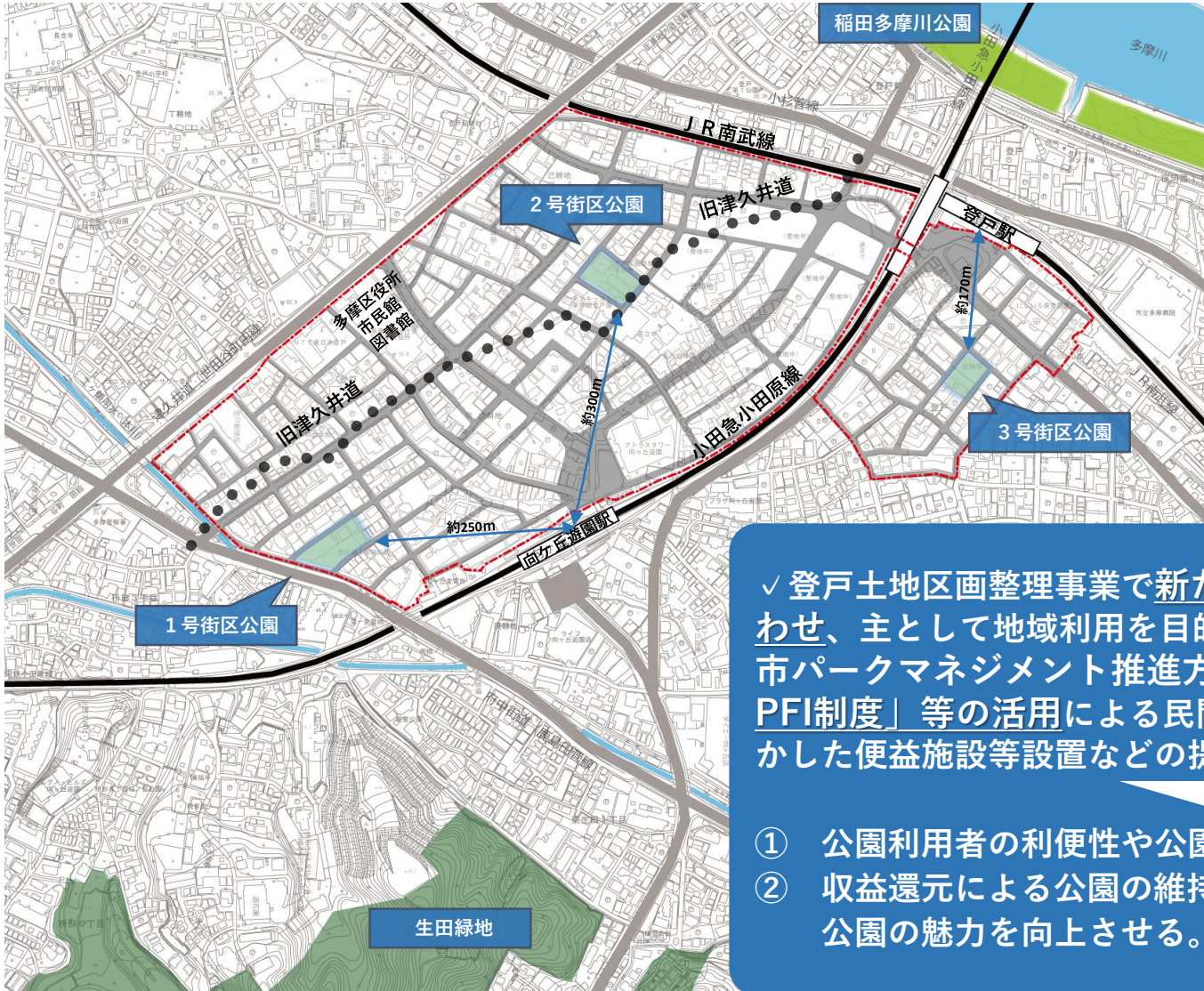




登戸土地区画整理事業で新たに整備する

# 街区公園の民間活力導入

まちづくり局 登戸区画整理事務所



## 登戸区画整理事業で新たに整備する公園

### ■公園種別：街区公園

- ✓ 1号街区公園  
2,500㎡ (955㎡暫定供用中)  
多摩区登戸1975  
向ヶ丘遊園駅徒歩約3分
- ✓ 2号街区公園  
2,500㎡  
多摩区登戸2205-1  
向ヶ丘遊園駅徒歩約4分  
登戸駅徒歩5分
- ✓ 3号街区公園  
1,500㎡ (319㎡暫定供用中)  
多摩区登戸3364-1  
登戸駅徒歩約2分

✓ 登戸土地区画整理事業で新たに公園整備するタイミングに合わせ、主として地域利用を目的とする街区公園において、「川崎市パークマネジメント推進方針(R3.3)」に基づき、「Park-PFI制度」等の活用による民間事業者のアイデアやノウハウを活かした便益施設等設置などの提案の導入を検討します。

- ① 公園利用者の利便性や公園サービスを向上させる。
- ② 収益還元による公園の維持管理水準の維持・向上を図ることで、公園の魅力を向上させる。

川崎市都市計画事業登戸土地区画整理事業進捗図 (令和4年7月1日時点)



最終盤を迎える土地区画整理事業

✓ 登戸駅周辺は、かつて津久井道沿道の宿場町として賑わいと活気にあふれ、多摩川の渡しなどにより人の往来が盛んなまちでした。

✓ 昭和63年に、登戸駅周辺において、急激な人口増加による生活環境の悪化の改善等を図るため土地区画整理事業に着手しました。

✓ 平成23年度に作成した登戸土地区画整理事業土地利用計画図(地区別方針図)における住宅地地区の公共空間の整備方針では、「地区の特性(自然・歴史・文化施設等)を活かし、地域住民の利便に供する公園をつくる。(住民意見をもとに計画作成)」としています。

✓ 令和2年度に市民協働による公園計画づくりをするためワークショップを開催し、いただいたご意見等を踏まえ、地域に愛され、多世代が大いに活用することができる公園を目指し、区内3公園の基本計画を定めました。



