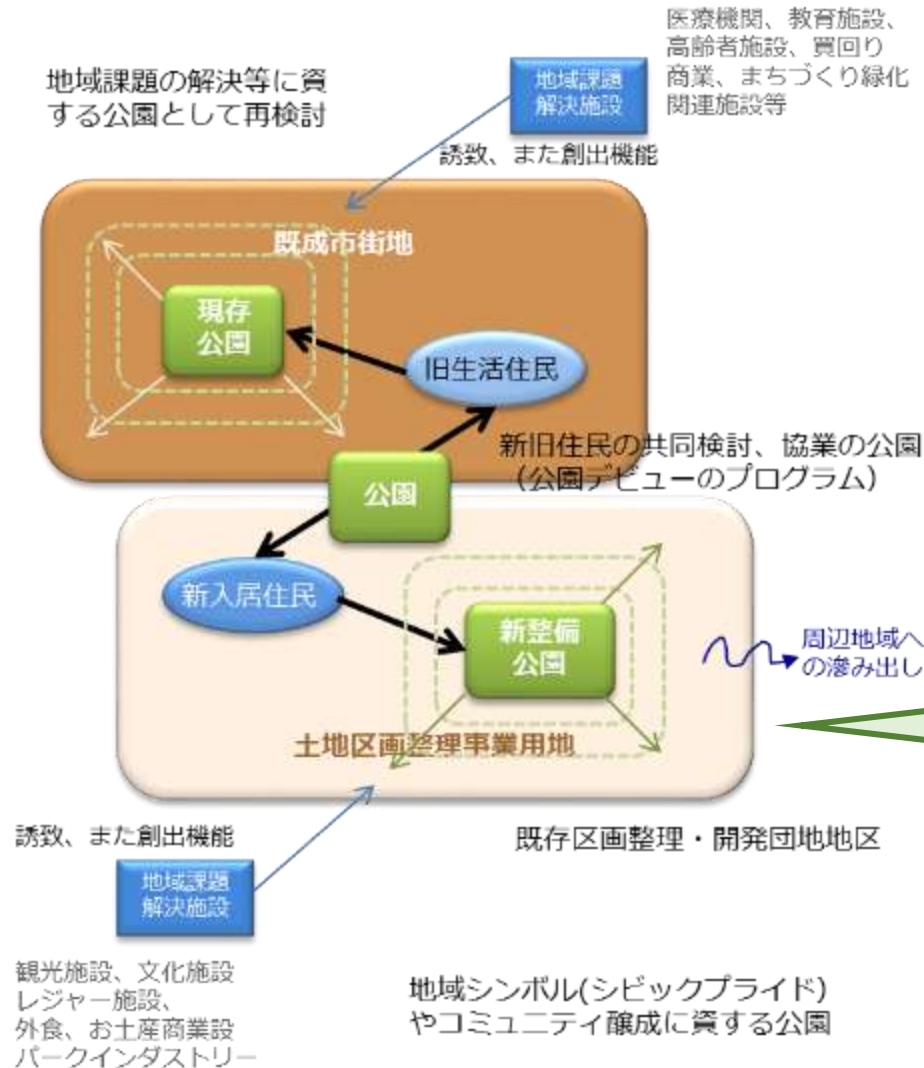


平成25年度計3回の地域ワークショップ
を経て作成した経塚公園計画図



新旧住民を結び付ける公園ネットワーク

経塚公園周辺の開発状況



まちより公園が先にスタート

経塚公園の活用から、まち全体の活用へ



ベットタウンの課題



夜になると、暗くて誰もいない街並み

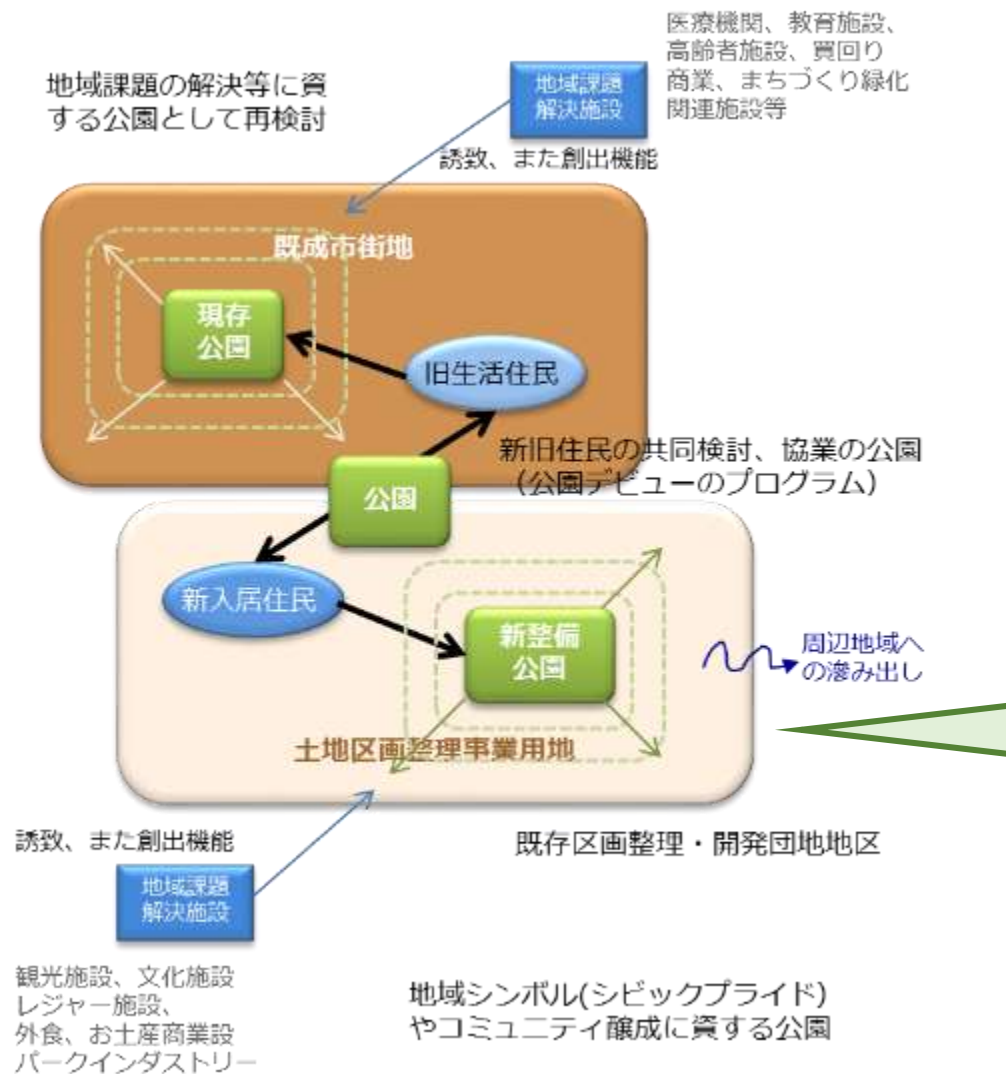


夜になると、暗くて誰もいない公園

経塚公園周辺で、気になった庭のある住宅

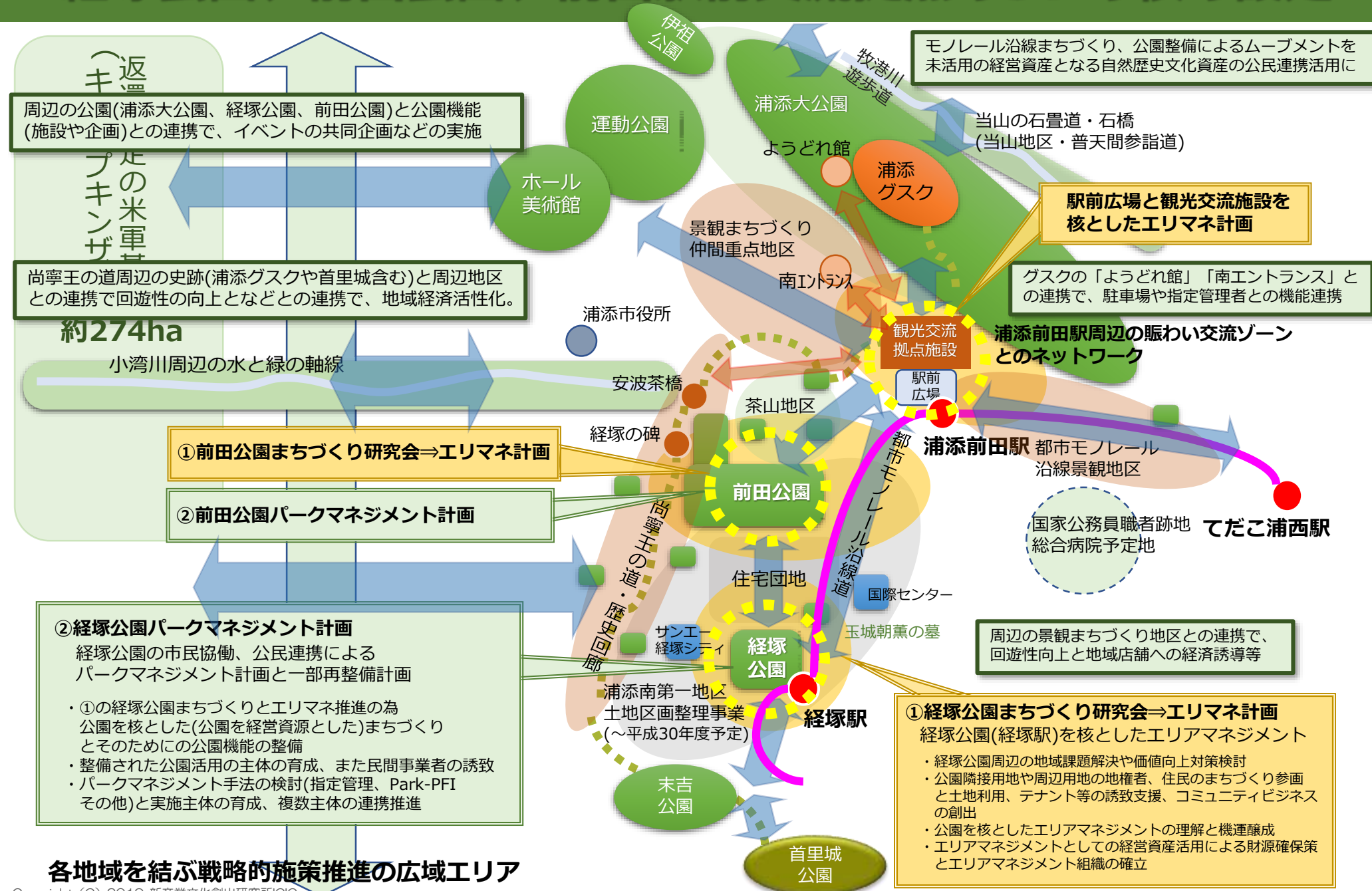


新旧住民を結び付ける公園ネットワーク

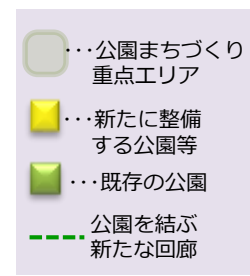


まちより公園が先にスタート

経塚公園、前田公園、前田駅前交流拠点の3つの核の設定



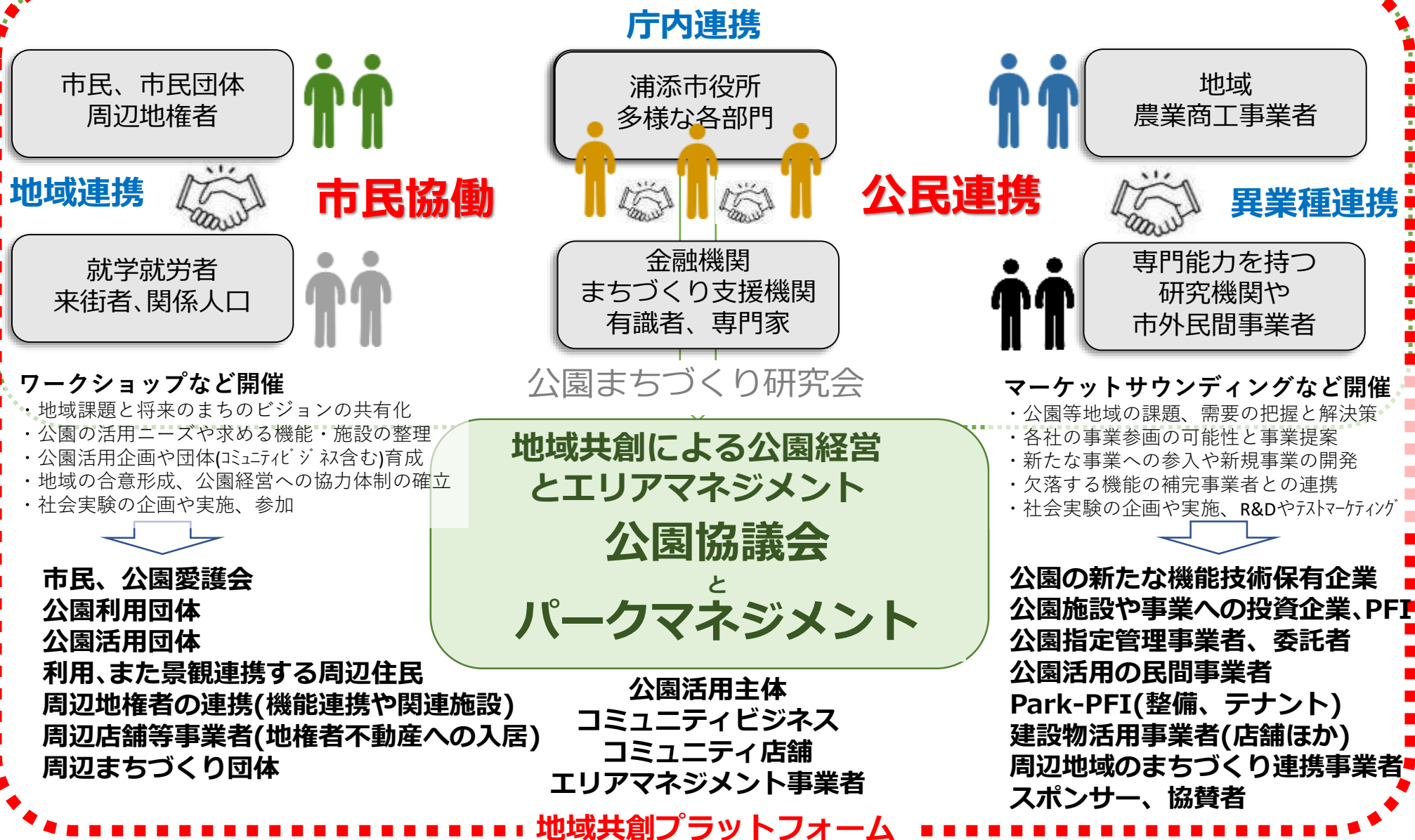
緑や公園、文化資産を核とした
公園まちづくりの連続性による浦添ブランディング



経塚公園を活用した市民協働、公民連携賑わいまちづくり



公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会



公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会

◆サウンディング公募

- ・提案等書類提出
- ・対話型(クローズ)・単独
- ・研究会型(公開)・共創
- オープンイノベーション
- 地域状況・パークマネジメント等公園活用の理解、研究
- 提案賛同者募集、意見交換
- 課題解決案募集、意見交換
- ワーキンググループ組成
- 事業精査、事業性追求
- 公園活用主体として準備
- 賛同者や協力者との連携
- パートナーマッチング

- ## ◆社会実験(イベント含む)
- 事業計画・マーケティング
 - 資金確保、支援策享受
 - 地域の合意形成、意識醸成
 - 連携する事業や地域検討

- ## ◆パークマネジメント計画
- ◆管理プロポーザル(公募、決定)
 - ◆事業開始、事業性追求
 - ◆自立、持続、支援
 - ◆浦添産業として横展開へ

庁内連携

浦添市役所
多様な各部門

- ・質問・課題・希望・実現可能性(市場性)
- ・アイデア・技術、事業提案
- ・研究開発・連携・社会実験・イベント

公民連携

- ・情報提供・庁内調整
- ・地域課題・ニーズと調整
- 研究会・利用許可・支援

地域
農業商工事業者

異業種連携

専門能力を持つ
研究機関や
市外民間事業者

提案
課題

検討ワーキング
グループ(複数)

連携促進
プロジェクト化
立場の明確化

- ・公による公園整備・再整備
- ・PPP整備プロポーザル(公募、決定)
- ・民によるPFI、P-PFI等公園整備

マーケットサウンディングなど開催

- ・公園等地域の課題の把握と解決策
- ・各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・欠落する機能の補完事業者との連携
- ・社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

公園の新たな機能技術保有企業
公園施設や事業への投資企業、PFI
公園指定管理事業者、委託者
公園活用の民間事業者
Park-PFI(整備、テナント)
建設物活用事業者(店舗ほか)
周辺地域のまちづくり連携事業者
スポンサー、協賛者
または、離脱・・・

地域共創プラットフォーム

公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会

市民協働 地域連携

周辺地権者
周辺住民
周辺事業者

NPO
市民団体

農業関係
食品関係
飲食関係

子育て関係
福祉関係
医療健康関係
教育機関関係
大学研究機関関係
文化歴史関係
環境関係
防災関係

オープンイノベーション
地域共創のプラットフォーム
で事業化の調査、検討、実験
連携、共創のワーキング
グループを形成

植物花緑関係
遊具設備関係
建材関係
通信ICT関係
音響証明関係

造園建設関係
建築関係
不動産開発関係
不動産管理関係
家具エクステリア関係

イベント関係
芸術・音楽関係
デザイン関係
スポーツクラブ関係
リラクゼーション関係

旅行・観光関係
交通・車輛関係
広告関係
媒体関係
金融関係
事業支援機関



地域
農業商工事業者



異業種連携



専門能力を持つ
研究機関や
市外民間事業者

マーケットサウンディングなど開催

- ・公園等地域の課題の把握と解決策
- ・各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・欠落する機能の補完事業者との連携
- ・社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

公園の新たな機能技術保有企業
公園施設や事業への投資企業、PFI
公園指定管理事業者、委託者
公園活用の民間事業者
Park-PFI(整備、テナント)
建設物活用事業者(店舗ほか)
周辺地域のまちづくり連携事業者
スポンサー、協賛者

