

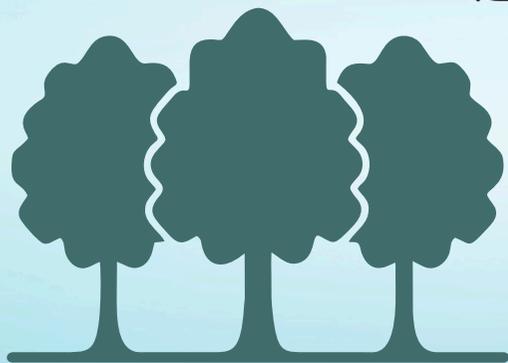
川崎市PPPプラットフォーム意見交換会



多摩川見晴らし公園周辺 利活用事業

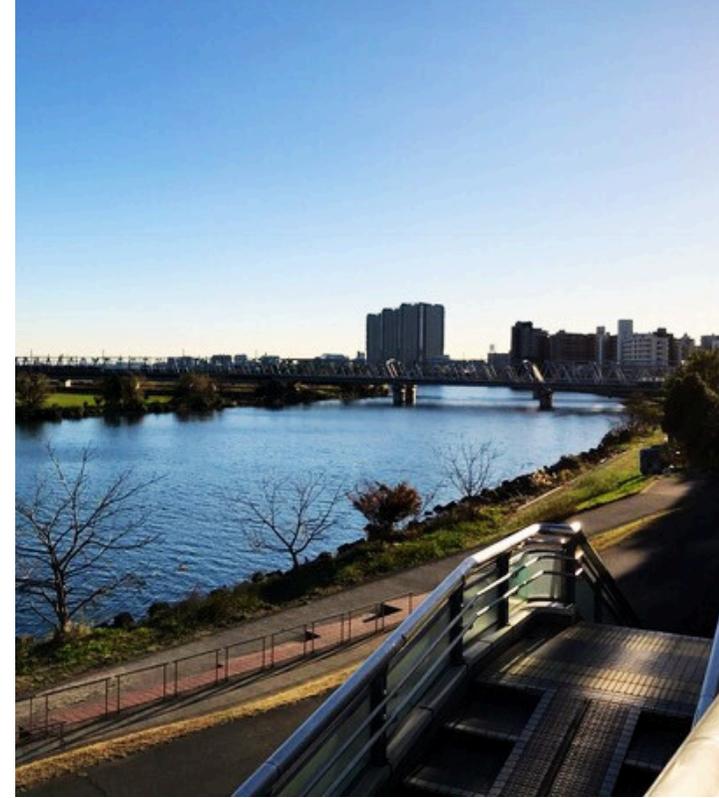
令和7年8月

建設緑政局緑政部みどり・多摩川事業推進課



目次

- 01 対象地の周辺環境
- 02 これまでの経過
- 03 敷地概要
- 04 活用の方向性・事業手法など
- 05 公募にあたっての条件（案）
- 06 想定スケジュール
- 07 民間事業者の皆様から御意見をいただきたい事項



[位置図]



所在地	川崎市幸区幸町2丁目567-1ほか
アクセス	JR川崎駅・京急川崎駅 徒歩10分程度

[場所の特徴]

- 川崎市最大のターミナル駅から徒歩10分程度で、羽田空港へのアクセスも良い。
- 多摩川に面し船着き場が隣接しているため、多摩川を活用したアクティビティや舟運活用の可能性等、他の公園ではできない幅広い活用手法の検討が可能。
- 京急川崎駅周辺に開業する新アリーナプロジェクトを契機に、官民一体での公共空間等を活用したにぎわいづくりや回遊性向上に向けた取組が進行中。

「多摩川からの玄関口」として地元住民はもとより、他都市や羽田空港利用者にも来訪してもらえるような、にぎわい拠点の創出をめざしている。

02

これまでの経過

[年表]