公園づくりワークショップ



登戸の渡し  
(多摩区ふるさと写真集)

# 3公園の基本的な考え方



地区内の3公園は、市の基幹となる生田緑地や稲田多摩川公園に挟まれた身近な街区公園です。駅に近い立地や、津久井道沿道の宿場町として栄えた歴史文化など、地域特性を大事にする地域の声も踏まえ、以下の考え方を計画の基本にします。

こんな公園を目指して・・・毎日使えて、誰かと会える。会話をしたり、ゆっくりくつろいだりできる。

- ①. 地域ニーズに合わせた公園づくりにより、日常的に利用され、多様につながり、幸福を感じられる、地域の居場所を創出する。

こんな公園を目指して・・・住んでいる地域の人から愛されている。いつもきれいに使われている。

- ②. 地域の庭として、身近な公園に愛着を持ってもらい、魅力的な公園にするため、地域主体による持続可能な公園の管理運営をめざす。

こんな公園を目指して・・・子供から高齢者まで誰でも日常利用できるし、地域のお祭りや団体等の活動、災害時の一時避難場所など、いろいろな使われ方ができる。

- ③. 多世代が、多様に利活用できるよう基本的な機能として『広場』・『遊具』・『緑』を各公園へ配置しつつ、地域ごとの個性を活かす。

# 公園整備のスケジュール



	令和3年度 2021年度	令和4年度 2022年度	令和5年度 2023年度	令和6年度以降 2024年度以降
1号街区公園	公園基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レイアウト検討</li> <li>・詳細設計</li> </ul>	公園整備	
2号街区公園		<ul style="list-style-type: none"> <li>・レイアウト検討</li> <li>・管理運営協議会発足</li> <li>・詳細設計</li> </ul>		公園整備
3号街区公園		<ul style="list-style-type: none"> <li>・レイアウト検討</li> <li>・管理運営協議会発足</li> <li>・詳細設計</li> </ul>	公園整備	