公園活用と経営の新たな主体の創出の研究会

Park-PFI



地域
農業商工事業者



異業種連携



専門能力を持つ
研究機関や
市外民間事業者

マーケットサウンディングなど開催

- ・公園等地域の課題の把握と解決策
- ・各社の事業参画の可能性と事業提案
- ・新たな事業への参入や新規事業の開発
- ・欠落する機能の補完事業者との連携
- ・社会実験の企画や実施、R&Dやテストマーケティング

公園の新たな機能技術保有企業
公園施設や事業への投資企業、PFI
公園指定管理事業者、委託者
公園活用の民間事業者
Park-PFI(整備、テナント)
建設物活用事業者(店舗ほか)
周辺地域のまちづくり連携事業者
スポンサー、協賛者

公園管理事務所を兼ねた複合店舗機能をCaféと連携して経営

FLOWER

CAFE

ロッカールーム

プレイランド

保育所
児童館

RENTAL

ANA SPORTS PARK 浦添 (浦添運動公園)



プロ野球キャンプ地球場もほぼ全てが都市公園



広島東洋カープ

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1軍・宮崎県日南市 | 日南市営天福球場 |
| ・沖縄県沖縄市 | コザしんきんスタジアム
(コザ運動公園) |
| 2軍・宮崎県日南市 | 日南市営東光寺球場(日南総合運動公園) |
| ・宮崎県日南市 | 日南市営天福球場(日南第二運動公園) |



東京ヤクルトスワローズ

- | | |
|-----------|----------------|
| 1軍・沖縄県浦添市 | 浦添市民球場(ANAパーク) |
| 2軍・宮崎県西都市 | 西都原運動公園野球場 |



読売ジャイアンツ

- | | |
|-----------|--------------------------|
| 1軍・宮崎県宮崎市 | KIRISHIMAサンマリンスタジアム宮崎 |
| ・沖縄県那覇市 | 沖縄セルラースタジアム那覇
(奥武山公園) |
| 2軍・宮崎県宮崎市 | KIRISHIMAひむかスタジアム |
| ・宮崎県宮崎市 | KIRISHIMAサンマリンスタジアム宮崎 |
| 3軍・沖縄県那覇市 | 沖縄セルラースタジアム那覇 |
| ・宮崎県宮崎市 | KIRISHIMAひむかスタジアム |



横浜DeNAベイスターズ

- | | |
|------------|-----------------------|
| 1軍・沖縄県宜野湾市 | 宜野湾市立野球場
(宜野湾海浜公園) |
| 2軍・沖縄県嘉手納町 | 嘉手納野球場
(嘉手納運動公園) |



中日ドラゴンズ

- | | |
|-----------|-------------|
| 1軍・沖縄県北谷町 | 北谷公園野球場 |
| 2軍・沖縄県読谷村 | 読谷平和の森野球場 ▽ |



阪神タイガース

- | | |
|------------|-------------------------|
| 1軍・沖縄県宜野座村 | かりゆしホテルズ
ボールパーク宜野座 ▽ |
| 2軍・高知県安芸市 | 安芸タイガース球場
(西八幡公園) |



埼玉西武ライオンズ

- | | |
|-----------|-----------------|
| A班・宮崎県日南市 | 宮崎県南郷中央公園野球場 |
| ・高知県高知市 | 高知県立春野総合運動公園野球場 |
| B班・高知県高知市 | 高知県立春野総合運動公園野球場 |



福岡ソフトバンクホークス

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| A組(一軍主体)・宮崎県宮崎市 | アイビースタジアム |
| B組(二軍主体)・宮崎県宮崎市 | アイビースタジアム
(生目の杜運動公園) |



北海道日本ハムファイターズ

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| 一軍・米国・アリゾナ州スコッツデール | |
| ・沖縄県国頭村 | かいぎんスタジアム国頭 |
| ・沖縄県名護市 | 名護市21世紀の森公園 |
| 二軍・沖縄県国頭村 | かいぎんスタジアム国頭
(くいなエコスポレク公園) |



オリックス・バファローズ

- | | |
|-----------|------------------------|
| 1軍・宮崎県宮崎市 | 宮崎市清武総合運動公園SOKKENスタジアム |
| 2軍・宮崎県宮崎市 | 宮崎市清武総合運動公園第2野球場 |



千葉ロッテマリーンズ

- | | |
|-----------|--------------|
| 一軍・沖縄県石垣市 | 石垣市中央運動公園野球場 |
| 二軍・沖縄県石垣市 | 石垣市中央運動公園野球場 |



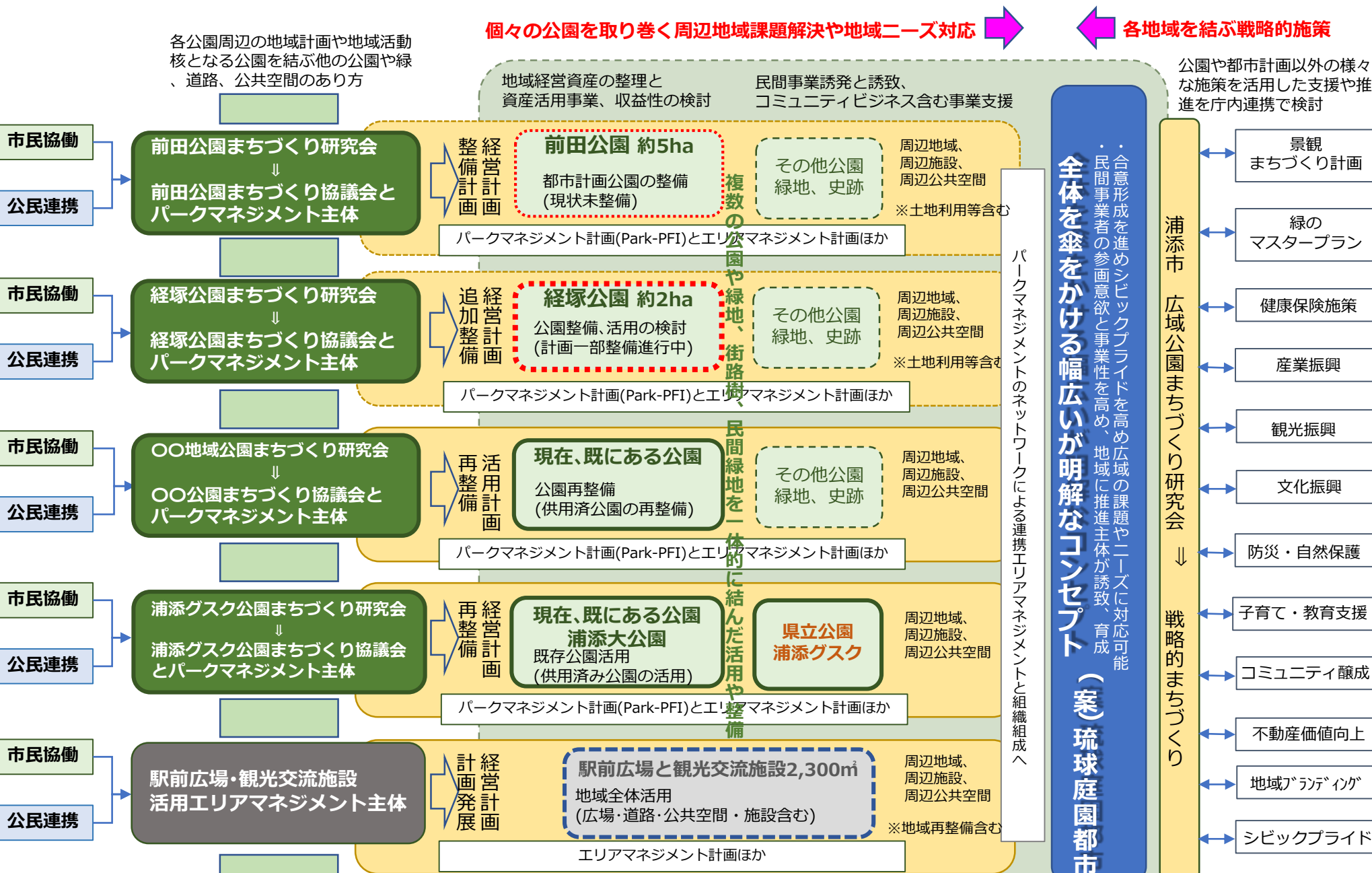
東北楽天ゴールデンイーグルス

- | | |
|------------|----------------|
| 一軍・沖縄県久米島町 | 久米島野球場 |
| ・沖縄県金武町 | 金武町ベースボールスタジアム |
| 二軍・沖縄県久米島町 | 仲里野球場 |
| ・沖縄県久米島町 | 久米島野球場 |

