

第 6 章 再編整備の進め方

1 基本的な考え方

富士見公園では、これまで公園南側において、指定管理制度を導入し、効果的な管理運営を進めてきました。

「緑・活気・憩い・ふれあいのある都心のオアシス・富士見公園」という将来像の実現に向け、今後は更に多様化する市民ニーズなどに対応し、質の高いサービスを持続可能な形で実現し続けることが求められます。

そのためには、民間活用（川崎版 P P P）推進方針（川崎市・令和 2（2020）年）の考え方のとおり、『民間ならではの発想からのアイデアやノウハウを最大限活用』し、『川崎市と民間が「公共」を共に担い、共に創り上げていく』必要があります。

そこで、パークマネジメント推進方針（川崎市・令和 3（2021）年）の考え方に基づき、官民連携による適切な事業手法を検討し、民間活力の効果的な導入を進めます。

1-1 これまでの検討

令和元（2019）年度から令和 2（2020）年度にかけて行われた、民間事業者を対象にしたサウンディング調査[※]や事業費の概算比較の結果、質の高い統一的な空間の整備と長期的な視野での投資、経営を目指す観点から、富士見公園全体を官民連携による事業の対象とし、その事業手法として、DBO、PFI、Park-PFI 等の最適手法を選択するという検討方針が令和 2（2020）年度に定められました。

※サウンディング調査：公募により民間事業者から広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアを収集することを目的とした、民間事業者と市との直接の意見交換による調査

2 再編整備の考え方

2-1 事業手法の検討

(1) PFI 手法※の検討

PFI 手法により設計・建設から維持管理・運営までを一括して性能発注することで、維持管理・運営までも含めた長期的な視点に立った、民間の創意工夫を得た公園整備を推進します。また、一括発注することで、コスト縮減及び工期の短縮が可能となります。なお、代表される PFI 手法については以下のとおりとなります。

BOT 方式及び BOO 方式は、整備時に交付金の適用が受けられないこと、民間ヒアリングから長期間の施設所有におけるリスク不明瞭の観点から事業参入が難しいという意向があることから、本事業の手法としては、採用は困難と考えられます。

比較検討の結果、当事業においては PFI 的手法の DBO 方式と、PFI 手法の BTO 方式の活用が考えられますが、PFI 法に基づき設計から維持管理、運営までを一貫して性能発注することで、ハード面及びソフト面に対する多様な民間提案を最大限引き出すことが期待されることから、PFI 手法の BTO 方式に優位性があります。

代表的な PFI 手法

手法	事業方式	資金調達	設計建設	建設費の支払い	維持管理・運営	施設の所有		民間ヒアリングでの意向	交付金の適用及び民間の税負担等
						運営中	事業終了後		
PFI的手法	DBO方式	市	民間	引渡し時一括	民間	市	市	○	○ 適用可能 民間の税負担は発生しない
PFI手法	BTO方式	民間	民間	引渡し時一括もしくは割賦払	民間	市	市	○	○ 補助金の一括交付は可能 (割賦期間は適用不可) 民間の税負担は発生しない
	BOT方式	民間	民間	割賦払	民間	民間	市	× リスク不明瞭のため 参入は難しい意向	△ 補助金の一括交付は可能 (割賦期間は適用不可) 民間の税負担が発生する
	BOO方式	民間	民間	割賦払	民間	民間	－ (契約継続または 解体撤去必要)	× リスク不明瞭のため 参入は難しい意向	× 交付金の対象ではない 民間の税負担が発生する

※PFI 手法：民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法です。

(2) Park-PFI[※]の導入検討

飲食・物販施設等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設（民間収益施設）の設置と、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の園路、広場などの一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修を一体的に行う事業者を、公募により選定する制度であり、都市公園法上の次の特例が認められます。