時期	主な内容
平成8年12月	多摩川リバーサイド観光開発・防災推進事業に関する基本協定締結（市・国）
平成10年3月	船着き場（発着場）完成
平成10～13年	水上バス暫定運行の実施
平成19年6月	一部用地（811㎡）を取得
平成20年5月	多摩川見晴らし公園開設
令和2年10月	社会実験実施（2日間）【ロー密フェス】バンド演奏、ビアガーデン、サップヨガ等
令和3年7月	川崎市PPPプラットフォーム意見交換会（13社参加）
令和4年3月	社会実験実施（約3週間）【リバサイ！】コワーキング、親子ランニングクリニック、バスケクリニック、バスケコート設置等
令和5年1月	近接道路用地にバスケットゴールの設置（～令和6年6月）
令和5年3月	（株）ディー・エヌ・エー及び京浜急行電鉄（株）による「川崎新！アリーナシティ・プロジェクト」が公表
令和5年11月	社会実験実施（2日間）【川BON祭】DJライブ、盆踊り、キッチンカー、アートWS等
令和6年11月	社会実験実施（1日間）【BLOCK PARTY】音楽、バスケット、ダンスステージ等
令和7年2月	給排水等インフラ整備

[社会実験開催のようす]

ロー密フェス



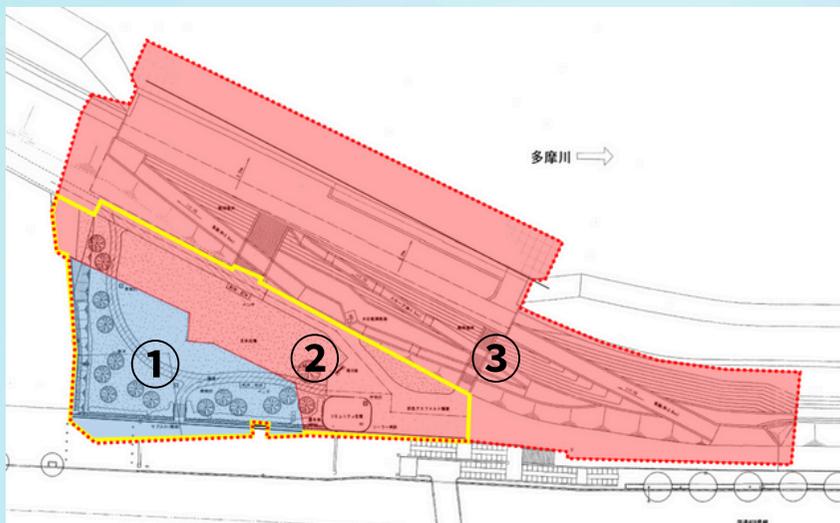
川BON祭



BLOCK PARTY



[区域概要]