カ、



経塚公園から浦添市の公園や公共空間を活用したまちづくり



琉球庭園テーマとした、まちづくり、文化や産業の創出

浦添市 公園まちづくり研究会 でのワーキンググループへの提案事例の一つとして



国際センターの中庭



浦添グスク



識名園



参考)バリの風景と産業振興(観光～ものづくり、芸術)

バリ島の景観や環境、伝統文化やデザインから産まれたコロニアル建築やガーデンファニチャー



ラマダビンタンバリリゾート

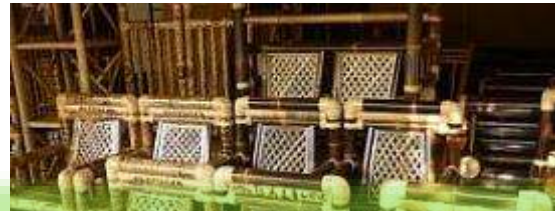


参考)バリの風景と産業振興(観光～ものづくり、芸術)

緑や伝統文化の景観や意匠をアレンジしたバリ風ガーデンファニチャー



昔ながらの各地の工芸村に、世界のクリエイターが参画



世界の市場ニーズに対応した、デザインや新商品が
バリのイメージと共に世界展開することになり、
そのイメージが、また観光客を引き寄せることになる。



あるようでないのが、琉球庭園と、関連する文化や産業



識名園



福州園



ビオスの丘／やんばる

琉球庭園として、学問体系化、文化保存の為のルール、関連する文化や産業、維持や振興する人材が確立していない。

庭園（公園）の中で住む、学ぶ、働く、訪れる
自らが庭園（公園）の経営主体となる。
庭園（公園）によって新たな活動が生まれる。



浦添グスク

参考)バリの風景と産業振興(観光～ものづくり、芸術)

昔ながらの各地の工芸村に、世界のクリエイターが参画



世界の市場ニーズに対応した、デザインや新商品が
バリのイメージと共に世界展開することになり、
そのイメージが、また観光客を引き寄せることになる。



あるようでないのが、琉球庭園と、関連する文化や産業



識名園



福州園



ビオスの丘／やんばる

琉球庭園として、学問体系化、文化保存の為のルール、関連する文化や産業、維持や振興する人材が確立していない。

庭園（公園）の中で住む、学ぶ、働く、訪れる
自らが庭園（公園）の経営主体となる。
庭園（公園）によって新たな活動が生まれる。

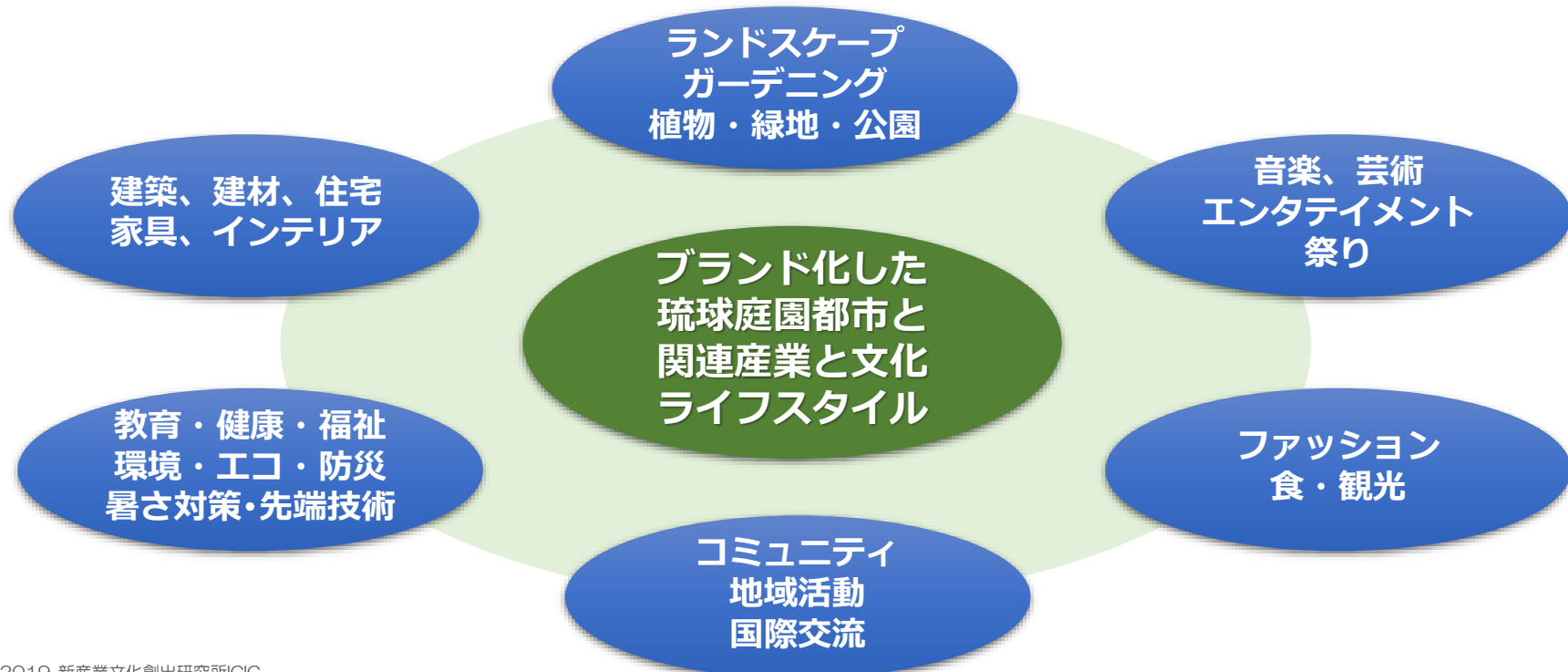


浦添グスク

新たな伝統を創造し、地域ブランド形成と産業文化を創造

琉球王都発祥の地、浦添から「琉球庭園都市」という

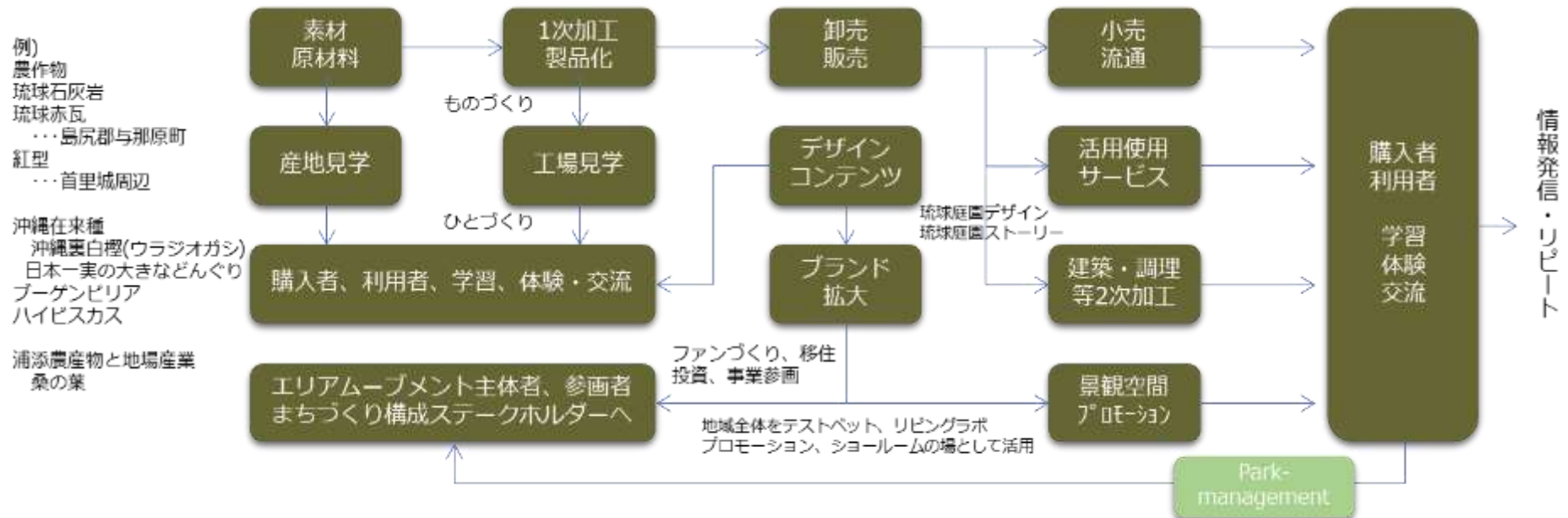
古くからの琉球の歴史と文化を基盤に
多様な知を持つ業界やクリエイターの参画と連携により
新たな感性、技術、機能、デザインを融合し確立、
体系化していく「琉球庭園都市学(論)」。それを手法として
景観づくり、まちづくり、産業や文化創出、ライフスタイルなど
を実現していこうとする「ネオトラディショナル」という発想



琉球ガーデンファニチャー等の産業化と付加価値ある土産

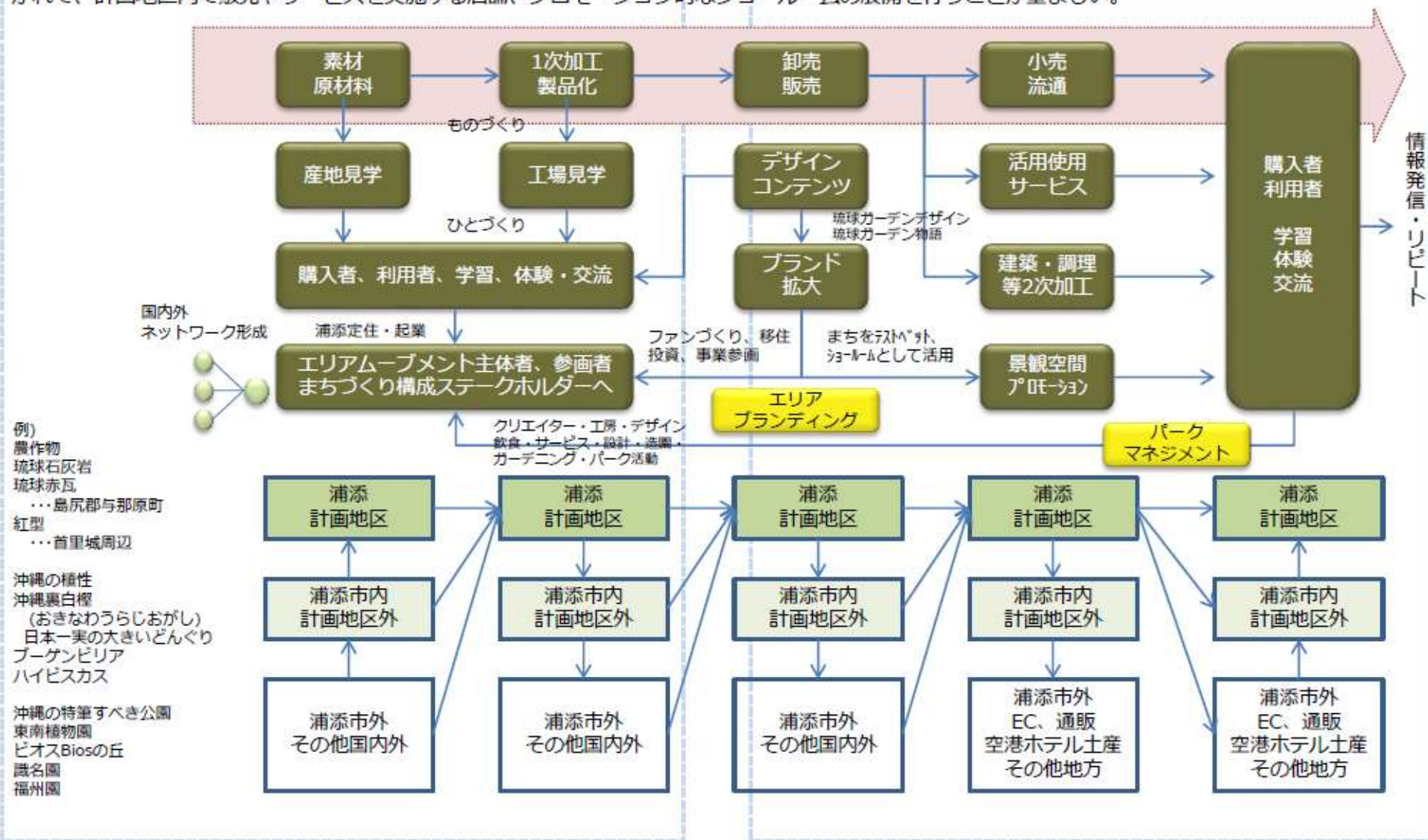


定番の単価の安い土産から、個性ある新たな土産、また地域工芸品を創出、流通
まちや公園が工房、ショールーム、販売所となる。



産業、文化の振興とまちづくりへの多様なステークホルダーの参画関係

産業振興の観点であれば、生産地だけであっても加工地であっても経済効果は産れる。しかし、まちづくりの観点であれば、全て浦添計画地区であるか、また、購入者や利用者の近い段階で浦添計画地区内で付加価値化の為に加工やデザイン、物語化とブランディングを行い、地域の歴史文化や景観に紐づかれて、計画地区内で販売やサービスを実施する店舗、プロモーション的なショールームの展開を行うことが望ましい。



