

橘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5年3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、橘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5年3月6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 榑野良明

1 橋公園の概要

- | | |
|-----------|---|
| (1) 位 置 | 川崎市高津区子母口 565 |
| (2) 公園面積 | 16,916 m ² (令和 4 年 10 月現在) |
| (3) 用途地域等 | 準住居地域 (容積率 200%、建ぺい率 60%)【尻手黒川道路側】
第 2 種中高層住居専用地域 (容積率 200%、建ぺい率 60%)【住宅側】 |
| (4) 高度地区 | 第 3 種高度地区【尻手黒川道路側】、第 2 種高度地区【住宅側】 |

2 本事業概要

橋公園 (昭和 51 (1976) 年 4 月に供用開始) は、高津区南東部の住宅街に位置し、周辺には、市立子母口小学校や東橋中学校、保育園などの教育施設がある近隣公園です。公園内は、多くの緑に囲まれて、池や自由広場があると同時に、多くの遊具が設置されており、地域の子どもたちの遊び場や憩いの場となっています。

また、公園内の旧西部公園事務所 (以下「事務所」という。) は、昭和 55 (1980) 年 3 月に建築され、高津区・宮前区を所管する公園管理事務所として使用されてきましたが、平成 22 (2010) 年 4 月に、本市道路公園センターの再編に伴い、事務所機能が廃止となり、平成 29 年 3 月から現在までの期間においては、緑のボランティアの活動・交流の場として暫定的に利用されています。

しかしながら、事務所は、あまり利用されていない状況にあるため、地域からは、橋公園の現状の利用を踏まえながらも、より公園の魅力向上につながるような事務所及び事務所周辺の利活用を希望する声が上がっております。

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、民間事業者による橋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、橋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 提案価格
- ク その他【任意提案事項】

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（五十音順）

- 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 7月 社会実験の実施（事業性の検証や地域ニーズの把握）
- ～令和4年 5月 //
- 7月 本事業における PPP プラットフォームの実施（公募条件の整理等）
- 9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）
- 10月 事業者募集開始
- 12月 事業者応募締切
- 令和5年 2月 第2回選定委員会 書類審査の実施
- 2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4年 10月31日（月）
- ・応募申込書類の提出締切日 令和4年 12月16日（金）
- ・公募設置等計画の提出締切日 令和5年 1月14日（金）

(2) 応募者数

3事業者

8 各社の提案概要

【A社】

- ・応募者は2法人から構成されるグループ事業体であり、代表法人は事業全体のマネジメント等を担い、構成法人は、公募対象公園施設の運営やイベントの調整等を行います。
- ・橘公園がもつ潜在力を活かしながら、地域に新たな価値と賑わいを創出するため、公募対

象公園施設である既存事務所を解体し、新たな建物を建設するとともに、来園者が気軽に立ち寄り、憩い・休息し、交流ができる場として、建物内にカフェやコミュニティルーム等を導入いたします。

- ・公園内トイレは、ユニバーサルデザインを取り入れた設計とし、ベビーチェア等の設置やトイレを洋式化するとともに、公園内にテーブルやベンチ、植栽帯を新たに設置し、来園者がゆったりと憩い、くつろげる場所を提供いたします。
- ・応募者を主催とした防災訓練を地域住民と協働しながら年1回実施するとともに、年間を通じて各種主催イベントの開催や建物前広場において、キッチンカー・マルシェを展開いたします。

【B社】

- ・応募者は5法人から構成されるグループ事業体であり、代表法人は主に事業全体のマネジメント等を担い、構成法人が公募対象公園施設の運営及び特定公園施設の植栽管理等を行います。
- ・「公園施設づくり」からえんがわのように人と文化をつなげ、「未来の遊び場」づくりを目指し、園内にスケートパークを設置するとともに、事務所を改修し、飲食店舗やコワーキングスペース等を導入いたします。
- ・公園内トイレは入口を増やすことで、よりアクセスしやすく安全安心な環境を整えるとともに、バリアフリー等に配慮した整備をいたします。また、園内には、えんがわとしてのベンチや植栽等を充実させます。
- ・地域の企業や団体と連携し、四季を感じるイベントを開催するとともに、スケートパークを活用し、プロスケーターによる教室（スクール）を開催することで、将来のオリンピックを育成するなど新たなカルチャーを発信する取組を実施いたします。

