

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力  
向上に関するマーケットサウンディング調査  
実施要領

長崎市土木部  
土木企画課

令和5年8月

## 1 概要及び目的

長崎市では、市民の憩いの場や賑わいの場などを提供するため、これまで多くの都市公園を整備してきました。

その結果、長崎市内における都市公園の数は517箇所、市民1人当たりの公園面積は令和5年4月時点で10.9㎡/人となり、目標値の10㎡/人を上回っているところです。

しかしながら、人口減少や少子・高齢化の進行など、都市公園を取り巻く社会情勢が変化する中、公園施設を適切に整備・管理しつつ、公園の質を向上させることが重要な課題となっています。

このような中、平成29年の都市公園法改正により、新たに「公募設置管理制度（以下「P-PFI制度」という。）」が創設されました。

長崎市では、今後、新設や再整備等を行う都市公園において、P-PFI制度の導入を検討するため、民間事業者の皆様から幅広いご意見やアイデアを募集し、市場性などの確認を目的として「マーケットサウンディング調査」を実施します。

## 2 調査対象公園

### (1) さくらまちきんりん桜町近隣公園

#### ア 概要

市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴い、その代替公園として、近隣住民の日常的な利用及び各種イベントや集会の開催など、これまでと同様な公園機能を確保するため、市役所別館跡地に立体都市公園として「桜町近隣公園」の整備を予定している。(令和4年3月4日都市計画決定)

#### イ 種別

近隣公園

#### ウ 面積

約0.3ha

#### エ 所在地

長崎市桜町地内

※「位置図」及び「平面図（桜町近隣公園）」参照

#### オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率600%、建蔽率80%）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（桜町近隣公園）」参照

#### カ 構造

立体都市公園（ク整備イメージ参照）

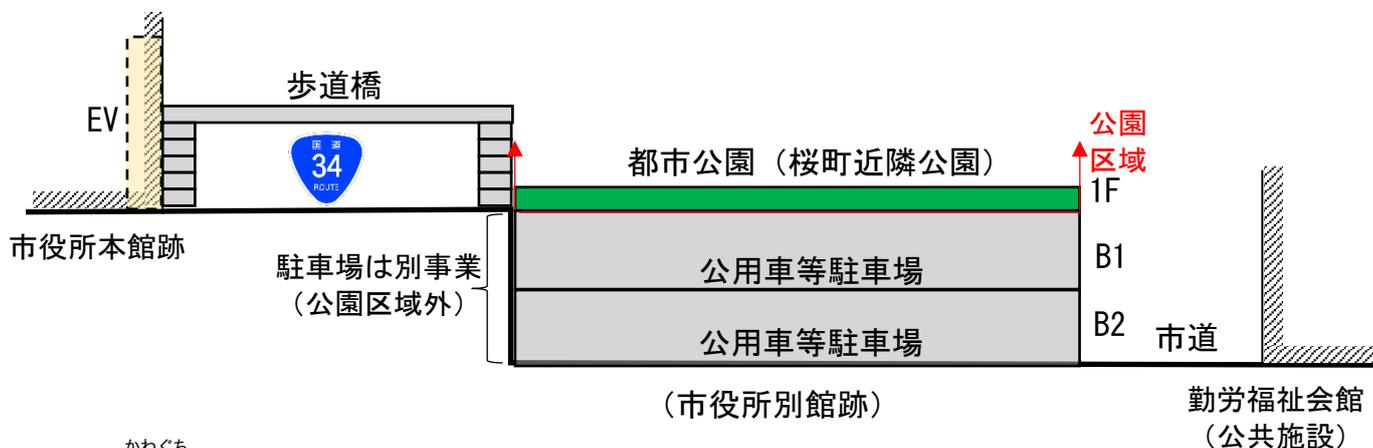
#### キ 建設スケジュール(予定)

令和7年度 設計

令和9年度 工事

ク 整備イメージ

| 区分        | 設置施設                    | 備考              |
|-----------|-------------------------|-----------------|
| 地上部 (1F)  | 都市公園 (桜町近隣公園) A=約 0.3ha | 荷重制限あり          |
| 地下部 (B1F) | 公用車等駐車場                 | 別事業のため<br>調査対象外 |
| 地下部 (B2F) | 公用車等駐車場                 |                 |