公園と一体となった景観まちづくりとエリアマネジメント

景観まちづくり 仲間重点地区

屋外設備

○浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい行まいに配慮して、屋外設備は、露出させないようにし、修景措置を講ずること。やむを得ず露出させる場合は公共空間から見えにくい位置に設置するよう努めること。

屋根

○屋根は赤瓦または灰色瓦葺きの適切な勾配の葺きを可能な限り採用する。
○やむを得ない場合は、赤瓦または灰色瓦、若しくはそれに類する素材を部分的に用いるなど、積極的に意匠として採擇するよう心がける。

建物の位置

○壁面等はできる範囲で前面道路から1.5m以上を貫通して後退し、通りと一体となつてうまいとにきわいのある空間づくりに努める。ただし別棟の付属車庫等や奥行きが深い敷地や狭小敷地などにはその限りでない。

南エントランス

ようどれ館

浦添
グスク

普天間参詣道



石葺瓦

改良瓦

セメント瓦

周辺賑わい施設ゾーン

観光交流
拠点施設

浦添前田駅

都市モノレール
沿線景観地区



壁面の色

○建築物の外壁又は工作物の色は、着色していないコンクリート、塗膜、ガラス等は除き、明度6以上、彩度2以下の範囲内の色彩とする。ただし、外観のアクセントとして着色する場合は、各壁面の10%以下においてその限りでない。また、浦添市景観まちづくり審議会の承認を得たもの或いは、歴史的又は文化的な事由により、当該色彩以外の使用が社会通念上認められている場合は、その限りでない。

敷地内緑化

○原則として敷地面積の10%以上の緑地を設けることとし、それを開口の1/4以上に配置するよう工夫する。

開発行為

○伝統的な集落や地形や地味にふさわしい工法とし、敷地の外観をできるだけ控える。

垣・柵・塙

○道路に面する部分の塙は、原則として、敷地面から高さ1.5m程度の琉球石灰岩による石積みや石積りで修景したものとする。敷地面から高さ0.6m以下の琉球石灰岩による石積みや石積り或いは類似の素材などで修景し、その上には垣・さく・フェンス等を設置し緑の垣根を設けるよう心がける。ただし、道路面と敷地の境界が著しくある場合は、その限りでない。

経塚公園

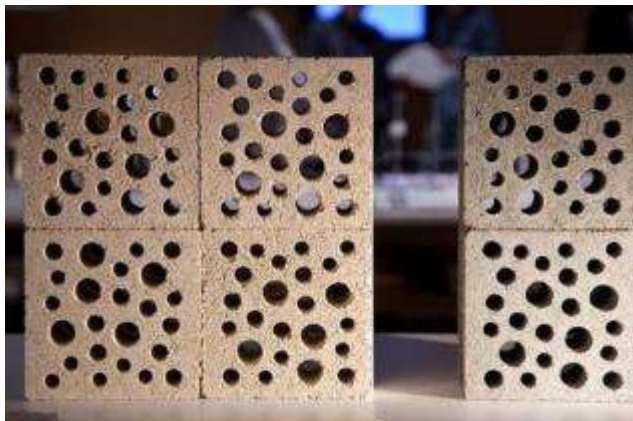
経塚公園

経塚駅

経塚公園のパークマネジメント
と周辺地域エリアマネジメント

新産業文化創出研究所CIC

石組み、琉球石灰岩、花ブロック



沖縄在来種

アカギ



アダン



ビロウ



ヤエヤマヤシ



リュウキュウマツ



ガジュマル



ディゴ



フクギ



浦添の街並み、公園、緑地から



浦添の街並み、公園、緑地から



浦添の街並み、公園、緑地から



国際センターの中庭



浦添の街並み、公園、緑地から



浦添グスク



経塚公園周辺で、気になった庭のある住宅



浦添市内の公園

うがんやま公園



ドラゴン公園



あじさい公園



浦添市内の公園

組踊公園



金城町の石畳道



県指定 名勝 金城町石畳道 入口

先ずは、経塚公園の景観整備や社会実験イベントから

まち(公園)をイベント会場、テストベッド、
プロモーション(ショールーム)のフィールドとして活用
地域と多様な知、クリエイターが集積、交流、共創し、生まれる
主体や産業、文化を、まちに人や施設、店舗としても張り付け、増殖させる
ことで自立、持続化、そしてブランド化、シビックプライド化していく。



琉球庭園都市イベントとしての琉球ガーデニングショー

社会実験の実施

琉球庭園の庭、ガーデニング、ランドスケープデザインの出展、PR

琉球庭園都市の建築、ディスプレイ、内装、庭園家具、雑貨の出展、PR

植物、ガーデニング用品、建材、材料、家具、雑貨等の展示販売

関連する芸術、音楽、香り、ライフスタイルの提案、体験と関連商品展示販売

関連する食やCafé、レストランと多様な店舗の集積、体験と関連商品展示販売

公園まちづくりCaféのモデルから、人の交流拠点としてのCaféのPark-PFI整備

普及啓蒙からコンテスト、異分野連携促進、販売、及びプロモーション



食・料理部門

住宅建材部門



住宅緑化部門



道路緑化部門



小物雑貨部門



まち全体を使ったガーデニングショー、アートフェスティバル

市民の住宅の庭がまるでガーデニングショー
クライストチャーチ市(ニュージーランド)

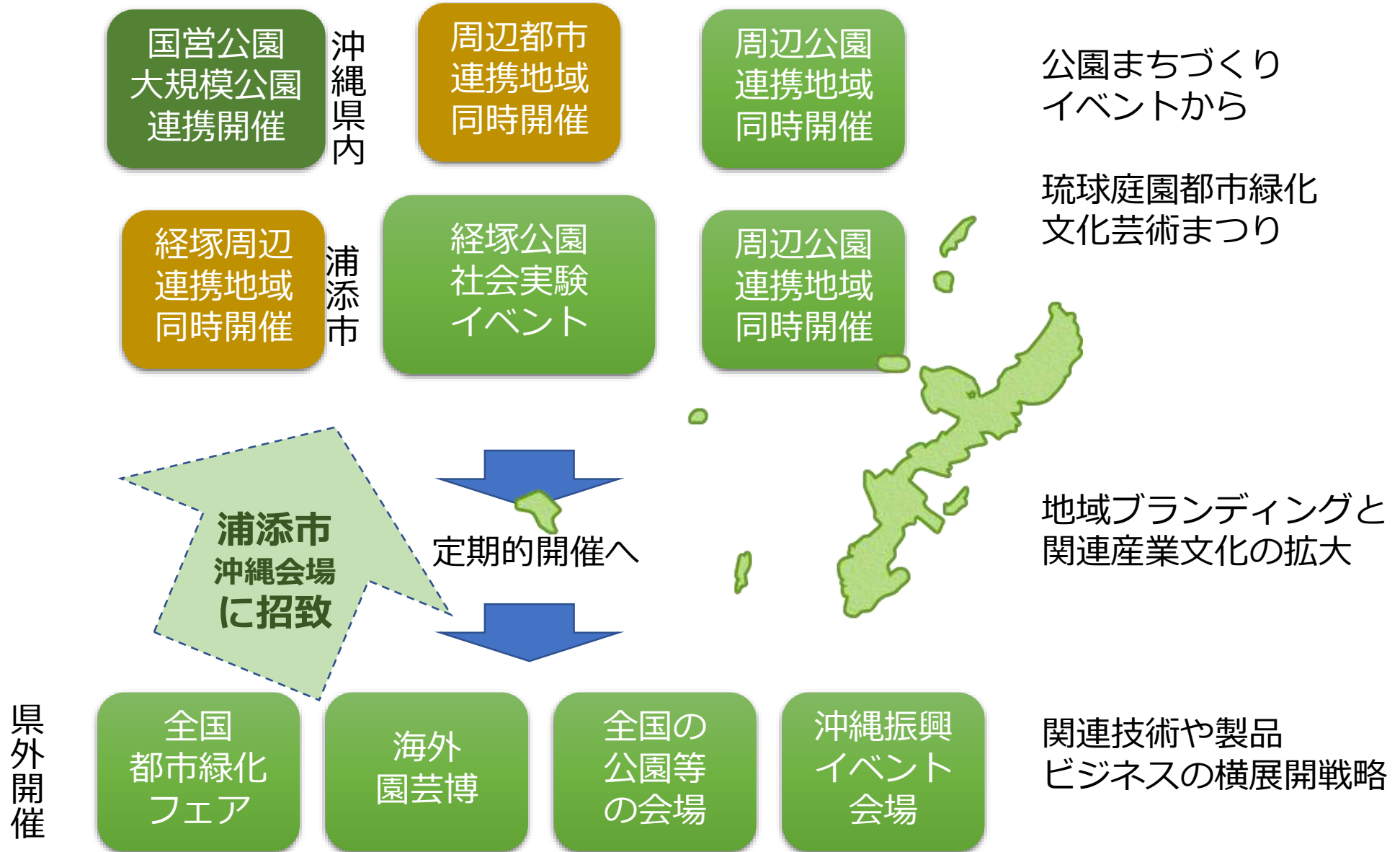


経塚ゆいまーるセンター通りのイルミネーション

参考) 日比谷ガーデニングショー／切尔西フラワーショー



琉球庭園都市イベントとしての琉球ガーデニングショーの拡がり



泉大津市での取り組み

市民会館、消防本部等跡地を活用した公民連携(PPP)による地域課題解決機能拠点、及び、都市公園の整備に関する市民協働ワークショップ、そして民間事業者とのサウンディングから研究会をスタート

市民会館等跡地を活用した公民連携(PPP)による地域課題解決機能拠点、及び都市公園等の整備に関する民間事業者との事業が効果的に進めることが出来るようにすることを目的とする。

民間事業者の事業性やベネフィットを高め、泉大津市の本計画推進に反映させ、また、泉大津市のまちづくり戦略の方向性を理解しベクトルを一致させる。

そのため、計画地や泉大津市のまちづくり戦略のより深い理解と活用や民間事業者間の連携、推進の為の様々な課題の解決、地元の市民や事業者のニーズや共創方法などを検討する。



市民会館、消防本部、三宝伸銅跡地を活用



民間事業者の誘致、連携、共創の為に

民間の技術と資金の活用

PPP・PFI

による地域課題解決機能や施設

一方通行道路を
双方向道路に幅拡大し
29号線へのアクセス向上

一体的に活用できる機能を整備

都市公園
健康公園

公民連携
健康施設

都市計画公園
(春日公園
1.6ha)

三宝伸銅跡地	24,743m ²
市民会館	12,931m ²
消防本部	1,726m ²
合 計	39,400m ²

市民会館、消防本部、三宝伸銅跡地を活用

まちづくりの主体となる多様なセクター(民間企業、大学、団体、市民)が異分野で連携するプラットフォームから、課題解決型機能(インキュベーション機能施設等)を形成していく

アビリティ実証実験

港湾地域(産業団地)

小松緑道

周辺道路等インフラ整備等

エリアマネジメント
周辺活用資産地域
(緑地・緑道・広場・運動施設)