※事業の進捗により、スケジュールが前後する場合があります。

公園整備に合わせ、  
民間活力導入検討

# 2号街区公園の現況



- 地区別方針の位置づけ
- 「住宅地地区」と共に「登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区」に配置  
「界隈商業地区」「向ヶ丘遊園駅前地区」にも接する（4つの地区）
  - 公園の南側は「歴史の道沿道ゾーン」に接する
    - ・「まちづくりの方針」は、シンボリックな都市軸となる道路および沿道空間については、一体となった広がりや風格のある空間形成を図る
    - ・「公共空間整備の方針」は、歴史の道と位置づけ、登戸の歴史的象征である津久井道の旧街道としての歴史的な雰囲気イメージさせる統一したデザインとする



3 歴史の道（2号街区公園に向かう道路）



2 歴史の道（登戸駅に向かう道路）



1 公園近くのちびっこハウス多摩川園

事業区域のほぼ中心に位置し、津久井道が公園の南側を通る要衝の位置にある（歴史の道に位置づけ）

- 北側地域へ
- ・登戸駅と向ヶ丘遊園駅へのアクセス動線（中間に位置）
  - ・登戸駅からは多摩区総合庁舎への動線
  - ・事業区域北部への動線



津久井道を挟んで対面に善立寺が立地

公園周囲は、住宅のほか、中低層の建物が立ち並ぶ  
商業・業務施設も立地する  
公園計画地は周囲が道路に面する



8 公園北側から善立寺を見る



9 公園近くの天オキッズクラブ保育園



4 公園南側には善立寺がある



6 公園東側には戸建住宅が立ち並ぶ



5 公園東側には戸建住宅が立ち並ぶ



7 公園北側には中層マンションが立ち並ぶ

## 2号街区公園

キャッチフレーズ

みんなの木陰

～地域の特徴を活かした多世代の笑顔あふれる公園～

レイアウトイメージ

### 大事にしたいポイント

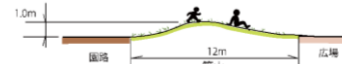
- ✓ 若者をはじめ、子どもからお年寄りまで多様に使える
  - ⇒ 多様な利活用ができる大きな広場を配置
- ✓ 木陰でくつろげる
  - ⇒ シンボルツリーや季節を感じさせる樹木など豊かな緑、サークルベンチ、パーゴラを配置
- ✓ 安心して子供が遊べる
  - ⇒ 大人が見守れるような幼児用遊具ゾーンを配置
- ✓ 地域の特徴を活かす
  - ⇒ 津久井道や小泉橋など地域の歴史を感じることができる空間