(2) かわぐち川口公園

ア 概要

川口アパート (県営住宅) の建替事業に合わせ、より公園機能の増進を図るため、現川口アパートの敷地を活用し、国道に接する形状へ「川口公園」の再整備を予定している。(令和4年10月27日都市計画決定)

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.25ha

エ 所在地

長崎市川口町地内

※「位置図」及び「平面図 (川口公園)」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域 (容積率 400%、建蔽率 80%)、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

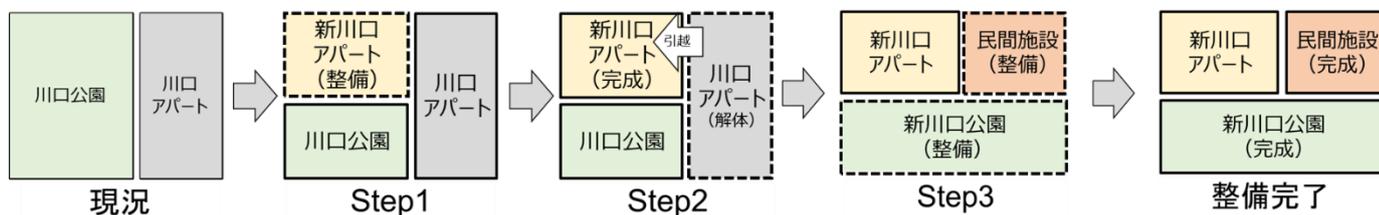
※「用途地域図 (川口公園)」参照

カ 整備スケジュール (予定)

令和8年度 設計

令和9年度 工事

キ 整備イメージ



ク 川口公園の再整備について（長崎市 HP）

URL : [https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2022/p038744\\_d/fil/syokan4-1-2.pdf](https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2022/p038744_d/fil/syokan4-1-2.pdf)

川口アパート建替事業（長崎県 HP）

URL : <https://www.pref.nagasaki.jp/object/nyusatsu-chotatsujoho/gyomuitaku/600636.html>

### (3) <sup>いなきやま</sup>稲佐山公園

#### ア 概要

市を代表する山岳である稲佐山の山頂部に位置しており、市内を一望できる展望台や野外音楽堂、遊戯広場など様々な機能を有している。また、ロープウェイやスロープカーも運行されており、市民のみならず、県内外より多くの利用者に親しまれている公園である。現在、指定管理制度により公園の運営を行っている。

#### イ 種別

総合公園

#### ウ 面積

約 92.76ha

#### エ 所在地

長崎市大浜町ほか

※「位置図」及び「平面図（稲佐山公園）」参照

#### オ 都市計画等による制限

市街化調整区域、建築基準法 22 条区域

※「用途地域図（稲佐山公園）」参照

#### カ 整備スケジュール（予定）

具体的なスケジュールなし

### (4) <sup>うおのまち</sup>魚の町公園

#### ア 概要

新市庁舎の建設及び周辺道路のバスベイ等整備と併せ、令和 3 年度にリニューアルオープンした。長崎市民会館に隣接しており、マルシェなどのイベントに頻繁に利用されている。

#### イ 種別

近隣公園

#### ウ 面積

約 0.28ha

#### エ 所在地

長崎市魚の町地内

※「位置図」及び「平面図（魚の町公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 600%または 500%、建蔽率 80%）、防火地域または準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（魚の町公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし（令和 2・3 年度再整備済み）

## (5) <sup>たからまち</sup>宝町公園

ア 概要

本市を縦断する幹線道路（国道 206 号）に面しており、芝生や樹木を配置した緑豊かな公園となっている。彫刻のあるまちづくりとして「波貌」も設けられている。

また、令和 5 年に開業が予定されているスタジアムシティが近接しており、今後、周辺地域を含め賑わいの増進が期待される。

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.17ha

エ 所在地

長崎市宝町地内

※「位置図」及び「平面図（宝町公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（宝町公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし（令和 4 年度遊具のみ再整備済み）

