

民間活力をいかした中央公園再整備方針

～人と人・人とまち・人と未来をつなぐ、都市の顔となる公園～



令和4年12月

高松市



目次

第1章 はじめに	1
1.1 高松市の都市公園	
1.2 高松市緑の基本計画	
1.3 公共空間の利活用について	
第2章 中央公園の現状と課題	7
2.1 中央公園の概要	
2.2 高松市まちづくりにおける中央公園の役割	
2.3 公園の利用状況・利用特性	
2.4 公園施設の状況	
2.5 市民アンケートの結果	
2.6 専門家等へのヒアリングの結果	
2.7 中央公園再整備に向けた SWOT 分析	
2.8 現状と課題を踏まえた考察	
第3章 再整備方針及び取組内容	23
3.1 目指すべき公園の姿	
3.2 官民の役割分担の考え方	
3.3 取組主体のイメージ	
3.4 好循環サイクルへの転換	
3.5 中央公園再整備のイメージ	
第4章 整備手法について	28
4.1 公園協議会の設置及び周辺エリアとの連携	
4.2 整備条件	
4.3 民間事業者の参入方法	
4.4 民間事業者提案公募内容	
第5章 今後の取組スケジュール	37
参 考	39

第1章 はじめに

1.1 高松市の都市公園

現在、本市が管理する公園は307公園あり、「高松市都市公園施設長寿命化計画」に基づき、計画的に公園施設の修繕等を行っています。

また、公園の清掃等日常管理については、公園愛護会や自治会が主体となって取り組んでおりますが、今後、地域によっては、居住人口の減少や高齢化等により、現在の管理レベルを維持することが困難となる可能性があります。

図表1-1 高松市が管理している都市公園等(令和4年12月1日現在)

種 別	都市公園		その他公園		計	
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)
街区公園	254	34.67	3	0.40	257	35.07
近隣公園	15	24.98			15	24.98
地区公園	3	17.70			3	17.70
総合公園	3	46.46			3	46.46
運動公園	2	51.43			2	51.43
歴史公園	1	8.41			1	8.41
墓 園	2	16.06			2	16.06
緑 道	4	1.73	2	0.35	6	2.08
緑 地	15	2.71	3	3.60	18	6.31
計	299	204.15	8	4.35	307	208.50

図表 1-2 都市公園等管理形態別箇所数

種 別	箇所数
公園愛護会	160
指定管理	45
直営・地元管理・その他	102
計	307

図表 1-3 地域による清掃活動の様子



1.2 高松市緑の基本計画

緑の基本計画は、緑に関する将来の望ましい姿を定め、それを実現する緑の保全、公園の整備、公共施設や民有地の緑化、緑化意識の普及啓発などを含めた施策の方針を明らかにした、緑豊かなまちづくりを総合的・計画的に進める指針となるものです。

また、緑には、主に環境保全、レクリエーション、防災、景観形成の4つの役割がありますが、近年は、グリーンインフラとして様々な社会資本整備等の観点からも注目されています。

図表 1-4 公園の役割

環境保全機能	レクリエーション機能	防災機能	景観形成機能
○都市の骨格形成 ○自然環境 ○歴史風土と一体となる緑 ○生活環境を形成する緑 ○農林業地 ○自然との共生 ○都市環境負荷の軽減	○余暇特性と緑 ○自然とのふれあいと緑 ○日常圏におけるレクリエーションの場 ○広域圏におけるレクリエーションの場	○自然災害の軽減 ○人為災害の軽減 ○避難体系上重要な緑	○代表的な郷土景観 ○優れた眺望 ○ランドマーク ○景観形成のバランス ○都市景観の創出

出典：高松市緑の基本計画

図表 1-5 フラワーフェスティバルの様子



1.3 公共空間の利活用について

(1) 公共空間を整備・管理運営する上での新たな視点

我が国では、高度経済成長期の急速な都市の整備・拡大により、道路、都市公園、下水道などの社会資本整備が進む一方で、施設の老朽化が進行しており、適正かつ効率的な維持管理が課題となっております。

また、成熟社会を迎え、価値観の多様化や社会環境の変化などを背景に、まちづくりにおいても、経済的な豊かさだけでなく、精神的な豊かさやクオリティ・オブ・ライフの向上等への対応が求められております。

こうした中、公園等の公共空間について、地域や民間に開放し、利活用を促進していくことで、各施設が有する特徴を踏まえた新たな収益性・利用価値を見いだすような「マネジメント型（つくる・つかう・育てる）」の公共施設の在り方へシフトしていく考えが、国においても示されております。

■今後、都市公園を整備・管理運営する上で考慮する視点

視点1 スtock効果をより高める

■今ある資源をどのようにいかしていくのか

■公園を活性化するために、隣接空間やエリア内における点と点を繋げるような活性化シナリオの重要性

視点2 民との連携を加速する

■管理視点ではなくマネジメント視点

■民間参画の機会を拡大させるための責任と権限の設定

視点3 都市公園を一層柔軟に使いこなす

■画一的な整備・管理からの脱却

■公園の付加価値を向上させる

※新たなステージに向けた緑とオープンスペース政策の展開について
(平成28年5月国土交通省都市局公園緑地・景観課)を参考に作成

図表1-6 公共空間の活用事例



写真:さぬきマルシェ



写真:天王寺公園(てんしば)

(2) 都市公園法の改正とPark-PFI創設の背景

全国的に都市公園の整備は一定程度進みましたが、一方で、公園施設の老朽化が進行し、魅力が低下する公園が散見されるようになりました。

多くの社会資本を管理している地方公共団体では、財源不足や財政の硬直化により投資余力、管理余力が乏しいといった事情を抱えており、現状のまま推移すれば、十分な公共投資や行政サービスを提供することは困難になっていくものと考えられております。

このため、引き続き、公園施設の整備や更新を行い、都市公園の魅力向上を図っていくためには、公共だけでなく、民間の資金やノウハウを活用することが求められております。

こうした中、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ公園の質や利便性の向上を図ることを目的とした「公募設置管理制度」が創設されました。

- 都市公園のストックの増加（1人当たり都市公園面積：10㎡／人を超えている）
- 施設の老朽化、魅力の低下

- 一方、財政制約等から地方公共団体の整備費、維持管理費は限られており、公園整備、更新への投資もある程度限界がある

- 都市公園の魅力向上、施設整備・更新を持続的に進めていくためには、公共の資金だけでなく、民間の資金の活用をより一層推進することが必要

民間活力による新たな都市公園の整備手法を創設し、公園の再生・活性化を推進する 公募設置管理制度（Park-PFI）の創設

図表1-7 Park-PFI制度を活用した公園整備のイメージ

<制度を活用した公園整備イメージ>



特に、高松市緑の基本計画においても、官民連携事業（PPP）による公園等の利活用として、Park-PFI 制度の活用の考え方を示しており、公園の潜在的な魅力を発掘し、効果的に活用するため、企業などの多様な主体との連携や、公園の持つ資源や特性に合った新たな管理運営手法を検討することにしております。また、将来にわたり魅力が維持できるよう、ライフサイクルコストや管理運営形態を考慮した整備内容を検討することにしております。

（３）他都市の取組事例（福山市中央公園Park-PFI）

全国的に民間活力をいかした都市公園の整備が進む中、福山市の中央公園において、中四国初の公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した公園が誕生しました。

公園内には、民間事業者によって、ガーデンレストランやテラス等が設置され、公園の緑を楽しみながら開放された空間で食事を楽しむことができます。また、キッチンカーによる出店や図書館との連携による定例イベント「NIWASAKI」の開催等により、日常に溶け込んだ新たな賑わいが創出され、公園という空間が、人と人、人とまちをつなぐ場所になっております。

図表1-8 福山市中央公園



写真：福山市公園緑地課提供

（４）高松市都市公園における民間活用の考え方

市内公園のうち、来園者が多く、収益が見込める可能性のある公園を対象に、県外企業を含め、広く市場調査を行った結果、いずれの調査も、中心市街地に位置する高松市立中央公園（以下、中央公園）が最も民間参入意欲が高い結果となりました。

特に、民間事業者が、カフェ等の飲食店を設置した場合には、これら施設からの収益を活用して、管理運営費への還元が見込めるほか、ベンチ等の整備費につきましても、その一部を負担できる可能性があるなどの評価が得られました。

図表1-9 高松市の都市公園における民間活力導入の検討経緯

実施日	調査名	対象公園	参加企業数
R2.3 ～ R2.8	中央公園外5公園サウンディング型市場調査	中央公園 峰山公園 仏生山公園 房前公園 如意輪寺公園 あじ竜王山公園	7
R2.10 ～ R3.4	Park-PFI導入検討調査	中央公園 峰山公園 仏生山公園 房前公園	15
R3.10	中央公園利用実態調査（PPP/PFI地域プラットフォームを活用した中央公園Park-PFIサウンディング調査）	中央公園	6
R4.5～R4.7	中央公園個別ヒアリング調査	中央公園	19

まずは中央公園において、Park-PFI等の民間活力をいかした再整備に取り組み、その実績・効果を踏まえ、他公園へ横展開していくことを検討します。

図表1-10 民間活力をいかした公園再整備の考え方(イメージ)



第2章 中央公園の現状と課題

2.1 中央公園の概要

中央公園は、戦災復興のシンボルとして整備された市営野球場の跡地を利用して、昭和61年に「緑にあふれ、季節感があり、気軽に楽しめる公園」をコンセプトに誕生した歴史のある公園です。

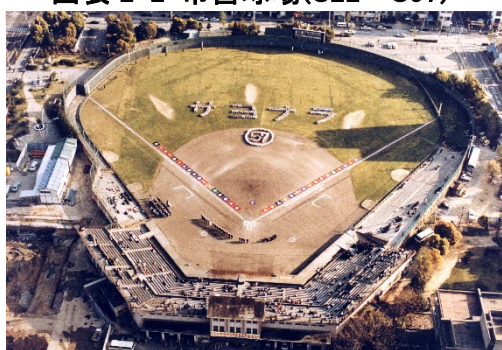
また、都市機能が集積する中心市街地に位置し、市民の憩いの場、交流の場として広く親しまれてきた本市を代表する都市公園であります。

しかしながら、開園後30年以上が経過し、施設の老朽化に伴う維持管理コストの増加や、公園に対する市民ニーズも多様化していることなどを踏まえると、施設の更新・改修とともに新たな魅力の創出や、良質なサービスの提供などに向けた対応が求められています。

図表 2-1 中央公園位置図



図表 2-2 市営球場(S22～S57)



図表 2-3 現在の中央公園



(1) 基礎情報

公園面積	既存建築面積	容積率	最寄り駅からの距離
34,975.59 m ²	699.66 m ²	400%	JR 高松駅から徒歩 15 分 ことடன்瓦町駅から徒歩 10 分

(2) 主な施設

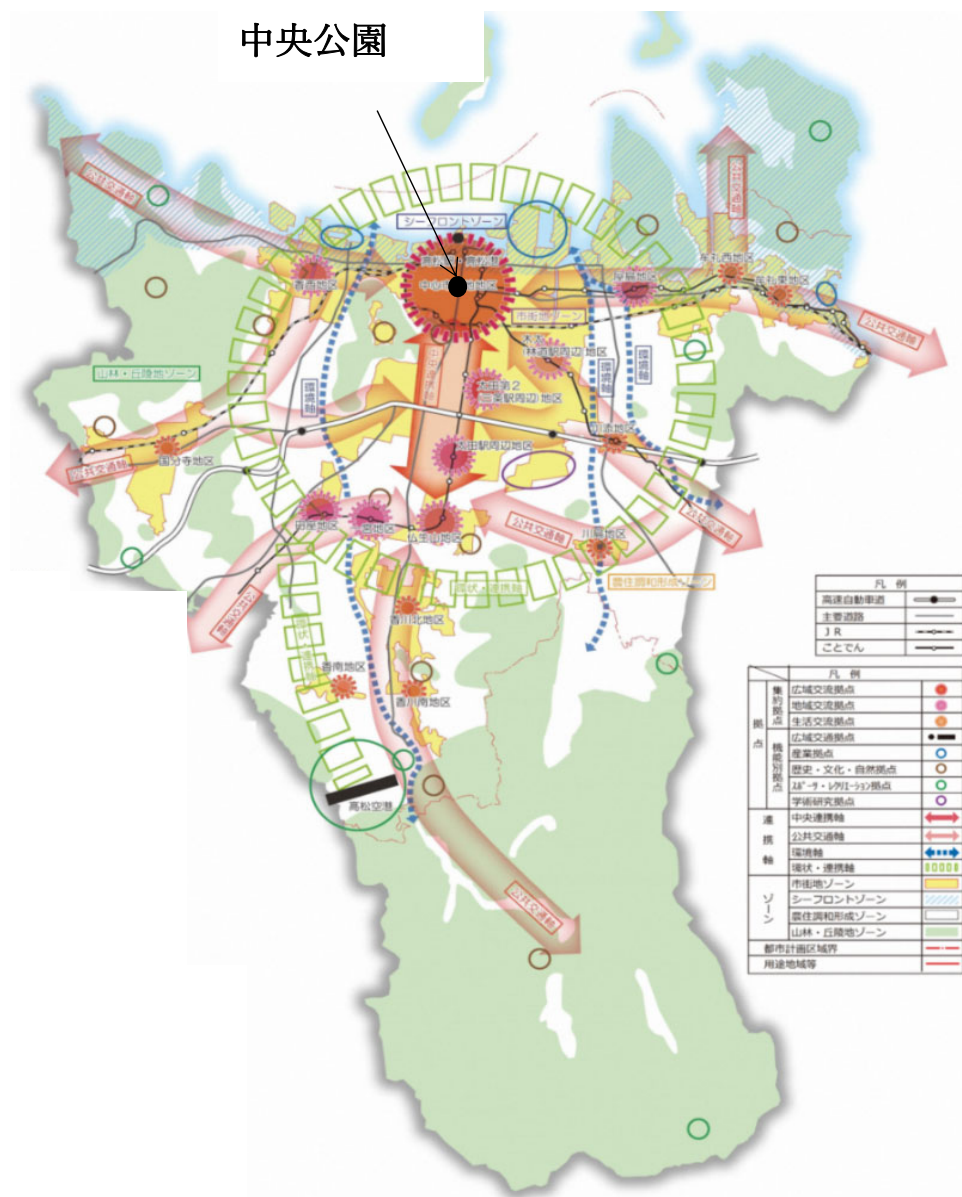
名称	管理者	概要
地下駐車場	高松市交通政策課	計 321 台（有料）駐車可能。
国際交流会館	香川県総務部知事室国際課	香川県の国際交流を推進するための公共施設。 通称、アイパル香川。
公衆用トイレ	高松市公園緑地課	南北に各 1 箇所設置されている。
オブジェ等	高松市公園緑地課	流政之などの著名な芸術家の作品が設置されている。