PFI 事業における付帯事業として民間収益施設の設置は可能ですが、Park-PFI の都市公園法上の特例措置が適用できること、設置管理使用料の提案を受けられること及び民間事業者による特定公園施設の整備が期待できることから、PFI 手法による民間収益施設の設置よりも、Park-PFI を活用した方が市及び民間事業者双方においてメリットが高いと考えられます。

Park-PFI 導入に係る都市公園法上の特例措置とメリット

特例措置		メリット
都市公園法上の特例措置	設置管理許可制度の特例	設置管理許可期間は従来 10 年であるが、最長 20 年まで延長することができる
	建蔽率の特例	休養施設・運動施設等に認められている、建蔽率の上乗せ対象に、公募対象公園施設を加えることができる（便益施設は本来一般の公園施設の建蔽率 2 %の対象であるが、10 %の上乗せ部分の対象になる）
	占用物件の特例	看板、広告塔、レンタサイクルポート等が利便増進施設として占用許可の対象となり、事業者の収益性の向上に寄与する
設置管理に係る使用料の額		条例で定める額を下限として民間提案に委ねることが可能
特定公園施設（※）		必須で整備を求める施設の他、民間提案に委ねることも可能（全てを民間事業者が負担 or 公園管理者が一部負担） ※本事業では全てを民間事業者が負担することを想定している

2-2 事業手法の決定

本事業においては、富士見公園全域において、質の高い統一的な空間の整備・管理運営と長期的な視野での投資、経営を目指す観点から PFI 手法（BTO 方式）を取り入れます。PFI 手法を取り入れることで、市が自ら実施する場合に比べ、建設費等で 8 %、維持管理・運営経費等で 5 %の削減を見込んでいます。また、飲食・物販施設等の公園の賑わいづくりに寄与する施設については、都市公園法上の特例措置の適用や、民間事業者の柔軟なアイデアやノウハウをより活用できる観点から、Park-PFI 制度を導入します。

2-3 事業の構成

本事業のうち、PFI 事業は、PFI 法の規定に基づき、民間事業者が富士見公園の再編整備に係る設計及び建設・工事監理業務を行うとともに、事業契約書に定める事業期間は、事業者を指定管理者として指定し、富士見公園の維持管理及び運営業務を行うものとします。

一方、本事業のうち、Park-PFI 事業は、都市公園法第 5 条の 2 に基づく公募設置管理制度（Park-PFI 制度）を活用します。Park-PFI 事業者は、富士見公園内において、賑わいと活気・魅力の向上への寄与が期待される民間収益施設の整備を行うものとします。

※Park -PFI:都市公園を対象とする手法であり、飲食店、売店等の公園利用者の利便の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手法です。民間の収益の一部を都市公園の整備に活用するため、公園管理の財政負担の軽減が可能となります。

2-4 管理運営の考え方

(1) 指定管理者制度の導入

再編整備後の維持管理・運営にあたっては、民間事業者等の柔軟な創意工夫やノウハウが発揮されるよう、指定管理者制度を導入します。

また、PFI 事業者を指定管理者として指定することとし、再編整備に係る設計・建設・工事監理業務から整備後の施設の維持管理・運営を一体の事業として実施することで、維持管理・運営を踏まえた施設整備が期待できるとともに、より効率的かつ効果的な維持管理・運営が可能となります。

(2) 利用料金制の採用

利用料金制を採用することにより、指定管理者としての自主的な経営努力の発揮や施設の運営・有効活用といった観点から、民間事業者等の柔軟な創意工夫やノウハウが発揮できる提案が期待できます。

