



## 「登戸2号街区公園の魅力向上に向けた Park-PFI に関する サウンディング型市場調査」の結果をまとめました

登戸土地区画整理事業で新規に整備する登戸 2 号街区公園については、民間活力を活用し、公園利用者の利便性や、当該公園のさらなる魅力の向上を図る検討を進めています。このたび、導入機能や事業スキーム等について民間事業者の皆様から御意見を伺い、今後の具体的な公募条件の整理に役立てるため、サウンディング型市場調査（個別対話）を実施いたしましたので、その結果をお知らせします。

### 1 経緯

令和 5 年 6 月 9 日（金）

サウンディング実施要領の公表

令和 5 年 7 月 14 日（金）、21 日（金） 個別対話の実施

### 2 事業概要

登戸土地区画整理事業地区内の 3 つの街区公園について、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、令和 2 年度から市民協働による公園づくりに向けて開催したワークショップでの御意見を踏まえ、令和 3 年 8 月に策定した公園基本計画に基づき、取組を進めているところです。

登戸 2 号街区公園については、地域からトイレやカフェ等の便益施設の設置を求める意見があったことから、民間活力により公園施設の設置及び維持管理を行う制度である「Park-PFI<sup>※</sup>」を活用し、公園の利便性の向上や維持管理費の低減を図るものです。

※ 公募により選定された事業者が公園利用者の利便向上に資する公園施設（収益施設）を設置し、当該施設から生じる収益を活用して、その周辺の園路、広場等（特定公園施設）を一体的に整備・改修等を行う制度

### 3 調査結果概要

- (1) 参加者 2 団体（不動産業 2 社）
- (2) 個別対話における主な意見（別紙のとおり）

### 4 今後について

今回の調査結果を踏まえ、事業スキームや導入機能等について事業者公募に向けた検討を進めてまいります。

問合せ先  
川崎市まちづくり局登戸区画整理事務所 柴  
電話 044-933-8581

【位置図】



【登戸 2 号街区公園の概要】

所在地	川崎市多摩区登戸 2 2 0 5 - 2
公園面積	約 2,500 m <sup>2</sup>
公募対象公園施設の規模	<p>屋根・柱等に囲われた室内空間が概ね 100 m<sup>2</sup>程度（トイレを含む）で、平屋建てを想定しています。</p> <p>※Park-PFI の建ぺい率の特例を活用した場合、建ぺい率の最大は 12%で、建築面積は 300 m<sup>2</sup>となりますが、地域要望等により、公募対象公園施設の規模としては、概ね 100 m<sup>2</sup>程度とします。</p>

【Park-PFI を踏まえた登戸 2 号街区公園基本計画図】



登戸2号街区公園の魅力向上に向けた Park-PFI に関する  
サウンディング型市場調査における意見等

## 1 個別対話の参加

2 団体（不動産業 2 社）

## 2 対話の概要

項目	主な意見等
登戸 2 号街区公園における魅力向上に関するアイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域企業が主体となるカフェ事業の実施が考えられる。</li> <li>・ヨガなど公園の広場利用につながるようなスポーツジムの誘致が考えられる。</li> <li>・地元の洋菓子店等のセレクト販売も考えられる。</li> <li>・カフェのテイクアウトを可として、椅子やシートの貸し出し（有償）なども併せて実施すると、公園と一体で様々なシーンに対応可能になると考えられる。</li> </ul>
登戸 2 号街区公園における地域貢献に関するアイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域要望であがっている電源の貸し出し、防犯カメラの設置、店舗の一部または全体のレンタルスペース活用などが可能。</li> <li>・地域主催イベントにおいてケータリングなどで連携することは可能。</li> </ul>
特定公園施設の範囲及び整備内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定公園施設範囲を公園全体としてしまうと、維持管理コストが収益を大幅に圧迫するため、事業性を踏まえると収益施設の周辺のみであれば可能と考える。</li> <li>・芝生は管理が難しいため、公募にあたっては特定公園施設の範囲等に配慮していただきたい。</li> </ul>
事業採算性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェはオペレーションを簡素化し、食材原価、人件費、減価償却費等の経費を適切に圧縮・管理することで、事業性は確保できると考えている。</li> <li>・自動販売機やシェアサイクル等のその他収益事業は、今後検討の余地がある。</li> </ul>
事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業性を踏まえると事業期間は 20 年が好ましいと考えている。</li> <li>・協定締結から事業開始まで設計施工含めて約 1 年程度見込んでいただきたい。</li> </ul>
公募条件の内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレの利用時間は、管理面を考慮すると収益施設の営業時間とすることが望ましい。</li> <li>・事業期間終了時には、広場や植栽程度の標準的な公園機能を整備して返還することは可能と考えている。</li> <li>・地域貢献に寄与する公園の管理などについては、事業性の観点から義務的なものでなく、公園全体の日常の見回り、ゴミ拾い程度であれば可能と考えられるので、公募の条件とする場合は、記載の表現には配慮していただきたい。</li> <li>・公園のオープンと同時に開業できるようスケジュールを調整していただきたい。</li> </ul>