2.2 高松市まちづくりにおける中央公園の役割

中央公園の再整備にあたっては、本市の上位・関連計画である「第6次高松市総合計画」や「高松市都市計画マスタープラン」、「高松市立地適正化計画」、「高松市環境基本計画」、「高松市 MICE 振興戦略」、「第2次高松市緑の基本計画」などと整合を図りつつ、目指すべき都市像の実現に貢献することが重要です。

また、中心市街地に位置する中央公園は、都市の顔として、質の高い暮らしを提供するために、重要な役割を担う施設です。

図表 2-4 将来都市構造図



出典：高松市都市計画マスタープラン

2.3 公園の利用状況・利用特性

中央公園は、通勤、通学、通院、企業訪問や行政施設への手続き等で来街された方が立ち寄ることが多いため、公園利用者数は、平日の日中が多く、休日は少ないという傾向にあります。

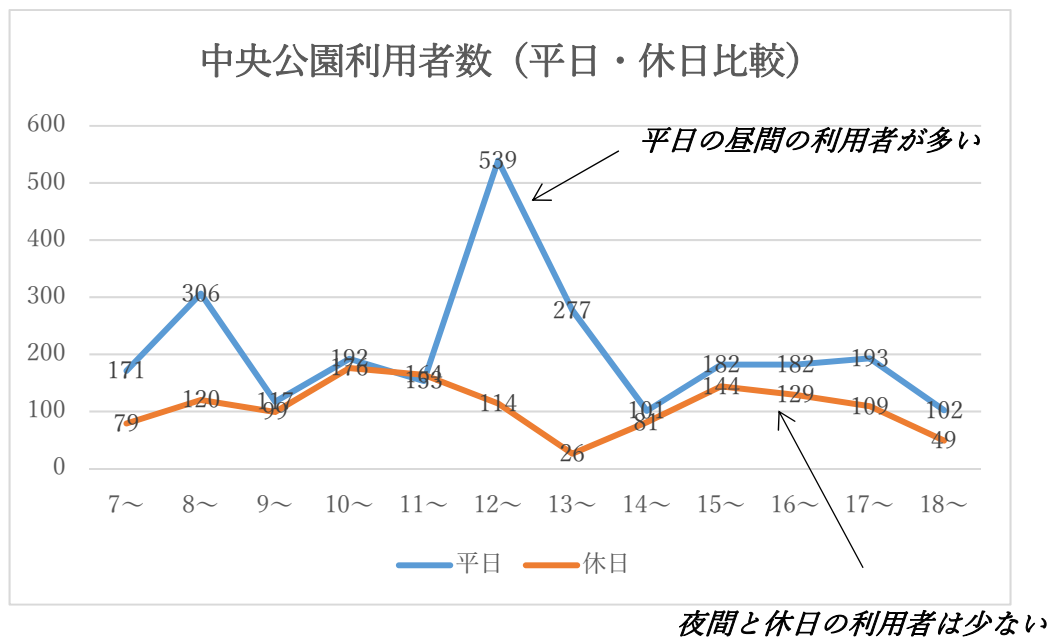
また、同様の理由で、夜間は人通りが少なく、近寄り難い雰囲気となっております。

他方、周辺では、市街地再開発事業やマンション建設が進んでおり、今後は、身近な公園として利用する人が増えていくものと考えられます。

【中央公園利用状況調査結果】

実施日： 令和3年10月10日（日） 7時～19時
令和3年10月14日（木） 7時～19時

図表2-5 中央公園の利用者数(平日・休日比較)



図表 2-6 中央公園の利用状況



2.4 公園施設の状況

図表 2-7 施設の老朽化等の状況

【アイパル香川】 公園との連携が図られていない。



【遊具・トイレ】 老朽化が進み、利用者が少ない。

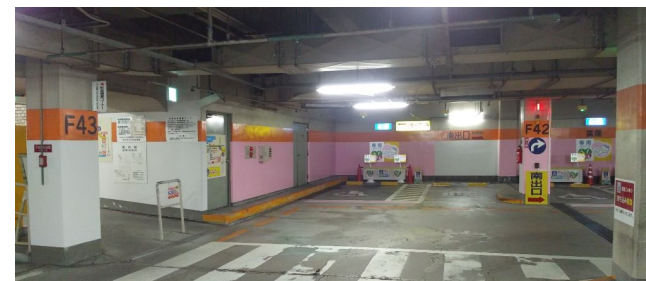


【樹木】 樹木が壁となり、閉鎖的な公園となっている。

全体的に暗く、近寄り難い雰囲気、衛生害虫の苦情もある。



【バリアフリー化】 公園内に身障者専用駐車スペースがない。地下駐車場からもアクセスしにくい。



【オープンスペース】 有効スペースが狭く、イベント会場として使いにくい。



【植栽帯・段差】 人の流れの阻害要因となっている。



【環境悪化】
落書き、不法投棄が多くなっている。



【水辺空間】 現在未利用で、修繕が必要。



【休憩施設】
老朽化が進み、利用されていない。



(1) 維持管理費

中央公園の維持管理については、民間の経験とノウハウをいかした効率的な管理を行うため、指定管理者制度を導入しておりますが、現契約には、広告費や自主事業費等は含まれておらず、公園の維持管理が主な業務内容となっています。

また、施設の老朽化が進む中、今後さらに維持管理費が増大していくことが懸念されています。

【指定管理契約内容】

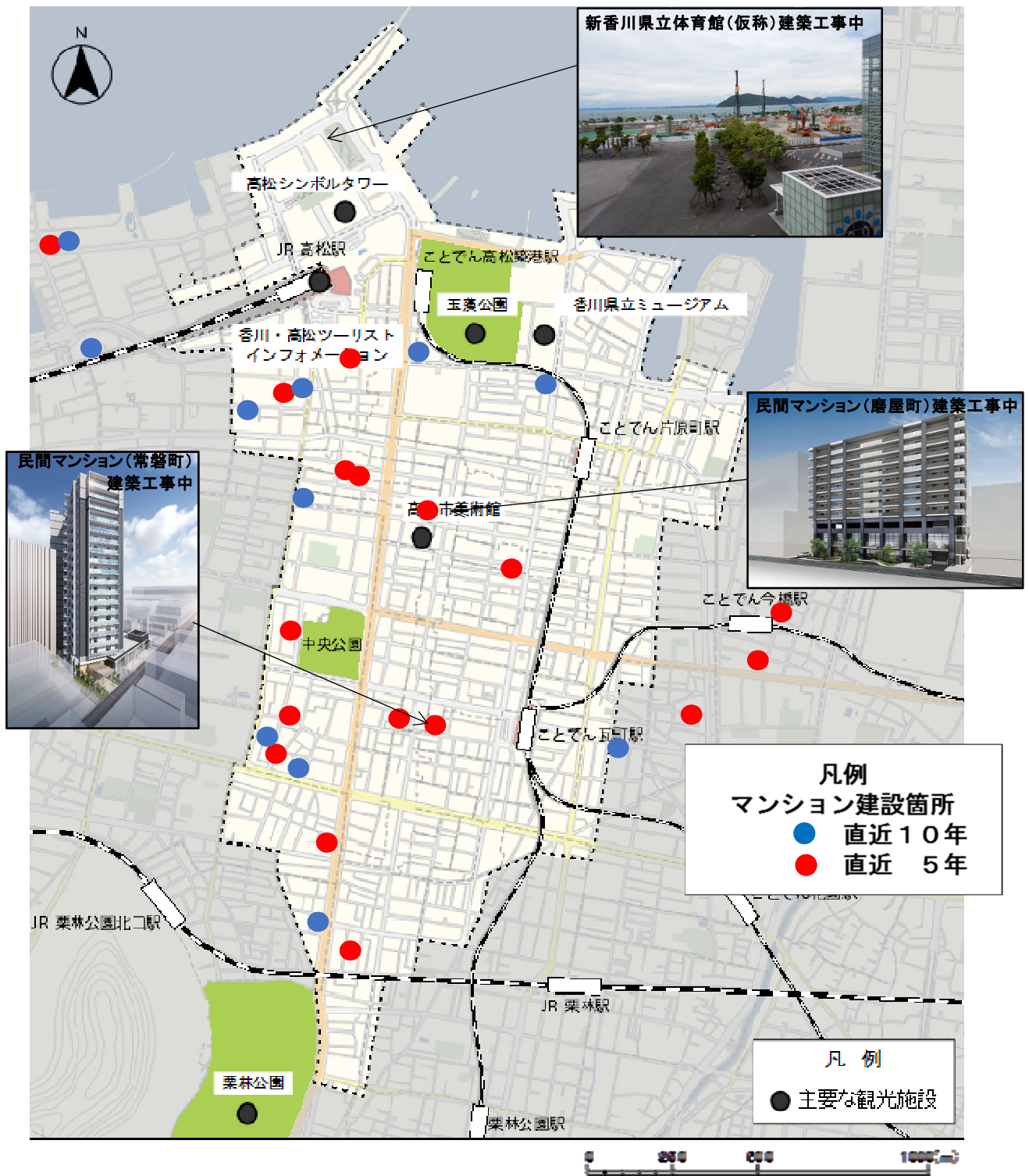
- ◆指定管理者：香川県造園事業協同組合
- ◆指定期間：令和３年４月１日から令和８年３月３１日まで（５年間）
- ◆５年間上限額 １５３，２３５，０００円
- ◆令和３年度指定管理料 ３０，６４７，０００円
 - うち、中央公園分 約１５，０００，０００円
- ◆主な業務内容
 - 樹木・花壇・芝生の管理
 - 日常清掃作業
 - トイレ清掃 週５回（月火水金土）
 - 公園清掃・除草 週５回から６回（月火水木金土）
 - 公園保守点検
 - その他必要経費（光熱水費等）負担

(2) その他の課題(多様なニーズへの対応)

近年、都市公園に対する市民ニーズが多様化しており、施設の更新・改修とともに、魅力ある空間の創出や良質なサービスの提供などが求められています。

特に、新香川県立体育館の整備に伴い、サンポート高松北側街区におけるイベント開催が困難となることや、中央公園周辺において、民間のマンション建設が進んでいることを踏まえると、本市のまちづくりにおける中央公園が果たす役割は、今後ますます大きくなるものと考えられます。

