

**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 実施要領**

令和5年6月

川崎市 まちづくり局 登戸区画整理事務所

## 1 調査の背景・目的

登戸駅、向ヶ丘遊園駅周辺地区については、昭和63年に「登戸土地区画整理事業」に着手し、急激な人口増加による生活環境の悪化の改善等を図ってきました。同事業では、住民のレクリエーション、憩いの場として3つの街区公園の新設整備を進めています。

公園の整備に向けては、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、地域の意見を踏まえ、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、令和3年8月に「登戸土地区画整理事業公園基本計画」を策定しました。同計画では、地域ニーズに合わせた公園の有効活用を含めた持続可能な管理運営の仕組みを構築することとしています。

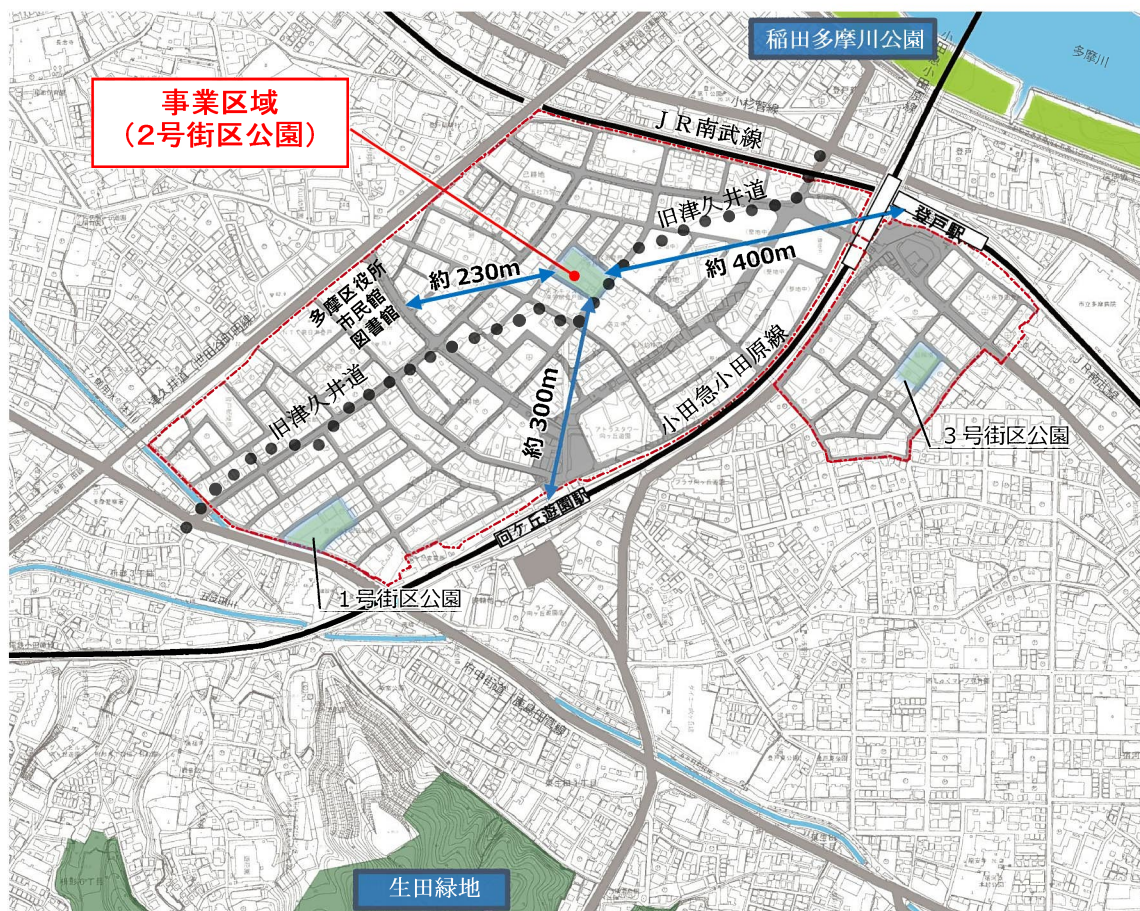
こうした中、登戸2号街区公園においては、令和3年3月から市と地域が協働して、管理運営協議会設立に向けた取組の推進及びレイアウト検討が進められており、地域からカフェや集会所の設置などを求める意見があったことから、公募設置管理制度（以下「Park-PFI<sup>※</sup>」といいます。）を活用し、整備及び管理運営を行うことで、公園利用者の利便性や、当該公園のさらなる魅力の向上を図る検討を進めています。