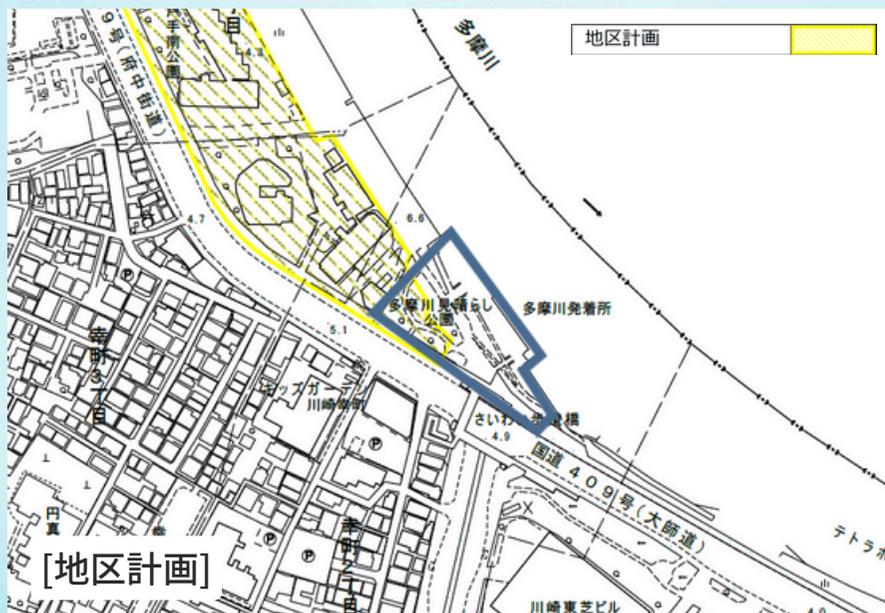
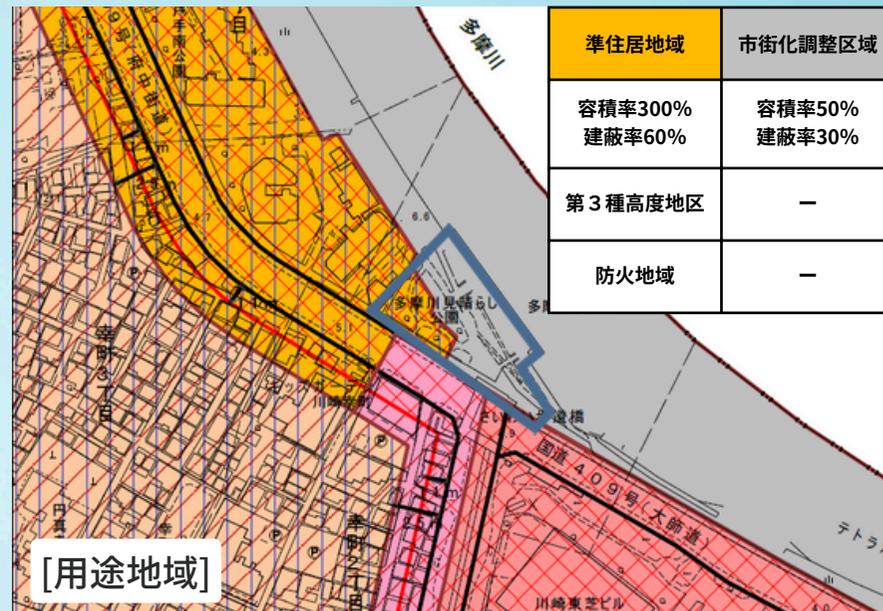
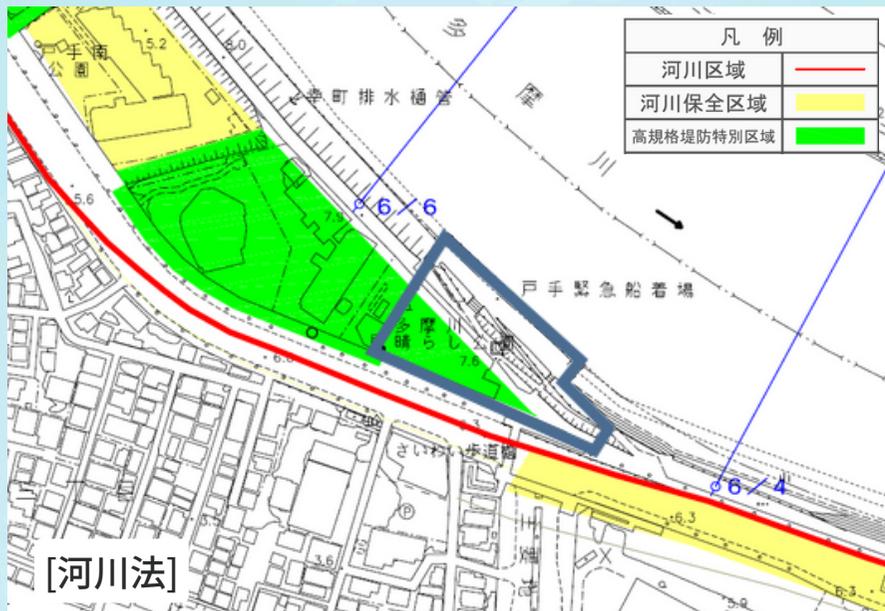
船着き場周辺を含めて「多摩川見晴らし公園」として都市公園の告示を行うよう調整中であり、事業区域は5,756㎡を想定。(測量作業中)