図表2-8 中央公園を取り巻く環境の変化



2.5 市民アンケートの結果

中央公園の再整備方針の策定にあたり、市民を対象としたアンケートや民間企業へのヒアリング調査のほか、学識経験者等との協議を行いました。

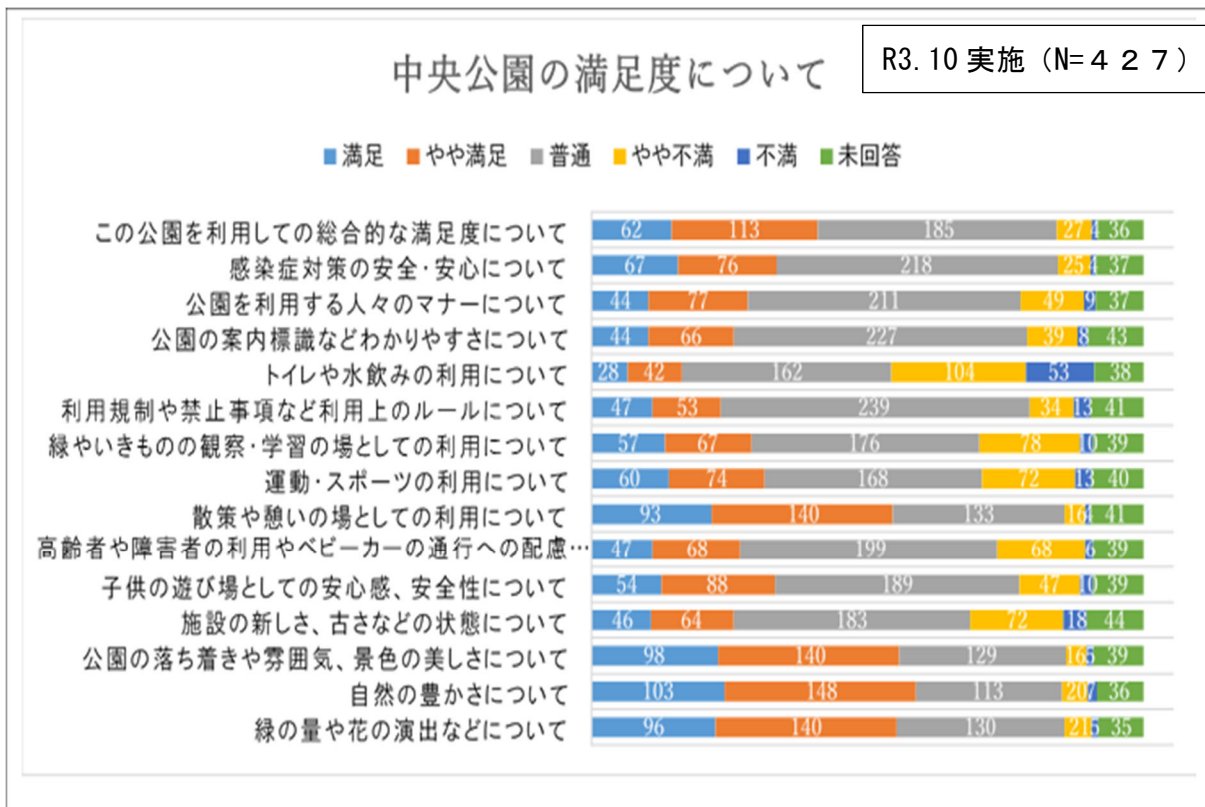
(1) 第1回市民アンケート(令和3年10月1日～令和3年10月31日)

第1回（令和3年10月1日～令和3年10月31日に実施）調査では、主に公園利用者を対象に中央公園の満足度や中央公園に望む施設について質問しました。

この結果、中央公園は緑が多く、落ち着いた雰囲気であることなどが評価される一方で、トイレ改修や公園全体のバリアフリー化等についての要望がありました。

また、カフェやレストラン、オープンテラスなどの新たな魅力づくりに期待する意見もありました。

図表 2-9 中央公園の満足度調査の結果



(2)第2回市民アンケート(令和4年6月29日～7月13日)

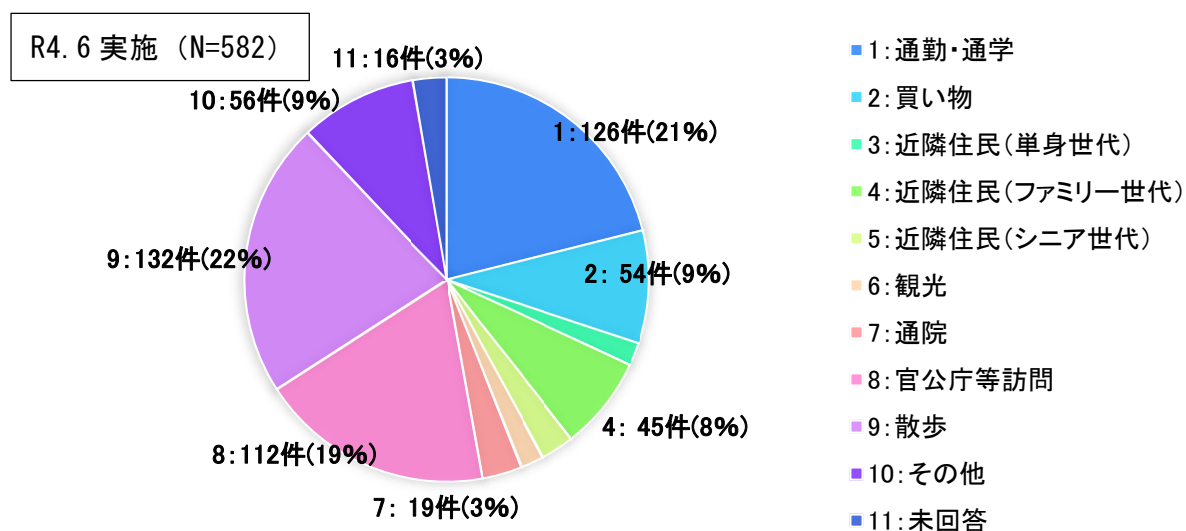
第2回(令和4年6月29日～7月13日に実施)調査は、市民等を対象に、第1回調査で関心が高かった項目を中心に質問しました。

この結果、公園の魅力向上に向けた取組では、第1回の調査と同様、カフェ・レストラン、キッチンカーなどの出店に期待する意見や市民イベント等に積極的に活用していくべきであるとの意見が大半を占めました。

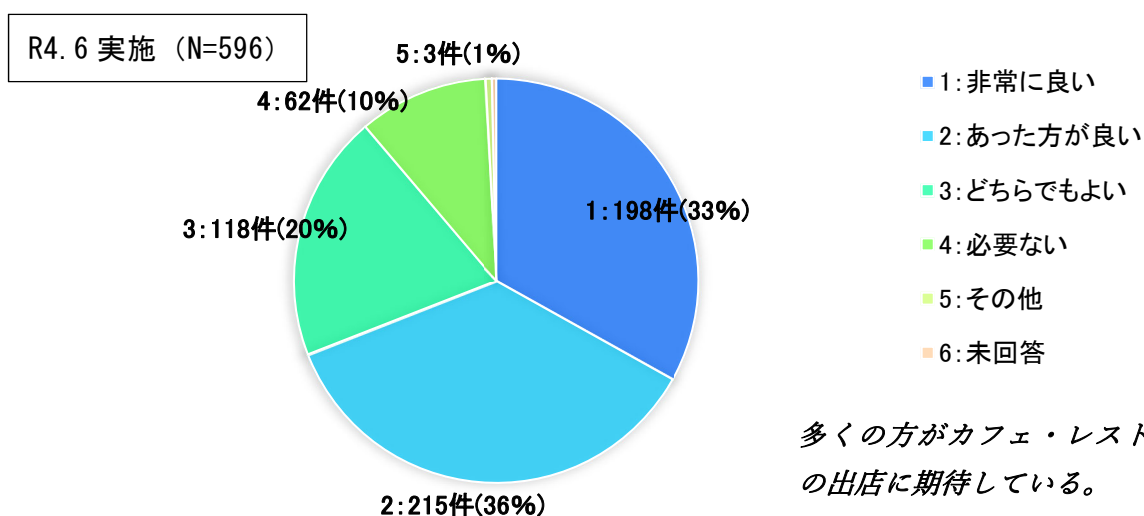
また、屋内の休憩・休息スペースや屋内遊具、イベント会場を求める意見も多くなるなど、公園としての機能を維持しつつも、新たな賑わいの創出や魅力向上に期待していることが確認できました。

図表 2-10 市民アンケートの結果

【中央公園周辺を訪れる目的】



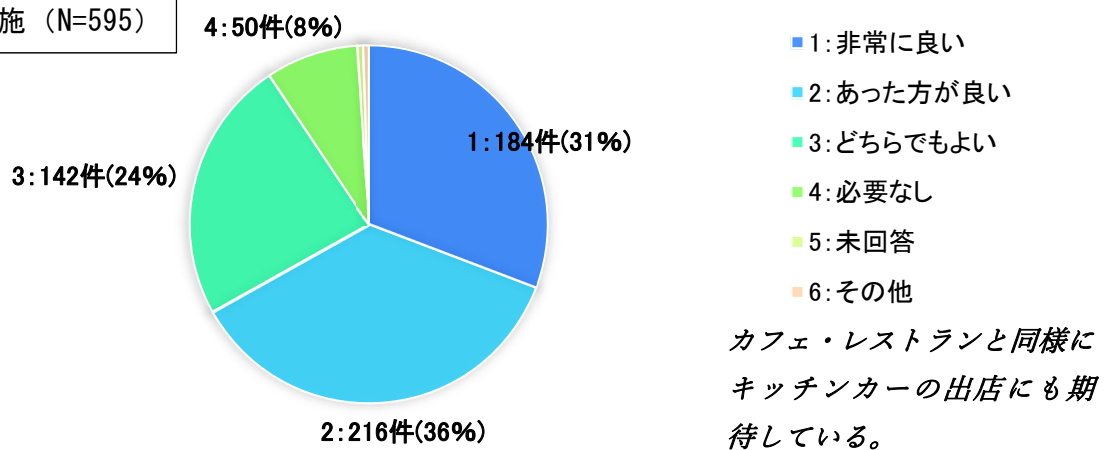
【質問1】カフェ・レストラン等の出店について



多くの方がカフェ・レストランの出店に期待している。

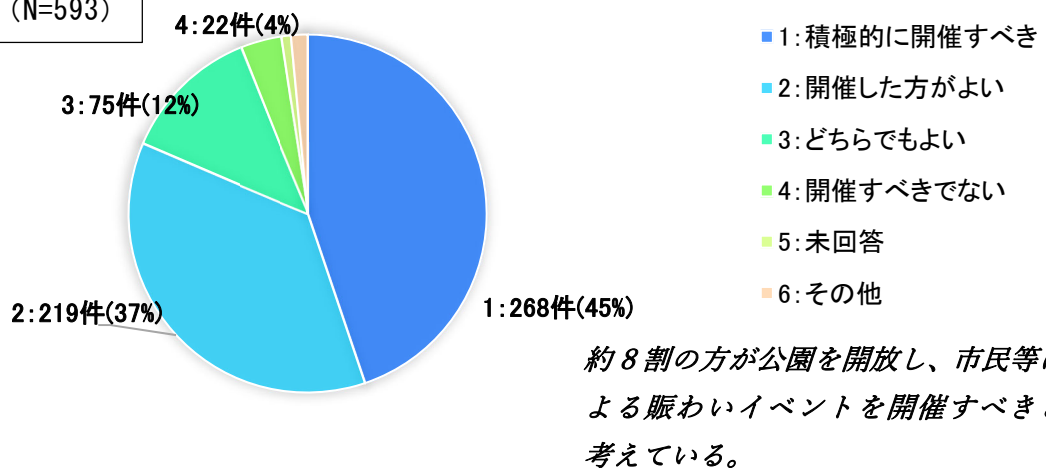
【質問2】キッチンカー等の出店について

R4.6 実施 (N=595)

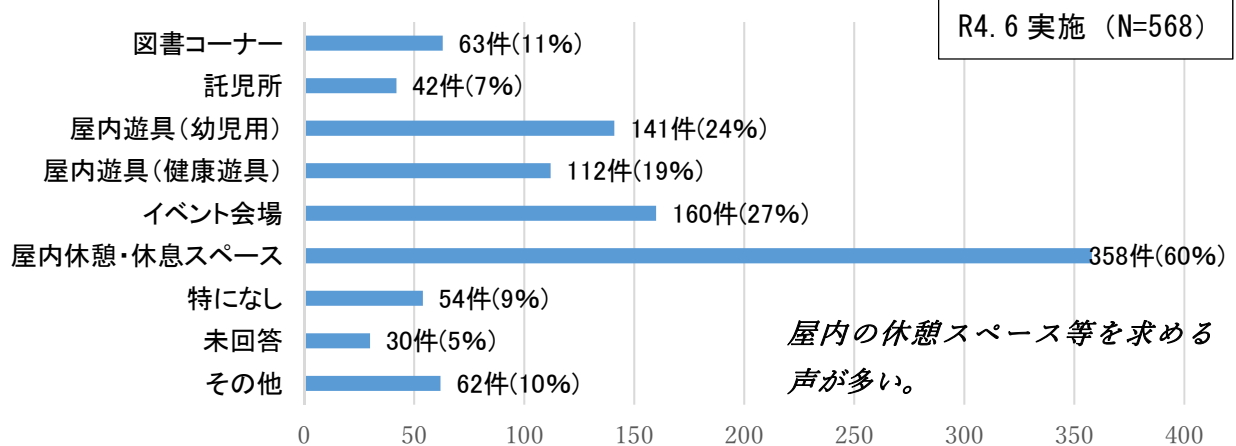


【質問3】利用者の少ない時間帯(休日等)を市民や民間事業等に開放し、賑わいイベント等を開催することについて

R4.6 実施 (N=593)

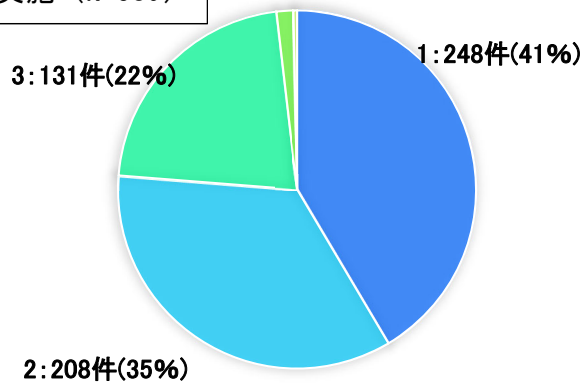


【質問4】カフェ・レストラン、キッチンカー以外に、中央公園に新たに導入してほしい施設はありますか？



【質問5】公園内に「アイパル香川」という施設がありますが、ご存じでしょうか？

R4. 6 実施 (N=589)