本サウンディング型市場調査（以下「本調査」といいます。）については、導入機能や事業スキーム等について民間事業者との対話を行い、今後の具体的な公募条件の整理を行うことを目的としています。

※本実施要領における用語の定義はP8に掲載しています。

## 2 Park-PFI 事業区域の概要

### <事業区域の位置>



- 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ち上げ、月1回程度自主的にミーティングを実施、公園レイアウト検討等を行っています。
- 公園予定地の一部を「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。



Park-PFIを踏まえた登戸2号街区公園基本計画図



公募対象公園施設の想定範囲以外は、令和5年度に基本・実施設計を予定しており、今後レイアウトを変更する可能性があります。

<登戸2号街区公園の概要>

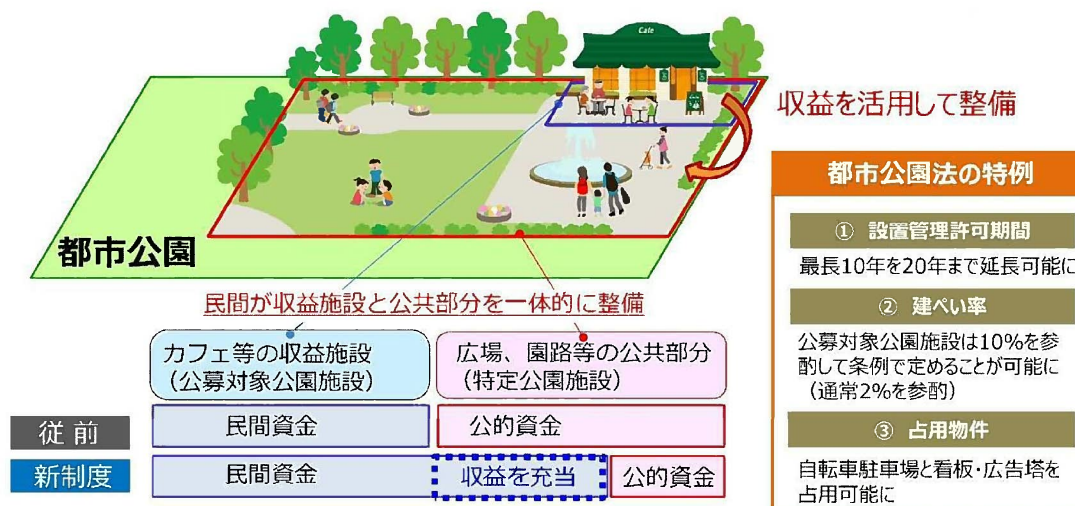
所在地	川崎市多摩区登戸2205-2	
公園面積	約 2,500 m <sup>2</sup>	
公募対象公園施設の規模	屋根・柱等に囲われた室内空間が概ね 100 m <sup>2</sup> 程度（トイレを含む）で、平屋建てを想定しています。 ※Park-PFI の建ぺい率の特例を活用した場合、建ぺい率の最大は 12% で、建築面積は 300 m <sup>2</sup> となりますが、地域要望等により、公募対象公園施設の規模としては、概ね 100 m <sup>2</sup> 程度とします。	
都市計画上の制限	市街化区域	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域（容積率 200%、建ぺい率 80%） 第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
	高度地区	第3種高度地区（最高高さ 20m、北側制限 10m + 1.25/1）
	都市施設	都市公園（仮称登戸2号街区公園） ※公園の整備完了、告示後、都市公園法による規制あり
接道条件	北側 区画道路 6-36 号線 幅員 6.0m	東側 区画道路 8-2 号線 幅員 8.0m