## (6) <sup>ながさきひがし</sup>長崎東公園

ア 概要

東長崎地区の中央に位置しており、大型団地に隣接している。プールやテニスコートなどのスポーツ施設や大型遊具などが設置されており幅広い世代に利用されている。現在、指定管理制度により公園の運営を行っている。

イ 種別

総合公園

ウ 面積

約 18.02ha

エ 所在地

長崎市戸石町ほか

※「位置図」及び「平面図（長崎東公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化調整区域（一部市街化区域（第一種中高層住居専用地域（容積率 150%、建蔽率 60%）または第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 50%））、建築基準法 22 条区域、居住誘導区域（一部）

※「用途地域図（長崎東公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし

## (7) <sup>ごとうまち</sup>五島町公園

ア 概要

長崎駅から約 0.5km に位置し、商店、住宅、事務所等が混在した中にある公園で、遊具や休養施設等を配置し、地域住民の憩いの場として利用されている。

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.15ha

エ 所在地

長崎市五島町地内

※「位置図」及び「平面図（五島町公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（五島町公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし

## (8) <sup>すみよしちゅうおう</sup>住吉中央公園

ア 概要

長崎市北部の生活拠点となっている住吉地区の中心部に位置しており、多目的広場や集会所を有しており、コミュニティづくりや憩いの場として利用されている。

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.12ha

エ 所在地

長崎市住吉町地内

※「位置図」及び「平面図（住吉中央公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、

都市機能誘導区域

※「用途地域図（住吉中央公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし

## (9) 瓊の浦公園

ア 概要

長崎駅から約 0.4km に位置し、岩原川に隣接した公園で、遊具、休養施設、広場や集会所を有しており、主に児童に利用されている。

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.39ha

エ 所在地

長崎市恵美須町地内

※「位置図」及び「平面図（瓊の浦公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（瓊の浦公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし

## (10) 江戸町公園

ア 概要

長崎県庁跡地に隣接し、商店、事務所、ホテル等が混在した中にある公園で、広場や休養施設等を有しており、地域住民の憩いの場として利用されている。

イ 種別

街区公園

ウ 面積

約 0.17ha

エ 所在地

長崎市江戸町地内

※「位置図」及び「平面図（江戸町公園）」参照

オ 都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

※「用途地域図（江戸町公園）」参照

カ 整備スケジュール

整備予定なし

### 3 調査の手続き等

#### (1) スケジュール

| 項目       | 日程                    | 提出書類 |
|----------|-----------------------|------|
| 実施要領の公表  | 令和5年8月30日(水)          |      |
| 質問の受付・対応 | 令和5年9月15日(金)まで        | 様式1  |
| 提案書等の受付  | 令和5年9月28日(木)まで        | 様式2  |
| 個別対話の実施  | 令和5年10月3日(火)～10月6日(金) |      |
| 実施結果の公表  | 令和5年10月末(予定)          |      |

#### (2) 提案者の資格

法人その他の団体の方であれば、どなたでも提案可能です。

#### (3) 実施要領の公表

本調査の実施要領(本資料)は、下記の期間、長崎市のホームページに掲載します。

【HPアドレス】 <https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000>

【掲載開始日】 令和5年8月30日(水)

#### (4) 質問の受付・対応

本調査に関する質問がありましたら、「様式2(質問書)」に質問事項を記載し、当課アドレスへ送信して下さい。

なお、電子メールの件名には、『P-PFI 質問書』と記載してください。質問への回答はメールにて行います。

【質問受付期間】 令和5年9月15日(金) 17時必着

【メールアドレス】 [doboku\\_kikaku@city.nagasaki.lg.jp](mailto:doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp)

#### (5) 提案書等の受付

提案書(様式2)及び概略収支計画(任意様式)に必要な事項を記入のうえ、電子メールにより当課アドレスへ提出してください。

なお、電子メールの件名には、『P-PFI 提案書』と記載してください。

【受付期間】 令和5年9月28日(木) 17時必着

【メールアドレス】 [doboku\\_kikaku@city.nagasaki.lg.jp](mailto:doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp)