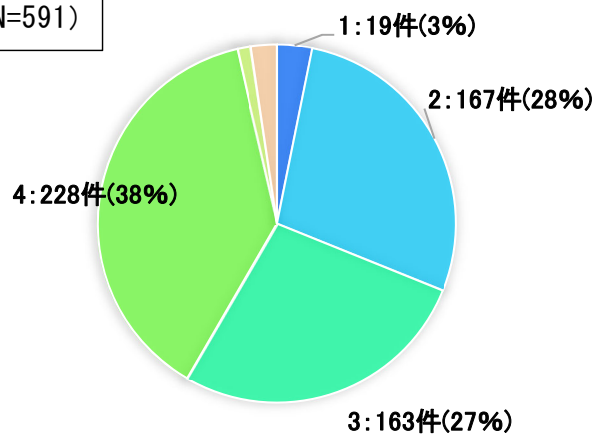


- 1: 存在・施設内容ともに知っている
- 2: 存在は知っているが、施設内容は分からない
- 3: 存在を知らない
- 4: 未回答
- 5: その他

公園内にあるアイパル香川の施設内容を知らない人が多い。

【質問6】中央公園のトイレを利用していますか？

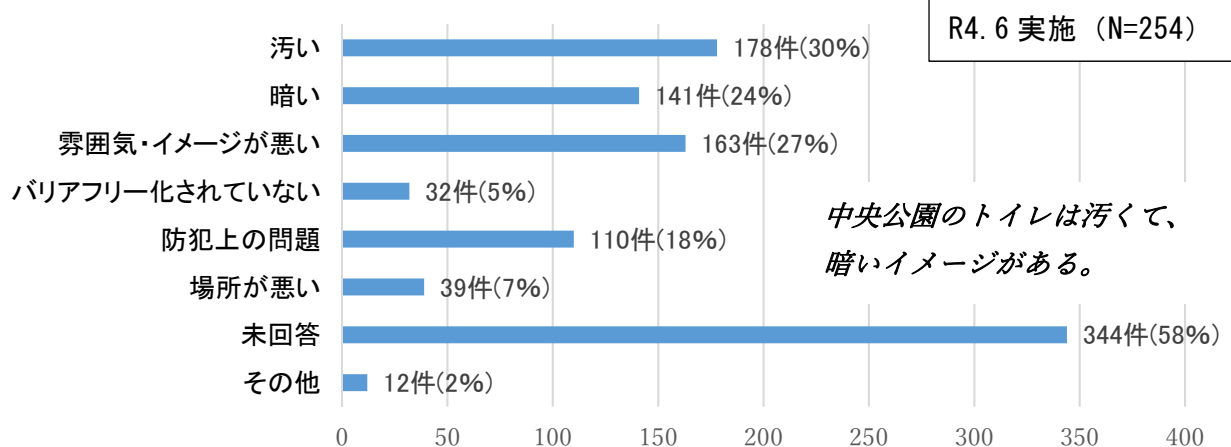
R4. 6 実施 (N=591)



- 1: 利用している
- 2: たまに利用する
- 3: 利用する必要がある
- 4: 利用したくない
- 5: 未回答
- 6: その他

半数の方が公園のトイレを利用したくないと考えている。

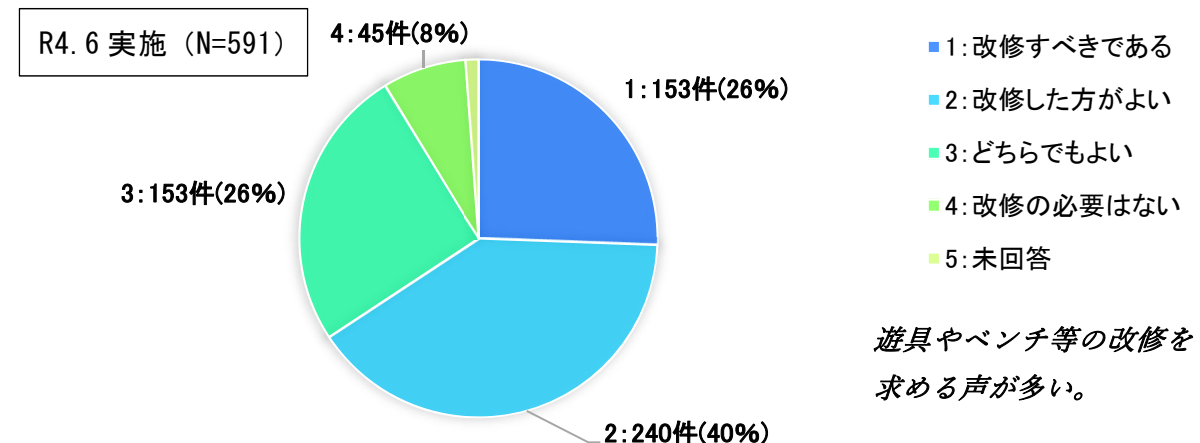
【質問7】問6で「④利用したくない」と回答された方にお尋ねします。その理由を教えてください。



R4. 6 実施 (N=254)

中央公園のトイレは汚くて、暗いイメージがある。

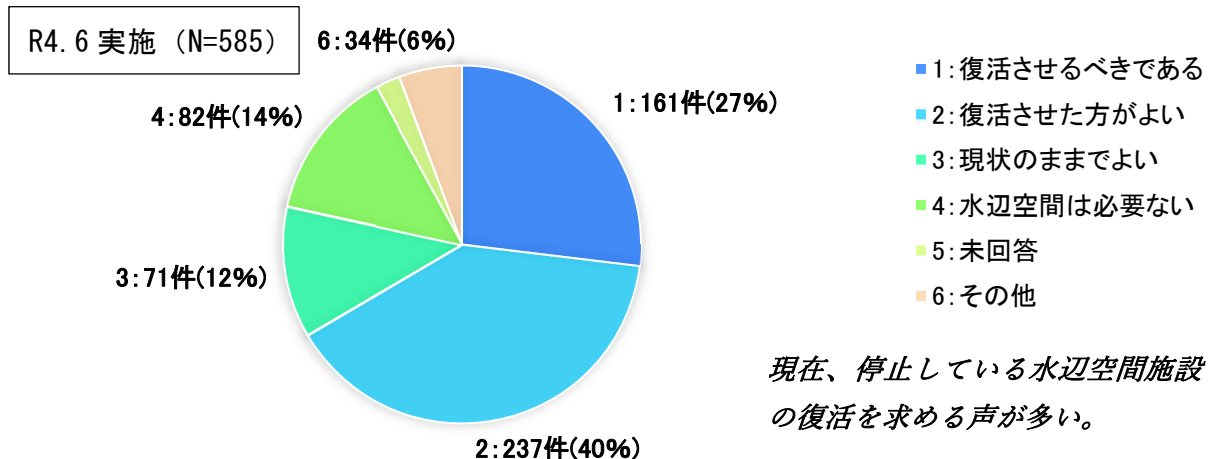
【質問8】遊具やベンチ等の改修について



【質問9】水辺空間について

公園南エリアに、せせらぎや滝の池がありますが、現在は、停止しています。

今後、どうすべきと考えますか？



【質問10】その他中央公園の魅力向上のために取り組むべき提案があれば記載してください。(例: ライトアップ、花壇・樹木の活用、施設の高質化、イメージアップ、Wi-Fiなど)

【施設に関すること】

- ・花壇設置やライトアップを行うなど、公園のイメージアップを図ること。
- ・樹木がうっそうとしていて、全体的に暗いイメージである。開放感がなく防犯面でも不安。
- ・大規模イベントやスポーツができるよう自由空間を広げるべきである。

【イベント開催に関すること】

- ・せせらぎを復活させて、街なかでホテル鑑賞イベントを開催してほしい。
- ・四季折々の市民イベントを開催し、活気のあるまちにしていきたい。

【公園利用に関すること】

- ・蚊と鳩の対策をして、衛生的な公園にしてほしい。
- ・バーベキューやキャンプを認めてもらいたい。
- ・スケートボードエリアや幼児エリア、ペット（ドッグラン）などのエリア分けをして、全ての来園者が気持ちよく利用できる公園にしてほしい。

2.6 専門家等へのヒアリングの結果

(1) 専門家の御意見

現在、中央公園は、密集した樹木が壁となり物理的に都市空間が遮断され、閉鎖的で近寄りがたい雰囲気のパークとなっています。

周辺道路や施設と一体となった開放的な空間にすることで、中央公園エリアの魅力や価値が向上し、都市全体のイメージアップにもつながります。

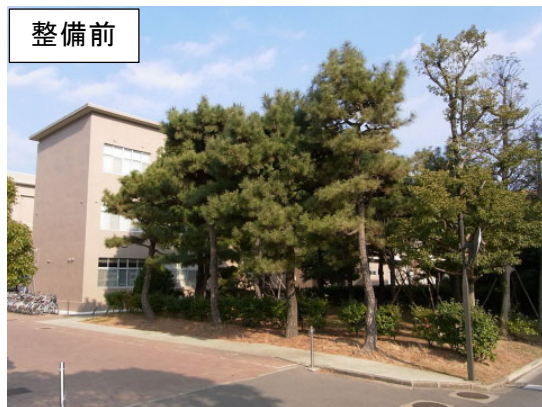
図表 2-11 歩行者動線の考え方

理想的な歩行者動線
(まちと公園をつなぐ歩行者動線)



現在の歩行者動線
(公園の外周歩道を通行)
※公園と周辺道路が分断されている。

図表 2-12 香川大学幸町南キャンパス(香川大学西成研究室提供)



整備前



整備後

樹木整理等の再整備により、キャンパス内の景観が向上

(2) 警察の御意見

中央公園は、置き引きや自転車等の窃盗のほか、公園の夜間利用における周辺住民からの通報が多くなっております。

中央公園の再整備にあたっては、警察とも連携を図りながら、防犯対策の強化に取り組んでいく必要があります。

参考事例 1 福岡市警固公園（公園再整備による都市景観の向上）

公園の再整備により、都市景観が向上した福岡市の警固公園の事例を御紹介します。

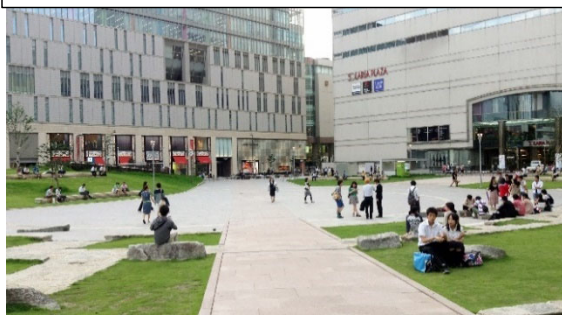
福岡市の警固公園は、施設の老朽化が進み、暗がりや人目から死角となる場所が多いなど防犯上の問題が指摘されておりましたが、再整備によって子供達や家族連れ等が訪れる明るい公園に様変わりし、都市のイメージが向上しました。

図表 2-13 福岡市警固公園【整備前】

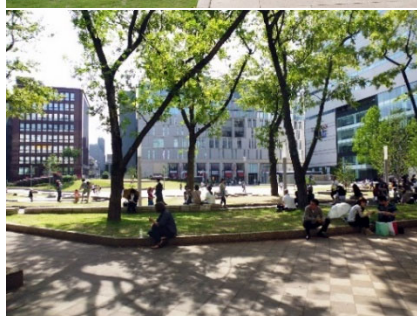
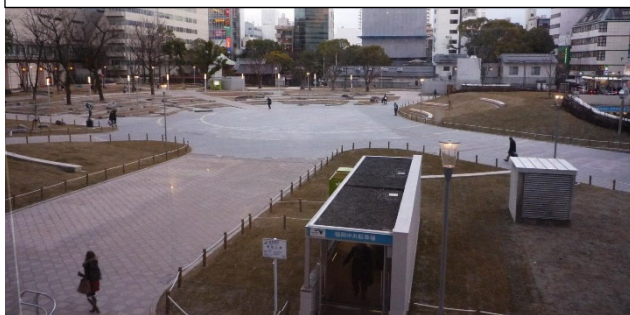