周辺機能
(保育所、幼稚園、医療機関、郵便等)

地域課題解決型機能(創出)拠点整備地域

三宝伸銅跡地	24,743㎡	公社所有地 11,230.43㎡
市民会館	12,931㎡	
消防本部	1,726㎡	
合計	39,400㎡	

エリアマネジメント想定エリア
(公共空間・道路・緑地・施設、その他活用資産)

創出すべき地域課題
解決型機能テーマの検討

公民連携、市民協働によるパークマネジメント、エリアマネジメント活動の周辺地域への浸み出し、拡大

知・技術誘致、機能誘致、企業誘致、投資促進、PPP、PFI

多様な主体参画による公園協議会とパークマネジメント(公園PFI含む)の実現

公園も活用する地域課題解決型機能創出拠点施設によるまちづくり研究会

公園とパークマネジメントを核としたまちづくり研究会

公園整備マスタープランとパークマネジメントガイドライン

都市緑地法・都市公園法の改正

都市計画公園

公民連携施設(公園連携)

機能連携

都市計画公園(春日公園)
代替公園整備 1.60ha

テーマ別機能
創出の研究会

地域課題解決の仕組み、サービス、製品、産業、人材の輩出、横展開

市の中に推進部門等の設置も含む

市内全域を地域課題解決のための社会実験(テストベッド)等活用できる方策づくりへ

①連携公園屋外
遊具・施設等

公園内①連携関連施設
可能建蔽率12% = 1,920㎡

②公園補完
機能施設等

公園をフックに公園を活用した民間連携の課題解決機能開発

複雑な課題解決策を持続的、自立的に実施するため、異業種連携、産学連携、市民連携、地域連携、公民連携など、多様な主体の有機的連携のプラットフォームが重要となる。

公園も活用する地域課題解決型機能創出拠点施設によるまちづくり研究会

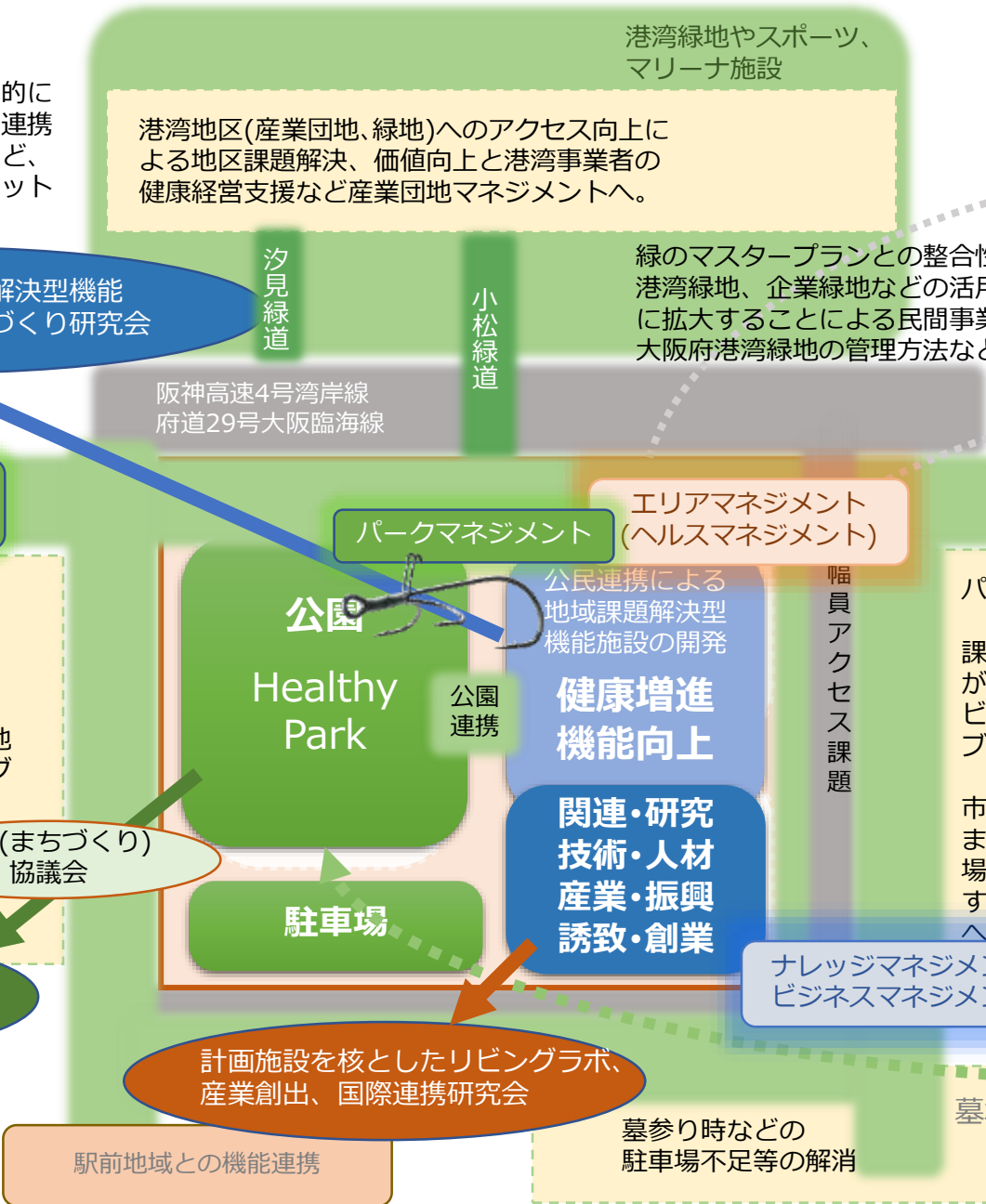
公園(まちづくり)協議会とローカルルールの策定

港湾機能とのアクセスの向上
公園をフックとした公民連携による課題解決機能の誘致、開発とエリアマネジメントによる地域課題解決と既成市街地への価値波及、ブランディング

公園(まちづくり)協議会

公園とパークマネジメントを核としたまちづくり研究会

公園を活用し産業振興や健康福祉などの実現、民間誘致の為に庁内連携、地域連携(協力)の合意形成と共創が重要となる。



港湾地区(産業団地、緑地)へのアクセス向上による地区課題解決、価値向上と港湾事業者の健康経営支援など産業団地マネジメントへ。

港湾緑地やスポーツ、マリナー施設

既存の都市公園等

市民会館機能

緑のマスタープランとの整合性を図り、既存の公園や港湾緑地、企業緑地などの活用と、そのマネジメントに拡大することによる民間事業者誘導。大阪府港湾緑地の管理方法などの手続き議論も開始。

消防本部

既存の都市公園等

パークマネジメントによる地域景観向上

課題解決施設やエリアマネジメント機能が誘発し新たに産み出されるサービスやビジネス、人材、ライフスタイルと地域ブランディング

市民や事業者との協働、協力、共創によりまちをテストベッドやプロモーションの場とすることで企業や機能を誘致、育成するリビングラボ機能の確立と国際連携

ナレッジマネジメント ビジネスマネジメント

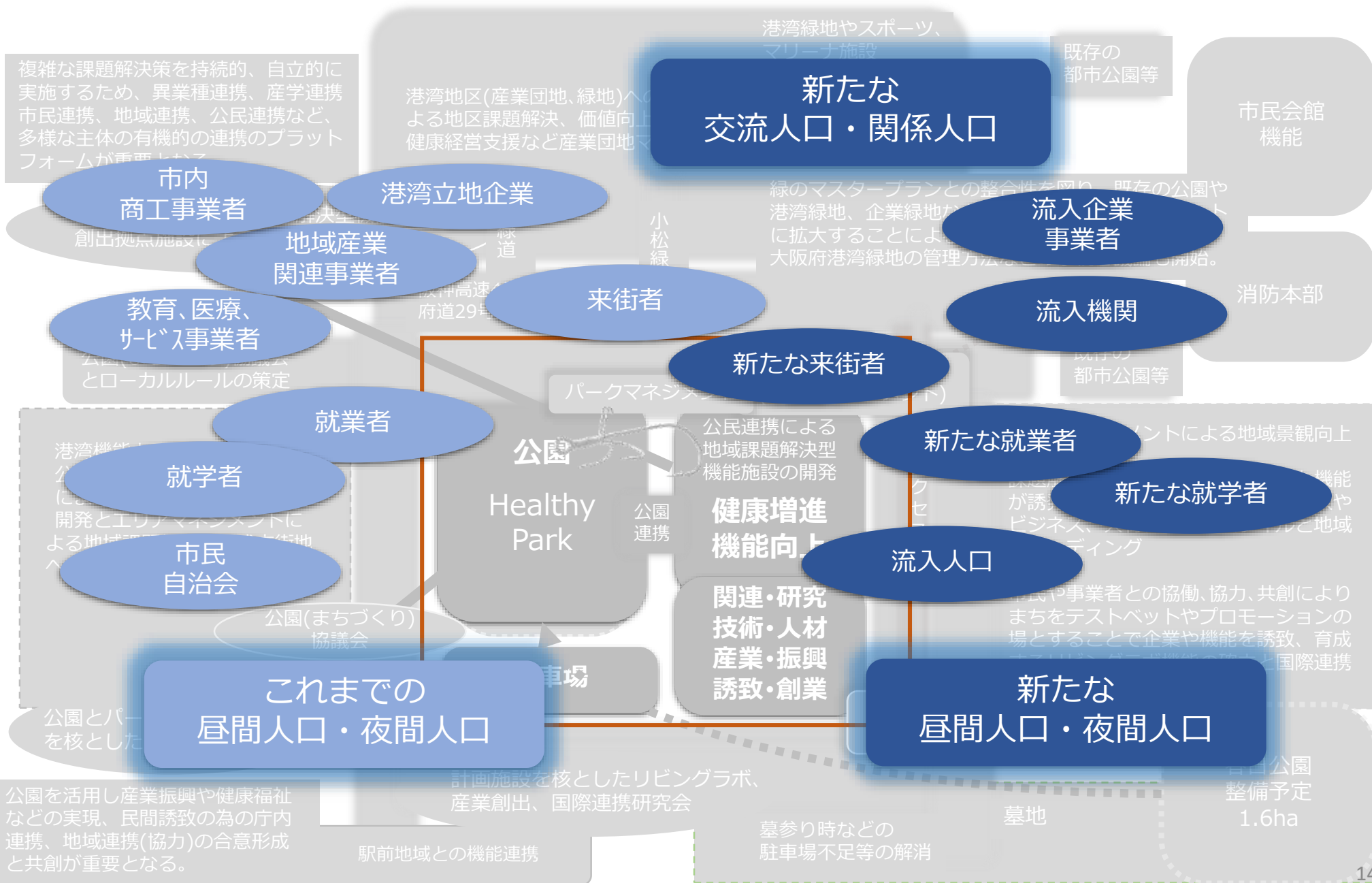
春日公園 整備予定 1.6ha

墓地

墓参り時などの 駐車場不足等の解消

駅前地域との機能連携

公園をブックに公園を活用した民間連携の課題解決機能開発



民間事業者の誘致、連携、共創の為に

①公園(ヘルシーパーク)整備、運営関連

- ・パークPFI事業者／パークマネジメント事業者(指定管理者等)／設置管理許可事業者
- ・ヘルシーパークに関わる遊具等設備・技術保有者／公園整備事業者
- ・公園を活用し事業を実施するもの等

②開発事業者(公園隣接用地の事業実施主体となるもの)

- ・施設開発デベロッパー(用地取得事業者、定期借地利用者等含む)／PFI事業者
- ・施設PM(プロパティマネジメント)事業者、FM(ファシリティマネジメント)事業者
- ・開発資金投資・金融機関／エリアマネジメント事業者等

都市公園
健康公園

公民連携
健康施設

民間の技術と資金の活用
PPP・PFI

(春日公園)

③開発施設への入居者(テナント)

- ・健康、アビリティ関連入居テナント／研究開発、教育、研修／事業支援機関
- ・市民向けサービス、商品販売等店舗／BtoB向けサービス、商品販売等店舗／
- ・オフィス、その他利便施設等

