

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事業
選定結果及び講評

令和4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

1 事業対象地の概要

- (1) 位 置 川崎区池上新町3丁目4番地ほか
- (2) 敷地面積 7,656.79 m² (うち池上新町南緑道における公園面積 4,175 m²)
- (3) 用途地域等 工業地域 (容積率 200%、建ぺい率 60%)
- (4) 高度地区 第4種高度地区

2 事業概要

事業対象地では、大型車の路上駐停車や緑道・道路沿道での不法投棄などの課題があり、地域の景観や沿道環境の改善が望まれていることから、川崎市初となる公募設置管理 (Park-PFI) 制度を活用し、公園 (緑道) 内に設置する収益施設での収益の一部から、公園 (緑道) の再整備や大型車等の駐車場の設置・管理を行う事業者を公募・選定することで、緑のアメニティ機能の向上や交通レスト機能の導入を図る事業です。

3 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、優先交渉権者 (公募設置等予定者) を選定しました。

【評価項目】

- ア 事業実施方針
- イ 施設整備計画
- ウ 施設維持管理計画
- エ 地域の環境改善・魅力向上
- オ 事業実施体制
- カ 経営計画
- キ 提案価格

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 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 事業者選定の経緯

令和3年6月	本事業におけるサウンディング調査の実施（公募条件の整理等）
令和3年10月	第1回選定委員会（募集要項の確認・評価基準等の審議）
令和3年10月	事業者募集開始
令和3年12月	事業者応募締切
令和4年2月	第2回選定委員会 1次審査の実施（書類審査）
令和4年3月	第3回選定委員会 2次審査の実施（ヒアリング審査）

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3年 10月 26日（火）
- ・応募申込書類の提出締切日 令和3年 12月 7日（火）
- ・企画提案書類の提出締切日 令和4年 1月 14日（金）

(2) 応募者数

1 事業者（A社）

8 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	40点	28.4点
イ 施設整備計画	95点	58.2点
ウ 施設維持管理計画	70点	39.6点
エ 地域の環境改善・魅力向上	20点	13.6点
オ 事業実施体制	40点	26.0点
カ 経営計画	20点	16.8点
キ 提案価格	15点	15.0点
合計	300点	197.6点

※最低基準点 116点

審査の結果、A社の総合得点が、最低基準点である116点を上回ることを確認した上で、A社を優先交渉権者（公募設置等予定者）に選定しました。

(2) 優先交渉権者（公募設置等予定者）

山崎製パン株式会社

(3) A社の提案概要

- ・公園（緑道）内にコンビニエンスストア（以下「店舗」という。）を設置し、店舗内と屋外テラスにカフェスペースを設けます。
- ・園内には、休憩・くつろぎのスペースとなるベンチ、花壇、芝生を設置するとともに、自然を生かした散歩道を整備します。
- ・交通レスト機能用地（以下「駐車場」という。）には、公園（緑道）付近に普通車用駐車場を、離れた位置に大型車用駐車場を整備するとともに、歩行者の安全を確保するため、公園やコンビニエンスストアにつながる歩道を整備します。
- ・子ども向けイベントの実施や地区清掃への参加、地区の諸課題への対応など、地域住民や地元企業と連携し、地域の環境改善・魅力向上に取り組みます。

9 講評

(1) A社の提案に対する評価

事業実施方針については、事業区域における課題を適切に捉えた上で、その解決に向けた内容が示されており、また、事業区域全体を一体利用することで地域の魅力を高めることが期待される提案となっていました。

公募対象公園施設については、公園側にテラス席を設けるなど、公園と調和した施設とする提案が示されるとともに、防犯カメラの設置や定期的な巡回など、安全性や防犯性に配慮した提案となっていました。

一方、特定公園施設については、店舗付近に花壇や芝生を整備するなど、魅力的な空間となる提案が示されているものの、公園（緑道）全体の魅力向上の提案については、やや弱さを感じました。

また、駐車場については、駐車車両の軌跡の検証や自転車利用者への配慮が不十分であったものの、要求水準以上の大型車駐車場が確保されることが見込まれるとともに、沿道から店舗へ向かう歩行者用通路を設けるなど、歩行者への安全性に配慮した提案となっていました。

公園（緑道）及び駐車場における今後の管理運営については、適切な維持管理計画が示されるとともに、直営店として行政と連携を図りながら取り組んでいく考え方が示されており、事業の実現性、信頼性のある事業実施体制及び経営計画となっていました。

地域の環境改善・魅力向上については、地域住民向けのイベントを計画しているとともに、地域の美化活動への参画や周辺企業との連携が具体的に示され、地域と連携した環境改善・魅力向上の取組に積極的な提案となっておりました。

一方、地域環境が改善されているか、快適な環境やサービスが提供できているか等について、その有効性を検証するためのモニタリングの実施については、利用者へのアンケートの実施にとどまり、具体性にやや弱さを感じました。

(2) 総評

今回の公募は、大型車の路上駐停車や緑道、道路沿道での不法投棄などの課題に対し、梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用により、緑のアメニティ機能の向上（公園・道路沿道環境改善）と交通レスト機能の導入（路上駐停車対策）を図るという条件が課されていました。

公募設置等予定者につきましては、その要求に応えようとする意欲的な公募設置等計画を提案していただいたことについて、厚くお礼申し上げます。

特に、地域の環境改善・魅力向上の取組について、積極的に地域住民や地元周辺企業との連携を図っていく具体的な提案が随所に見られ、地域に愛される事業運営が想定される提案内容となっていたことは高く評価されるものでした。

今後、公募設置等予定者におかれては、公園（緑道）全体の魅力向上に向けて、地域の意見も踏まえながら、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。

また、駐車場についても、川崎市や警察との協議等を経て、適切な配置計画としていくとともに、自転車利用者の動線についても配慮した整備を進めていただければと考えております。

そして、20年という長きに渡り、事業運営を展開していくためには、目標設定や評価、そこから見出される課題への対応が重要となります。このため、自らの活動実績や利用者・地域からの満足度を測る数値目標を設定した上で継続的にモニタリングを実施するとともに、車での利用者や周辺企業のみならず、地域住民の意見もお聞きし、持続可能でかつ地域に愛され続ける事業運営としていただきますよう、重ねてお願い申し上げます。