### 他にもこんな意見がありました

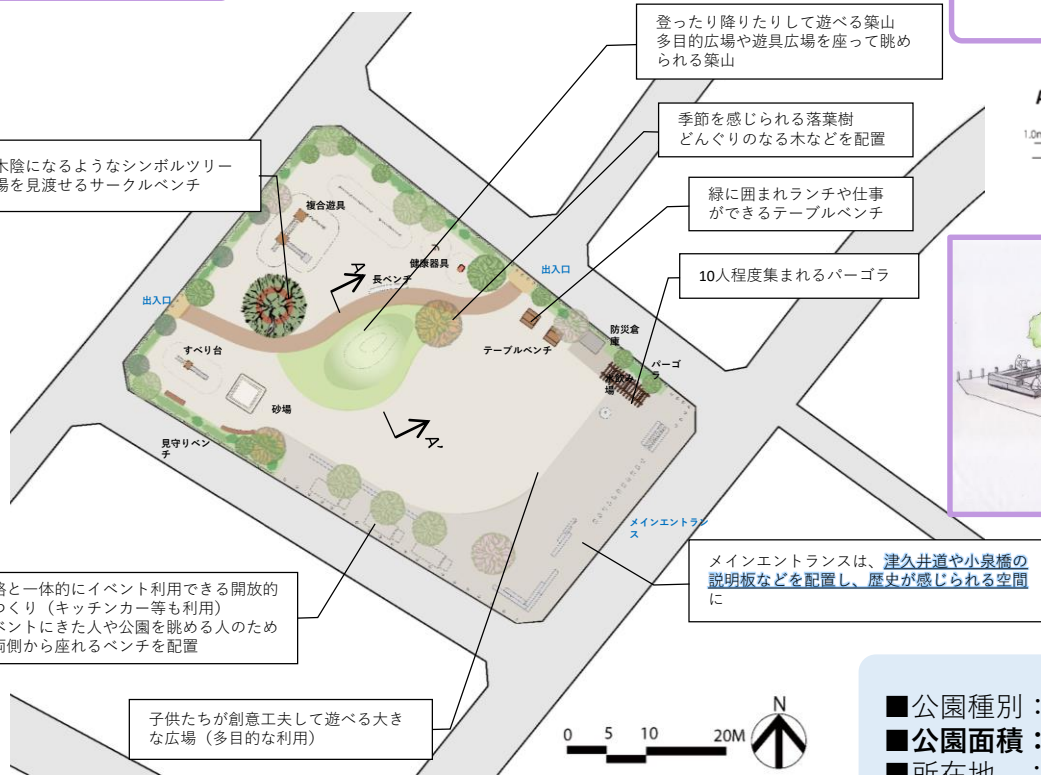
- ・ボール広場、バスケットゴール
- ・安全だと一目で分かる見通しの良さ
- ・道路、マンションからの目隠し
- ・雨の日でも人が集まれる建物、集会所
- ・木登りできる木
- ・炊き出しもできるかまどベンチ
- ・イベントや災害時に使える電源
- ・特徴的な遊具があると良い
- ・きれいなトイレ
- ・防犯カメラ
- ・ターザンロープ
- ・自転車置き場
- ・夏場に熱くなって遊べなくなる遊具は避けたい
- ・高校生になっても使える公園
- ・公園で仕事ができればいい
- ・親しみを持った愛称で呼ばれるような公園
- ・夢のある公園をみんなで考えていきたい
- ・次の世代につなげられる公園であってほしい

※レイアウトイメージに反映していないこれらのアイデアや意見につきましては、今後地域のみなさまと必要となる条件等を整理しながら具体的な検討行っていきます。

AA'断面



イメージスケッチ



※ワークショップ参加者からの意見をもとに作成したイメージ図

- 公園種別：街区公園
- 公園面積：2,500㎡
- 所在地：多摩区登戸2205-1
- アクセス：向ヶ丘遊園駅徒歩約4分  
登戸駅徒歩5分

- ・令和3年3月から地元町内会やワークショップ参加者等を中心に、管理運営協議会の準備会を立上げ、月1回程度自主的にミーティングを実施しています。(令和4年9月までに16回)。
- ・そのほか公園予定地を「クローバー広場」と名付け、利用ルールを決めて開放し、定期的な草刈りやラジオ体操、七夕祭り等を行うなど、整備後の公園を想定した管理・運営を実践しています。

