

川崎市PPPプラットフォーム意見交換会

大師公園 こども文化センター等 跡地利活用事業

令和8年2月

建設緑政局緑政部みどり・多摩川事業推進課

目 次

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

※ 一部資料は大師公園ホームページから引用しています（<https://daishi-park.com/>）

- 大師公園（川崎市川崎区大師公園1番4号）の敷地内にある大師こども文化センター・大師老人いこいの家は、昭和49年に築造し児童の健全育成や地域の健康な高齢者のふれあいなどの役割を果たしています。
- 大師こども文化センター・大師老人いこいの家は、大師支所の複合施設化に伴い、令和9年度末に新施設に機能移転することとなったことから、機能移転後の跡地の活用方法について、既存施設の「解体の有無」も含めて、検討を行っています。
- 本意見交換会では、跡地や既存建物の活用について、民間活力導入の可能性を確認するため、民間事業者の皆さまから効果的な事業手法や、民間ノウハウ発揮の余地、参画意向などについての御意見を伺い、検討にあたっての参考とさせていただくものです。

01

対象地の周辺環境

[位置図]

所在地	川崎市川崎区大師公園1番4号
アクセス	京急「東門前」駅 徒歩10分程度 「台町」バス停 徒歩7分程度



[公園の特徴]

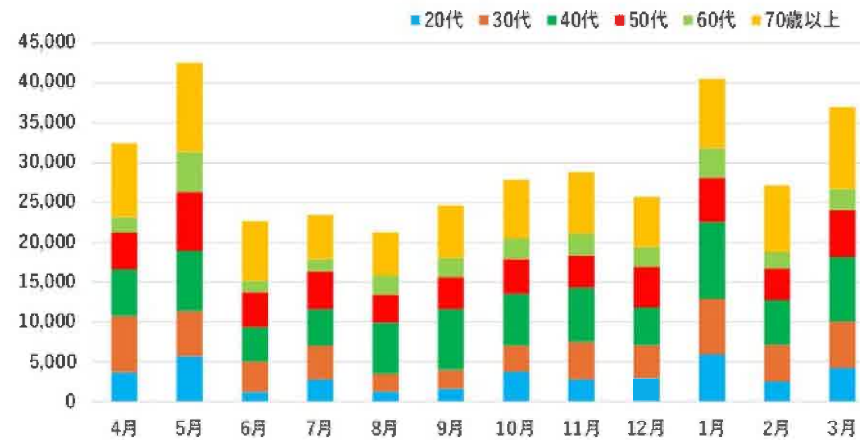
- 川崎大師（平間寺）に隣接する広さ約8万8千㎡の公園で、広々とした芝生広場や大型複合遊具があり、家族で楽しめる公園です。
- 野球場、テニスコート、カナル、プールなどの施設もあります。
- 中国庭園「瀋秀園」は中国の瀋陽市と川崎市の姉妹都市提携5周年を記念して造られた中国式自然山水庭園で、四季の植物や中国建築を、回遊しながら楽しむことができます。