三宝伸銅跡地	24,743m ²
市民会館	12,931m ²
消防本部	1,726m ²
合 計	39,400m ²

公園と民間施設両用イメージ

公園整備とその活用



建ぺい12%の施設

(例) 民間事業用地



屋内スポーツクラブと連動したパークスポーツクラブ



対話型サウンディングからの展開

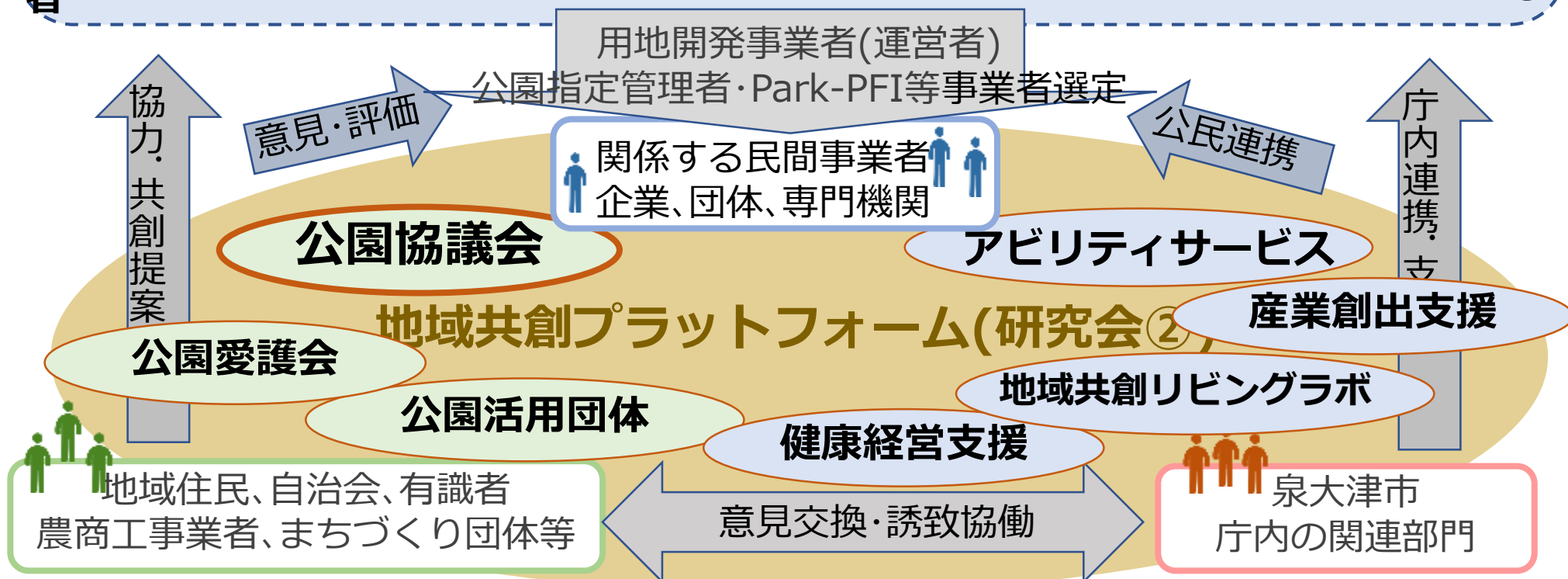
説明会とマーケットサウンディングを実施

- ①公園(ヘルシーパーク)整備、運営関連
- ②開発事業者(公園隣接用地の事業実施主体となるもの)
- ③開発施設への入居者(アビリティに関わるテナント)

様々な業種の民間事業者



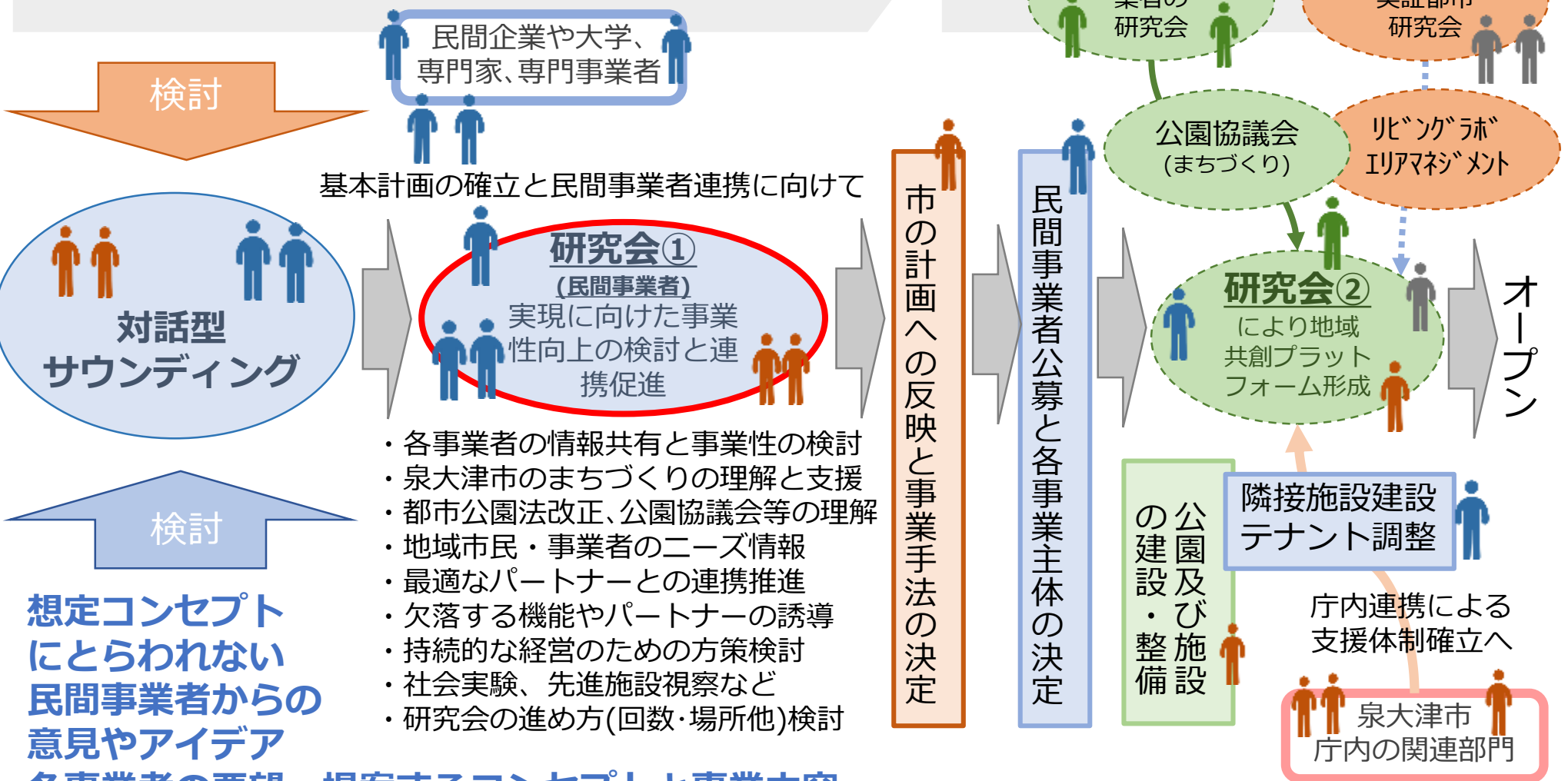
ヘルシーパークとアビリティ機能等の実現に向けた研究会①



民間事業者の事業実現向上の為の民間連携と市民、行政調整

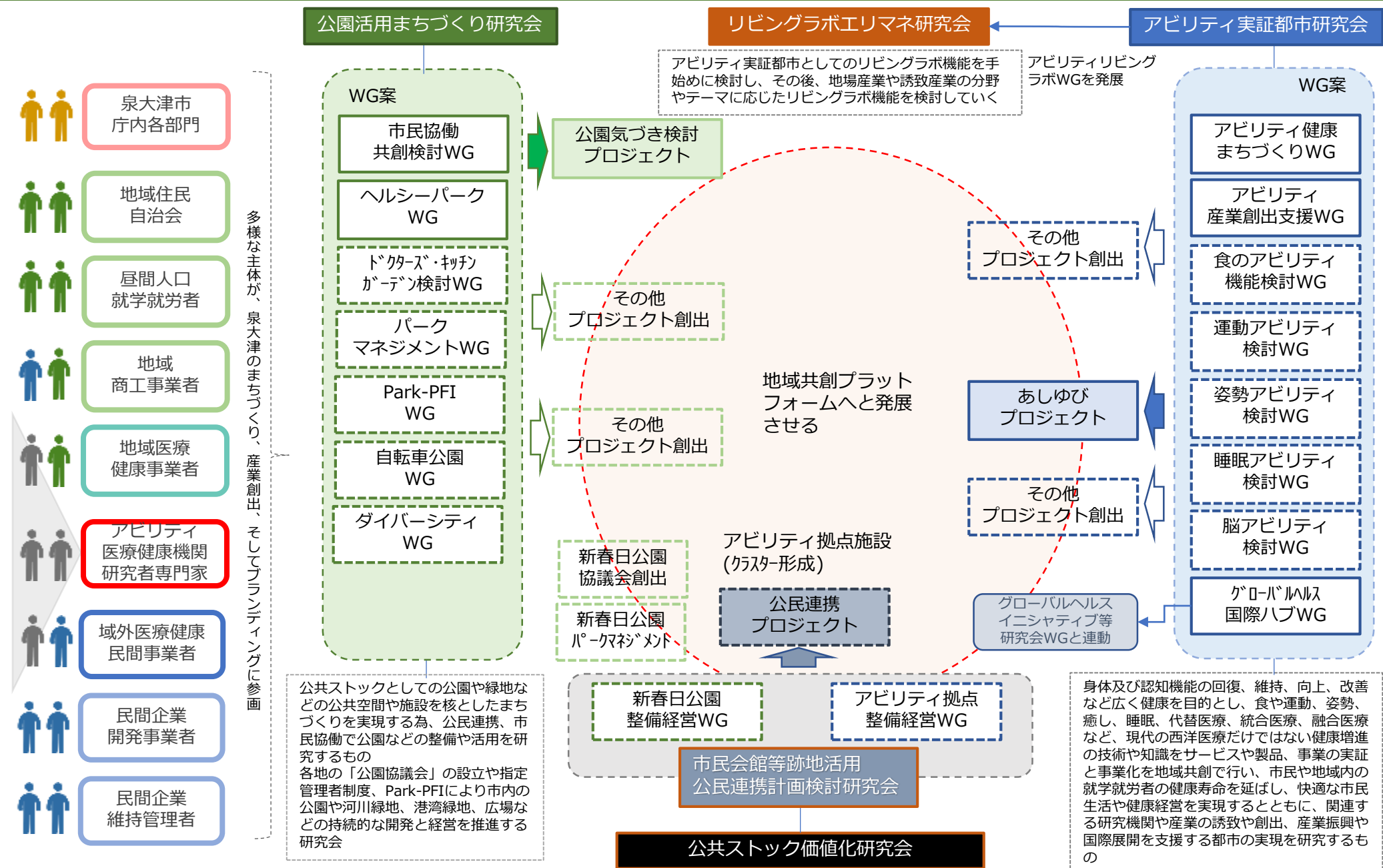
想定コンセプトの設定(いわゆるたたき台として)