### 3 事業イメージ

登戸2号街区公園は、公園の一部においてカフェ等の収益施設（公募対象公園施設）の設置・管理を行い、施設から得られる収益を公園整備に還元する Park-PFI の活用を想定しています。

事業者には公募対象公園施設、特定公園施設※を設置し、一体的に維持管理・運営していただきます。現時点では、本事業の設置から運営に係る費用については、公募対象公園施設の収益などを活用した民間事業者による負担を想定しています。なお、特定公園施設の維持管理・運営にあたっては、本市の公募により選定された事業者と、協定を締結した上で実施します。

- 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）



#### <事業イメージ>

(出典) 国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

### 4 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御意見を伺います。御意見を伺うにあたっては、事前に提案書（様式3）を提出していただきます。

### 5 調査の内容

本事業について、民間事業者のノウハウ、創意工夫をいかした幅広いアイデアを御提案ください。なお、特定公園施設の設置にあたり必須条件として以下の2点を想定しております。

- ・公募対象公園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）
- ・津久井道の宿場町として栄えた地域固有の歴史文化を感じさせる展示パネル

また、具体的な提案を求める事項については以下のとおりです。

### 提案事項1 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

- ・公募対象公園施設の事業内容（業態、規模、営業日数・時間、管理運営等）
- ・その他登戸2号街区公園の賑わい機能の創出、利便性向上（町内会、管理運営協議会等との連携）に関すること

### 提案事項2 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

- ・公園ワークショップ等で挙げられた地域要望のうち実現可能なもの  
例）集会所機能（貸切対応）、コンセント（電源貸出）、防犯カメラ等  
（登戸土地区画整理事業公園基本計画のP8「他にもこんな意見がありました」に記載）
- ・周辺地域との連携の考え方（イベント等への参加、管理運営協議会との連携・役割分担など）
- ・歴史展示パネル以外の津久井道の宿場町として栄えた地域固有の歴史文化を感じさせる取組提案等

### 提案事項3 特定公園施設の範囲及び整備内容について

- ・事業採算性などを踏まえた特定公園施設の範囲について  
（本市は公園全体の2,500㎡を想定）
- ・特定公園施設（園路、植栽、ベンチ等）の整備内容、維持管理方法  
※P2の計画図を基本としています。

### 提案事項4 事業採算性について

- ・事業として成立する条件（業態、予想客数、収益モデルなど）
- ・公募対象公園施設（収益施設）の使用料（100円/㎡・月を下限額として設定）  
※使用料の対象範囲は、建築物の範囲外に、事業者が独占的に使用する外構等の面積も含まれます。

### 提案事項5 事業期間について

- ・事業採算性などを踏まえた適切な事業期間（本市は20年間を想定）
- ・基本協定締結から運営開始までの必要期間（収益施設の設計・整備等に要する期間）

### 提案事項6 公募条件の内容について

- ・施設の設置、運営・維持管理に関する費用負担、リスク分担の考え方等
- ・その他、実施にあたっての課題

## 6 対象者

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又はそのグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- |  |
|--|
| 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                                   |
| ②参加申込書提出時点で、川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に基づく指名停止を受けている者                                   |
| ③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                 |
| ④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 |
| ⑤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                      |
| ⑥国税及び地方税を滞納している者   |

## 7 調査スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和 5 年 6 月 9 日（金）
質問書の提出期限	令和 5 年 6 月 23 日（金）
質問への回答の公表	令和 5 年 6 月 30 日（金）
サウンディング調査参加申込期限	令和 5 年 7 月 3 日（月）
サウンディング調査実施日時及び場所の連絡	令和 5 年 7 月 4 日（火）
提案書の提出期限	令和 5 年 7 月 11 日（火）
サウンディング調査の実施	令和 5 年 7 月 14 日（金）
	18 日（火）
	19 日（水）
実施結果概要の公表	令和 5 年 8 月上旬

