

さつきばし みず え ちょうせん いけがみしんちょうみなみりょくどう
皇橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による
地域環境改善に向けたサウンディング型市場調査実施要領

令和3年4月30日

川崎市 臨海部国際戦略本部 拠点整備推進部
川崎市 建設緑政局 総務部 企画課

1 調査の背景・目的

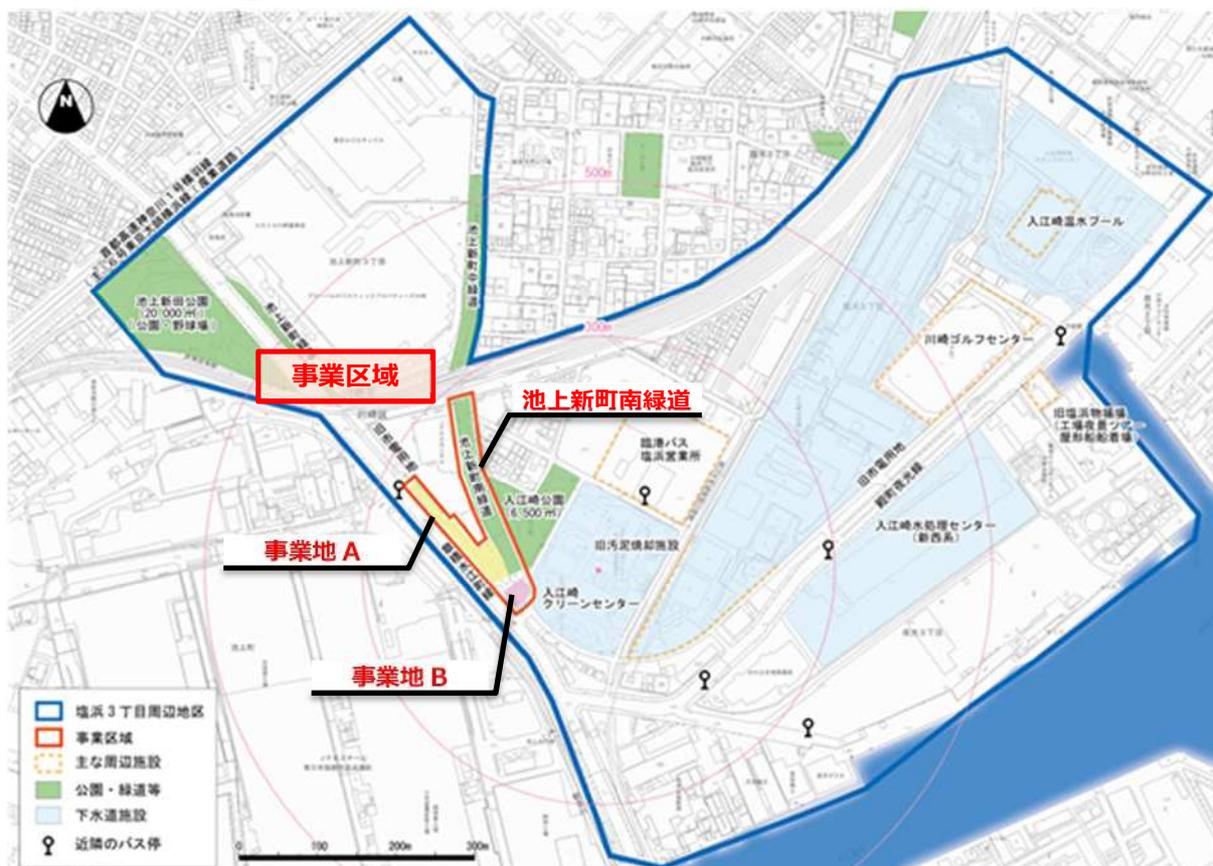
塩浜3丁目周辺地区について、「塩浜3丁目周辺地区土地利用計画（平成29年5月）」に基づき、本地区の課題解決や川崎臨海部全体の活性化に資する新たな機能導入に向けた取組を推進しています。

こうした中、本地区内の梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道については、大型車の路上駐車が多いことや緑道、道路沿道にごみが不法投棄されるなどの課題を抱えていることから、これらの課題を解決し、地域環境の改善を図るため、梶橋水江町線沿道と池上新町南緑道の一体利用により、①沿道における交通レスト機能（駐車場）の導入、②緑道への公募設置管理制度（以下「Park-PFI」といいます。）の適用による飲食・売店等の収益施設等の設置及び公園の再整備による緑のアメニティ機能の向上を検討しており、今年度、事業者選定を行う予定です。

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に実施します。

2 事業用地の概要

<事業区域の位置>





<池上新町南緑道の概要>

所在地	川崎市川崎区池上新町3丁目4番地	
公園面積	4,175 m ²	
建築可能面積	501 m ² （建ぺい率：12% ※Park-PFIの建ぺい率の特例） ※Park-PFIによらない場合は、川崎市都市公園条例第2条の4による	
都市計画上の制限	市街化区域	市街化区域
	用地地域	工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）
	高度地区	第4種高度地区（最高高さ20m、北側制限10m+0.6/1）
	都市施設	都市公園（池上新町南緑道）※都市公園法による規制あり