01

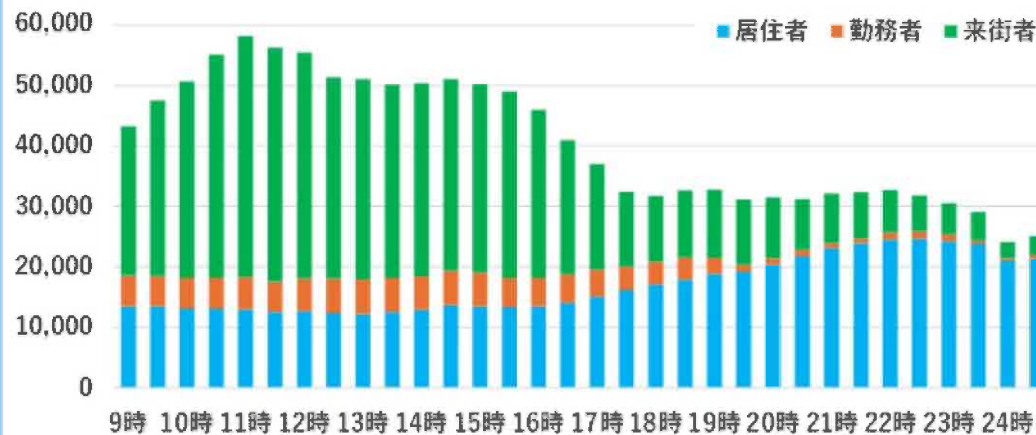
対象地の周辺環境

[公園の特徴] ■利用状況

利用人数
2024/04/01～2025/03/31
9時～25時
15分以上滞在
※ 1 KLA分析



滞在時間
2024/04/01～2025/03/31
9時～25時
60分以上滞在
※ 1 KLA分析



誘致圏

2024/04/01～2025/03/31

9時～25時

15分以上滞在

※ 1 KLA分析

▼都道府県別

利用者割合上位 5 位

都道府県名	利用者割合
神奈川県	91.1%
東京都	5.9%
千葉県	1.1%
埼玉県	0.6%
茨城県	0.4%

▼市町村別

利用者割合上位 5 位

市区町村名	利用者割合
川崎市川崎区	72.2%
大田区	3.0%
川崎市幸区	2.8%
横浜市鶴見区	2.8%
川崎市中原区	2.0%

※1 データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計しております。
情報公開や外部公表をする場合はKDDIへの事前申請が必要となります。お取り扱いにご注意ください。

01

対象地の周辺環境

公園の利用状況

- 遊具は利用が非常に多い（消耗も激しい）
- 野球場があり、土日は市外からの来園者も多い
- 平日は地域住民を中心に利用者が多い
- 公園利用者はファミリー層が多い

公園周辺の状況と地域の需要

- 昔ながらの門前町に加えて、川側に高層マンションが立地している
- 良質な体験ができるイベント（こども向けアクティビティや親子でできるワークショップ等）の需要がある
- 室内におけるワークショップの実施や休憩可能なスペースの需要がある



01

対象地の周辺環境

[公園の写真]



瀋秀園

中国の瀋陽市と川崎市の姉妹都市提携5周年を記念して造られた中国式自然山水庭園、四季の植物や中国建築を楽しめ、コスプレイヤーの撮影会でも人気があります。



噴水&カナル

噴水、カナルは見て楽しむ施設。流れる水、音をお楽しみいただけます。



芝生広場

広い芝生が魅力的な家族も楽しめる広場。幼児コーナーがあり、小さなお子様も安心



野球場

軟式野球場と少年野球場を1面ずつ配置。



テニスコート

3面の公営テニスコート



こども広場

大師地区で盛んだった海苔とり船をモチーフにした複合遊具など遊具がたくさん

02

これまでの経過

[これまでの経過]

時期	主な内容
昭和16年3月	都市計画決定
昭和24年	一部開設
昭和32年	地区公園として整備改修開始
昭和40年7月	面積8.8haとなる
昭和45年	市営プール開設
昭和49年6月	いこいの家・こども文化センター竣工
昭和61年	公園の再整備事業に着工
昭和62年9月	中国庭園「瀟秀園」(しんしゅうえん) 竣工
平成3年3月	公園の再整備事業に竣工 ・軟式野球場、少年野球場、テニスコート、プール等の運動施設の充実 ・新たな施設として噴水広場前に涼を呼ぶカナル（流れ）を整備 ・休息や散歩等に利用できる大芝生広場、緑陰広場を整備
平成18年	指定管理者制度導入 (現在第5期：令和4年4月1日から令和9年3月31日まで)
令和3年5月	「川崎区役所及び支所の機能・体制等に関する実施方針」策定 大師こども文化センター・大師老人いこいの家 機能移転決定

03

敷地概要

[区域概要]



[老人いこいの家・こども文化センター（現況）]

