

さつきばし み ず えちようせん いけがみしんちようみなみりよくどう
**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の結果について**

川崎区塩浜3丁目周辺地区内の梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道においては、大型車の路上駐停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があることから、この課題を解決し、地域環境の改善を図る取組の手法について検討を進めています。事業を進めるにあたり、事業手法等について、民間事業者の皆様の御意見を伺い、公募に向けた条件整理に役立てるため、サウンディング型市場調査（個別対話）を実施いたしましたので、その結果をお知らせします。

1 経緯

令和3年4月30日（金） サウンディング実施要領の公表
令和3年6月1日（火）～3日（木） 個別対話の実施

2 事業概要

池上新町南緑道（約4,200㎡）に飲食・売店等の収益施設を設置し、その施設の収益を活用して、公園（緑道）を再整備し、緑のアメニティ機能の向上を図るとともに、梶橋水江町線沿道（約3,500㎡）に大型車等の駐車場を設置し、交通レスト機能を導入することで、本地区の課題を解決し、地域環境の改善を図ることを検討しているもので、都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した本市初の取組となります。

3 結果概要

- 参加者 5団体
- 個別対話における主な意見（詳細は別紙のとおり）
 - ・設置する収益施設としては、本地区の地域特性から24時間営業の軽食・物品の販売店舗が有効と考えられる。また、地域ニーズに合った複数テナントを併設することで収益性を高められる可能性がある。
 - ・既設コンビニエンスストアに設置されている駐車場以上の駐車場台数を確保することで、大型車の路上駐停車の解消と併せて収益施設の収益性の向上が見込める。
 - ・収益施設の収益で公園や駐車場の整備、維持管理を実施できると考えるが、維持管理の要求水準は過度な負担とならないよう、事業の実施にあたっては民間事業者と行政の適正な役割分担の整理が必要である。