【C社】

- ・ローカルニーズに応え、地域との「共創」により、場所を育てながら持続可能な公園づくりに向けて、事業を実施いたします。
- ・事務所を改修し、地域で活動したい方々によるチャレンジショップや活動の場としてのレンタルスペースを導入するとともに、地域の憩いの場を創出するため、公園内にカフェスタンドを新設いたします。
- ・公園内トイレにおいて、内部天井などの再塗装や洋式便器・ベビーチェアを設置するなどアメニティ向上を実現するとともに、段階的に園内のベンチ更新等を行います。また、公園へのアクセス向上を目指し、シェアサイクルポートを設置いたします。
- ・地域のにぎわいや将来的な地域交流拠点の創出に向け、地域の活動団体や企業等（サポーターズ）と連携し、年間を通じた各種イベントを実施いたします。

9 審査・選定結果

(1) 得点

評価項目	配点	A社	B社	C社
ア 事業実施方針	20点	13.6点	12.0点	17.6点
イ 事業実施計画【公募対象公園施設】	80点	59.2点	47.2点	52.0点
ウ 事業実施計画【特定公園施設】	20点	11.2点	12.0点	11.2点
エ 地域の魅力向上	60点	34.4点	32.8点	41.6点
オ 事業実施体制	40点	26.8点	29.4点	32.0点
カ 経営計画	20点	15.2点	11.2点	8.0点
キ 提案価格	20点	19.0点	20.0点	16.0点
ク その他【任意提案事項】	40点	12.0点	19.2点	23.2点
合計	300点	191.4点	183.8点	201.6点

※最低基準点 156 点（ク その他【任意提案事項】を除く配点（260 点）の 6 割）

(2) 設置等予定者（優先交渉権者）及び次点候補者

<設置等予定者（優先交渉権者）>

C社：合同会社ピークスタジオ一級建築士事務所（所在地：中原区上新城 1-4-50）

<次点候補者>

A社：大和リースグループ（2社によるグループ事業体）

【代表法人】大和リース株式会社

【構成法人】NPO 法人子育て支え合いネットワーク満

10 講評

(1) 各社提案に対する評価（評価された点）

【A社】

- ・事業実施方針については、様々な公園利用者が安心して過ごすための環境整備を実施し、公園を利用する人々それぞれが交流できる仕組みを創出するための提案がされており、本事業方針に十分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、既存事務所を解体し、環境負荷等に配慮した新たな施設を建築するなど、事業者のこれまでのノウハウをいかした視点や手法による、他社にはない提案がされていたとともに、現状の橘公園利用者を分析し、カフェ機能及び子育て支援事業等を導入することで、人々が集い、安らぎ、交流するための施設が提案されていた点が評価されました。
- ・特定公園施設であるトイレについては、清潔感があり快適に過ごせるための設備導入や子育て世代向けの利用者に目を向けた工夫がなされていました。他にも公園内に新たにイン

クルーシブ遊具や災害時にも使えるベンチの設置など多角的な視点からの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、代表法人のこれまでの実績を踏まえ、運営マニュアル等に基づいた事業実施体制が構築されていたとともに、あらゆるリスクを想定したスケジュール管理、リスク回避を考慮に入れた安定的で持続可能な経営計画となっていました。

