

**ちどり公園における若者文化の環境整備等に関する
サウンディング型市場調査実施要領**

令和2年6月

川崎市 市民文化局
オリンピック・パラリンピック推進室

目次

1	はじめに	3
2	調査の方法・内容	4
3	調査スケジュール	5
4	質問の受付・回答	5
5	参加申込の受付	5
6	個別対話の実施方法	6
7	対話内容の公表等	6
8	対話実施後の事業の予定	6
9	留意事項	7
10	様式・参考資料	8
11	問い合わせ先（申込、質問、提出等）	8

1 はじめに

川崎市では、「若者文化の発信によるまちづくりに向けた基本方針（平成 30(2018)年 10 月策定）」（以下、「基本方針」という。）において、川崎らしい地域資源である若者文化の発信により、本市の魅力を高め「若い世代が集い賑わうまち」をめざすことを掲げ、東京 2020 オリンピック競技大会を契機に、大きな可能性を秘めた若者による文化を活用し、本市の「若い人が多い」、「若者による文化が盛んである」という特徴を活かした持続可能なまちづくりに向けた取組を進めています。

また、令和元(2019)年 11 月には、基本方針に基づき、「若者文化に携わる市民一人ひとりが主役となって本市の若者文化を盛り上げていくこと」という基本的な考え方のもと、「若者文化に携わる市民が協働・連携して地域を盛り上げていける環境と安全・安心に活動できる環境」の整備に向け導入する、ハード面における具体的なコンテンツやニーズ調査等を踏まえた環境整備、ソフト面における取組の方向性、今後概ね 10 年間のスケジュール等について定めた「若者文化の発信によるまちづくりに向けた環境整備等に関する基本計画（以下、「基本計画」という。）」を策定したところです。

さらに、令和元（2019）年 11 月には、「若者文化の発信によるまちづくりに向けた環境整備に関するサウンディング型市場調査」を実施し、「若い世代が集い賑わうまち」の実現に向けたハード面の支援について、ちどり公園の有効活用を前提として、事業スキームや整備するコンテンツ、整備・運営手法、整備期間等に関する民間事業者との対話を行ったところです。

今回実施する「ちどり公園における若者文化の環境整備等に関するサウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）」では、これまでの本市における検討結果等を踏まえ、改めて本事業の推進・実現に向けた方策や、行政支援等のあり方、今後の進め方等について、民間事業者との対話を行い、この取りまとめ内容を今後の具体的な公募条件の整理等に活かすことを目的としています。

2 調査の方法・内容

(1) 調査の方法

本調査では、協力いただける民間事業者から、個別対話にて意見を伺います。

(2) 調査の対象地

ちどり公園（川崎区千鳥町 9 番 1 及び 9 番 5）

(3) 調査の対象者

自らが主体的に事業を実施する意向のある法人格を持つ民間事業者（NPO 法人その他の団体を含む）またはそのグループ。業種、業態は問いません。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者
- ④ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者

(4) 提案内容

(ア) 本事業への参画意欲について

本事業への参画に向けた御社の考え方をお示してください。また、本事業の推進・実現に向けた方策や行政支援等のあり方についてご提案ください。

(イ) 本事業の進め方について

基本計画および昨年度のサウンディング調査を踏まえ、スケートボード又は BMX フリースタイルを導入コンテンツとすることを前提に、参考資料 1 のとおり基本的な考え方について整理しました。事業スキームや費用負担のあり方、事業スケジュール、具体的な施設イメージ等について、御社の考え方をご提案ください。

なお、基本計画に掲げているその他のコンテンツによる施設整備等に関する考え方についても、自由にご提案ください。

3 調査スケジュール

内 容	期 間 等
実施要領の公表	令和2年6月17日（水）
質問の送付期限	令和2年6月24日（水）
質問への回答の公表	令和2年7月1日（水）
サウンディング調査参加申込期限	令和2年7月8日（水）
サウンディング調査実施日時の連絡	令和2年7月10日（金）
サウンディング調査（個別対話）の実施	令和2年7月15日（水）～22日（水）
実施結果概要の公表予定	令和2年8月5日（水）