## 管理運営協議会の役割

- ✓公園内の清掃・除草
- ✓低木の刈り込み
- ✓破損遊具・不法投棄の連絡
- ✓樹木の下枝落とし
- ✓花壇の維持管理
- ✓行事等の利用調整 など

## 協議して決める取組

- ✓公園の適正利用に関すること
- ✓芝刈り、ササ刈り
- ✓排水溝の清掃
- ✓病虫害の防除 など
- ※管理運営協議会  
結成前に市と協議

## 市の役割

- ✓公園施設の補修・改修
- ✓高木・中木の剪定
- ✓不法投棄の処理
- ✓台風災害の処理
- ✓管理運営協議会の運営に関する指導・助言 など



ラジオ体操&amp;草刈り



公園レイアウト検討会



たなばた笹かざり



メンバーが作成したポスター



## ◎参入の条件イメージ等

### ・特定公園施設と収益施設の整備は事業者負担

その他の公園範囲は、地域とのレイアウト検討に基づいて区画整理事業で整備。

### ・地域管理の担い手との連携

建ぺい（P-PFI制度上限12%）を抑え、地域の街区公園の通常利用を圧迫しない。

### ・トイレ設置

収益施設に設置された誰でも利用できる清潔なトイレ（利用時間は要調整）

### ・ワークショップや地域意見にある歴史文化を活かす

歴史展示スペースや意匠など。

### ・通常の街区公園では難しい、求められる施設の導入

交流スペース、イベントで使用可能な電源、防犯カメラ等。

# 事業スケジュール(案)



民間活力を導入した場合の想定スケジュールは以下の通りです。

・ 令和5年秋頃 事業公募開始



・ 令和5年度末 事業者決定・基本協定締結

## • 立地と活用の可能性及び条件等について

民間事業者の参入の可能性や活用の条件等を意見交換したい。

## • 収益性について

継続的な収益が見込める施設設置の可能性はあるか。

## • 事業範囲（特定公園施設管理範囲）と条件等について

特定公園施設の管理可能な範囲と条件等を意見交換したい。

## • 地域貢献施設設置の可能性について

地域と継続的に連携していくため、どのような地域貢献ができるか。

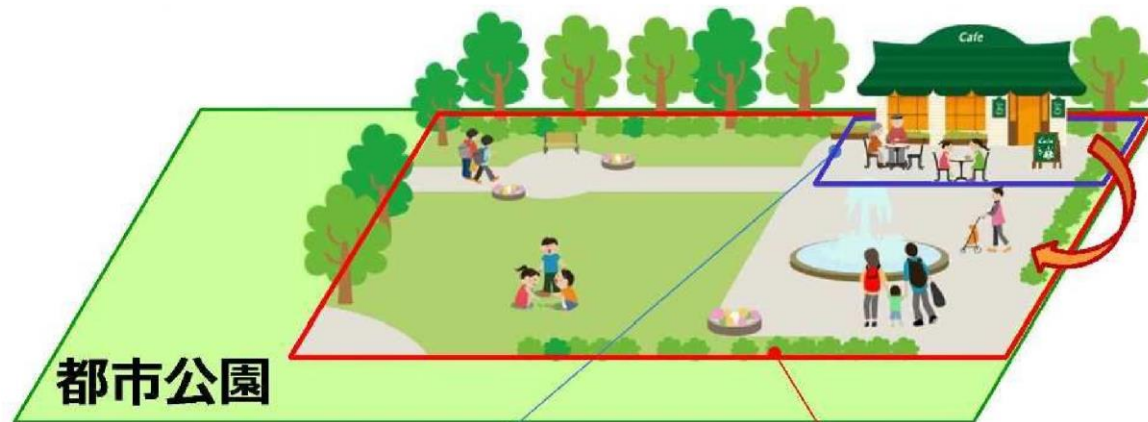
## • 他公園（登戸1号、3号公園）の参入可能性について

整備後の両公園について、P-PFI制度の導入等の可能性はあるか。

# Park-PFI制度の概要【参考】



- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される（民間事業者が参入しやすいよう、条件の緩和）



民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

カフェ等の収益施設  
(公募対象公園施設)

広場、園路等の公共部分  
(特定公園施設)

従前

民間資金

公的資金

新制度

民間資金

収益を充当

公的資金

収益を活用して整備

## 都市公園法の特例

### ① 設置管理許可期間

最長10年を20年まで延長可能に

### ② 建ぺい率

公募対象公園施設は10%を参酌して条例で定めることが可能に  
(通常2%を参酌)