地域共創、公民連携で実現するヘルシーパークと
アビリティ実証都市支援機能を核としたまちづくり

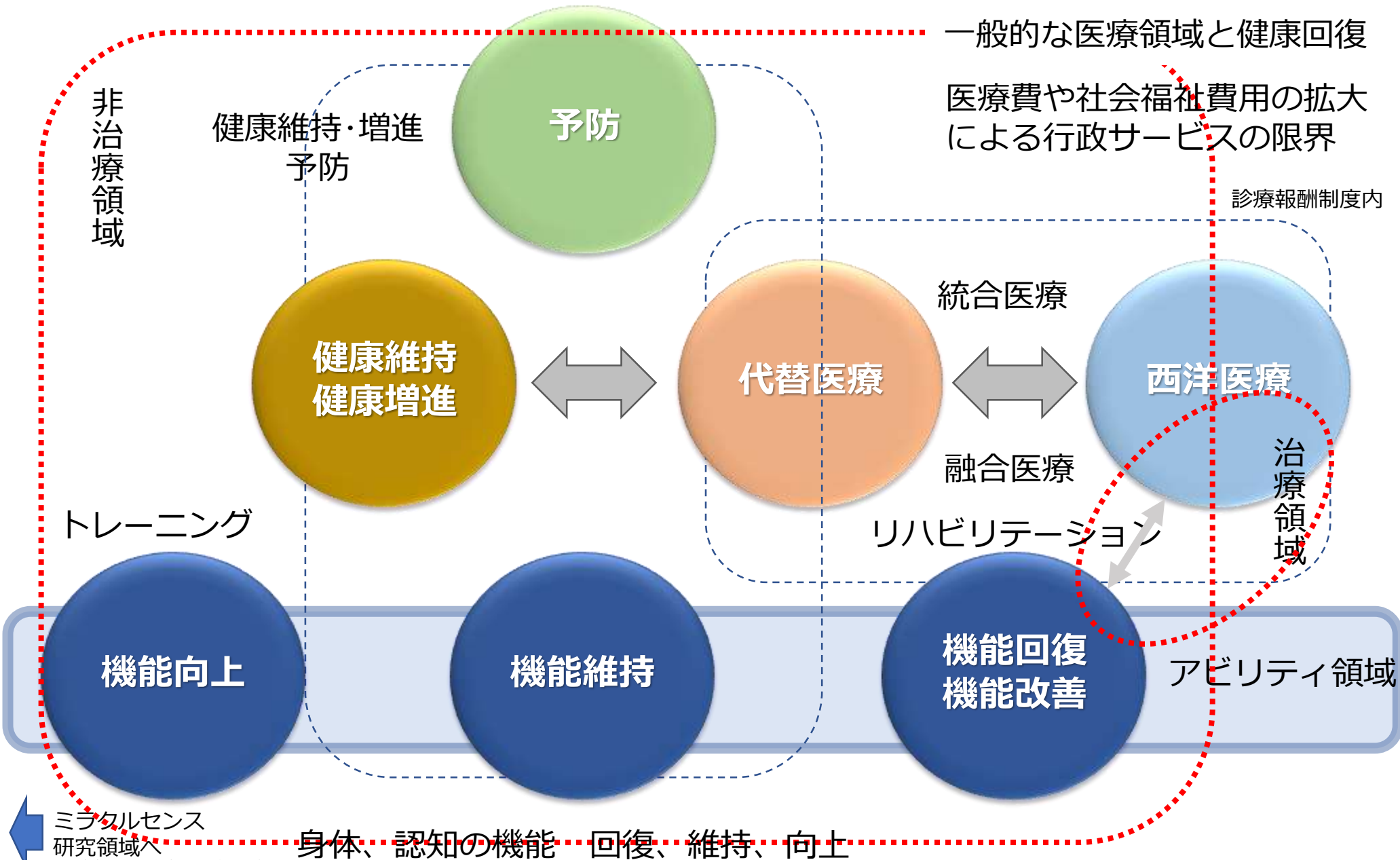


想定コンセプト
にとらわれない
民間事業者からの
意見やアイデア
各事業者の要望、提案するコンセプトと事業内容

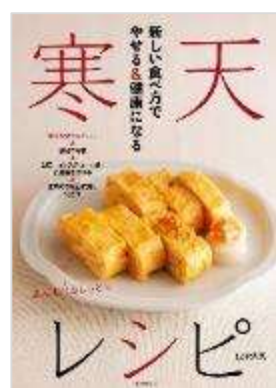
地域共創プラットフォーム「泉大津まちらぼ」



健康経営や医療経済、地域健康経済の観点と産業振興観点



身体や認知機能を高める、また健康になるための情報やビジネス



アビリティ (ability)と実証都市

泉大津市の目指す都市経営戦略

アビリティ (ability)

能力、技量、才能、理解力、適正
知能、身体能力、スキル

**身体機能、及び認知機能
(内臓機能、学習機能)
の回復、維持、向上**



実証都市

調査研究や実験、治験、体験などを
通じて、信頼性や効果を第三者が
実証する為、まち全体をテストベッド、
またプロモーションの場として、市民
や地域事業者の協力、共創により実証

**リビングラボ機能
共創の確立と運営**

ヘルスクラスタ(中核拠点整備)

**公共用地の活用と公園整備
(市民会館等跡地)**

公民連携(PPP)、市民共創で実現

**ヘルシーパーク機能と
パークマネジメント**

**アビリティ関連機能の
集積化に関わる施設**

- 高質で低廉な地域サービスの実現
- 市民、就労就学者の健康増進と機能向上
- 健康経営、健康経済の実現
- アビリティ関連産業の創出、誘致、振興
- 地域産業との連携、異分野連携
- 地域ブランディングとシビックプライド
- 公共ストックの有効活用と公民連携PPP
による財政負担の軽減

世界には様々なアビリティ対策の代替療法が

食育



アニマル
セラピー

イルカ療法

レイキヒー
リング

バイタルセ
ラピー



アーユル
ヴェーダ



園芸療法

アート
セラピー

音楽療法

マッサージ



タラソ
セラピー

ホメ
オパシー

運動

リフレクソ
ロジー

鍼灸

アロマ
セラピー

ヨガ

瞑想

漢方薬

気功

催眠療法

右脳開発法



研究会キックオフセミナーと第1回研究会

「アビリティ実証都市研究会」キックオフセミナーと第1回研究会

- ・主 催 : 泉大津市
- ・共 催 : グローバルヘルスイニシャティブ(GHI) ※
- ・後 援 : 近畿経済産業局、近畿農政局、大阪商工会議所、泉大津商工会議所、ほか
- ・日 時 : 2019年1月15日(火) 13:00~16:55
- ・会 場 : テクスパia大阪3階301会議室

◆キックオフセミナー

- ・テーマ : 「食と健康アビリティ」

◆研究会ピッチ



第2回「アビリティと装置・機器・ロボット・AI・ICT」WG

身体、認知機能の改善、維持、向上に関わる（アビリティ）国内外の・・・

ライフサイエンス・ナレッジ

整体、姿勢矯正、運動リハビリ、睡眠、休息、食事、温浴などの行動に伴う理論や研究、技術、医療、施術等

その他の領域

ヘルスケア・ウェルネスサービス

整体、姿勢矯正、運動リハビリ、睡眠、休息、食事、温浴などの行動に伴う事業関係者(ビジネス・サービス等)

研究会WG

異分野連携
地域共創

オープンイノベーション
とR&D、ビジネスマッチング
リビングラボ

テストベット
実証実験
社会実装

機械情報工学・ナレッジ

材料、装置、機器、ロボット・AI・ICT・センサ・ビックデータ関連に伴う理論や研究、技術、医療、施術等

その他の領域

機械情報工学・ナレッジ

材料、装置、機器、ロボット・AI・ICT・センサ・ビックデータ関連に伴う事業関係者等(ビジネス・製造・サービス等)

市民会館跡地のアビリティ施設
とヘルシーパークのPPP拠点

集積交流創出
の拠点形成へ



国内外のスタートアップ
ベンチャー、新規事業、導入
インキュベーション・各種支援

多様な主体の共創イノベーションによる事業化推進

①アビリティ理論や 技術・サービス

運動や整体、リハビリなどの研究や理論、技術や材料を持つ研究者や民間事業者

②製品化・事業化技術

理論や技術の製品化、事業化するための器具や機械・ロボット・AI・ICTの研究や事業に関わる研究者や事業者

③効果、有効性や 安全性の検証

理論や技術、製品などの効果、有効性や安全性の検証、また検査技術や機器、システムに関わる関係者、市民協働のリビングラボとして検証や製品化、サービス化に協力する市民や関係機関

アビリティ実証都市 (リビングラボ) 共創イノベーション プラットフォーム

④ビジネス化パートナー

技術や製品の事業化を目指す企業や導入を考える活用事業者、事業化を支援する販路や投資、融資機関など、

⑤PPP開発事業者

関係者が集積活動し、活動を行う入居施設や機能施設や公園などの拠点整備と運営を公有地活用による公民連携(PPP)として参画する民間事業者(指定管理事業者)