図表 2-14 福岡市警固公園【整備後】

①新たな動線の創出による利用改善



②樹木整理による見通しの改善



【警固公園の設計の考え方】

- ・見通しの確保
- ・公園と公園周辺の双方向に開放された動線を確保
- ・公園をセットバックし前面歩道を拡幅
- ・目につきやすい場所へトイレを移設

写真：福岡大学工学部景観まちづくり研究室提供

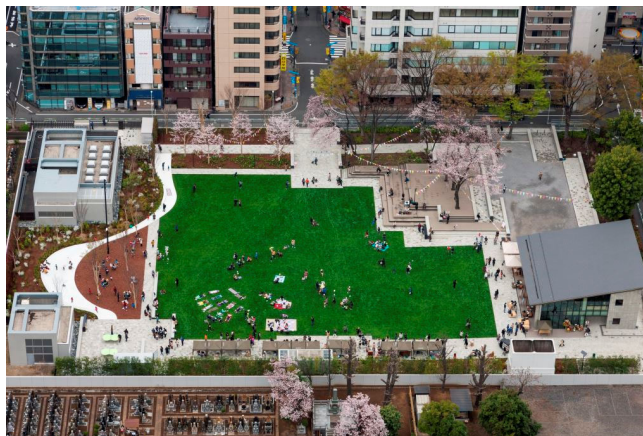
参考事例2 豊島区立南池袋公園（公園再整備による都市景観の向上）

豊島区南池袋公園は、都心の好立地をいかし、公園内に魅力的な店舗を誘致することにより、質の高い憩いの場と新たな賑わいを創出しました。

図表 2-15 豊島区立南池袋公園【整備前】



図表 2-16 豊島区立南池袋公園【整備後】



図表2-17 豊島区立南池袋公園【整備後】



写真：豊島区公園緑地課提供

2.7 中央公園再整備に向けたSWOT分析

中央公園の再整備は、SWOT分析※により、公園の強み・弱み等を整理した上で、戦略的に進めることが重要です。

※SWOT分析：目標を達成するために意思決定を必要としている組織や個人のプロジェクトにおいて、外部環境や内部環境を強み、弱み、機会、脅威の4つのカテゴリーで要因分析し、環境変化に対応した資源の最適活用を図る戦略策定方法

図表 2-18 中央公園再整備におけるSWOT分析

	プラス面	マイナス面
	強み (Strengths)	弱み (Weaknesses)
内部環境	○交通環境（国道11号沿い、主要駅から徒歩圏内、バス停・駐車場あり） ○立地環境（中心市街地、業務施設等集積エリア） ○既存ストック（初期投資済） ○魅力のあるアート作品やオブジェ等が設置 ○市のまちづくり方針における位置づけ（広域都市機能誘導区域）	○施設の老朽化 ○樹木による遮断（防犯上の問題、イメージの悪化） ○施設更新費・維持管理費の増大 ○有料駐車場、駐車場不足、身障者非対応 ○小規模、自由空間不足 ○多様なステークホルダーとの調整が必要 ○法的制約条件（建蔽率・準防火地域など） ○地下駐車場による建築制限
	機会 (Opportunities)	脅威 (Threats)
外部環境	○新香川県立体育館整備に伴い、イベント会場が、サンポート高松から中央公園等へ変更 ○都市公園法改正による民活導入や公共空間の民間開放への動き ○周辺における民間再開発やマンション建設の促進 ○新型コロナウイルス感染症拡大を背景とする公園への需要増大	○自然災害の切迫感の高まり ○人口減少、少子・超高齢社会の到来 ○社会保障費の増大等による財政状況の悪化 ○地域間競争の激化 ○感染症拡大による交流人口の減少 ○ライフスタイルの変化による多様なニーズへの対応 ○公園に求められる役割・機能の複雑化

SWOT分析の結果、中央公園は施設全体の老朽化が進むものの、立地環境に優れ、大きなポテンシャルを持っていると考えられる。

また、新香川県立体育館整備により、サンポート高松北側街区でイベントが開催できなくなることや、新型コロナウイルス感染症拡大を背景とする公園への需要拡大などから、今後、ますます中央公園の役割は大きくなるものと考えられる。

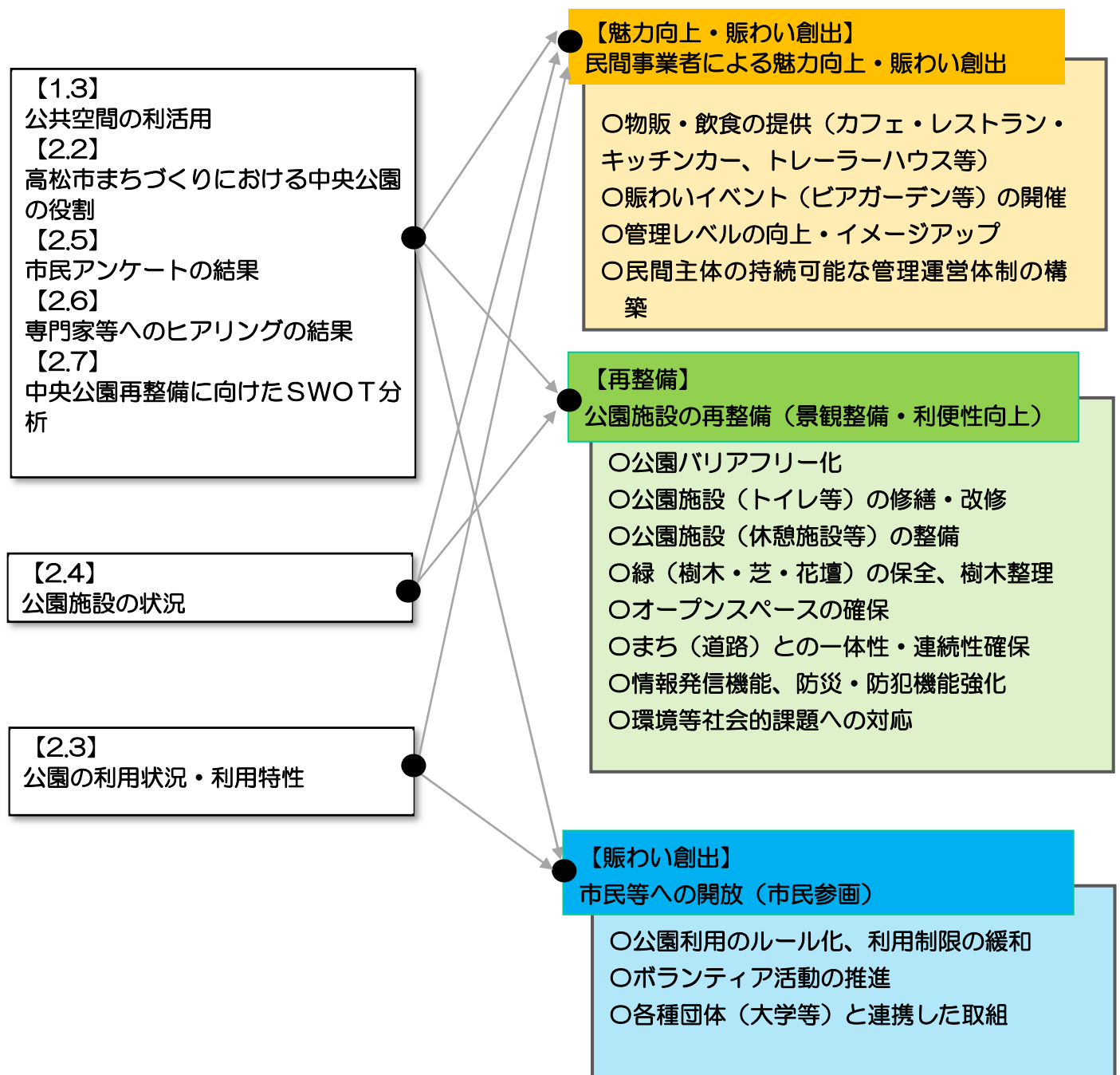
2.8 現状と課題を踏まえた考察

現状分析や市民アンケート調査等の結果から、今後、中央公園では、樹木整理やトイレ改修、水辺空間等の再整備に加え、カフェ・レストランの設置等新たな魅力づくりに取り組んでいく必要があります。

特に、現在は、密集した樹木等により、閉鎖的な空間となっており、再整備にあたっては、人々が交流しやすく、都市に溶け込んだ開放的な空間にしていく必要があります。

また、市民等の交流・活動の場として積極的に開放していくとともに、民間事業者・市民が主体となった持続可能な管理運営体制を構築していくことも重要です。

図表 2-19 現状と課題を踏まえた考察



第3章 再整備方針及び取組内容

3.1 目指すべき公園の姿

中央公園は、市民はもとより、外国人を含む観光客等も利用する施設であり、本市の顔として、良好な景観や機能を確保することは、都市の風格を高め、本市全体の魅力向上にもつながります。

中央公園の再整備にあたっては、本市が目指すべき都市像や市民アンケート調査の結果等を踏まえ「**人と人・人とまち・人と未来をつなぐ、都市の顔となる公園**」をテーマに、まちなか居住者に身近で、市民等が行きたくなる・集いたくなる公園を目指します。

この実現に向け、高松市・民間・市民が連携・協力しながら①**民間事業者による魅力向上事業の実施**、②**公共による公園施設の再整備**、③**市民等への開放**、の3つの取組を主軸に実施いたします。

また、設計にあたっては、①**既存ストックを最大限活用すること**、②**まち（道路）と一体感・連続性のある動線を確保し、周辺との視覚的つながりを創出すること**、③**園内は、区切り・段差を減らし、解放感のある新たな空間を生み出すこと**に留意しながら進めます。

【再整備のテーマ】

「人と人・人とまち・人と未来をつなぐ、都市の顔となる公園

【魅力向上のための3つの取組】

【取組1】 民間事業者による魅力向上・賑わい創出

○カフェ・レストラン、キッチンカー、物販など

【取組2】 公共による公園施設の再整備

○トイレ・花壇・照明等改修、バリアフリー化、景観整備など

【取組3】 市民等への開放

○公園利用のルール化、利用制限の緩和、ボランティア活動の推進、大学連携など

【設計コンセプト】

【設計コンセプト①】 既存ストックの活用

【設計コンセプト②】 周辺道路と連続性のある動線確保と 周辺との視覚的つながりの創出

【設計コンセプト③】 園内は区切り・段差を減らし、解放感のある空間を創出

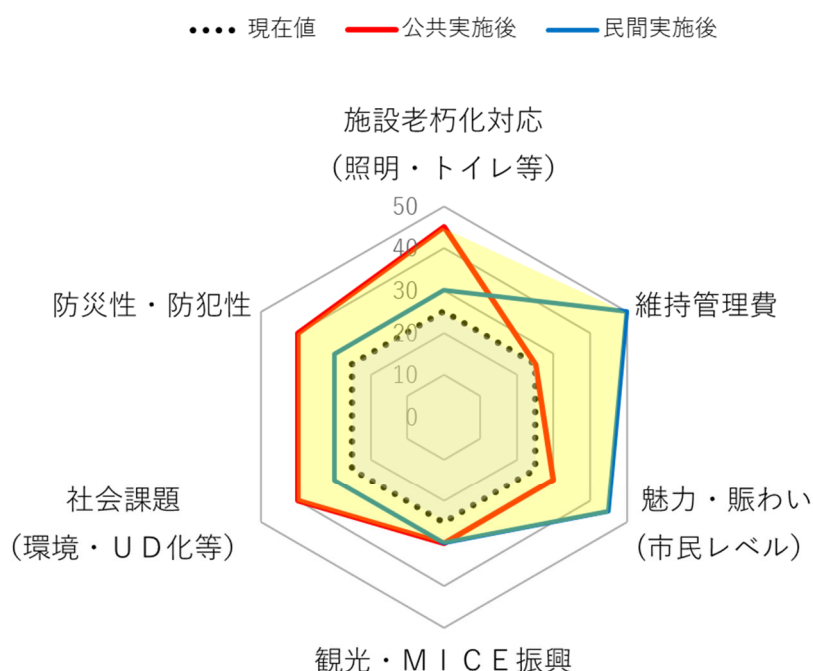
3.2 官民の役割分担の考え方

中央公園の再整備にあたっては、官民の役割を明確にして、効率的に取り組んでいくことが重要です。

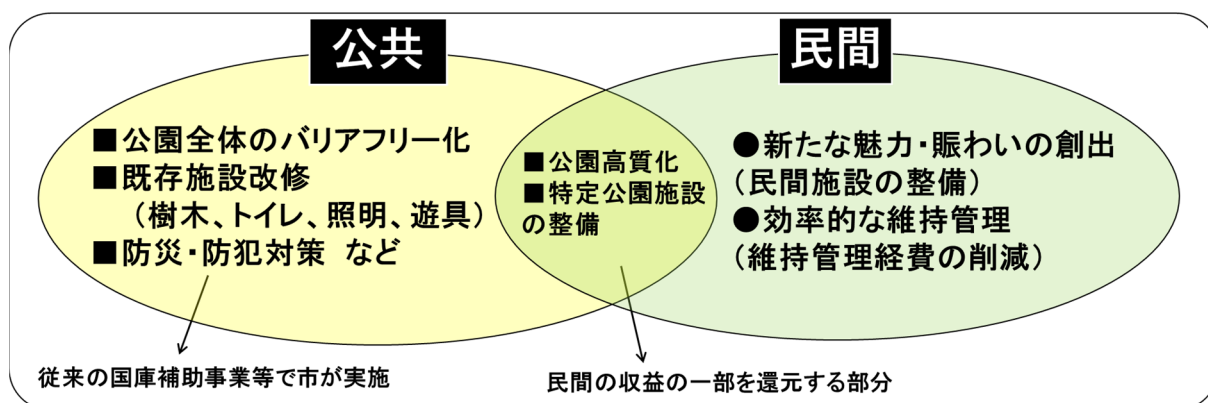
再整備の基本的な考え方としては、行政は老朽化した公園施設の改修や防災・防犯対策、社会的課題への対応を担い、民間事業者は公園の魅力向上や賑わいを創出します。

特に、中央公園の再整備では、民間事業者の収益事業から得られる収益の一部を公共部分の整備費や管理運営費に還元する考えを取り入れ、官民が連携した持続可能な公園を目指します。