<事業地Aの概要>

所在地	川崎市川崎区池上新町3丁目4番地	
敷地面積	約3,000 m ² ※今年度測量を実施予定	
建築可能面積	※建物の建築を想定してしない。（参考）建ぺい率：60%	
都市計画上の制限	市街化区域	市街化区域
	用地地域	工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）
	高度地区	第4種高度地区（最高高さ20m、北側制限10m+0.6/1）

<事業地Bの概要>

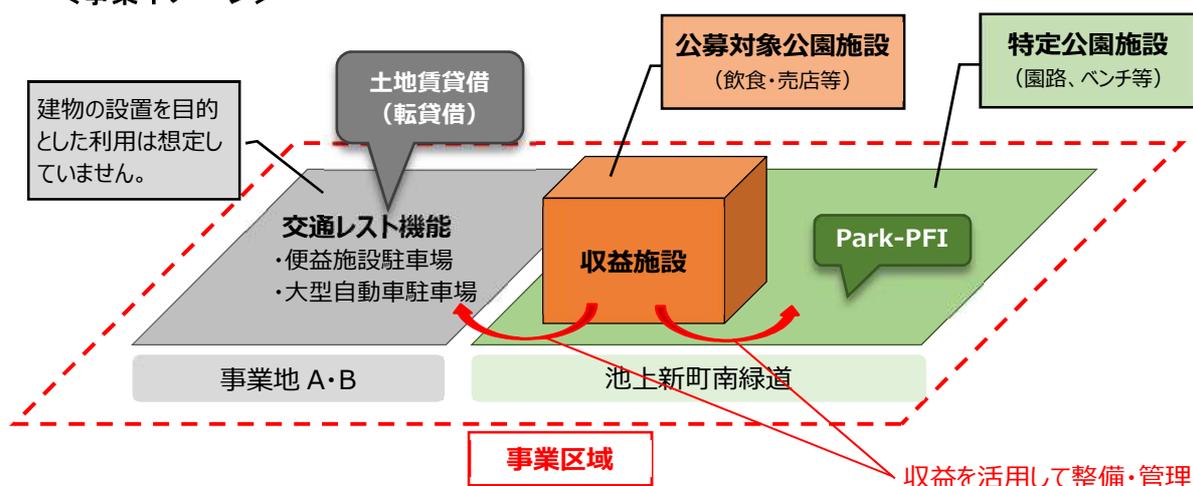
所在地	川崎市川崎区池上新町3丁目7番3地	
敷地面積	約815 m ²	
建築可能面積	※建物の建築を想定してしない。（参考）建ぺい率：60%	
都市計画上の制限	市街化区域	市街化区域
	用地地域	工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）
	高度地区	第4種高度地区（最高高さ20m、北側制限10m+0.6/1）

3 事業イメージ

梶橋水江町線沿道及び池上新道南緑道の一体利用による沿道及び緑道環境改善事業（以下「本事業」といいます。）は、Park-PFI と土地賃貸借（転貸借）契約を併用して実施することを想定しています。事業者には公募対象公園施設、特定公園施設、交通レスト機能※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負担については、公募対象公園施設の収益などによる独立採算を想定しています。なお、特定公園施設の維持管理・運営にあたっては、本市が本事業の事業者管理許可を与えます。

※本実施要領における用語の定義はP 8に掲載しています。

<事業イメージ>



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、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 池上新町南緑道における環境改善に関するアイデアについて

- ・公募対象公園施設（飲食・売店等）の設置・管理運営
- ・特定公園施設（園路、ベンチ等）の整備
- ・特定公園施設（池上新町南緑道全体）の維持管理
- ・梶橋水江町線沿道における交通レスト機能を補完する機能
- ・その他池上新町南緑道周辺の賑わい機能の創出に関する事

提案事項2 梶橋水江町線沿道における交通レスト機能に関するアイデアについて

- ・交通レスト機能（池上新町南緑道利用者の駐車場、大型自動車の駐車場）の整備・維持管理（施設規模、維持管理手法など）
- ・その他交通レスト機能の向上策（ただし、建物の建築を伴わないもの）

提案事項3 皐橋水江町線沿道を活用した暫定的な飲食・売店等機能の確保について

- ・池上新道南緑道の収益施設の運営開始までの間の暫定的な飲食・売店等の設置等（事業地Aにある既設コンビニエンスストアの撤去から本事業で設置する収益施設の運営開始までの期間（飲食・売店等施設の空白期間）をできる限り短くする方法）

提案事項4 本市が想定する事業スキームの採算性について

- ・独立採算事業として成り立つ条件等
- ・公募対象公園施設の使用料（100円/㎡・月を下限額として設定することを想定しています。）
- ・事業地A、Bの借地料（土地所有者からの借地料 約190万円/月を下限額として設定することを想定しています）
※事業地Aの一部については、民間事業者の土地があります。
※使用料・借地料の対象範囲は、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 事業期間等について