4 質問の受付・回答

本調査に関する質問について、次のとおり受け付けます。

なお、本調査の内容に関する事前説明会及び現地見学会は実施いたしません。

(1) 質問書類

様式「サウンディング調査質問書」又は任意の様式

(2) 受付期間

令和2年6月17日（水）から令和2年6月24日（水）まで

(3) 送付方法

メールの題名を「サウンディング調査質問送付」とし、問合せ先のメールアドレス宛に送付してください。

(4) 回答

回答は、令和2年7月1日（水）に、川崎市ホームページにて公表します。

5 参加申込の受付

(1) 申込書類

様式「サウンディング調査参加申込書」または任意の様式

(2) 受付期限

令和2年7月8日（水）まで

(3) 申込方法

メールの題名を「サウンディング調査参加申込」とし、問合せ先のメールアドレス宛に送付してください。

6 個別対話の実施方法

様式「サウンディング調査参加申込書」を提出いただいた後、提案者との個別対話を下記の方法で行います。具体的な対話の日時及び場所については、「サウンディング調査参加申込書」に記入していただいた希望日時を踏まえ、御担当者宛に連絡いたします。

(1) 対話方法

民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護を図るため、調査は非公開による対話型個別ヒアリングにて実施します。調査は、原則として市民文化局オリンピック・パラリンピック推進室と港湾局の職員が対応いたします。

(2) 実施期間

令和2年7月15日（水）から同年7月22日（水）まで

(3) 所要時間

30分～1時間程度（対話の内容によっては超過する場合があります）

(4) その他

提案説明用に資料をご用意いただく場合は、事前にデータを送付してください。当日ご持参いただく場合は、5部持参してください。

7 対話内容の公表等

提案していただいた内容については、概要として取りまとめの上、令和2年8月5日（水）までに本市ホームページで公表する予定です。

公表にあたっては、提案者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。

なお、「川崎市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

8 対話実施後の事業の予定

本調査により提案のあった内容を精査したうえで、ちどり公園の有効活用を前提とした、事業スキームや整備するコンテンツ、整備・運営手法、整備期間等を具体的に検討します。また、必要に応じて、追加対話を実施する場合があります。

9 留意事項

(1) 本調査への参加及び調査内容の取扱い

- (ア) 本調査への参加実績は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。なお、対話内容が事業者公募の募集要項作成に当たり有益と判断した場合は、公募の際にインセンティブ加点を検討する場合があります。
- (イ) 本市及び提案者ともに、本調査での提案内容（個別対話時の発言内容を含む。）は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (ウ) 提案していただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募等の手続きを行います。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

(2) 費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。本市による費用の徴収または対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への御協力

必要に応じ、追加対話（書面による照会を含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限りご協力をお願いします。

(4) 個別に提供する資料等について

サウンディング調査の参加者に対し、個別に提供する資料等については、本事業の目的のためにのみ提供を受けるものとして、秘密として保持すべき守秘義務対象資料とします。また、サウンディング調査への参加申し込みを以て、次の事項について承諾したものとみなします。

- (ア) 第三者への開示の禁止（ただし、本事業の目的を達成するために必要な範囲及び方法で、提案者と守秘義務契約を締結した者へ開示する場合を除く）
- (イ) 善良な管理者としての情報管理の徹底
- (ウ) 提案者から情報が漏えいした場合の本市または第三者への損害の補償

10 様式・参考資料

(1) 様式

- (ア) サウンディング調査質問書 ※任意の様式も可
- (イ) サウンディング調査参加申込書 ※任意の様式も可

(2) 参考資料

- (ア) 若者文化の環境整備等に関する今後の進め方について <参考資料1>
- (イ) ちどり公園の概要等 <参考資料2>
- (ウ) 基本計画（概要版） <参考資料3>

(3) 関連計画

(ア) 港湾計画

<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/29-6-8-3-0-0-0-0-0-0.html>

(イ) 川崎港緑化基本計画

<http://www.city.kawasaki.jp/580/page/0000081110.html>

11 問い合わせ先（申込、質問、提出等）

川崎市 市民文化局 オリンピック・パラリンピック推進室 成沢・永田
〒210-0007 川崎市川崎区駅前本町 11-2 川崎フロンティアビル 9階
電 話：044-200-2347
F A X：044-200-3599
メー ル：20olypara@city.kawasaki.jp