なお、具体的な施設の利用料金については、条例に規定した上限額の範囲内において指定管理者が市に金額を提案し、市の承認を得て決定することとなります。

各施設の利用時間・利用料金の設定（案）

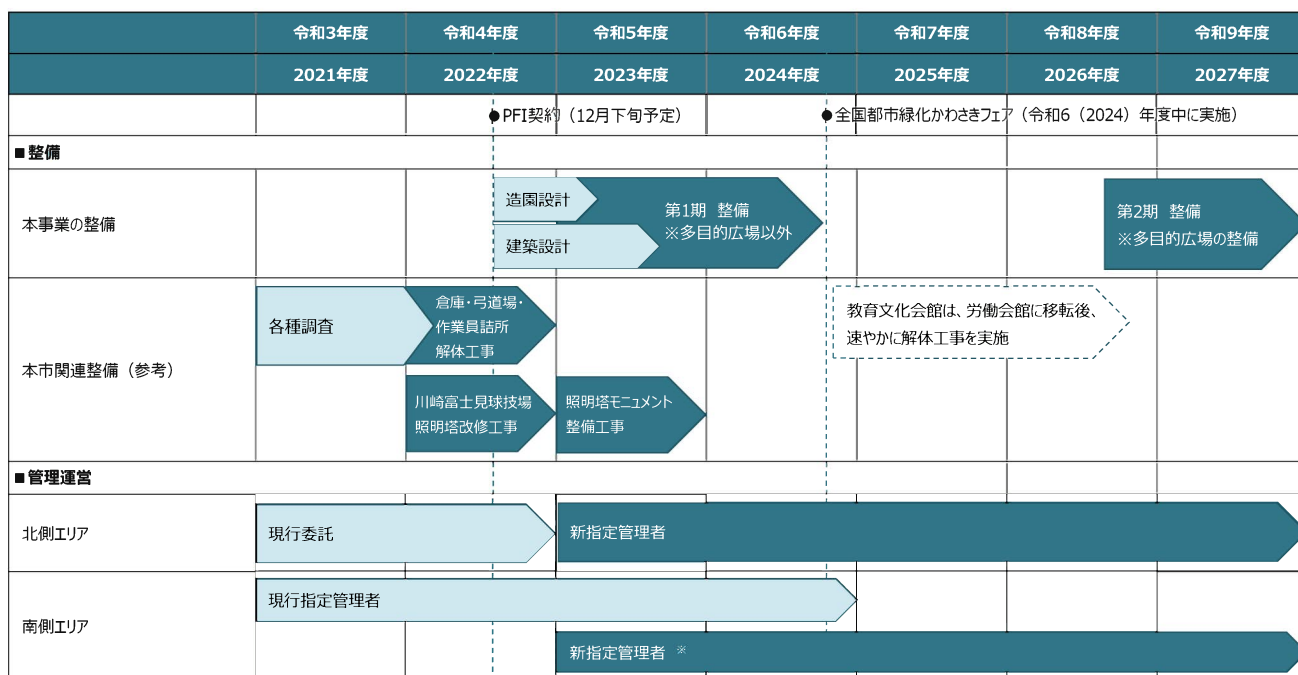
施設名	利用時間の設定		利用料金の設定	備考
	整備前（現状）	整備後		
パークセンター	-	9:00～22:30	有	利用料金はシャワー室に設定する
多目的広場	-	9:00～22:00	有	
富士見球場	6:00～18:00	6:00～18:00	有	利用時間は季節により変更
川崎富士見球技場	9:00～22:00	9:00～22:00	有	
かわQホール	9:00～22:00	9:00～22:00	有	
駐車場	24 時間	24 時間	有	
クラブハウス	-	9:00～21:00	有	利用料金は大会本部室、シャワー室に設定する
相撲場	9:00～17:00	9:00～17:00	有	
テニスコート	9:00～20:30	9:00～20:30	有	

3 事業スケジュール

令和4（2022）年度からPFI手法とPark-PFI制度を併用した公園整備を開始し、令和6（2024）年度に本市での開催を目指す全国都市緑化かわさきフェアまでに、多目的広場を除く整備を完了するものとします。

その後、令和9（2027）年度に多目的広場を整備し、富士見公園の再編整備を完了するものとします。

事業スケジュール



※ 南側エリアは、段階的に現行指定管理者から新指定管理者へと管理を移行していく。