面積	いこいの家 1F 358.17㎡ こども文化センター 2F 309.06㎡
開設年	昭和49年6月（築年数51年）
公園種別	地区公園
構造	RC造

用途	大師公園
所有	①市有地
面積	公園面積：8.8ha
	既存建物面積：約400㎡ 想定事業区域：約6,400㎡
都市公園法	都市公園告示区域
都市計画	第二種住居地域
その他	大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画（R4.8）
建築可能面積	便益施設2パーセント以下 運動施設と休養施設が計10%以下

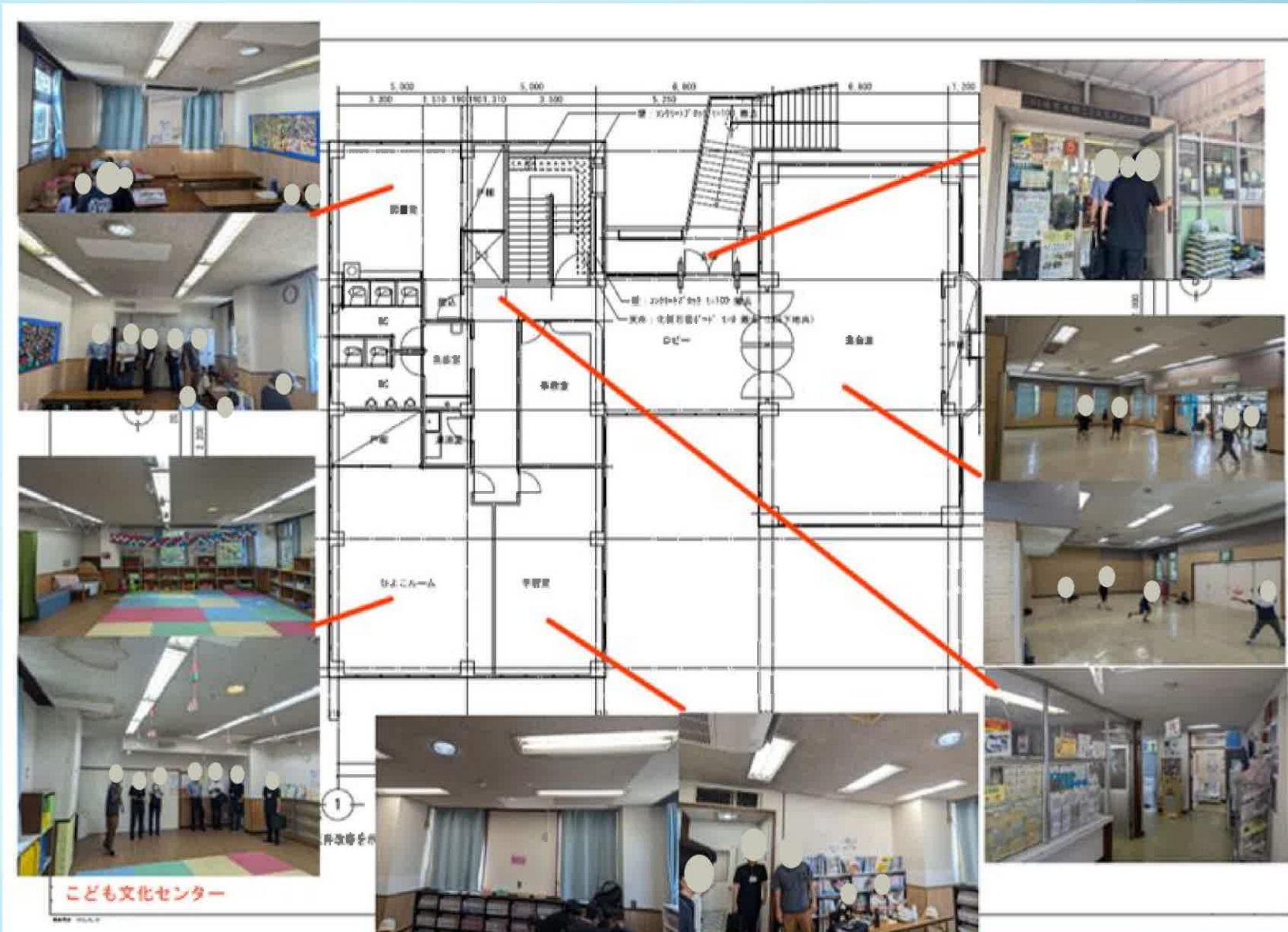
[写真 (1F 老人いこいの家)]