#### (6) 提案書等の作成方法

ア 提案書(様式2)

(ア) 提案者の概要

団体名、所在地、代表者職・氏名、担当者部署・氏名、電話、FAX 番号、電子メールアドレスを記載してください。

(イ) 提案対象公園

2 調査対象公園より提案を行いたい公園名を記載してください。なお、複数の公園で提案を行う場合は、公園別に提案書を作成してください。

(ウ) 公募対象公園施設

施設の種類や位置、規模、想定利用者数等を記載してください。

(エ) 特定公園施設の内容

公募対象公園施設の整備に合わせて実施する特定公園施設の整備内容や規模などを記載してください。

なお、桜町近隣公園については「公衆トイレ」の設置を想定しています。

(オ) 公園の利用促進への効果

この提案によって当該公園にもたらすと推測される効果について、公園利用の促進・活性化などの視点から記載してください。

※一時的なイベント運営等は提案対象となりません。

(カ) 実現する上での課題

この提案を実現する上で想定される課題について、記載してください。

(キ) その他

提案にあたり、特にアピールしたい事項などがあれば、記載してください。

イ 概算収支計画（任意様式）※簡易なもので構いません。

(ア) 施設使用料

市へ支払う公募対象公園施設の使用料

(イ) 事業計画年数の概算収支計画

公募対象公園施設、特定公園施設の整備内容、管理形態等をもとにしたもの

**(7) 提案事業者への個別対話の実施**

提案書等の受理後、提案書等の内容を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、下記の期間、提案事業者との個別対話を行います。

なお、個別対話の実施日時については、個別に調整させていただきます。

【開催期間】令和5年10月3日（火）～10月6日（金）

【開催場所】長崎市役所内会議室（予定）

**(8) 実施結果の公表**

調査結果の公表については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、長崎市のホームページにて要旨を公表します。

【公表時期】令和5年10月末（予定）

**(9) 留意事項**

ア 本調査は、「都市公園法第5条の2」に規定されている「公募設置管理制度（P-PFI 制度）」を活用することを想定し、公募対象公園施設の市場性の有無を確認す

るために実施するものです。

イ P-PFI 制度で整備していただく「公募対象公園施設」は、あくまで公園利用者の利便性の向上を図る上で特に有効であると認められる公園施設で、いわゆるロードサイド型店舗のように「通過交通者等」を主な対象とした施設ではない点に留意してください。

ウ 本調査の参加に係る費用は、全て参加者の負担となりますのでご了承願います。

エ 市へ提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

オ 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。

カ 市及び提案者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。

キ 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を確約するものではありません。

ク 必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途アンケート調査を行う場合もありますので、その際にご協力をお願いします。

#### 4 今後の予定について

今回の調査結果により、調査対象公園における収益施設の市場性が確認できれば、同公園における P-PFI 制度の導入による事業化について、さらに検討を進めていきます。

#### 5 用語の定義

| 用語                  | 説明   |
|---------------------|--|
| 公募設置管理制度<br>(P-PFI) | 平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、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、当該施設から生じ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制度のこと。<br>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく PFI とは異なる。 |
| 公募対象公園施設            | 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。<br>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。<br>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等    |

|        |  |
|--------|--|
| 特定公園施設 | <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。</p> <p>公園管理者との契約に基づき、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認定公募設置等計画に従い整備する、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> |
| 利便増進施設 | <p>都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。</p> <p>P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。</p>  |

**【参考】国土交通省 HP**

都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

URL : <https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001598649.pdf>

公募設置管理制度 (Park-PFI) について

URL : <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001329492.pdf>

**■問合せ先**

長崎市役所 土木部 土木企画課 (担当：松藤、渡邊、坂本)

〒850-8685 長崎市魚の町4番1号

TEL : 095-829-1415 FAX : 095-829-1229

E-Mail : [doboku\\_kikaku@city.nagasaki.lg.jp](mailto:doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp)