

都市公園内収益施設が周辺地域に与える影響に関する考察

福岡大学大学院 工学研究科 山田堅介

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、うち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推進にむけた知見の整理は急務といえる。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べきかについての研究¹⁾は進められている。しかし、施設の設置が設置地域に与える影響を把握した研究はみられない。

そこで本研究では、設置管理地域の指標について経年的に把握することを通じて、都市公園内収益施設が地域に与えた影響を明らかにすることを目的とする。

2. 分析概要

(1) 対象地域

本研究では、1) 施設の設置管理者が民間事業者であるもの、2) 民間事業者の選定が公募で行われたもの、3) 施設の供用開始が2004年以降から2018年までのものを条件として、対象となる施設を選定した。なお2004年以降とした理由は、Park-PFIの前身となる設置管理許可制度での公園管理者以外の設置等が、2004年における都市公園法の改正により、当該公園の機能増進に資する場合についても対象とされたためである。2018年までと設定したのは2020年以降の地価データがないためである。また選定方法として、日本公園緑地協会が運営する「Park-PFI 推進支援ネットワーク²⁾」と既往研究に倣い国土交通省の提供資料¹⁾を基に把握した。その結果、福岡市では5か所、大阪市では9か所の施設を選定した（表-1）。また現在住んでいる福岡市と施設の数が多い大阪市を対象地域とする。

(2) 対象期間

表-1 対象施設一覧

| | 公園名 | 公表開始年月 | 都市名 | 収益施設用途 | 店舗名 | 事業主体者 | 制度 |
|----|---------------|----------|--------|----------|--|-------|----------|
| 1 | 大濠公園(カフェ) | 2010年4月 | 福岡県福岡市 | カフェ | スターバックス | 福岡県立 | 設置管理許可制度 |
| 2 | 大濠公園(ボートハウス) | 2015年2月 | 福岡県福岡市 | 飲食 | Royal Garden Cafe | 福岡県立 | 設置管理許可制度 |
| 3 | 西南社の湖畔公園 | 2015年4月 | 福岡県福岡市 | カフェ | GREEN GATE | 福岡市立 | 設置管理許可制度 |
| 4 | 水上公園 | 2016年6月 | 福岡県福岡市 | 休養施設 | SHIP'S GARDEN | 福岡市立 | 設置管理許可制度 |
| 5 | 中之島公園(レストラン) | 2010年5月 | 大阪府大阪市 | 飲食 | GARB weeks | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 6 | 中之島公園(サービス施設) | 2010年5月 | 大阪府大阪市 | サービス施設 | "R" Riverside Grill & BEER GARDEN | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 7 | 鶴見緑地(北地区) | 2014年4月 | 大阪府大阪市 | コンビニ | ローソン | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 8 | 鶴見緑地(南地区) | 2014年4月 | 大阪府大阪市 | スポーツ関連施設 | 湯元水春、B-feisボートクラブ、フットメッセ | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 9 | 鶴見緑地(駅前エリア) | 2015年4月 | 大阪府大阪市 | 遊戯施設 | 鶴見緑地・パートナーズドッグタウン、あそび創造広場・TSURUMIこどもホスピス | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 10 | 大阪城公園Ⅰ | 2015年4月 | 大阪府大阪市 | 複合商業施設等 | JO-TERRACE | 大阪府立 | 指定管理者制度 |
| 11 | 大阪城公園Ⅱ | 2015年4月 | 大阪府大阪市 | 複合商業施設等 | JO-TERRACE | 大阪府立 | 指定管理者制度 |
| 12 | 天王寺公園Ⅰ | 2015年10月 | 大阪府大阪市 | 商業施設 | てんしぼ | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |
| 13 | 天王寺公園Ⅱ | 2015年10月 | 大阪府大阪市 | 商業施設 | てんしぼ | 大阪府立 | 設置管理許可制度 |

本研究では、各施設の供用開始年月を対象とし比較する。福岡市では2009年（供用開始前）、2010年(大濠公園)、2015年(大濠公園、西南の杜公園)、2016年（水上公園）の4時点を対象とする。大阪市では2009年（供用開始前）2010年(中之島公園)、2014年(鶴見緑地)、2015年（鶴見緑地、大阪城公園、天王寺公園）の4時点を対象とする。なおデータの制約上、上記の時点のものが得られないデータについては、近い年次のデータを用いることとする。また今回使用する地価データは各年の12月1日のものとする。

(3) 対象とする指標と使用データ

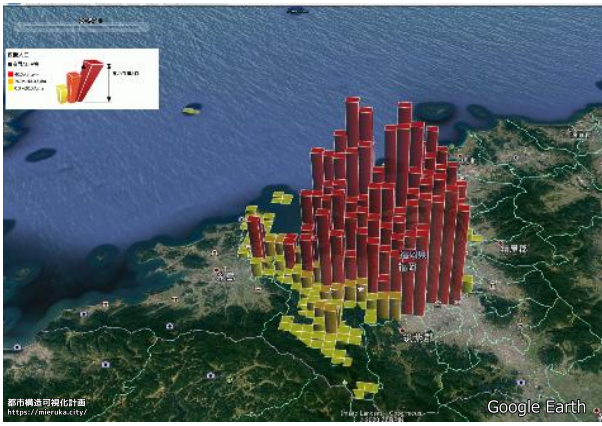
本研究では、都市構造可視化計画ウェブサイト³⁾（以下、可視化サイト）で公開されている指標を使用する。この研究では、福岡市と大阪市の人口、地価（商業地）、売業年間販売額の3つの指標について着目して分析する。

人口の経年変化は共に2005年、2010年、2015年、2020年のデータを用いる。地価（商業地）については福岡市が2009年、2010年、2015年、2016年のデータを用い、大阪府は2009年、2010年、2014年、2016年のデータを使用した。売業年間販売額(以下、小売販売額)については共にデータが確認できなかったため2009年と2014年で分析する。

3. 福岡市の分析結果

(1) 人口の経年変化

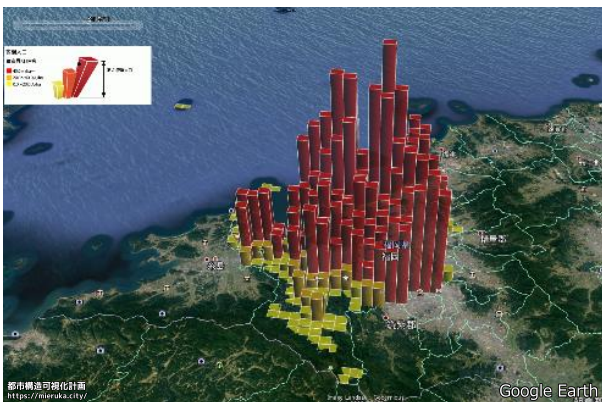
ここでは福岡市の人口の経年変化について2005年～2020年を5年間隔で【図-1】【図-2】【図-3】【図-4】に示す。これによると各年で福岡市全体が人口増加していることが把握される。2000年代後半から日本は人口減少と言われているが、福岡市では日本で最も人口が増えている都市であり、他地域からの転入が多い。このことから福岡市での施設周辺では人口増加地域であることが看取された。



【図-1】 2005年における福岡市の人口



【図-2】 2010年における福岡市の人口



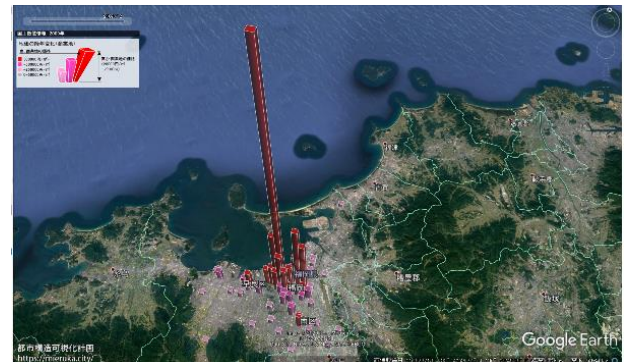
【図-3】 2015年における福岡市の人口



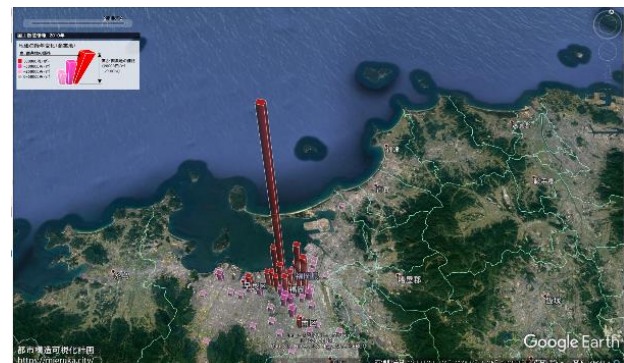
【図-4】 2020年における福岡市の人口

(2) 地価(商業地)の経年変化

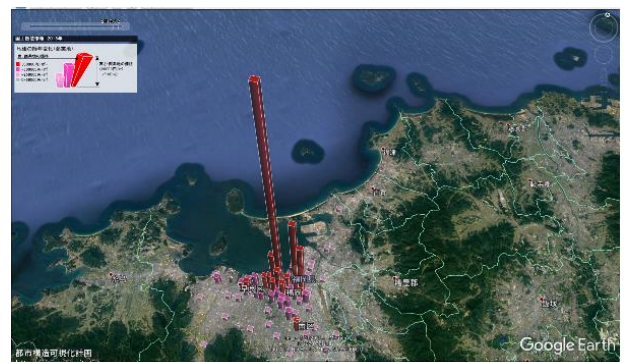
福岡市の商業地での地価変動について【図-5】【図-6】【図-7】【図-8】に示す。2009年～2010年においては福岡市のどの地域においても下落する状態となっていることが把握された。これはサブプライムローン問題やリーマン・ショックといった景気の影響で全国的に地価が下落し、福岡市もその影響を受けたと考えられる。2015年と2016年では天神や博多駅周辺といった福岡市中心街での地価上昇は顕著に把握できる。これは福岡市の人口上昇とともに商業施設の発達が影響していることが考えられる。一方、2010年～2015年における中心街を除いた他のメッシュデータでの地価はほぼ変動していないことが看取された。2015年～2016年も同様でほぼ変動していない。これは対象施設も含んでいるメッシュデータであるため、福岡市の対象施設が地価へ及ぼす影響はほとんどなかったと示唆される。



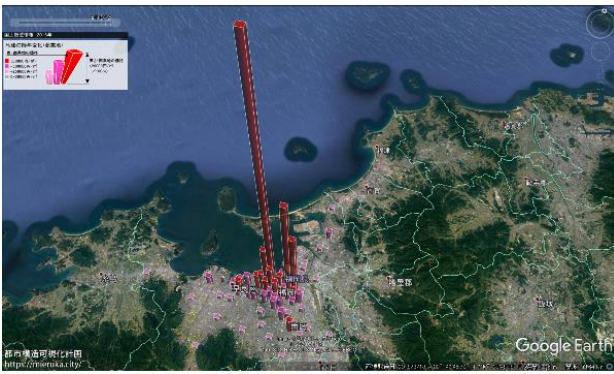
【図-5】 2009年における福岡市の地価（商業地）



【図-6】 2010年における福岡市の地価（商業地）



【図-7】 2015年における福岡市の地価（商業地）



【図-8】 2016年における福岡市の地価（商業地）

(3) 小売販売額の経年変化

小売販売額の変化について【図-9】【図-10】に示す。小売販売額のデータは2009年と2014年のみ確認された。また2009年はメッシュサイズが1kmであり、2014年はメッシュサイズが500mであったため比較ができなかった。

2014年時点で対象施設が設置されていたのは大濠公園のスターバックスのみである。周辺のメッシュデータと比較すると販売額は大きい。博多駅周辺やイオンモール等が設置されているオレンジや赤のメッシュデータよりは大幅に販売額は低い。