【B社】

- ・事業実施方針については、エネルギーゼロ・防災・自然・遊びの場を主軸に置き、人と文化をつなげる場として、長期間を見据えた環境整備や安心安全の提供、にぎわいの創出する提案がされており、本事業方針に十分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、橘公園でスケートボード利用している現状を的確に捉え、スケートパーク場の整備や地域の方が憩える場として、改修した事務所を開放し、飲食等の機能を導入した提案が評価されました。
- ・特定公園施設であるトイレについては、通り抜け可能にするなど利用しやすい工夫がされていました。また、園内には安全安心に向けた太陽光発電等を活用した照明配置計画や公園における植栽配置計画が評価されました。
- ・公園における今後の管理運営については、代表法人が事務所に常駐し、構成法人や協力法人との明確な役割分担のもと事業を実施していく体制が構築されていました。

【C社】

- ・事業実施方針については、地域の様々な方々が関わる「共創」による持続可能な公園づくりを目指しており、地域住民のニーズを把握し、特定の年齢層や内容に特化しない施設整備や橘公園に関わる様々な住民・企業等と連携し、地元とのネットワークを築きながら、場所を育て、新たな事業をつくり出すといった点は、将来的な地域交流拠点を創出する可能性を秘めた提案となっていたため、本事業方針に十分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、事業コンセプトに基づき、地域住民による利用を想定した機能の導入をするとともに、社会実験の経験を踏まえ、幅広い層が使いやすい施設や設備整備が施された内容が評価されました。
- ・特定公園施設であるトイレについては、安全安心に向けた照明を設置するなど現状よりも利用しやすい工夫が施された整備計画となっていました。また、段階的に公園内せせらぎ部分の水質改善や老朽化したベンチを更新するなど、現状を踏まえた公園全体における利便性向上に向けた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、事務所にスタッフが常駐し、施設の管理運営の実施や緊急時に対応するとともに、常駐スタッフがコンシェルジュ機能を果たし、地域の人々をつなげる役割を担う点が評価されました。
- ・地域の魅力向上については、既存の地元とのネットワークを駆使し、地域の活動団体や企業

等（サポーターズ）と連携可能な体制が構築されており、日常的なにぎわいや交流の創出につながる提案であった点が評価されました。

（２）総評

本事業は、公募開始から比較的期間が短かったにも関わらず、本事業の特性・コンセプトを十分に理解しながらも、企業がもつノウハウやアイデア等をいかし、橘公園をより良い公園にしていきたいという熱意を持った提案をしていただいた３事業者に厚く御礼申し上げます。

今回応募いただいた３事業者ともに優れた提案でありましたが、地元とのネットワークを築きつつ、住民・企業等と具体的な連携の形が見え、共に成長しながら将来的な地域交流拠点を創出するといった橘公園における持続可能な体制の構築が明確化された点で、より優れていた「合同会社ピークスタジオ一級建築士事務所」を設置等予定者（優先交渉権者）に選定しました。

特に今回選定された提案は、本事業目的である公園利用者の利便性向上及び公園の魅力向上に資する提案が評価されたことに加え、本公園から広がる新たなまちづくりに資する具体的な方策が高く評価されました。

一方で、以下の諸点について十分に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。

- 20年間という長期間に及ぶ事業に対して、変わらない熱意をもって取り組むこと
- 地域の関係団体や現在の利用者等への配慮や連携を図った事業運営を行うこと。
- 適切な施設修繕や事務所のセキュリティ体制に配慮した運営を行うこと。

設置等予定者（優先交渉権者）に選定された「合同会社ピークスタジオ一級建築士事務所」は、本審査講評を踏まえ、上記をはじめとする具体的な指摘事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正するなど、改めて精査し、計画をより良いものにしていただくことを強く期待しております。

最後に、選定委員会としては、公募設置等計画作成にあたっての各応募グループの熱意、努力を高く評価しており、本事業の公募に携わった企業等の皆様に重ねて感謝申し上げます。

とりわけ、「合同会社ピークスタジオ一級建築士事務所」においては、20年間という事業期間の中で、川崎市や地域の関係団体等と緊密な連携を図りながら、公園利用者や地域住民に長く親しま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