図表 3-1 官民の役割分担の考え方①



図表 3-2 官民の役割分担の考え方②



3.3 取組主体のイメージ

中央公園の魅力向上には、高松市、民間（新規参入者）、民間（現指定管理者）、市民等が互いに連携・協力しながら取り組んでいくことが重要です。

各取組の主体は、今後、公募による民間事業者からの提案に基づき、関係者との協議を経て決定されますが、想定される役割分担のイメージは以下のとおりです。

図表 3-3 中央公園の魅力向上に係る取組主体のイメージ

種別	具体的取組	取組主体			
		高松市	民間 （新規参入者）	民間 （現指定管理者）	市民等
【取組1】 民間事業者による魅力向上事業	物販・飲食の提供（カフェ・レストラン・キッチンカー、トレーラーハウスなど）	—	○	△	—
	賑わいイベント（ビアガーデン等）の開催	—	○	△	○
	その他の提案事業（収益事業）	—	○	△	—
	再投資事業 （管理レベルの向上・イメージアップ）	—	○	△	—
	民間主体の持続可能な管理運営体制の構築	△	○	○	—
【取組2】 公園施設の再整備（景観整備・利便性向上）	公園バリアフリー化 （身障者専用駐車スペースの確保）	○	—	—	—
	公園施設（トイレ等）の修繕・改修	○	△	—	—
	公園施設の整備	○	△	—	—
	緑（樹木・芝・花壇）の保全、樹木整理	○	△	△	—
	まち（道路）との一体性・連続性確保	○	—	—	—
	情報発信機能強化	○	△	—	—
	防災・防犯機能強化	○	△	—	—
	環境等社会的課題への対応	○	—	—	—
	その他民間提案事業（公園高質化等）	△	○	—	—
【取組3】 公園利用の市民開放	公園利用のルール化・利用制限の緩和	○	△	△	○
	ボランティア活動の推進	○	—	—	○
	アイパル香川との連携（多文化共生の取組）	△	○	—	○
	各種団体（大学等）と連携した取組	○	△	△	○

○：主体的に取り組むもの △：連携して取り組むもの※実際の事業主体は協議より決定します。

3.4 好循環サイクルへの転換

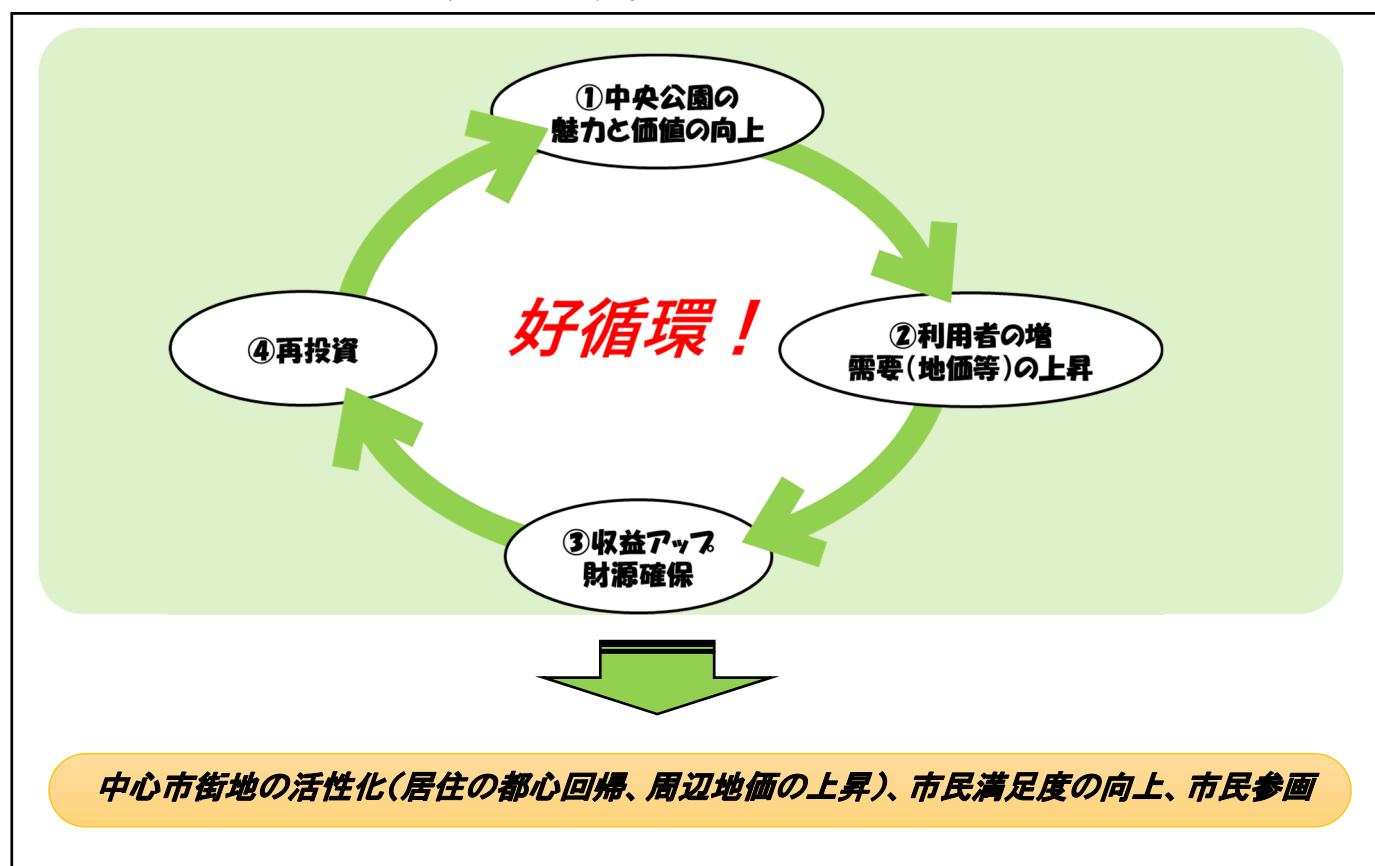
民間事業者は、利用者ニーズの高いカフェやレストラン等の便益施設の設置や、賑わいイベントを開催するなど、公園に新たな魅力と賑わいを創出します。また、こうした取組から得られた収益の一部を公共部分の整備や管理運営費に還元します。

一方、高松市は、民間事業者や市民等の意向を踏まえながら、老朽化が進んでいる公園施設の修繕・改修や公園のバリアフリー化等を行います。

また、利用者の少ない時期や時間帯を市民等の活動・交流の場として、積極的に開放していくことで、市民等に身近で愛され続ける公園となり、公園へのボランティア活動のモチベーション向上などにもつなげてまいります。

このように中央公園の再整備では、高松市・民間・市民が一体となった取組により、中央公園の魅力と価値を向上させるとともに、新たに生み出される収益の一部を公園の管理運営等に還元していくことで、公園の管理レベルが向上し、さらに魅力的な公園になるという好循環サイクルへの転換を目指します。

図表 3-4 好循環サイクルのイメージ



3.5 中央公園再整備のイメージ

図表 3-5 再整備のイメージ

注) 下図は、他都市の事例等を参考に作成した、現時点の整備イメージです。
 実際は、民間事業者の決定後、関係者等との協議を経て、具体的な整備内容を取りまとめ、予算の範囲内で、順次実施していくことになります。



■アイパル香川との連携 多文化共生の取組・屋内休憩スペース等



写真: アイパル香川HP

■バリアフリー化・身障者用駐車場



写真: 高松市立りんくうスポーツ公園

■老朽施設(遊具等)の改修



写真: 国営越後丘陵公園 HP

■トイレ改修



写真: 横浜市HP(大場かやのき公園トイレ)

■水辺空間改修



写真: 高松港管理事務所HP

■市民イベント開催



写真: R4. 5アロハフェスティバル

■物販・飲食店



写真: ガーデンレストラン(Enlee)提供



写真: 福山市HP(Park-PFI)



写真: フラワーフェスティバル2022

■樹木整理



写真: 福岡大学提供(警固公園)

第4章 整備手法について

4.1 公園協議会の設置及び周辺エリアとの連携

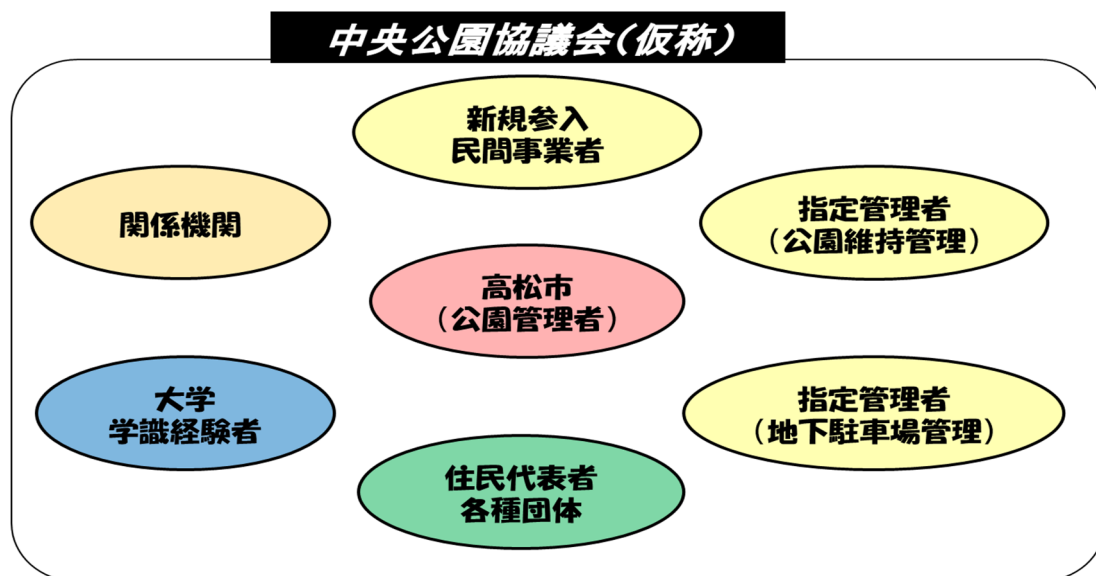
都市公園は、個々の特性等に応じた多様な主体が運営に携わり、地域のニーズ等に柔軟に対応していくことで、その機能性を発揮することができ、魅力的で持続可能な公園になります。

現在、中央公園では、その周辺でマンション建設（まちなか居住）が進むなど、公園を取り巻く環境が変化していることや、利用者の少ない時期や時間帯があることなどを踏まえると、市民等の活動の場として、積極的に開放していくことが望ましいものと考えます。

また、民間事業者等による収益事業やイベントの開催を可能とすることで、公園が持つポテンシャルを最大限発揮することができます。

そのため、中央公園の再整備に合わせて、中央公園協議会（仮称）を設置し、公園利用に係るルールづくりを行います。

図表 4-1 中央公園協議会のイメージ



■協議会における協議事項(例)

○中央公園再整備方針・基本設計・デザイン設計

○中央公園利用のルールづくり

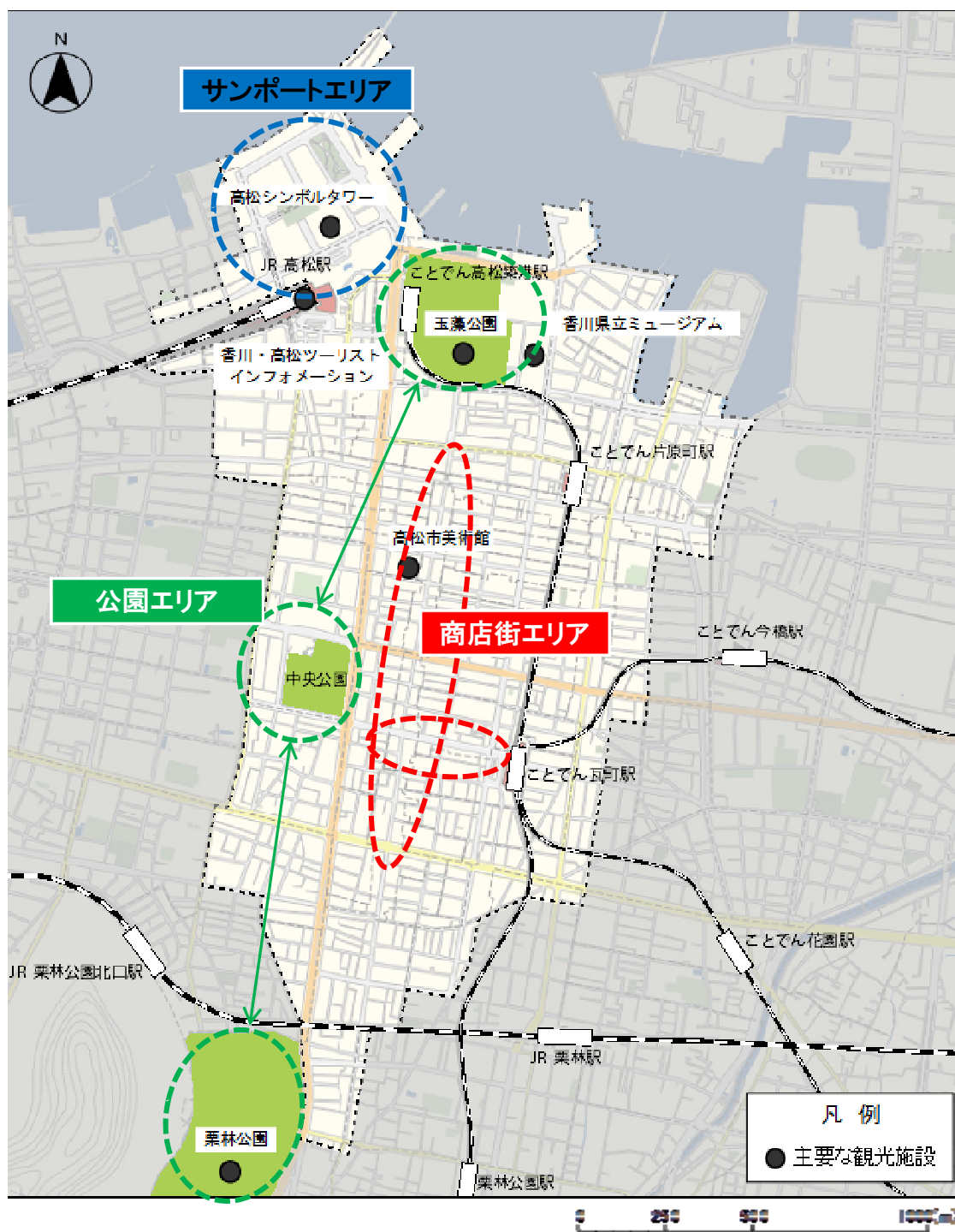
(例：ボール遊びやペットの散歩、住民主催の交流イベントの開催、ビアガーデンやグランピングなど)