[多摩川見晴らし公園 (現況)]

公園面積	1,726㎡ (うち市有地811㎡、国からの占有地985㎡)
開設年	平成20年5月
公園種別	市営公園 (都市公園の公告なし)
公園施設	植栽、ベンチ、水飲み場、屋外コンセント等

※面積は参考値であり、今後詳細な測量結果を反映予定

	①	②	③
用途	多摩川見晴らし公園		船着き場周辺
所有	①市有地	②国有地	③国有地
面積	811㎡	985㎡	3,960㎡
	1,726㎡ (現況公園面積)		—
	—	4,945㎡ (占用面積)	
5,756㎡ (想定事業区域)			
河川法	河川区域	河川区域	河川区域
	高規格堤防特別区域	高規格堤防特別区域	—
占用	—	市が河川占用 (管理協定締結)	市が河川占用 (管理協定締結)
都市計画	準住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
その他	戸手4丁目地区 地区計画	—	多摩川緑地
建築可能面積	Park-PFIの特例により 公園敷地面積に対する 建蔽率12% かつ 建築敷地面積に対する 建蔽率60%	なし	なし
		工作物は出水時の 撤去計画必須	工作物は出水時の 撤去計画必須



[①基本的な考え方]

- 当該地周辺では、一定水準の公共施設やコミュニティ施設は備わっているものの、関連計画に沿ってより魅力的な見晴らし公園周辺の整備を進める必要性がある
- 民間ならではの発想やノウハウを活用し、地域の魅力向上に資する土地利用の可能性を探る

[②求める視点]

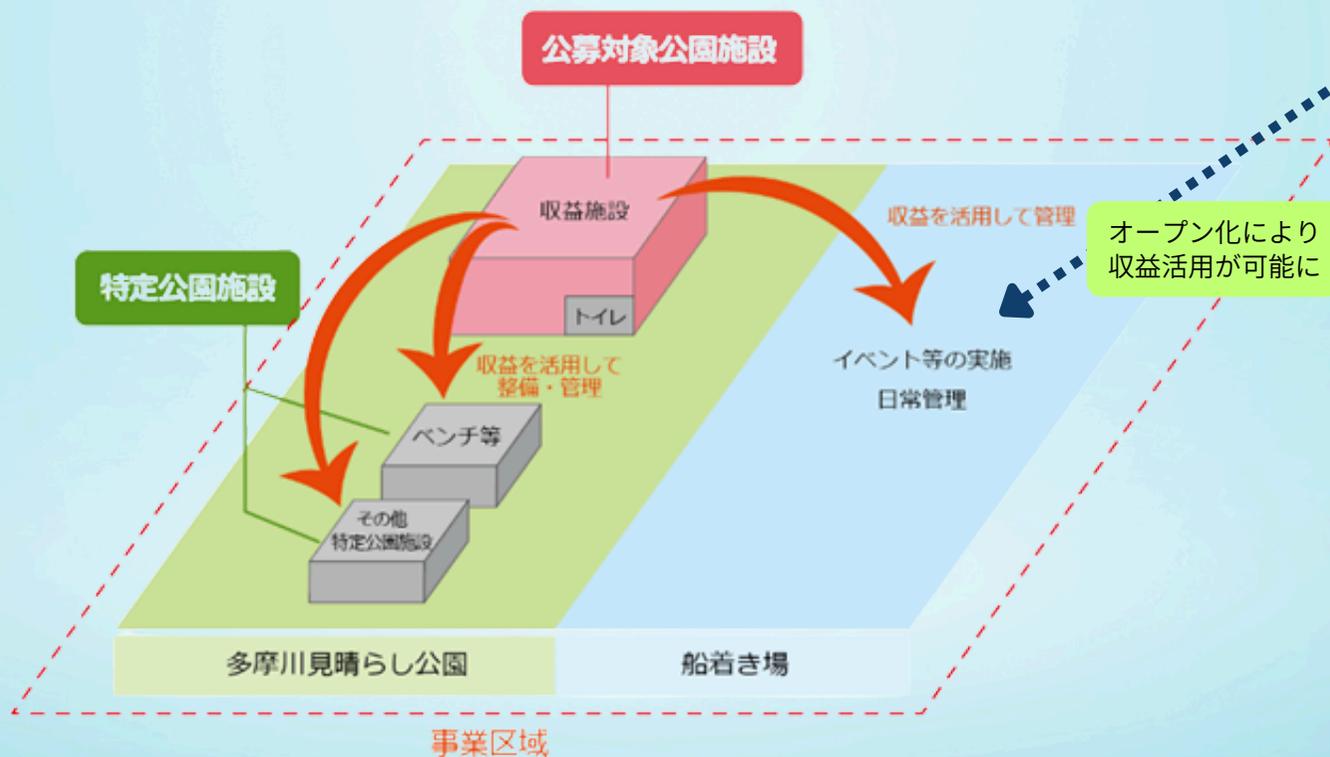
「川崎市総合計画」「パークマネジメント推進方針」「川崎市新多摩川プラン」等を踏まえ、以下の点を重視した提案を募集する。

