

登戸 2 号街区公園の魅力向上に向けた
Park-PFI 事業
選定結果及び講評

令和 6 年 9 月

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会は、登戸2号街区公園の魅力向上に向けた Park-PFI 事業に関して、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年9月20日

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会
委員長 榎野良明

1 登戸2号街区公園の概要

- (1) 位 置 川崎市多摩区登戸 2205-2
- (2) 公園面積 約 2,500 m²
- (3) 用途地域等 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%）
- (4) 高度地区 第3種高度地区（最高高さ 20m、北側制限 10m+1.25/1）

2 本事業概要

登戸駅、向ヶ丘遊園駅周辺地区は、かつて津久井道沿道の宿場町として賑わいと活気にあふれ、多摩川の渡しなどにより人の往来が盛んなまちでした。当地区における急激な人口増加による生活環境の悪化の改善等を図るため、昭和 63（1988）年から土地区画整理事業を推進しており、同事業においては、住民のリクリエーション、憩いの場として3つの街区公園を新設整備する計画です。

公園の整備に向けては、令和 2（2020）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（2021）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づくりや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。

登戸2号街区公園においては、「若者をはじめ、子どもからお年寄りまで多様に使える」ことや、「地域の特徴を活かす」ことなどを公園整備に向けた大事にしたいポイントとし、令和 3（2021）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上がりました。

こうした状況を踏まえ、本事業では、公募設置管理制度（Park-PFI 制度）を活用し、民間事業者による登戸2号街区公園の整備及び管理運営を行うことで、公園利用者の利便性を向上させ、登戸2号街区公園のさらなる魅力向上を目指していく事業となっております。

3 本事業期間

最長 20 年（公募設置等計画の認定における有効期間）

4 事業者選定における審査について

学識経験者で構成する「川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会」において、以下の評価項目における評価基準を審議・決定した上で、応募事業者の提案に対する審査・評価を行い、設置等予定者（優先交渉権者）を選定しました。

【評価項目】

- ア 事業実施方針
- イ 事業実施計画【公募対象公園施設】

ウ 事業実施計画【特定公園施設】

エ 地域の魅力向上

オ 事業実施体制

カ 経営計画

キ 価格提案

5 川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会 委員名簿

大沢 昌玄	日本大学理工学部土木工学科	教授
志村 恵美子	公認会計士	
中島 伸	東京都市大学都市生活学部都市生活学科	准教授
椰野 良明	前 中央大学研究開発機構	機構教授
水庭 千鶴子	東京農業大学地域環境科学部造園科学科	教授

6 事業者選定までの経緯

令和3年	8月	「登戸土地区画整理事業公園基本計画」策定
令和4年	11月	PPPプラットフォーム意見交換会の実施（事業性の検証やニーズの把握）
令和5年	7月	サウンディング型市場調査の実施（公募条件の整理等）
令和6年	2月	第1回選定委員会（公募設置等指針の確認・評価基準等の審議）
	3月	事業者募集開始
	4月	事業者応募締切
	7月	第2回選定委員会 書類審査の実施
	7月	第3回選定委員会 ヒアリング審査の実施

7 公募状況

（1）公募概要

次のとおり、事業者公募を実施しました。

- ・募集開始日 令和6年 3月15日（金）
- ・応募申込書類の提出締切日 令和6年 4月30日（火）
- ・企画提案書類の提出締切日 令和6年 5月27日（月）

（2）応募者数

1事業者（A社）

8 A社の提案概要

【コンセプト・機能】

- ・「日常の暮らしが“ちょっとでも”豊かになる公園」を目指し、地域の愛着を育む「みんなのまちに開かれた」カフェをつくります。

- ・ 地域住民による多様な活動を支えるため、カフェには地域コミュニティの集会や地域イベント等に利用できるレンタルスペース機能を導入します。カフェの営業時間は、平日（火～金）10:00～18:00、土日祝日 8:00～18:00 とします。
- ・ トイレは、ベビーチェア等を設置した車いすでの利用が可能な個室トイレを整備し、安全性を確保するため視認性の高い位置へ配置します。また、自動施錠装置を導入することで、定休日・閉店時は 10:00～18:00 利用可能とします。

【整備・運営内容】

- ・ 特定公園施設として、多様な使い方を可能とするベンチテーブルや、カフェと公園をつなぐウッドデッキ・植栽帯を整備します。
- ・ 「まちのセレクトカフェ」をコンセプトとして、登戸・向ヶ丘遊園エリアに誘致実績のある店舗を中心にセレクトを行うとともに、登戸ならではのメニューを提供することで、地域固有の魅力を発信します。
- ・ 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区で営む地元企業として、管理運営協議会の一員となり、美化・清掃やイベント運営をはじめとした公園活動に積極的に参加していきます。
- ・ 大きな軒下を持つ施設は、災害時には地域の防災活動を支える場所となります。