若者文化の環境整備等に関する今後の進め方について

1. サウンディング調査の結果

「若者文化の発信によるまちづくりに向けた環境整備等に関する基本計画」において、非日常の施設を整備する方向とした、ちどり公園の有効活用（整備するコンテンツ及び施設、施設の整備・運営手法、ちどり公園全体の利活用）について、サウンディング型市場調査を実施

【実施概要】

- 令和元年10月16日：事業者説明会・現地見学会（3団体参加）
- 令和元年11月13、15日：個別対話（2団体参加）

【実施結果】

(1) 提案者

同計画に定めるコンテンツに関わりのある事業を行っている事業者

(2) 事業手法に関する主な意見(その他の意見については参考資料参照)

- 公園の一部を借り受けて民間事業者で整備し、その他を川崎市で整備する手法がよい。
- 整備自体は公園全体を一括で行い、一部の整備費用を川崎市に負担してもらいたい。
- 指定管理者制度を活用する。
- 公園の一部を民間事業者に貸し付け、施設を整備・管理運営する場合、土地の貸付料は無償でないといと経営は成り立たない。

2. ちどり公園について

【機能・役割】

京浜運河の眺望や心地よく感じる海風を積極的に活用し、休憩や散策で安らぎを与えるとともに、市街地の公園では確保できない広大なスペースにより、趣味やスポーツ等を気軽に楽しむことができる広く明るい開放的な空間を配置する。

【主な課題等】

- アクセス：車でアクセスする際の道路脇の入口がわかりにくく、ルート変更等の検討が必要
- 施設：老朽化した施設のリニューアルが必要

3. 取組の方向性

- サウンディング調査等によると、仮にちどり公園の一部を事業者に貸し付けたうえで、公園全体を施設整備する場合、貸付部分以外も含めて、全面的に民間事業者に負担を求めることは困難であり、市の支援が必要となる可能性が高い。
- ちどり公園の老朽化した施設をリニューアルする必要がある。

<事業スキーム検討の方向性>

- 若者文化の発信に寄与し、多くの集客を可能とする魅力ある施設とするためには、ちどり公園全体を一体的に整備・管理する必要があることから、選定した民間事業者が整備及び管理を一括して行う事業スキームを検討する。
- ちどり公園への若者文化の施設の導入に関するこれまでの国との協議から、5,000～8,000㎡程度を民間事業者に貸し付け、その他の区域については指定管理とする方向で検討する。
- 費用については、本市施策の実現に寄与するものであること、また、公園施設のリニューアルが必要であることから、指定管理部分については、市も整備費の一部を負担することを含めて費用負担のあり方を検討する。