- 01 多摩川の広域連携の拠点となるにぎわいの場づくり
- 02 多様な主体が持続的に活躍できる場づくり
- 03 地域の憩いの場としての環境の維持

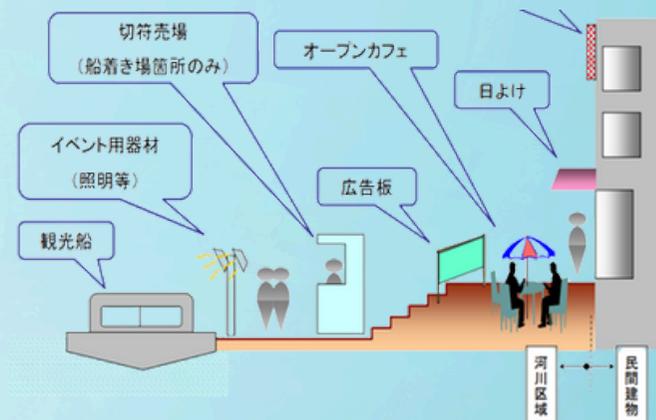
想定する事業手法

公募設置管理制度（Park-PFI）〔都市公園法〕

- 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し、民間事業者が当該施設から得られる収益を特定公園施設の整備・改修等に充てさせる方法
- 事業期間：最大20年間
- 事業期間中の敷地の維持管理・運営も想定