### ③ 占用物件

自転車駐車場と看板・広告塔を  
占用可能に

## 公募対象公園施設

⇒事業の核となる収益施設

○飲食店、売店等の公園施設（※）であって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

（※）休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台、集会所

【施設の例】

カフェ



レストラン



屋内子供遊び場



売店



## 特定公園施設

⇒収益施設と一体的に整備される一般公園利用者向け施設

○公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、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  
（※）全ての公園施設が対象

【施設の例】

園路



広場



トイレ



休憩所



## 利便増進施設

⇒事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件

○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、広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの

【施設の例】

自転車駐車場



看板、広告塔



# 1号街区公園の現況【参考】



■地区別方針の位置づけ

- 「住宅地地区」に配置
  - ・「まちづくりの方針」は、住宅を中心とした落ち着いた空間形成を図る
  - ・「公共空間整備の方針」は、地区の特性（自然・歴史・文化施設等）を活かし、地域住民の利便に供する公園をつくる（住民意見をもとに計画作成）



1 ニヶ領用水と小泉橋



2 公園北側には中層マンションが建ち並ぶ



3 広幅員の歩道と車通りの少ない車道 府中街道に面している



・事業区域西部への動線

・生田緑地、大学などの動線

事業区域西側縁部に接し、ニヶ領用水と府中街道に面している

仮設の公園があり、ボール遊びもできるようにしている

・向ヶ丘遊園駅及び駅南北連絡地下通路からの動線



7 1号街区公園 将来公園用地（戸建住宅に隣接する）



8 公園用地 公園北側には中層マンションが建ち並ぶ



6 1号街区公園 子供たちに利用されているボール広場



4 1号街区公園 一部暫定供用され砂場や遊具がある



5 1号街区公園 南側は戸建住宅が建ち並ぶ



10 駅南北を連絡する地下通路

# 1号街区公園の基本計画【参考】

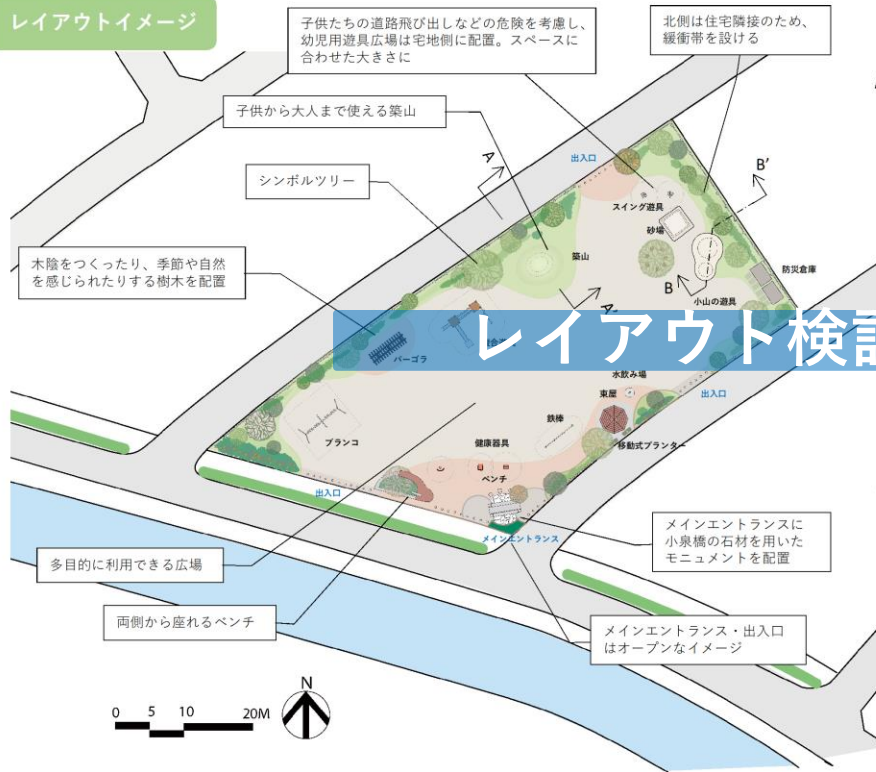


## 1号街区公園

### キャッチフレーズ

### 緑豊かなみんなの公園

### レイアウトイメージ



※ワークショップ参加者からの意見をもとに作成したイメージ図

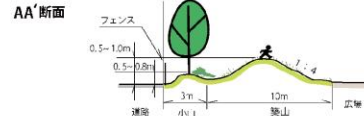