市民会館等跡地活用
公民連携研究会



協力

アビリティ実証都市研究会の活動例

国内外の優れた
アビリティの療法や代替医療

人に起因する

ソフトや人に起因するものの
産業化のためのビジネスモデルは難しい

成果をフェアトレードとして返礼

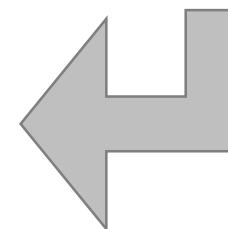
SDGs
UHCとグローバルヘルス
途上国支援～BOPビジネス



- エビデンスの研究、実証
- 監修 ⇒ 製品化
食品や器具、機械、情報化など
- ロボット、AI、ICT、ビックデータ



水平展開
国際展開



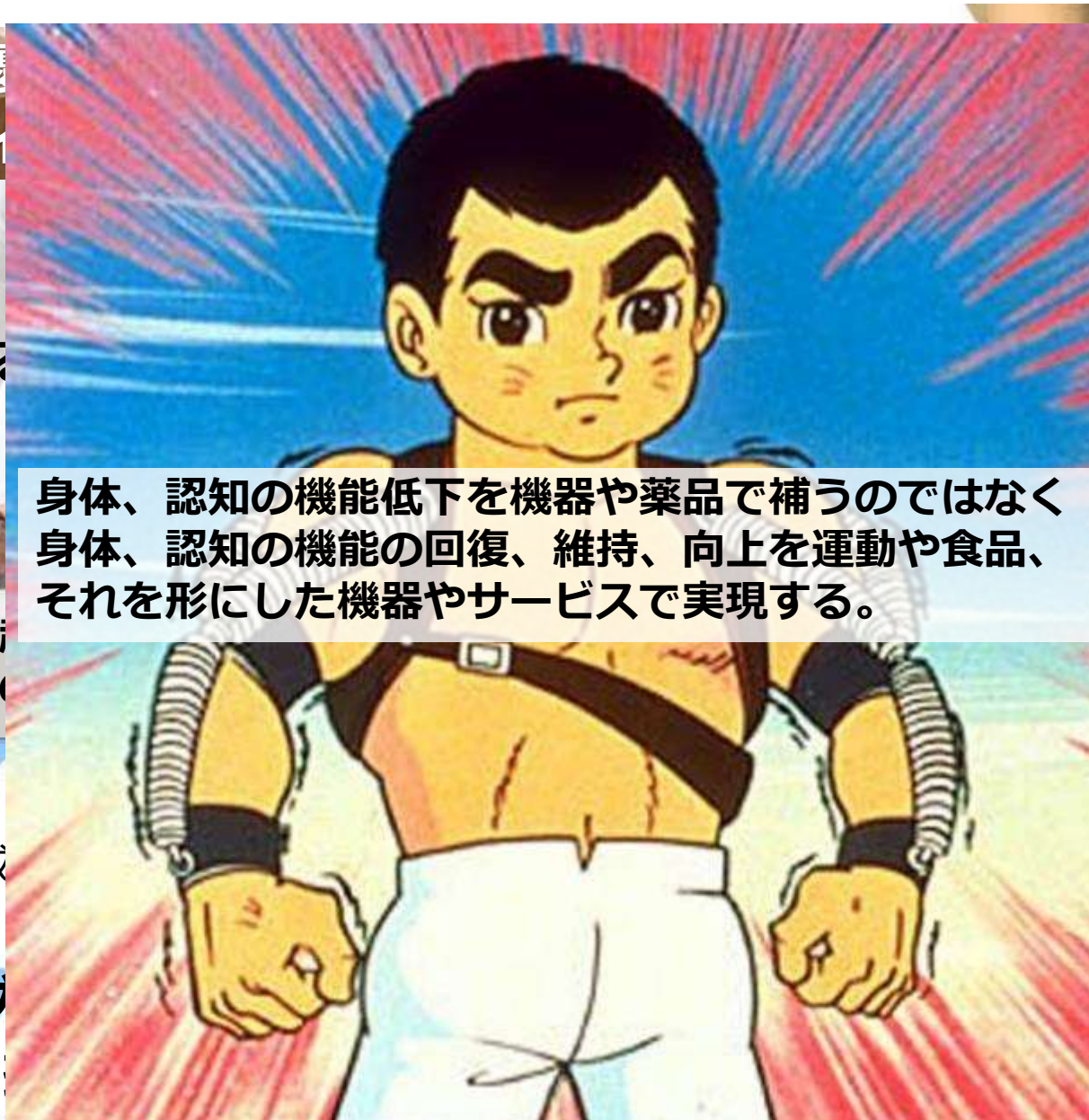
アビリティ実証都市研究会の活動例

国内外の優秀な
アビリティ

人に起因する

ソフトや人に
産業化のため

SDGs
UHCとク
途上国支



実証

情報化など
ビックデータ

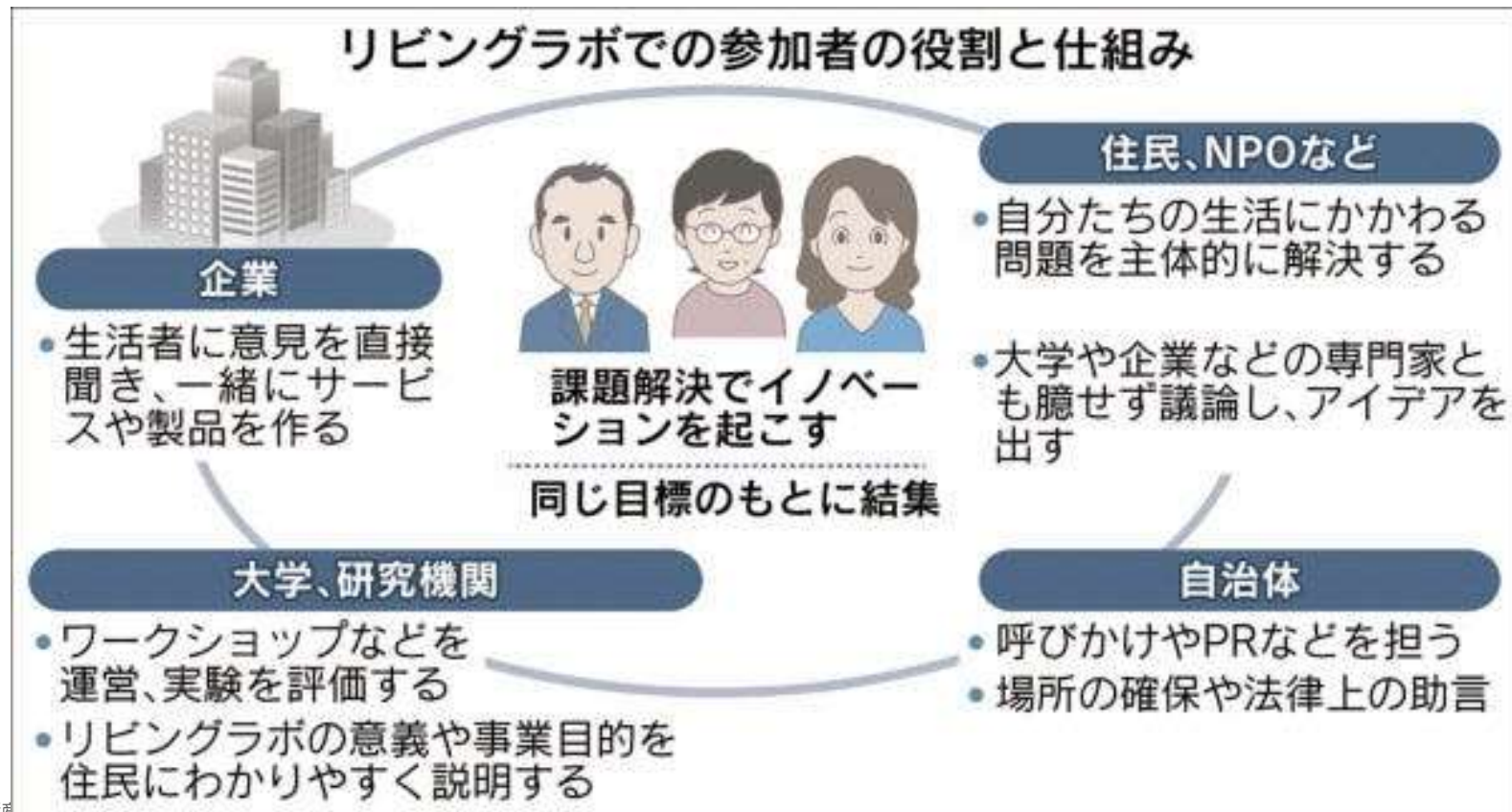


スモデル化

リビングラボ

リビングラボは、一言では実際に人々が生活する街のなかで社会実験を重ねるオープンイノベーションのフィールド機能を使う。

「住民(ユーザー・当事者・生活者)と企業や自治体、大学・研究機関等の関係者が“共創”する場(活動)」



リビングラボ

リビングラボは、一言では実際に人々が生活する街のなかで社会実験を重ねるオープンイノベーションのフィールド機能と言う。

「住民(ユーザー・当事者・生活者)と企業や自治体、大学・研究機関等の関係者が“共創”する場(活動)」

このプロセスにより、リビングラボで扱うテーマや技術、製品やサービスに対し、地域の市民や就業・就学者などのステイクホルダーは、知識や評価の力が育まれ、意識や感度の高い共創者として行動変容、成長することが出来る。信頼性のある評価は、泉大津ブランドとして対象技術や製品の評価に通じる

企業



問題を主体的に解決する

産業創出のためのインキュベーションやオープンイノベーション、ビジネスマッチングなどの支援機能のほか、まち全体にショールームや情報発信などのプロモーション機能を付加し、関連する多様な機関や人(知)の流れを集積させることで、地域クラスターとしての価値を更に、高めることが出来る。

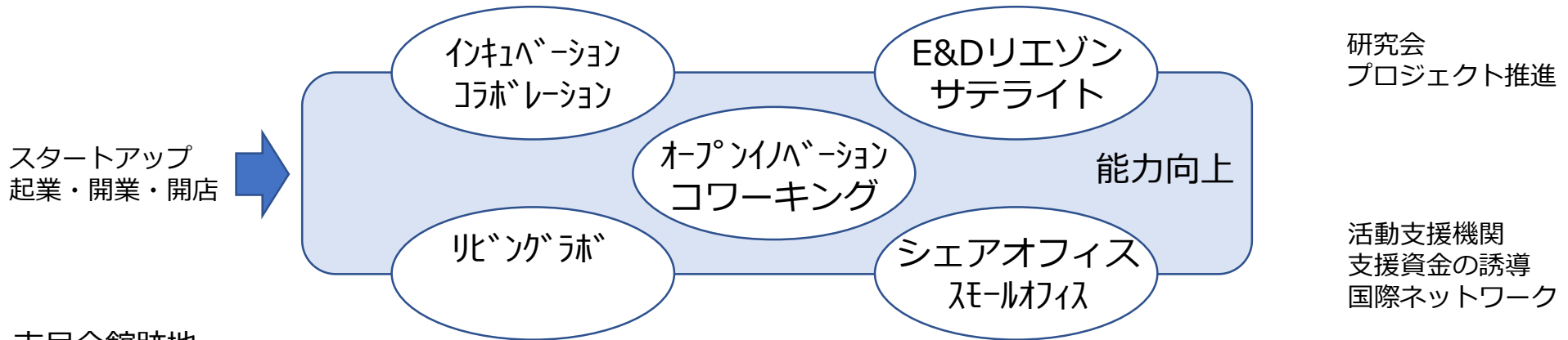
・ワークショップなどを

・呼びかけやPRなどを担う

リビングラボも競争の時代に!! ニッチ領域への戦略デザイン
(コンセプトの設定)

ヘルシーパークと地域全体を活用した拠点形成へ

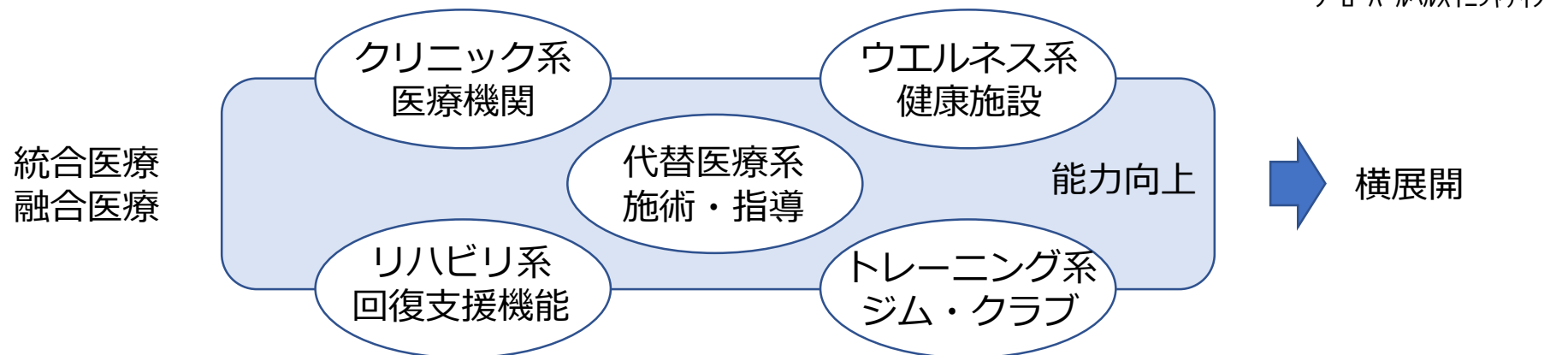
プラットフォーム機能



市民会館跡地・
南海本線高架下等

市内ヘルシーパーク
(公園・港湾緑地・スポーツ施設)

アビリティ実証都市



トライアル店舗含む

サービス店舗、関連物販店舗等の集積

国の施策を戦略的に公園活用している例

ガーデンシティ（シンガポール）

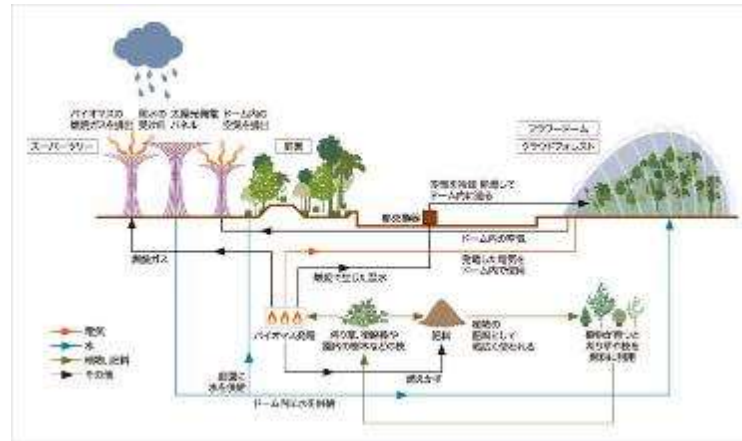
建国の父であるリー・クワンユーは水も資源もないこの国を貿易、経済のハブにするためには「他の東南アジアにはない快適さを作るしかない」と考えた。そこで都市開発計画の中に、緑化計画を積極的に取り入れる。ガーデン・シティからシティ・イン・ア・ガーデン(庭の中にある街)のコンセプトへ、シンガポールのシビックプライド



シンガポールの街並みの変化

世界中から最先端の技術やライフスタイルを導入

健康、環境、コミュニティがテーマ
のjurong garden国際コンペ



国の施策を戦略的に公園活用している例

モナコの日本庭園による富裕層誘致対策と／日本による日本庭園活用のクールジャパン戦略



世界に500以上ある日本庭園をクールジャパン戦略一環で公民連携でパークマネジメントを受託する戦略も

ヘルシーパークス、ヘルシーピープルの世界的動き

地域課題解決のための多様な予算を公園活用と併せる

パークス・ビクトリア(オーストラリア)

このスローガンは、オーストラリア・ビクトリア州で1999年に神の一撃として始まる。

当時ビクトリア州では、公共部門改革の原則（①結果責任と説明責任 ②顧客重視 ③小さな官僚機構 ④市場メカニズムの導入 ⑤公的機関の専門的かつ実務的な経営）のもと、政策が打ち出され、公園部門においても、二つの公園局（国立公園局と、メルボルン市とその周辺の主な都市公園を管理するメルボルン公園・水路局）の合併によりパークス・ビクトリアが誕生。

パークス・ビクトリアは、現在、メルボルンの都市公園と、国及び州の公園と保護地区等の管理を実施。その管理規模は、公園と保護地などを合わせ4百万ヘクタールで年間来訪者は95百万人を数える。

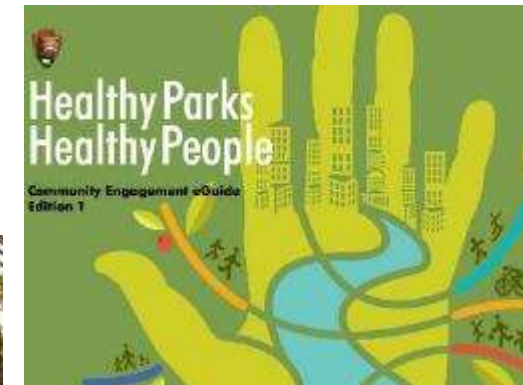
現在、この運動は世界規模に広がる。

ヘルシーパークス、ヘルシーピープルを創造する上で重要なことは価値を共有すること。

そして、共通の基盤を築くためには、公園が人々に提供するものの価値を注意深く表現することが重要。

これらの価値観を活用することで、効果的なパートナーシップと地域社会の

参画を促進し、より健康的な経験を全員にもたらし、その過程で次世代の公園管理者を育成することができる。



Healthy Parks Healthy People

オーストラリアやカナダは、
大学に「健康経済学部」を
持つところが多い



ご清聴ありがとうございました。

浦添市、泉大津市など、これからも継続的に新たな
参画事業者を募集し研究会などに参加頂けます。

ご関心ある方は、両市、またはICICにお問い合わせ
ください。

他の地域や公園事例も用意しましたが、
時間があればということで・・・



● 廣常啓一

「フェイスブックグループ」

- パークマネジメントと次世代公園研究会グループ
- まちらぼcafé
- 浦添まちらぼ
- 泉大津まちらぼ

「フェイスブックページ」

- パークマネジメントと次世代公園研究会
- まちづくり都市再生イノベーション研究会
- エリアマネジメント研究会
- 新産業文化創出研究所

廣常 啓一 E-mail : hirotsune@icic.jp
株式会社新産業文化創出研究所 (ICIC) URL : <http://www.icic.jp>
Institute of Creative Industries and Culture
〒101-0021 東京都千代田区外神田4-12-2 ウチダビル3F
TEL : 03-5297-8200, FAX : 03-5297-8203