○中央公園の管理運営方針、情報発信の取組 等

将来的には、中央公園エリアのマネジメント機能を強化していくとともに、周辺エリアとも連携を図りながら相乗効果を発揮させ、地域全体の活性化を目指すことが重要です。

また、サンポートエリアから玉藻公園、商店街エリア、中央公園、栗林公園までが、魅力的な空間となることで「居心地が良く歩きたくなる」市街地を形成することが可能となります。

図表 4-2 中央公園と周辺エリアとの連携図



4.2 整備条件

公園施設区分ごとの建蔽率の基準は、都市公園法により、通常建蔽率（便益施設等）が2%以下、特例建蔽率（教養施設等）10%以下とすることと定められております。

特に、新たに公募対象公園施設を設置する場合は、追加で10%の上乗せ特例が措置されるのではなく、教養施設等と公募対象公園施設とをあわせて最大10%である必要があります。

図表 4-3 中央公園の建築物と建蔽率

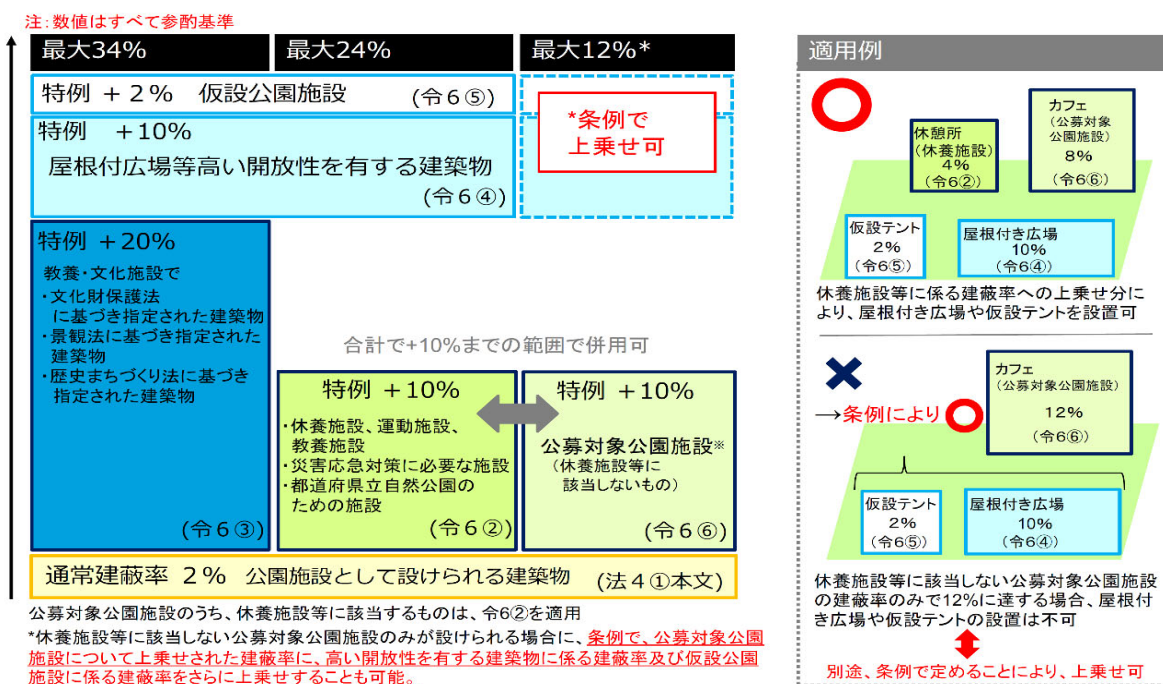
公園施設区分	公園施設	面積 (㎡)	建蔽率 (%)	備考
便益施設	便所南西	15.82	0.16	建蔽率上限値 2%
	便所北東	16.70		
その他施設	派出所	25.00		
教養施設	アイパル本館 (建物のみ)	642.14	1.84	建蔽率上限値 10%
計		699.66	2.0	

現在、中央公園では既に、便益施設等で建蔽率 0.16% を使用しているため、新たに整備する建物の建蔽率の上限は以下のとおりです。

○公募対象公園施設（公募設置管理制度）の場合：8.16%

○その他施設（設置管理許可制度）の場合：1.84%

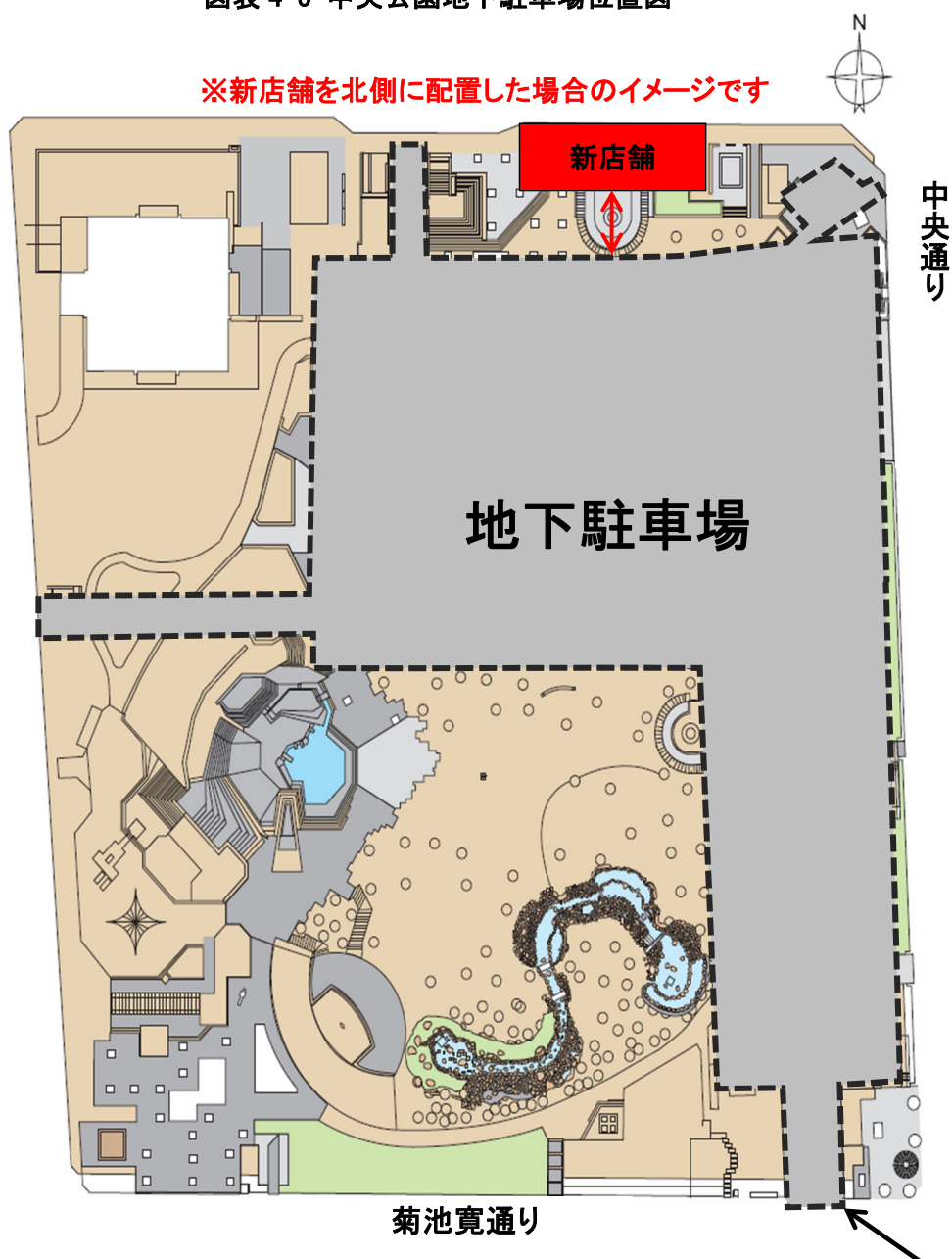
図表4-4 都市公園の建蔽率の参酌基準



(出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン／国土交通省 平成 30 年 8 月改正)

また、公園の地下に駐車場があることから、その上部及び近接して建築する場合、別途、構造計算等が必要となる場合がありますが、地下駐車場の側壁から一定の離隔距離を確保すれば、地下駐車場への影響はないものとして、計画することが可能となります。

図表 4-5 中央公園地下駐車場位置図



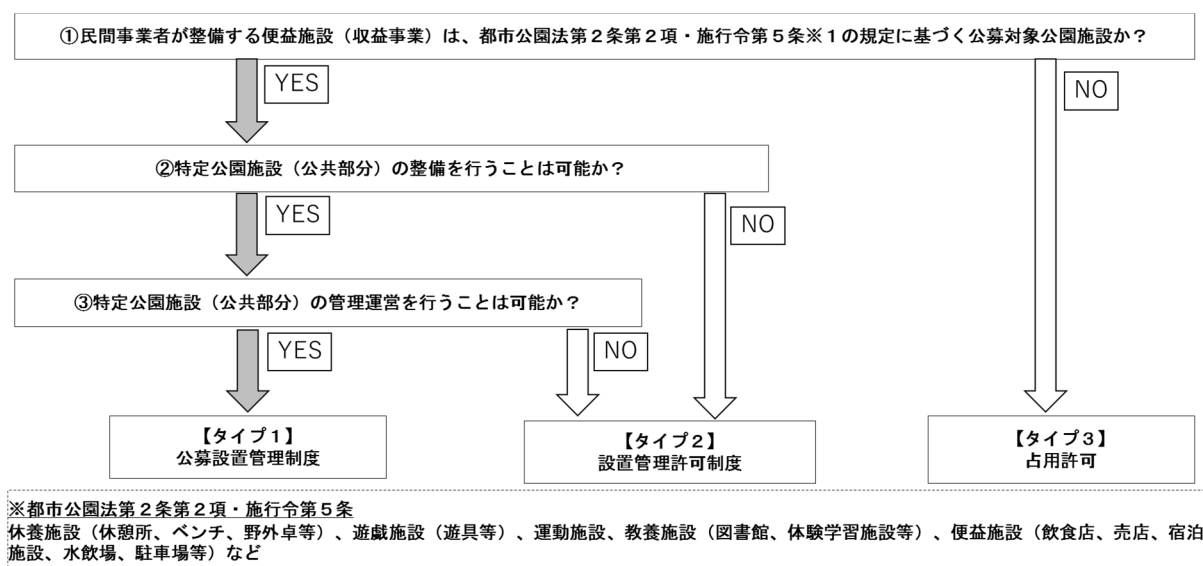
4.3 民間事業者の参入方法

(1) 民間参入手法の選択

中央公園における官民連携の手法として、民間事業者が実施する収益事業の種類や地域への還元内容によって、公募設置管理制度、設置管理許可制度、占用許可（指定管理制度等）のいずれかを選択することになります。

中央公園における民間活力をいかした魅力向上事業では、民間事業者の提案内容を踏まえ、需給バランスに応じた適正な事業手法を選択します。

図表4-6 民間参入手法選択フロー



(2) 民間参入手法比較表

中央公園における民間参入の手法として、以下の3つのタイプが考えられます。

図表4-7 民間参入手法比較表

内容	【タイプ1】 公募設置管理制度	【タイプ2】 設置管理許可制度	【タイプ3】 占用・行為許可
スキーム図	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して、ベンチやトイレ等の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。	公園管理者以外のもの（民間事業者等）が、公園施設の設置管理許可を得て、公園内に公園施設を設ける制度。	公園管理者以外のもの（民間事業者等）が、公園管理者の許可を得て、公園内に公園施設以外の施設を設ける、または、行為を行う制度。
事業期間	10年（20年担保）	最長10年（更新可）	施設により3ヶ月～10年
想定される施設	公募対象公園施設（レストラン、カフェ、売店など）	カフェ、レストラン、売店、自動販売機など	キッチンカー、トレーラーハウス、イベント、興行、業としての写真・映画撮影など
公園管理運営へのイメージ	・ 特定公園施設（ベンチやトイレ等の公共部分）の整備 ・ 特定公園施設の管理 ・ 使用料 ・ その他提案	使用料	使用料・占用料