4 今後の予定

今回の調査結果を踏まえ、事業スキームや導入機能等について検討を進め、令和3年10月を目途に事業者の募集を開始し、令和3年度中の事業者決定を目指してまいります。

【問合せ先】

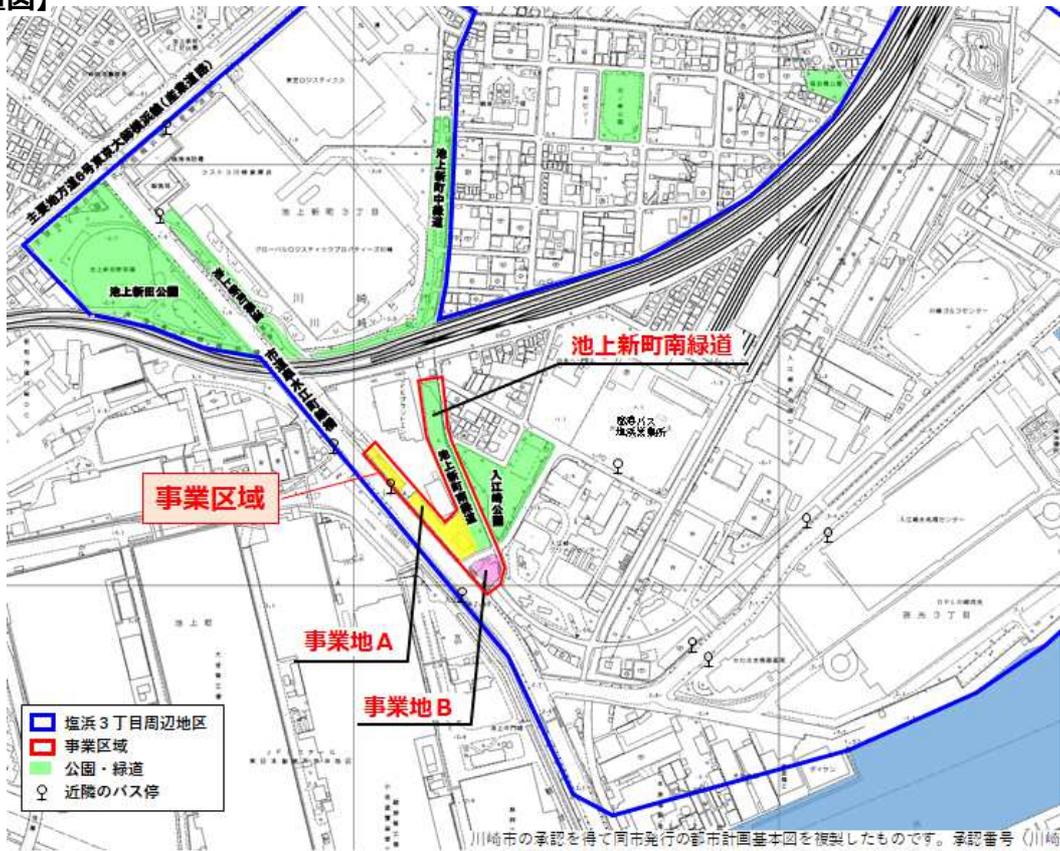
■サウンディング調査に関すること

川崎市臨海部国際戦略本部拠点整備推進部 荒木
電話 044-200-3788

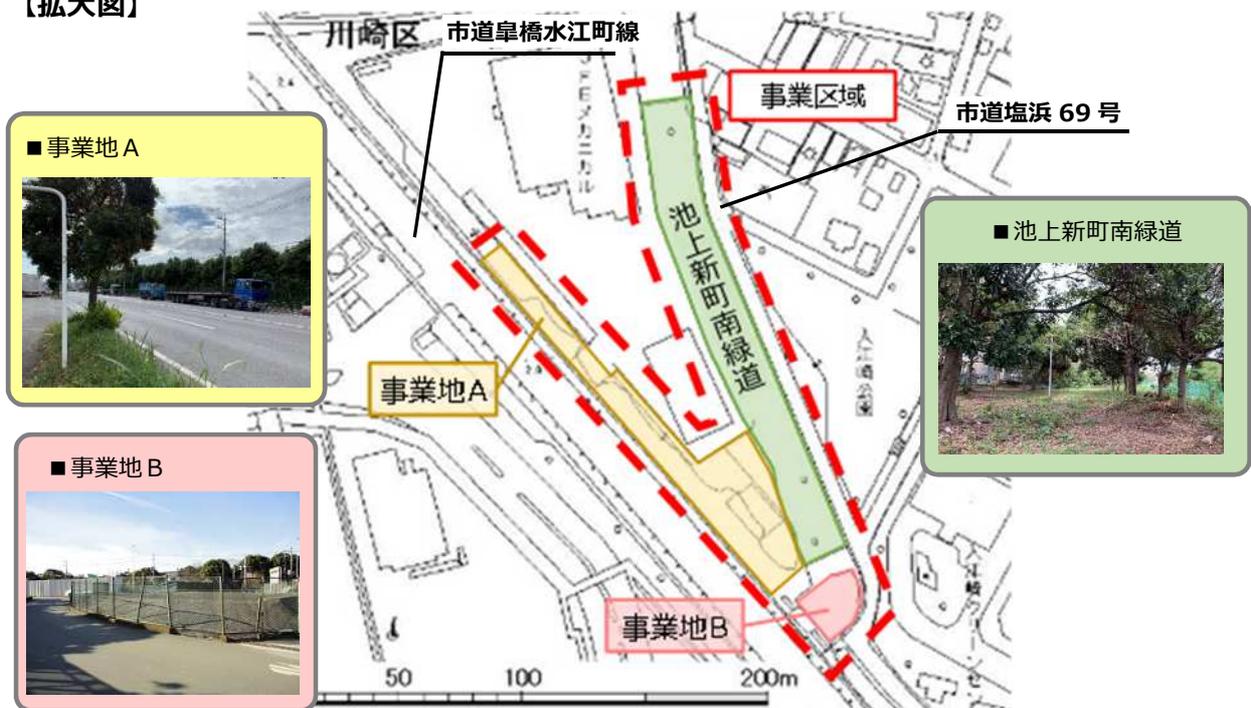
■池上新町南緑道に関すること

川崎市建設緑政局総務部企画課みどり活用担当 藤井
電話 044-200-0510

【位置図】



【拡大図】



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調査の結果概要について

■ 個別対話の参加

5 団体（小売業 4 社、駐車場業 1 社）

■ 対話の概要

対話の対象項目	対話概要（主な意見等）
池上新町南緑道における緑のアメニティ機能に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・設置する収益施設としては、本地区の地域特性から24時間営業の軽食・物品の販売店舗が有効と考えられる。また、2階建てとして、地域ニーズに合った複数テナントを併設することで収益性を高められる可能性がある。 ・公園の賑わいを創出するため、スポーツ施設、レジャー施設等の設置が考えられる。 ・花壇の設置による植物による癒しやうるおいの空間の創出や、遊歩道やベンチ、健康遊具の設置による近隣住民・就労者、交通レスト利用者等の憩いや健康増進の場の創造が考えられる。 ・公園利用者用の駐車場もあると良いと考える。 ・公園の維持管理の要求水準が過度な負担にならないようにしてほしい。
梶橋水江町線沿道における交通レスト機能に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・路上駐停車の解消のためには、既設コンビニエンスストアに設置されている駐車台数以上の大型車用駐車台数の確保が必要となる。 ・既設コンビニエンスストアに設置されている駐車場以上の駐車場機能を確保することで、大型車の路上駐停車の解消と収益施設の収益性の向上を合わせて図ることができると考える。 ・交通レスト機能の適正利用のためには駐車場の有料化なども考えられる。 ・ピーク利用時には、キッチンカーなどによる一時的な軽食販売を実施することで利便性を高められる。
梶橋水江町線沿道を活用した暫定的な飲食・売店等機能の充実に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内の収益施設が完成するまでの間、仮設店舗やキッチンカー、仮設トイレを設置することで暫定的な軽食・物品の販売機能等は確保できるが、仮設店舗やキッチンカーなどの仮店舗による営業では、現在のコンビニエンスストアと同等のサービスが提供できないため、その間に現在のコンビニエンスストア利用者の客離れが起きることが想定される。 ・現在のコンビニエンスストアの営業期間中に公園内に収益施設を整備することは可能である。
事業期間、公募条件等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費の投資回収の観点から、事業期間は Park-PFI 制度の最長期間となる 20 年間を希望する。 ・市の想定する事業スキームは成り立つと考えるが、事業地A・Bの借地料は高いと感じる。 ・借地料や公園の維持管理費等のランニングコストの負担が大きいため、事業区域近くまでのインフラ整備や公園、事業地A・Bに必要な工事については民間事業者と行政の役割分担について調整願いたい。