- ・事業採算性などを踏まえた適切な事業期間
- ・基本協定締結から運営開始までの必要期間（収益施設及び駐車場等の設計・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、リスク分担のあり方等

6 対象者

自らが事業の実施主体となることができ、かつ、事業に参画の希望を有する法人や法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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3年4月30日(金)
質問書の提出期限	令和3年5月12日(水)
質問への回答の公表	令和3年5月18日(火)
サウンディング調査参加申込期限	令和3年5月20日(木)
サウンディング調査実施日時及び場所の連絡	令和3年5月21日(金)
提案書の提出期限	令和3年5月27日(木)
サウンディング調査の実施	令和3年6月1日(火)～3日(木)
実施結果概要の公表	令和3年6月下旬

8 質問の受付・回答

- (1) 質問書類 様式1「質問書」
- (2) 提出期間 令和3年5月6日(木)から令和3年5月12日(水)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。
川崎市 臨海部国際戦略本部 拠点整備推進部 59kyoten@city.kawasaki.jp
- (4) 回答方法 回答は、令和3年5月18日(火)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/590/page/0000087111.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3年5月6日(木)から令和3年5月20日(木)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。
川崎市 臨海部国際戦略本部 拠点整備推進部 59kyoten@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3年5月6日(木)から令和3年5月27日(木)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。
川崎市 臨海部国際戦略本部 拠点整備推進部 59kyoten@city.kawasaki.jp

11 個別対話の実施方法

- (1) 実施期間 令和3年6月1日(火)～令和3年6月3日(木)
※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(川崎市役所第3庁舎10階 臨海部国際戦略本部会議室)
又は オンライン(ミーティングツール「Zoom」)での実施

- (4) 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3年6月下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/590/page/0000087111.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3年10月ごろ
事業者の選定	令和4年3月ごろ
基本協定の締結	令和4年4月～5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

【塩浜3丁目周辺地区土地利用計画（平成29年5月）の紹介ページ】

<https://www.city.kawasaki.jp/590/page/0000087111.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）

川崎市 臨海部国際戦略本部 拠点整備推進部 担当者名 田中、古市

〒210-8577 川崎市川崎区東田町5-4

電話：044-200-2732 メール：59kyoten@city.kawasaki.jp

(2) 池上新町南緑道に関すること

川崎市 建設緑政局 総務部 企画課 みどり活用担当 担当者名 栗林、丸山

〒210-8577 川崎市川崎区駅前本町12-1

電話：044-200-0232 メール：53kikaku@city.kawasaki.jp

■用語の定義

<p>Park-PFI (P-PFI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p style="text-align: center;"><Park-PFI のイメージ></p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="background-color: #ADD8E6;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="background-color: #FFC0CB;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #333; color: white;">従前</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #FFC0CB;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #000; color: white;">新制度</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #FFC0CB;">収益を充当 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 									
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 									
<p>交通レスト機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> 池上新道南緑道利用者の駐車場、大型自動車を含む駐車場として整備する機能。 									

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による
地域環境改善に向けたサウンディング型市場調査 質問書

1 質問者情報

企業・団体名			
所在地			
グループの場合 構成事業者名			
担当者	氏名		所属
	E-mail		
	TEL		

2 質問内容

--

※ いただいた質問への回答は令和 3 年 5 月 18 日（火）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/590/page/0000087111.html>

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による
地域環境改善に向けたサウンディング型市場調査 参加申込書

1 申込者情報

企業・団体名				
所在地				
グループの場合 構成事業者名				
担当者	氏名		所属	
	E-mail			
	TEL			

2 個別対話希望日

個別対話を行う希望日を記入し、希望する時間帯・実施方法をチェックしてください。 (日時は第1希望～第3希望まで記入してください)				
第1希望：●月●日(●)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> いつでも
第2希望：●月●日(●)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> いつでも
第3希望：●月●日(●)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> いつでも
個別対話の実施方法	<input type="checkbox"/> 対面	<input type="checkbox"/> オンライン(ZOOM)	<input type="checkbox"/> どちらでも可	

3 個別対話参加者

個別対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職

- ※ 個別対話の実施期間は、令和3年6月1日(火)～6月3日(木)の間で実施します。
- ※ 参加申込書受領後、調整の上、実施日時及び実施方法をメールにて御連絡します。
(場合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください)

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による
地域環境改善に向けたサウンディング型市場調査 提案書

1 申込者情報

企業・団体名			
所在地			
グループの場合 構成事業者名			
担当者	氏名		所属
	E-mail		
	TEL		

3 提案内容

提案事項1 <u>池上新町南緑道における環境改善に関するアイデアについて</u>
提案事項2 <u>梶橋水江町線沿道における交通レスト機能に関するアイデアについて</u>
提案事項3 <u>梶橋水江町線沿道を活用した暫定的な飲食・売店等機能の確保について</u>
提案事項4 <u>本市が想定する事業スキームの採算性について</u>
提案事項5 <u>事業期間等について</u>
提案事項6 <u>公募条件の内容について</u>

※必要に応じて、別途資料を添付してください。