### 大事にしたいポイント

- ✓自然を感じられる ⇒ 季節を感じられる樹木や草地などの豊かな緑を配置
- ✓安心して子供が遊べる ⇒ 幼児用遊具ゾーンを配置
- ✓多世代が利用できる ⇒ 遊具以外にも多目的に使用できる広場や、健康器具、歴史モニュメントの配置
- ✓持続可能な管理運営 ⇒ ボール遊びなど地域も利用者が安心のルール作り

### 他にもこんな意見がありました

- ・子供達が思い切り遊べるボール広場
- ・ジェイボードやキックボードが利用できるような舗装広場
- ・災害や園芸等で使える井戸
- ・ゴムチップ舗装（やわらかい舗装）
- ・子供達が季節や自然を感じられる木々（ダンゴムシを見つけたり木の実を拾ったり）
- ・府中街道の高架下利活用も一緒に検討したい
- ・周囲を歩く人も利用しやすいベンチ
- ・広場ゾーンに芝生広場を一面つくる／周囲には花壇の配置
- ・広場の使い方の具体的なルール決め
- ・時間による使い分けや、幼児や中高生がエリアごとで遊べるとよい
- ・桜並木があってもよい。
- ・木の種類で季節感を感じられるように配置してほしい。
- ・高い木が多すぎると、暗い公園になってしまう心配がある。

※レイアウトイメージに反映していないこれらのアイデアや意見につきましては、今後地域のみなさまと必要となる条件等を整理しながら具体的な検討を行っていきます。



イメージスケッチ

- 公園種別：街区公園
- 公園面積：2,500㎡  
(955㎡暫定供用中)
- 所在地：多摩区登戸1975
- アクセス：向ヶ丘遊園駅徒歩約3分

# 3号街区公園の現況【参考】



■地区別方針の位置づけ

- 「登戸駅前地区」に街路を隔てて接している
  - ・「まちづくりの方針」は、賑わいの感じられる空間形成、街並みを形成する
  - ・「公共空間整備の方針」は、多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す

登戸駅周辺の商業施設などの集積する賑わいの場

登戸駅周辺は、地区の玄関口として外部からの利用も想定される。

登戸駅へのアクセス動線  
買い物客の動線

住宅地地区にあるが、登戸駅に近く、商業地域も近い。

公園周囲は、3方向が道路に面し周囲は主に住宅地の土地利用

仮設の公園があり、倉庫も設置されている



公園は登戸駅に近接している



公園近くにあるにじいろ保育園登戸



公園南側にはこのころの花保育園がある



公園東側には中層マンションが建ち並ぶ



公園近くにある登戸ルミナス保育園



公園西側は駐車場に隣接している



一部暫定利用され遊具やベンチがある

土地区画整理事業区域



0 100 200M



# 3号街区公園設計図・パース【参考】



## 3号街区公園

### 公園レイアウト

1号・2号街区公園より面積が小さい3号街区公園。いろいろ詰め込みすぎず、あえて大きく広場を確保しました。「何も無い」のではなく、ここにはいろいろ使える「広場がある」のです。