4. 大阪市の分析結果

(1) 人口の経年変化

ここでは大阪市の人口の経年変化について【図-



【図-9】 2009年における小売販売額

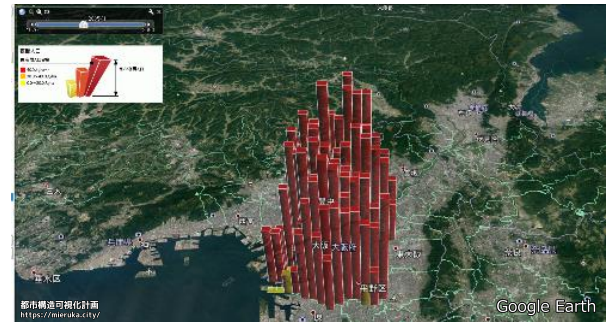


【図-10】 2014年における小売販売額

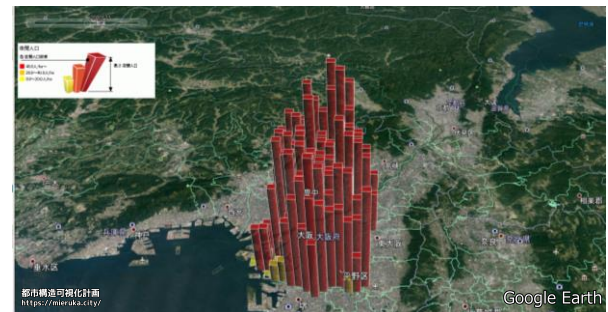
11】【図-12】【図-13】【図-14】に示す。これによると大阪市は大幅な人口増加はみられない。また中心街以外のメッシュデータでは人口減少が把握された。このことから大阪市の施設周辺では人口増加はみられず、人口減少が起こり始めていることが看取された。

(2) 地価(商業地)の経年変化

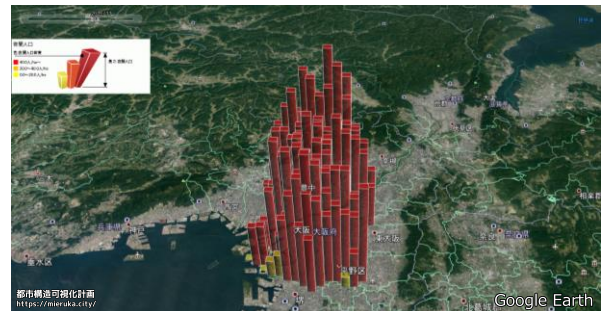
大阪市の商業地での地価変動について【図-15】【図-16】【図-17】【図-18】に示す。福岡市と同様に2009年～2010年においては大阪市のどの地域においても下落する状態となっていることが把握さ



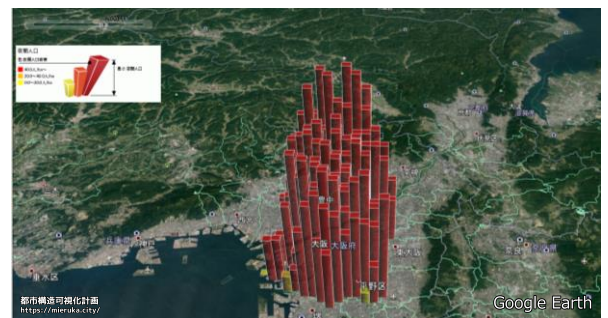
【図-11】 2005年における大阪市の人口



【図-12】 2010年における大阪市の人口

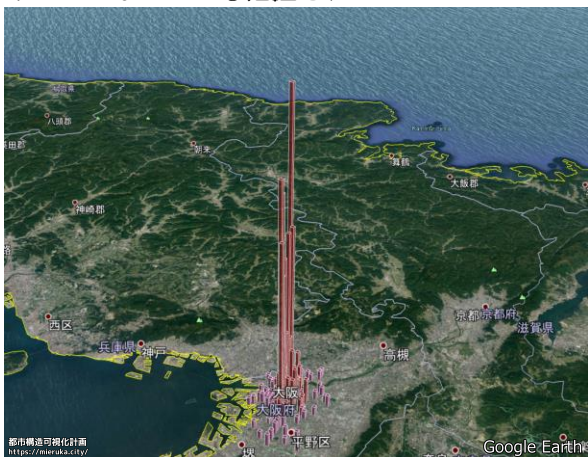


【図-13】 2015年における大阪市の人口

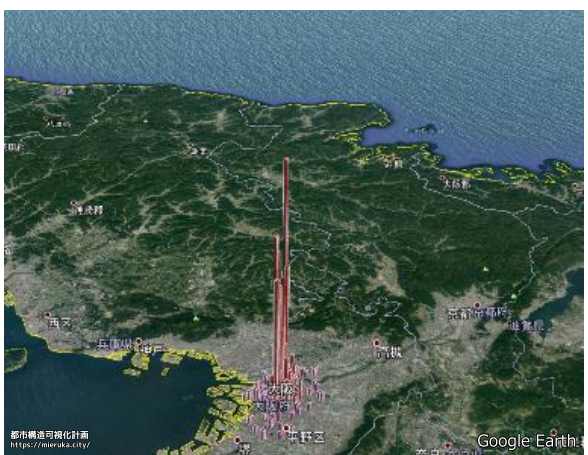


【図-14】 2020年における大阪市の人口

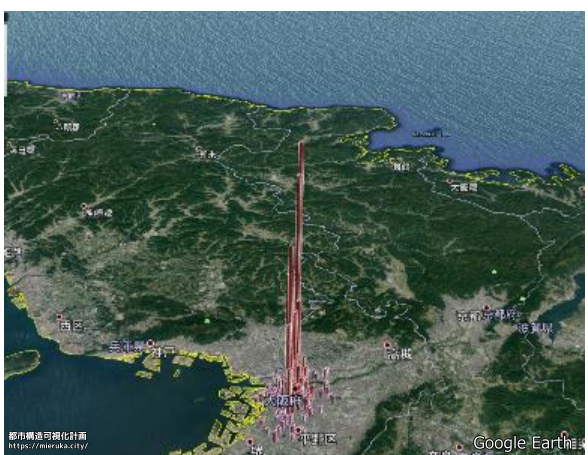
れた。景気の影響で大阪市もその影響を受けたと考えられる。しかし、2014年と2016年においては中央区や御堂筋付近では地価が上昇しているのがみられた。それらの地域は新たに複数の商業施設が形成された地域である。一方、2010年～2014年における中心街を除いた他のメッシュデータでの地価はほぼ変動していないことが看取された。2014年～2016年も同様に変動がみられなかった。なお大阪府は大阪城公園や天王寺公園等に規模が大きい施設があるが、地価変動に影響を与えていないことも把握された。



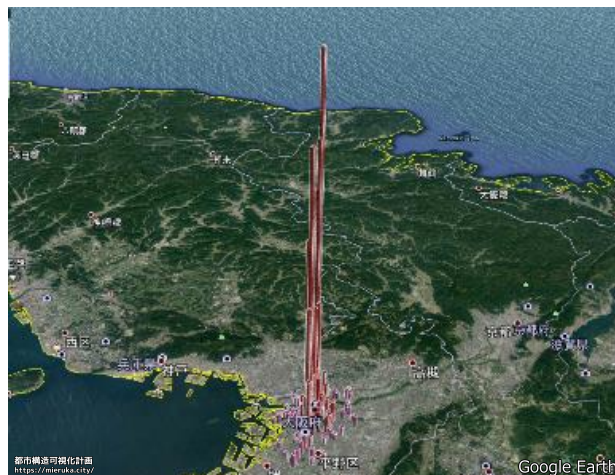
【図-15】2009年における大阪市の地価（商業地）



【図-16】2010年における大阪市の地価（商業地）



【図-17】2014年における大阪市の地価（商業地）

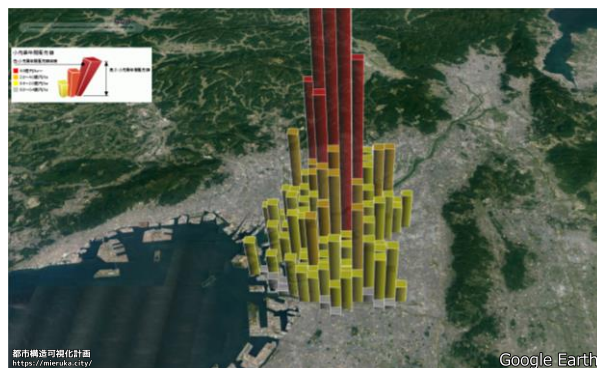


【図-18】2016年における大阪市の地価（商業地）

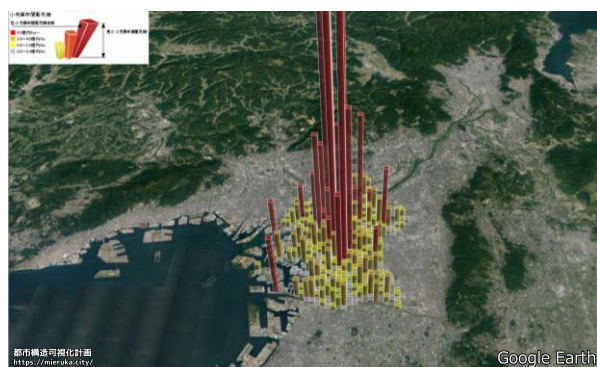
(3) 小売販売額の経年変化

小売販売額の変化について【図-19】【図-20】に示す。福岡市と同様に小売販売額の詳細データは2009年と2014年のみ確認された。また2009年はメッシュサイズが1kmであり、2014年はメッシュサイズが500mであったため比較ができなかった。

2014年では中之島公園と鶴見緑地が供用開始されている。どちらの施設とも販売額は大きかった。特に中之島公園は赤色のメッシュデータであり、施設として多くの収益を上げていると考えられる。



【図-19】2009年における小売販売額



【図-20】2014年における小売販売額

5. まとめ

(1) 福岡市の施設について

今回、福岡市の都市公園内収益施設が経年変化により地域に与える影響について分析を行った。福岡市では大濠公園（カフェ、ボートハウス）、西南の杜公園、水上公園の4か所があり、分析した結果、地価への影響は見受けられなかった。また小売販売額についてはデータの確認ができなかった。しかし、2014年の結果から公園に収益施設を置いたことで小売販売額に影響がなかったとは言えないだろう。

(2) 大阪市の施設について

大阪市については中之島公園（レストラン、サービス施設）、鶴見緑地（北地区、南地区、駅前エリア）、大阪城公園（Ⅰ、Ⅱ）、天王寺公園（Ⅰ、Ⅱ）の9か所の施設がある。福岡市と同様に地価への影響は見受けられなかった。また小売販売額は赤色のメッシュデータもあり、大阪市の小売販売額の大きな割合を占めているだろうと考えられる。

(3) 総括

最後に本研究に関して全体についてまとめる。本研究では、設置管理地域の指標について経年的に把握することを通じて、都市公園内収益施設が地域に与えた影響を分析した。その結果、都市公園内収益施設の地価（商業地）に対する影響は見受けられなかった。行政による公募で選ばれる施設として、商業施設における行き過ぎた収支計画にならないように計画されていると考えられる。なので都市公園内収益施設が地価に影響を及ぼすのはあまり見受けられないだろう。

ただし、今回は福岡市と大阪市のみの考察である。もっと多くの施設を対象として今回の研究を行っていきたい。また今後 Park-PFI の設置が増えてきているので、Park-PFI も含めた地価への影響の研究も行ってみたい。

【補注】

(1)国土交通省都市局公園緑地・景観課に問い合わせを行い「22_H29末都市公園法第五条第二項第二号に基づく公園施設の設置管理の現状」などの資料を提供して頂いた。

【参考文献】

- 1) 齋藤勝弘・柴田久・池田隆太郎(2020), 「Park-PFI等における民間事業者選定の審査傾向と収益施設へのデザインの影響に関する考察」, 日本都市計画学会都市計画論文集, 55巻3号, pp.1439-1446
- 2) 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/>, 2020年12月閲覧
- 3) 都市構造可視化計画ウェブサイト, <https://mieruka.city/> 2020年12月閲覧