(3) 公園の管理運営の考え方

公園の管理運営を段階的に高松市から民間事業者へシフトし、民間事業者による持続可能な管理運営体制の構築を目指します。

図表4-8 公園の管理運営の考え方(イメージ)

	現在	事業実施後	将来
スキーム図			
市収入財源	使用料（自動販売機） 占用料（イベント開催）	使用料 （キッチンカー・自動販売機） 占用料（イベント開催など）	—
維持管理 管理運営	高松市 ＋指定管理者A	高松市 ＋指定管理者A＋民間事業者B	指定管理者C（指定管理者A＋民間事業者B）
指定管理者 収入	市からの指定管理料	市からの指定管理料	市から指定管理料＋自主事業（カフェ・レストラン）収入＋使用料・占用料（キッチンカー・自動販売機・イベント開催など）
民間インセンティブ	×	△	○

4.4 民間事業者提案公募内容（イメージ）

民間事業者の選定にあたっては、提案公募を行い、最も優れた提案の事業者を優先交渉権者とします。民間事業者に求める提案内容（イメージ）は、以下のとおりです。

（１）公園内で実施する魅力向上事業（収益事業）の内容

中央公園で実施したい事業内容を記載してください。

- 1 事業名（新たに設置する施設名）
- 2 事業内容
- 3 実施場所/規模/占用範囲
- 4 施設の概要図/イメージ図
- 5 事業の実施体制
- 6 施設の管理運営方法
- 7 営業時間/対象者
- 8 事業費/収支計算
- 9 希望する事業期間
- 10 その他

（２）地域への還元内容

民間事業者の参入にあたっては、市の算定基準に基づく使用料の支払いが必要になりますが、使用料に見合う還元内容を提案していただくことも可能です。

- 1 特定公園施設（公共施設）の整備内容
- 2 使用料（基準額：年〇〇円／㎡）
- 3 管理運営における還元内容
- 4 その他提案内容

(3) 参入(出店)条件(市への要望事項)

参入(出店)にあたっての条件や市への要望事項がある場合は、記載してください。

Sample

(4) その他PR事項(地域への貢献内容等)

他都市での取り組み実績や貴社ならではの強み、その他PR事項等があれば、記載してください。

Sample

※上記は、現時点のイメージであり、実際の公募内容とは異なります。

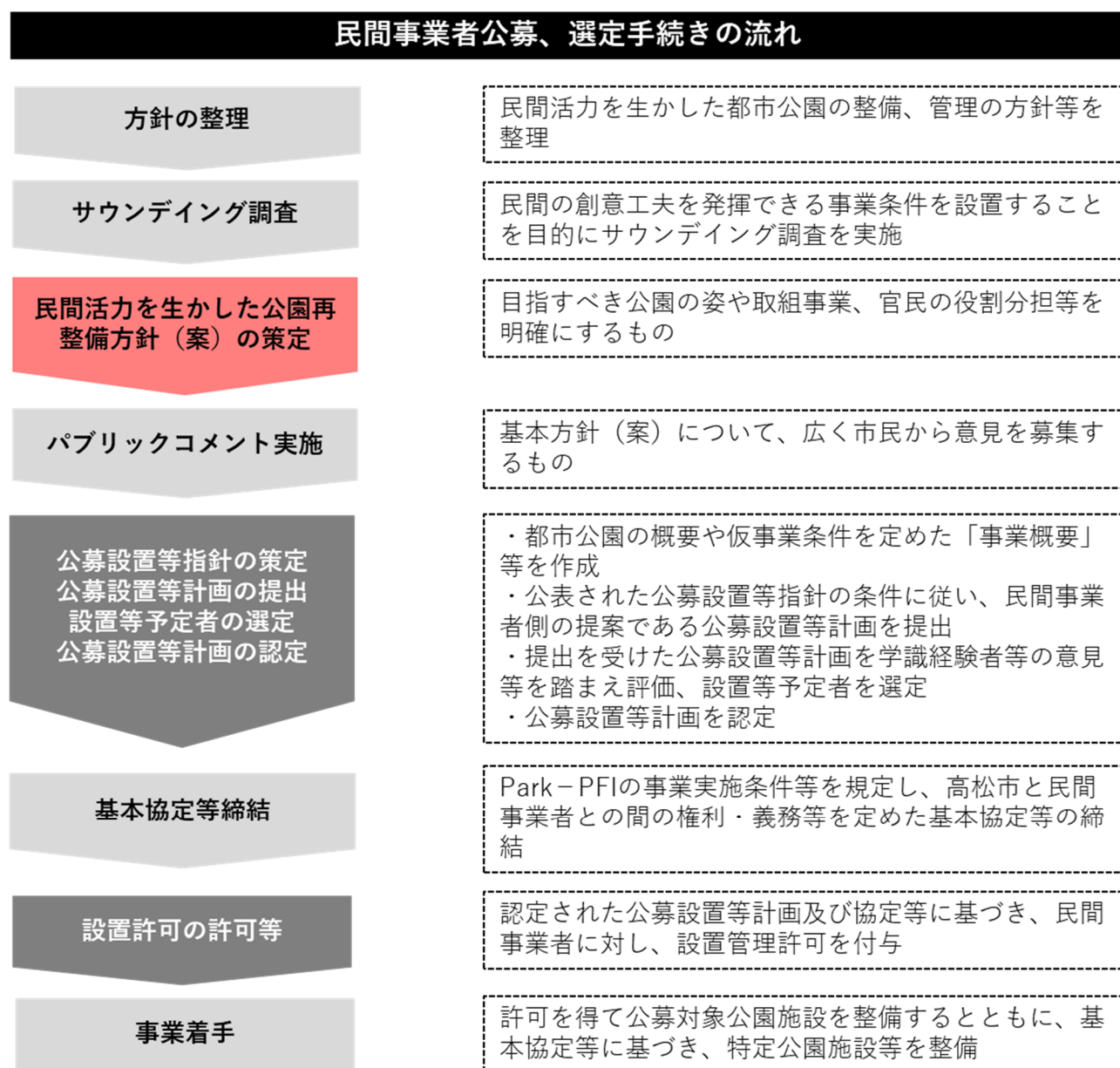
第5章 今後の取組スケジュール

(1) 事業着手までの流れ

これまでのサウンディング調査やアンケート調査の結果等を踏まえ取りまとめた整備方針（案）について、パブリックコメントを実施し、広く市民から意見を募集します。

その後、公募設置等指針の策定や公募設置等計画の認定等、都市公園法に定められた手続きを行い、事業実施条件等を明確にした上で、高松市と民間事業者との間で権利・義務等を定めた基本協定を締結し、事業に着手します。

図表 5-1 事業着手までの流れ



(2) 取組スケジュール(イメージ)

中央公園再整備事業では、新たに参入する民間事業者（設置等予定者）を決定し、この民間事業者と学識経験者、関係機関、地元関係者等と協議を行いながら、基本設計（デザイン設計を含む。）を取りまとめ、事業計画や官民の役割を明確にした上で、民間事業者と実施協定を締結します。

その後、高松市及び民間事業者は、それぞれ特定公園施設等の整備に着手し、完成した施設から順次供用開始します。

また、将来的には、民間事業者が主体となった持続可能な管理運営体制を構築することを目指します。

図表 5-2 取組スケジュール(イメージ)

取組内容	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
公園再整備					
整備方針策定					
パブリックコメント					
民間事業者 公募・選定					
公園基本設計 （デザイン設計）					
協定締結		基本 	実施 		
公園実施設計					
公園再整備 （順次オープン）					
公園管理運営					
現指定管理契約期間					
公園協議会発足 市民参加					
民間主体の管理運営					

※上記スケジュールは、イメージであり、実際のスケジュールは、基本設計（実施協定締結）後にお示しします。

参 考

(1) 取組経緯

図表 6-1 取組経緯

年月日	内容
令和元年度	公募設置管理制度（Park-PFI 事業）の導入検討開始
令和2年3月 ～ 8月	中央公園外5公園サウンディング型市場調査
令和2年10月 ～令和3年4月	Park-PFI 導入検討調査
令和3年10月1日 ～10月31日	PPP/PFI 地域プラットフォームを活用した中央公園 Park-PFI サウンディング調査 中央公園利用実態調査（アンケート調査）
令和3年8月 ～令和4年3月	中央公園 Park-PFI 導入検討調査
令和4年5月	専門家ヒアリング（PPP/PFI 専門家）
令和4年5月 ～7月	民間事業者個別ヒアリング
令和4年6月	専門家ヒアリング（香川大学等）
令和4年6月29日 ～7月13日	市民アンケート調査
令和4年9月	中央公園再整備方針（案）取りまとめ
令和4年9月30日 ～11月14日	パブリックコメントの実施
令和4年9月30日 ～11月14日	民間事業者個別ヒアリング

(2)用語の解説

図表 6-2 用語の解説

用語	説明
エリアマネジメント	「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」のこと。
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。 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こと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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
指定管理者制度	公の施設（地方自治法第244条第1項「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」）の管理を、地方自治体の指定する者（指定管理者）が代行する制度。
指定管理者制度（利用料金制）	公の施設の利用に係る料金を指定管理者の収入として収受させることができる制度のことであり、適切に導入することによって、指定管理者の自主的な経営努力の発揮や、会計事務の効率化が期待できるもの。
設置管理許可	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可のこと。
特定公園施設	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。 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。
PPP	Public Private Partnership の略。 公共的な施設の整備・運営や公共サービスの提供に当たって、民間の資金やノウハウを幅広く活用する手法をいう。
PFI	Private Finance Initiative の略。 民間資金によって公共施設等を整備する手法をいう。民間事業者が公共施設等の整備、運営を行ない、国や地方公共団体はそのサービス提供に対して対価を支払う。
Park-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、当該施設から生ず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「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。

(3)「民間活力をいかした中央公園再整備方針(案)」のパブリックコメント実施結果

■実施期間令和4年9月30日（金）から11月14日（月）まで

■意見総数 15件（6人）

■御意見及び回答内容

【施設整備に関すること】

No	御意見（要旨）	本市の考え方
1	母親支援の施設（例：子供一時預かり所やベビールームなど）、多様性を考慮し、弱者も利用できるトイレ・休憩室、駐輪場やキッチンカースペースの設置、防災機能強化すること。また、弱者へも配慮した公園施設（広場スペース、園路等）を設置すること。	頂いた御意見については、中央公園再整備に向けて、貴重な御意見であると存じますことから、今後、実施する公園基本設計の参考にするとともに、中央公園協議会（仮称）の中でも、しっかりと議論してまいります。
2	樹木の大胆な伐採による景観向上が必要である。また、夏場は蚊が多く、害虫対策も必要である。	
3	樹木により道路から公園内が見えないため、見通しを確保すること。 また、植栽帯により周辺道路と公園が区切られている。公園と歩道部との境界を無くし、アプローチしやすい公園にすること。	
4	南西側の樹木はできる限り残し、木陰を確保すること。自然豊かな落ち着いた公園にすること。	
5	歩行者の回遊性向上のため、周辺道路や五番町交差点の改良も含めた再整備とすること。	

【ソフト整備・管理運営に関すること】

No	御意見（要旨）	本市の考え方
6	マルシェや、みどりの学校のイベントなど魅力的なイベントを継続的に開催してもらいたい。	・地域住民等と公園利用のルールづくりを行った上で、市民等に積極的に開放し、新たな賑わいを創出してまいりたいと存じます。
7	公園内を禁煙にすること。	

8	喫煙者も楽しめる公園にすること。	・すべての利用者が快適に利用できるよう、喫煙ブースの設置等、受動喫煙対策を検討してまいります。 ・引き続き、指定管理者等とも連携を図りながら、利用者目線の適切な管理運営に努めてまいります。 また、再整備に併せて、御意見の趣旨も踏まえ、民間主体のより効率的・効果的な管理運営体制の構築を検討してまいります。
9	鳩による被害やスケートボード利用などへ対応するため、管理人を常駐させること。	
10	球技やスケートボードとのエリア分けを行うこと。	
11	夜間の利用制限を行うこと。	
12	アイパル等の既存施設を活用すること。	
13	公園名称の変更について検討すること。（例：ラピッツなど）	
14	高松市は地方都市であるため、投資分の回収は難しいと考える。民間事業者に過度に頼りすぎない事業スキームにすること。	
15	平日は近隣、休日は遠方・観光客に利用される公園になることが望ましい。	

※頂いた御意見は、趣旨の変わらない範囲で、要約しております。

民間活力をいかした中央公園再整備方針

～人と人・人とまち・人と未来をつなぐ、都市の顔となる公園～

令和４年１２月

編集・発行

高松市 都市整備局 公園緑地課

高松市番町一丁目８番１５号 TEL 087-839-2494 FAX 087-839-2491

Email : kouryoku@city.takamatsu.lg.jp