【参考】河川空間のオープン化



※船着き場の活用については、別途河川敷占用許可準則に基づき、オープン化区域としての設定を予定している



項目	内容
1 事業内容	<p>公募対象公園施設（便益施設等）の整備及び管理運営を行い、その収益により、特定公園施設の整備及び維持管理、イベント等の実施、船着き場の維持管理などを行うものとします。 本事業を実施する事業者は、次の業務を行うものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 公募対象公園施設の整備・管理運営 • 特定公園施設（ベンチ等）の整備・維持管理 • 公園及び船着き場全体の日常的な維持管理、清掃・美化活動 • 公園内の草刈り、除草及び樹木の剪定（中・高木含む） • 公園、船着き場及び多摩川を活用したイベント等によるにぎわい創出（下限回数12日/年）
2 事業期間	<p>公募対象公園施設の工事着手日（設置許可開始日）から20年間とし、公募対象公園施設の撤去及び所定の整備に要する期間を含みます。</p>
3 公募対象公園施設の条件	<ul style="list-style-type: none"> • 都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生じる収益を特定公園施設の整備に要する費用に充当できると認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません • ①（市有地内）に建築すること • デザインや高さ、配置、素材、色彩等は、公園（既存樹木含む）や周辺環境との調和に配慮すること • 当該施設利用者以外でも利用可能なトイレの設置を行うこと • イベント等に必要施設（倉庫等）を整備すること • 再生可能エネルギーの活用などの環境負荷低減や建設リサイクル等の環境保全、木材利用などによる脱炭素社会の実現への貢献に配慮 • 建物の配置・規模は法令等に準拠し、利用者や周辺地域に圧迫感を与えないよう配慮 • 建築基準法及び都市計画法（地区計画等）の法令に適合するように建築すること



項目	内容																					
4 使用料等	<p>公募対象公園施設の使用料の下限額は次のとおりです。1㎡あたりの月額使用料（使用料の下限額以上）及び対象面積を提案してください。</p> <p>公募対象公園施設の使用料下限額（設置許可） 100円/㎡・月</p> <p>また、イベント等の実施にあたっては、川崎市都市公園条例施行規則に基づき、使用する広場等の面積・日数に応じて、以下を納入するものとします。（以下、令和7年8月現在）</p> <table border="1" data-bbox="645 703 1883 1214"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>単位</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行商、募金その他これらに類する行為</td> <td>1日につき</td> <td>1,010円</td> </tr> <tr> <td>業として行う写真の撮影その他これに類する行為</td> <td>1日につき</td> <td>5,090円</td> </tr> <tr> <td>業として行う映画の撮影その他これに類する行為</td> <td>1日につき</td> <td>10,180円</td> </tr> <tr> <td>興行</td> <td>1日1平方メートルにつき</td> <td>10円</td> </tr> <tr> <td>競技会、集会その他これらに類する催し</td> <td>1日につき</td> <td>1,010円</td> </tr> <tr> <td>展示会その他これに類する催し</td> <td>1日につき</td> <td>2,540円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	単位	金額	行商、募金その他これらに類する行為	1日につき	1,010円	業として行う写真の撮影その他これに類する行為	1日につき	5,090円	業として行う映画の撮影その他これに類する行為	1日につき	10,180円	興行	1日1平方メートルにつき	10円	競技会、集会その他これらに類する催し	1日につき	1,010円	展示会その他これに類する催し	1日につき	2,540円
区分	単位	金額																				
行商、募金その他これらに類する行為	1日につき	1,010円																				
業として行う写真の撮影その他これに類する行為	1日につき	5,090円																				
業として行う映画の撮影その他これに類する行為	1日につき	10,180円																				
興行	1日1平方メートルにつき	10円																				
競技会、集会その他これらに類する催し	1日につき	1,010円																				
展示会その他これに類する催し	1日につき	2,540円																				
5 その他	<ul style="list-style-type: none"> 施設やイベントの広報（HP、SNS等）を実施 市政運営への継続的な協力 「民間活用（川崎版PPP）推進方針」に基づくモニタリング等の実施 利用者意向の収集及び改善の実施 																					

施設の種類		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設 (任意提案)	船着き場 【日常管理】
整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	—
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	—
	官民の関係	基本協定 設置許可	基本協定 建設・譲渡契約	基本協定 占用許可	—
管理運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	官民の関係	基本協定 設置許可	基本協定 管理許可 ※1	基本協定 占用許可	基本協定 施設使用契約 ※2
所有	施設	認定計画提出者	市	認定計画提出者	市
事業期間終了時		現状復旧・返還 ※3	—	現状復旧・返還 ※3	—