03

敷地概要

[写真 (2F こども文化センター)]



03

敷地概要

[写真 (わんぱく広場)]



大型複合遊具

全長約30mの大型複合遊具はたくさんの子どもたちに使ってもらってます。



砂場

広場には砂場もあり、小さなお子様も楽しめます。



ローラーすべり台

全長約17メートルのカラフルローラーすべり台。子どもたちに大人気！



ターザンロープ

風を切る爽快感。楽しくて何度もチャレンジしたくなる遊具です。



パラレルバー：健康遊具

両手でバーをつかみ、足を揃えてゆっくり腕を伸ばし、体を持ち上げます。その状態で交互に腕を前にずらし移動します。



ログホップ：健康遊具

両足を揃えて、リズムカルに連続してログを飛び越えます。

03

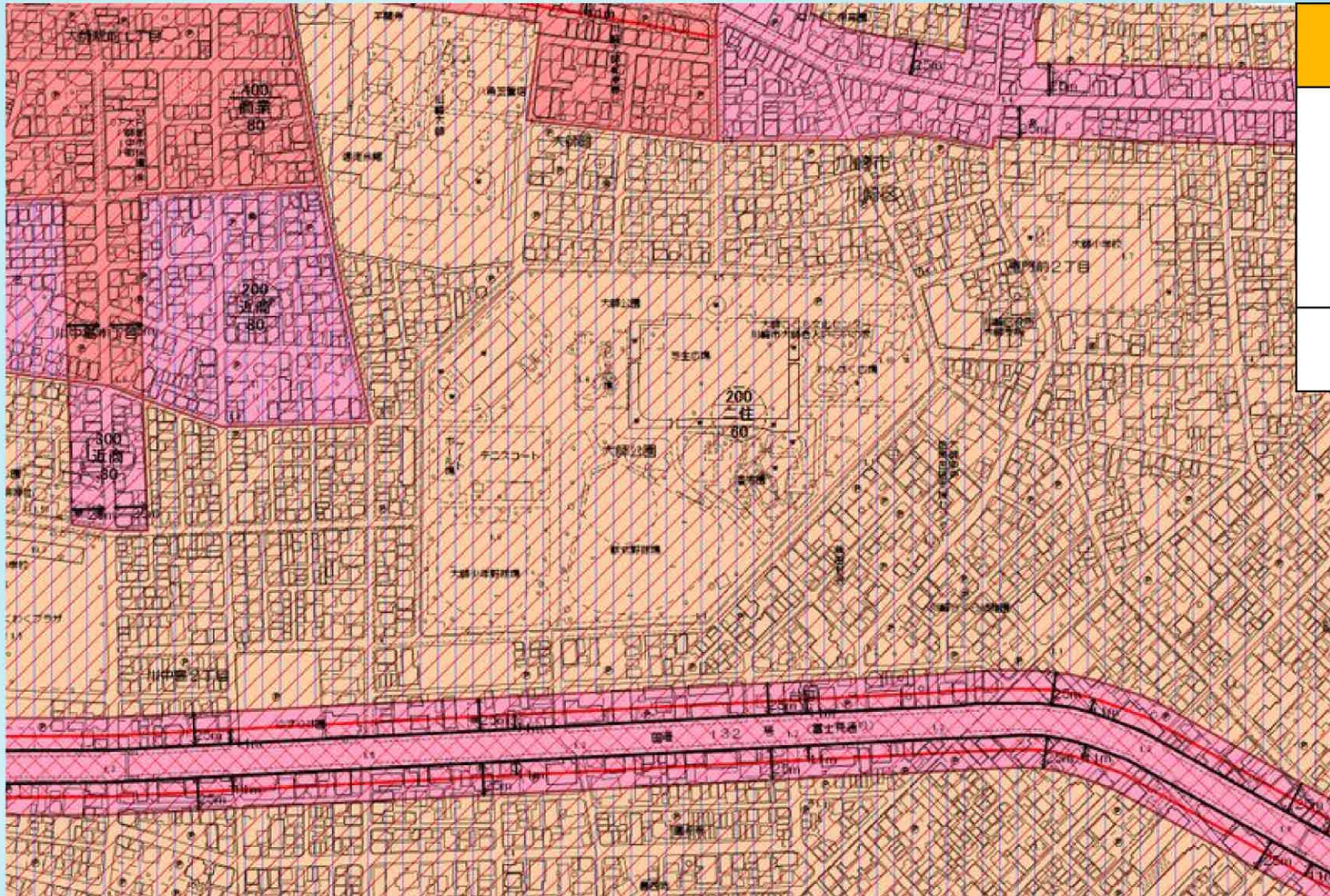
敷地概要

[用途地域]

第二種住居地域

容積率200%
建蔽率60%

準防火地域



敷地概要

公園



[①基本的な考え方]

- 当該地周辺では、一定水準の公園施設は備わっているものの、アセットマネジメントの観点から、関連計画に沿った魅力的な活用を検討する
- 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建物や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」等を踏まえ、以下の点を重視した提案を募集する。

- 01 地域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
- P-PFIの特例により公園敷地面積に対する建蔽率12%





項 目	内 容
1 事業内容	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。 ・ <u>公募対象公園施設の整備・管理運営</u> ・ <u>特定公園施設（ベンチ等）の整備・維持管理</u> ・ 対象地内の <u>日常的な維持管理、清掃・美化活動</u> ・ <u>イベント等によるにぎわい創出</u>
2 事業期間	公募対象公園施設の工事着手日（設置許可開始日）から <u>20年間</u> 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。