9 審査・選定結果

(1) 得点

評価項目	配点	応募者 (A 社)
ア 事業実施方針	20 点	16.8 点
イ 事業実施計画【公募対象公園施設】	70 点	53.2 点
ウ 事業実施計画【特定公園施設】	20 点	15.2 点
エ 地域の魅力向上	80 点	58.8 点
オ 事業実施体制	60 点	39.8 点
カ 経営計画	30 点	18.0 点
キ 価格提案	20 点	12.0 点
合計	300 点	213.8 点

※最低基準点 180 点（合計点の 6 割）

審査の結果、A 社の総合得点が、最低基準点である 180 点を上回ることを確認しました。

(2) 設置等予定者（優先交渉権者）

A 社：株式会社 井出コーポレーション

10 講評

(1) 提案に対する評価（評価された点）

- ・ 事業実施方針については、管理運営協議準備会への参加の経験を活かして、地域の実情や特徴を適切に捉えた地域交流やにぎわいの創出につながる提案がされており、本実施方針に十分に合致しているものとして評価されました。
- ・ 公募対象公園施設については、「まちの集会所」となるカフェとして、地域利用を想定したレンタルスペースとしても活用でき、公園側に大きく開けた外観や、大屋根の下に段差のない屋外テラス席を配置するなどして、公園と一体的な利用を促す計画となっていました。また、自社で誘致実績のある地元の飲食・物販店の商品をセレクトして提供し、利用者に対しては地域を一度に知れる機会を創出しつつも、地元店舗に対しては市場調査と実店舗の宣伝効果を兼ね備えた内容となっており、地域の魅力向上に寄与する提案として評価されました。
- ・ 特定公園施設については、民間ならではの柔軟な発想で、テーブルを兼ねたレイアウトが自由なベンチを設置し、利用者やイベントによる多様な使い方を促す提案が評価されました。
- ・ 公園における今後の管理運営については、地区内で事業を営む利点を活かし、主要な運営企業を含めて徒歩圏内であり、緊急時にはすぐに駆け付けられる実施体制を整備していました。
- ・ 地域の魅力向上については、管理運営協議会との連携を深化させ、定期的な美化・清掃活動を行うとともに、地域住民や地元町内会等と日常的に意見交換を行うことで、地域ニーズに柔軟に対応していく提案であり、地域との信頼関係構築や愛着醸成につながる点が評価されました。

(2) 総評

本事業は、登戸土地区画整理事業において新設整備される街区公園という、Park-PFI 制度を活用すること自体がめずらしい規模であり、かつ商圈があまり広くない立地条件にも関わらず、地元企業からの熱意を持った提案をしていただいたことについて、厚く御礼申し上げます。

特に、当該事業者は管理運営協議会の前身である準備会において、公園整備の計画の段階から関わっており、地域住民の声や地元のポテンシャルを計画に反映しようとする意欲を持ち、今後も地域や行政との関係性を継続しながらの事業運営が期待できることについて、高く評価されるものでした。

一方で、以下の諸点について十分配慮して各業務を実施する必要があると考えております。

- 本公園の大きな魅力の1つである芝生広場については、公募対象公園施設等の範囲外であるものの「公園全体が居場所となることを目指した」本計画においては、重要な要素であるため、事業者として積極的に関わっていくこと
- これまでも準備会等で地域や行政と対話しながら、検討を進めてきているように、利用者アンケート等の実施により事業成果を管理運営協議会と共有するなど、今後も継続的に地域や行政と対話を行い、協力体制等を構築しながら事業運営を行うこと

○営業時間や施設の運営にあたっては、利用状況等を踏まえ柔軟な対応を行うこと

○長期にわたる事業であることから、計画的に建物等の修繕等を行うこと

設置等予定者に選定された「株式会社 井出コーポレーション」におかれては、計画をより良いものにするために、本審査講評を踏まえ、川崎市との協議調整をしっかりと行い、設計・整備を進めていただければと考えております。

今後、20年間という長期間に及ぶ事業であり、公園を育てるという意味ではこれがスタートです。施設を作るだけでなく、公園全体も含めて地域に対して何ができるのかを事業者として考え続け、川崎市や地域の関係団体等と緊密な連携を図りながら、地域住民に長く愛される公園を実現できるよう、御尽力いただくことを心よりお願いいたします。

以 上