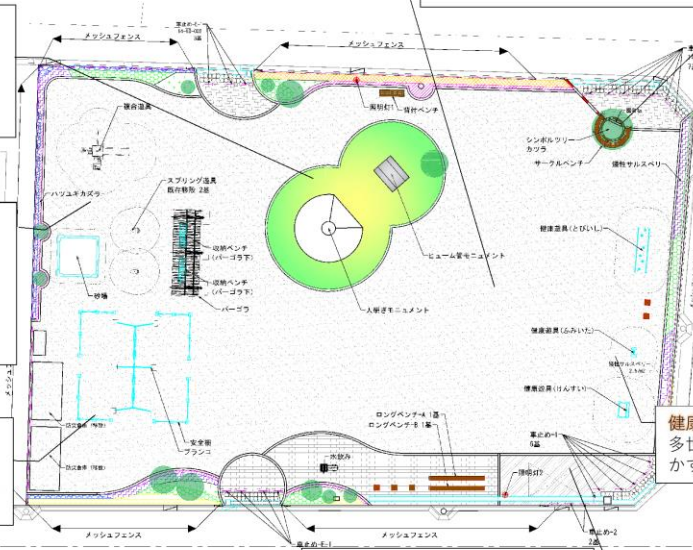
登戸駅に向けたメインエントランスには、シンボルツリー「カツラ」と、サークルベンチを配置。園名板も工夫しました。

■カツラ  
カツラ科の落葉高木で、可愛らしいハート型の葉っぱをしています。秋に葉が黄色く色づき、落ち葉は醤油やカラメルのような甘い香りがします！

中央には、昔懐かしい雰囲気を漂わす3連の「ドカン」と、座ったり滑ったりできる白い monumento を配置。遊び方・楽しみ方は無限です。

乗換利便性の高い登戸駅に近い3号街区公園は、周辺に保育園が多い地域。幼児用複合遊具や砂場、スイング遊具に加え、見守りスペースにパーゴラ(日よけ)を配置し、幼児用スペースの充実を図りました。

「幼児用遊具だけじゃ寂しい！」という意見をきっかけに、地域で話し合い、小学生にも不動の人気ブランコを配置しました。



健康器具を配置しました。多世代が利用できる、体を動かす、筋力アップにも。

将来的に防災訓練で消防車、起震車を呼んだり、キッチンカーが来たりできるように車の乗入れを想定したスペースをつくりました。

### 公園ワークショップで決めたキャッチフレーズ

### 登戸の顔となる公園をみんなで育てよう

### 公園ワークショップの意見で出た大事にしたいポイント

- ✓多世代から愛され、人が集まる登戸の顔
  - ⇒ 遊具以外にも多様な利活用ができる広場を駅側に大きく確保し、緑やベンチ等を配置
- ✓安心して子供が遊べる
  - ⇒ 幼児用遊具ゾーンを配置
- ✓持続可能な管理運営
  - ⇒ 多様な主体が活用できると同時に、担い手が広がる仕組みづくり

登戸土地区画整理事業の進捗と街区公園の位置図

凡例

仮換地指定箇所	黄色
宅地使用開始箇所	茶色
道路整備箇所	青



鳥観図 (イメージパース)



- 公園種別：街区公園
- 公園面積：1,500㎡  
(319㎡暫定供用中)
- 所在地：多摩区登戸3364-1
- アクセス：登戸駅徒歩約2分

✓「地域の庭」として、公園を自分達で育てていく管理運営協議会。整備前から市と地域が協働し、管理運営を意識した公園のレイアウト検討について、隣接する登戸南武町会と登戸下河原町会を中心に、準備会をつくって話し合ってきました。

✓持続可能な活動には、町内会だけでなく、学校や保育園をはじめ、企業、子育て支援サークルや緑の育成団体など、多様な主体の参加が必要です。

✓新しく生まれ変わる登戸3号街区公園、令和4年度に整備を進め、令和5年にオープン予定です。

公園での活動に興味関心をお持ちの方の御連絡をお待ちしています。