3 公募対象公園 施設の条件	・ 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 <u>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</u> 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 ・ デザインや高さ、配置、素材、色彩等は、<u>公園（既存樹木含む）や周辺環境との調和に配慮</u> すること ・ <u>当該施設利用者以外でも利用可能なトイレの設置</u> を行うこと ・ <u>イベント等に必要な施設（倉庫等）を整備</u> 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 <u>脱炭素社会の実現への貢献</u> 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	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。 公募対象公園施設の使用料下限額（設置許可） 100円/㎡・月 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）																				
	<table><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
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	- 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）
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
	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 管理許可 ※1	基本協定 占用許可
所有	施設	認定計画提出者	市	認定計画提出者
事業期間終了時		現状復旧・返還 ※2	—	現状復旧・返還 ※2

※ 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. 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。

[既存施設を解体する場合の予定]

時期	主な内容
令和7年度	既存施設活用検討
令和8年度	解体に関する予算要求
令和9年度	解体設計 令和10年3月機能移管（大師コミュニティセンターへ）
令和10年度	解体工事・公園整備

[既存施設を活用する場合の予定]

時期	主な内容
令和7年度	既存施設活用検討
令和8年度	事業スキーム検討
令和9年度	事業公募 令和10年3月機能移管（大師コミュニティセンターへ）
令和10年度	活用施設の整備

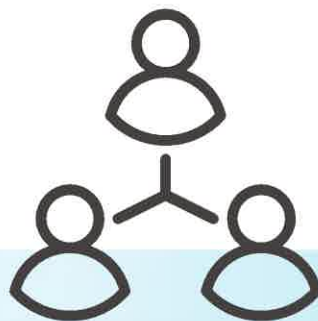
01

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