<検討イメージ>



民間事業者が一体的に整備・管理
※ ちどり公園において整備するコンテンツについては、令和2年度の事業内容の詳細等の中で検討

4. 今後の進め方

※上記事業スキームを想定したスケジュールであり、手法も含めてさらなる検討を進めます。

●令和2年4～8月

■事業スキームの検討

- これまでの検討結果等を踏まえ、本事業を一体で行う民間事業者を募集するための事業スキームの検討

■事業者募集条件等の検討

- 事業内容の詳細や、選定方法、選定基準、参加資格要件、リスク分担等を示した要求水準書及び募集要項の作成、本事業における本市財政負担額の積算

●令和2年9～12月

■事業者公募開始

- 予算を伴う場合は、補正予算を含め予算措置を検討

■事業者・指定管理者(候補者)選定

- 指定管理者選定委員会(庁内設置)で、事業実施事業者・指定管理者(候補者)を選定→指定管理議案は3月議会に上程

●令和3年1～3月

■基本協定締結

- 指定管理及び事業実施の方式などに関する基本事項を締結

■指定管理者選定

- 3月議会に指定管理議案を上程

●令和3年4月～

■事業契約締結

- 設計・工事等の契約締結

■借地契約締結

- 5,000～8,000㎡部分の借地契約締結

■開設時期

- 令和3年10月以降を予定

ちどり公園の概要等

参考資料 2

1 概要

所在地	川崎区千鳥町 9 番 1 及び 9 番 5
竣工時期	昭和 61 年 3 月
面積	36,283 m ²
利用時間	24 時間（駐車場の開放時間は 9 時～18 時）
駐車場	有（1,340 m ² 、無料）
既存建築物	公衆便所（32.2 m ² 、鉄筋コンクリート造・1 階建て）
附属施設	遊歩道（3,360 m）、つき山、展望台（1 箇所）、時計台（1 箇所）、ベンチ、パーゴラ（2 基）、柵
植栽	高木：ヤマモモ、マテバシイ、クスノキ、クロマツ、アラカシ、アシラカシ等 低木：アベリア、トベラ、ドウダンツツジ等
緑地面積（植栽率）	70%
アクセス	川崎駅よりバスで 22 分、「東電前」下車、徒歩 2 分。千鳥町地区から東扇島へ向かう主要道路に面しています。また、東扇島北公園から地下通路がつながっています。
利用状況	園内は、昼休憩のジョギング利用や休憩、楽器の練習をする利用者も見られます。駐車場は、昼休憩のために車を停めて、車内で休憩している利用者が見られます。

2 都市計画の情報

用途地域	商業地域、工業専用地域
容積率	商業地域：400、工業専用地域：200
建ぺい率	商業地域：80、工業専用地域：60
高度地区	指定なし
防火、準防火地域	商業地域：準防火地域、工業専用地域：指定なし

3 現況

土地、施設の管理状況	港湾局からの使用承認を経た市民文化局の直営による管理
現況平面図の有無	有
土壌汚染の状況	有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった地歴はありません。
埋蔵文化財の有無	無
都市公園法上の位置付け	無
港湾法上の位置付け	港湾環境整備施設
港湾計画上の位置付け	緑地

川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例で定められた分区	商港区
周辺との関係	当該緑地は、工場や岸壁、荷捌き地に隣接している。また、ちどり公園に隣接し、本公園と一体となって整備され、一般開放された民間事業者の緑地があります。

4 留意事項

海底トンネルについて	地下に川崎港海底トンネルが通っているため、当該トンネルの直上部には施設を設置できません。また、周辺部で整備等を行う際には、当該トンネルへの影響範囲の有無等について、港湾局と事前に協議する必要があります。
地中障害物について	昭和 39 年に埋立が竣工しており、地中障害物が存在する可能性がある（調査未実施）ため、工事を実施する場合には、事前に工事箇所の地中埋設物調査を行い、調査結果を本市に報告していただく必要があります。また、地中埋設物が認められた場合には、その取扱いについて本市と協議するものとします。なお、建設副産物の処理は関係法令を遵守して、適正に処分・活用していただくものとします。
港湾区域内における工事の制限	護岸の水際線から 20 メートル以内の地域においてする構築物の建設又は改築（耐荷重制限あり）については、港湾局の許可が必要となります（港湾法第 37 条第 1 項第 4 号、港湾法施行令第 14 条第 1 号）。
本市が行う工事による制限	川崎港海底トンネル及びちどり公園の護岸の維持に必要な工事を本市が行う場合、工事期間に限り、工事に必要な面積分の土地が使用できなくなることがあります（令和 3 年度以降に海底トンネルの耐震工事を実施する予定があります）。
構築物の設置に関する規制	ちどり公園は臨港地区内にあることから、構築物の規制がかかった地域となっており、条例で設置できない構築物を定めていることから、構築物の設置に際しては、港湾局と事前に協議する必要があります。
構築物の設置に関する届出	臨港地区内に建設する構築物の敷地面積が 5,000 m ² 以上、もしくは当該構築物の延床面積が 2,500 m ² 以上となる場合は、工事開始の日の 60 日前までに届出が必要となります（港湾法第 38 条の 2 第 1 項第 3 号、港湾法施行令第 15 条の 3）。
本市との管理協定等の締結	ちどり公園の整備には国の補助金が入っていることから、土地の貸付に当たっては、国の「認可」が必要となります。そのため、ちどり公園の整備にあたっては、本市と管理協定等を締結する必要があります。

ちどり公園の概要等

参考資料 2