## 8 質問の受付・回答

- 質問書類 様式 1 「質問書」
- 提出期間 令和 5 年 6 月 9 日（金）から令和 5 年 6 月 23 日（金）まで
- 提出方法 次のメールアドレスあて送付してください。  
まちづくり局 登戸区画整理事務所 [50nobori@city.kawasaki.jp](mailto:50nobori@city.kawasaki.jp)
- 回答方法 回答は、令和 5 年 6 月 30 日（金）に、本市ホームページにて公表します。  
〔回答公表ページ〕 <https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000151431.html>

## 9 参加申込方法

- (1) 申込書類 様式2「参加申込書」
- (2) 申込期間 令和5年6月12日(月)から令和5年7月3日(月)まで
- (3) 申込方法 次のメールアドレスあて送付してください。  
まちづくり局 登戸区画整理事務所 [50nobori@city.kawasaki.jp](mailto:50nobori@city.kawasaki.jp)

## 10 提案書の提出方法

- (1) 提出書類 様式3「提案書」又は任意の様式
- (2) 提出期間 令和5年6月12日(月)から令和5年7月11日(火)まで
- (3) 提出方法 次のメールアドレスあて送付してください。  
まちづくり局 登戸区画整理事務所 [50nobori@city.kawasaki.jp](mailto:50nobori@city.kawasaki.jp)

## 11 個別対話の実施方法

- (1) 実施期間 令和5年7月14日(金)、18日(火)、19日(水)  
※具体的な対話の日時は、参加申込書に記載いただいた希望日時を踏まえて決定し、御担当者あてに連絡いたします。
- (2) 所要時間 約1時間(対話の内容によっては超過する場合があります)
- (3) 実施方法 対面又はオンライン(ミーティングツール「Zoom」)での実施
- (4) 場所 まちづくり局登戸区画整理事務所 多摩区登戸2202番1
- (5) その他
  - ・サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別に行います。
  - ・提案内容の説明のために追加資料がある場合は、提出分として5部御持参ください。オンラインでの実施を希望する場合は、前日までに提案書の提出先メールアドレスへ送付してください。
  - ・ZOOMのID等については、個別対話実施日を連絡する際に併せてお知らせいたします。

## 12 対話内容の公表等

提案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5年8月上旬に市のホームページで公表します。

また、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。

[回答公表ページ] <https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000151431.html>

## 13 対話実施後の事業の予定

本調査の結果を踏まえて、次のとおり事業実施を予定しています。

内容	実施時期(想定)
事業者公募の実施	令和5年10月ごろ
事業者の選定	令和6年3月ごろ
基本協定の締結	令和6年3月ごろ

## 14 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。

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 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。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、可能な限り協力をお願いします。

## 15 その他

【登戸土地区画整理事業公園基本計画（令和3年8月）の紹介ページ】

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000131860.html>

【パークマネジメント推進方針（令和3年3月）の紹介ページ】

<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000126837.html>

【公募設置管理制度（Park-PFI）について（国土交通省）】

<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001329492.pdf>

## 16 問い合わせ先

### (1) 本調査に関すること（参加申込、質問、提出等）

まちづくり局 登戸区画整理事務所 担当者名 黒田、高橋、永森

〒214-0014 多摩区登戸 2202 番 1

電話：044-933-8511 メール：[50nobori@city.kawasaki.jp](mailto:50nobori@city.kawasaki.jp)



■用語の定義

<p><b>Park-PFI (P-PFI)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</li> <li>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称：P-PFI) と呼称。</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;Park-PFI のイメージ&gt;</p> <p style="text-align: center;">(出典) 国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」</p>
<p><b>公募対象公園施設</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うことができるものを公募により決定することが、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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</li> </ul>
<p><b>特定公園施設</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、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。</li> </ul>