※ 1. 建設・譲渡契約に基づき特定公園施設を本市に引渡しした後、特定公園施設の維持管理にあたり、管理許可を受ける必要があります。また、認定計画提出者が当該公園における特定公園施設の維持管理費用を負担することを条件に、整備・管理運営期間中の特定公園施設の公園使用料を免除いたします。

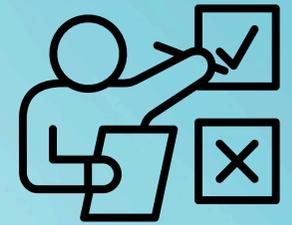
※ 2. 船着き場の利用や維持管理にあたっては、運営管理に関する施設使用契約を締結していただきます。

※ 3. 本市が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者の間で、認定計画提出者の有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつこれらの譲渡に本市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

- 公募対象公園施設の工事着手日（設置許可開始日）から20年間とし、公募対象公園施設の撤去及び所定の整備に要する期間を含みます。
- 公募対象公園施設の設置許可期間は、同施設の設置許可開始日から10年とし、認定計画提出者からの更新申請により、最長10年の更新ができるものとします。
- 河川占用の許可期間は、公募対象公園施設の設置許可開始日から10年とし、認定計画提出者からの更新申請により、最長10年の更新ができるものとします。
- 公募対象公園施設の供用開始日については、事業実施者の提案を踏まえ、本市との協議により、基本協定において決定することとします。

[本事業の流れ]





評価項目	評価の視点
事業実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体のコンセプトが本事業の目的に合致しているか。
事業実施計画	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の利便性や快適性の向上に資する機能（サービス又は設備）が導入され、対象地及び周辺の魅力を高め、にぎわいの創出につながる計画となっているか。 利用者及び地域の安全・安心に配慮した計画となっているか。 公園のレイアウトや周辺の住宅地と調和のとれた計画となっているか。 施設修繕等の長期的な維持管理計画が適切なものとなっているか。 工作物等の設置場所等について、利用しやすく、安心・安全に配慮した配置計画や維持管理計画となっているか。 対象地内の除草、剪定及び芝生の管理等について、適切な維持管理計画となっているか。 日常の安全管理や清掃・美化が適切に計画され、地域との連携体制について提案されているか。
地域の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> にぎわいの創出となる定期的なイベント等を開催するとともに、憩いとにぎわいの場として地域に親しまれ、将来的な地域交流拠点の創出に貢献する提案がなされているか。 周辺地域の事業者や地域活動団体との連携、地域の方々が活動できる場の提供などの適切な取組が提案されているか。 周辺地域の環境や提供サービスの継続的な向上を目指す内容となっているか。また、その効果を測る具体的な指標が示されているか。 当該地の特徴である、船着き場及び多摩川を有効に活用した提案となっているか。
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業の進め方及び事業スケジュールが合理的か。 災害や事故、トラブル等が発生した際に迅速に対応できる体制を構えているか。 同種施設（収益施設、公園）の経営実績、運営実績があるか。 代表法人や構成法人等に市内業者が含まれているか。等
経営計画	<ul style="list-style-type: none"> 提案する事業内容に対して、妥当で持続可能な資金計画、収支計画となっているか。



[民活導入時期と想定スケジュール]

令和7年

令和8年

7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月~

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月~
民間との対話 公募要項等への意見募集		■								
公 募 事業者の募集			■							
PPP意見交換会		■								
公募条件整理等			■							
公募開始							■			
提案審査									■	
協定締結										■

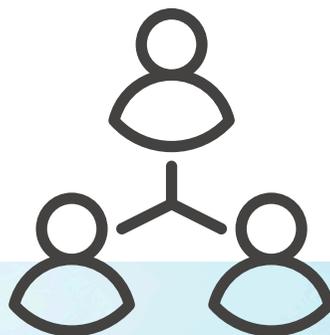
01

活用方法
・
事業の内容



02

官民負担の
考え方



03

川崎市に
期待すること

規制緩和や助成等
の内容について