

平成31年1月31日

# まちづくり委員会資料

等々力緑地のマーケットサウンディングの  
実施結果について

建設緑政局

# 等々力緑地のマーケットサウンディングの実施結果について

## 1 これまでの経過

等々力緑地では、総合的な公園の魅力づくり、利便性の向上、管理運営の効率化を目的としたパークマネジメントの取組として、平成29年6月の都市公園法等の一部改正を踏まえ、「一体的・横断的な運営・維持管理手法の仕組み」や「多様な活動主体が連携できる仕組み」について、民間との効果的な連携の可能性について検討を進めてきた。

### ■ 関連法令・計画

- ・平成23年3月 「等々力緑地再編整備実施計画」策定  
⇒ 魅力づくりに向けて、「民間活力の導入を検討」することとしている。
- ・平成29年6月 都市公園法等の一部改正  
⇒ 公募設置管理制度（Park - PFI）の創設 等
  - ┌ ストック効果をより高める
  - ├ 民間との連携を加速する
  - └ 都市公園を一層柔軟に使いこなす
- ・平成30年3月 「川崎市緑の基本計画」改定  
⇒ 公園等への民間活力導入に向けた方針として、「民間のノウハウを活かすことで更なる効率的・効果的な公園の整備・管理運営を目指す」等としている。

### ■ まちづくり委員会への報告

- ・平成29年4月「等々力緑地におけるパークマネジメント導入に向けた取組について」

### <参考：他都市における先進的なパークマネジメント事例>

#### ・水上公園【福岡県福岡市】

- ・・・設計・整備等を一括して民間事業者が実施（広場等の整備費は福岡市が負担）し、福岡都心の新たなランドマーク、賑わい拠点として平成28年7月にリニューアルオープン。



水上公園

#### ・大阪城公園【大阪府大阪市】

- ・・・指定管理者制度をベースとして既存施設の運営管理や改修、改築、新設により、公園の魅力向上事業を独立採算（指定管理料0円）で実施。指定管理期間は20年。



大阪城公園

#### ・南池袋公園【東京都豊島区】

- ・・・公園の再整備と併せ、公園及び周辺地域に恒常的な賑わいを創出し、地域の活性化を図るため、カフェ・レストランを運営する者を公募。



南池袋公園

#### ・天王寺公園エントランスエリア【大阪府大阪市】

- ・・・カフェ、レストラン、こどもの遊び場、ドッグラン、フットサルコート、コンビニエンスストア、駐車場等の収益施設を設置するとともに、芝生広場や園路等、事業者負担により整備。



天王寺公園エントランスエリア

## 2 マーケットサウンディングの実施

等々力緑地のパークマネジメントの推進に向けて、どのような魅力向上事業が可能か、民間事業者の柔軟な発想に基づく幅広い事業アイデア等を把握する必要があることから、本市の都市公園で初めて、公募による「マーケットサウンディング」を実施した。

### ■ 事業対象エリア

都市計画緑地事業の事業認可区域 約42.9ha  
（現在、工事中の等々力水処理センター高度処理施設の上部約6.3haを含む。）

### ■ 提案を求めた内容

- ・緑地内の一体的・横断的な管理運営手法等
- ・等々力陸上競技場第2期整備やその他の公園施設の整備等
- ・民間収益事業の事業内容等
- ・提案を実現するための事業費（概算）
- ・提案にあたっての課題や市に対する要望事項等

### 【現況図】



### 3 マーケットサウンディングの実施結果

#### ■ スケジュール

- ・平成30年11月6日 実施要領の公表、提案書の受付開始
- ・平成30年11月14日 事業者説明会の開催（参加者数 32団体）
- ・平成30年12月5日 提案書の受付締切（参加者数 19団体）
- ・平成30年12月7日～21日 個別対話の実施（参加者数 18団体）

#### ■ 提案内容

##### <提案者19団体の主な内訳（分野）>

建設、ディベロッパー、施設管理、エンターテインメント事業、コンサルティング、スポーツ関連事業 等

##### <事業提案の概要（提案書及び個別対話における主な提案内容）>

#### ① 等々力緑地及び等々力緑地内施設の一体的・横断的な管理運営の範囲

- ・緑地内全体
- ・緑地内全体から一部施設（市民ミュージアムやとどろきアリーナ）を除く
- ・施設単体（陸上競技場、駐車場、各種収益施設 等）



等々力陸上競技場  
サイド・バックスタンド

#### ② 等々力陸上競技場第2期整備やその他の公園施設の整備

##### 【等々力陸上競技場第2期整備】

- ・日常から賑わいを創出するスポーツ関連施設の複合化
- ・行政負担の軽減に寄与する収益施設の複合化
- ・全面改築案 増改築案
- ・トラック上部の可動スタンド化

##### 【その他の公園施設の整備】

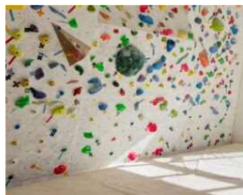
- ・歩行者動線の整備 広場整備
- ・植栽等の充実 釣り池の水質改善
- ・多世代の参加交流を促す屋内外でのあそび環境づくり
- ・デジタルサイネージ等の技術による多言語対応の園内案内等の整備



多言語対応のデジタルサイネージ

#### ③ 等々力緑地及び等々力緑地内施設を活用した民間収益事業

- ・スポーツ施設（ランニング・サイクリングステーション、フットサルコート、ボルダリング場、プール、3×3コート、スケートボード場）
- ・サービス施設（カフェ、レストラン、温浴施設、BBQ場、グランピングエリア、宿泊施設、駐車場）
- ・その他施設（トレーラー型店舗、ドッグラン、保育所、児童遊具施設）
- ・ソフト事業（パブリックビューイング、ドライブ講習会、各種スポーツ教室、オープンエアシネマ、貸会議室）
- ・その他事業（ネーミングライツ）



ボルダリング場



児童遊具施設



オープンエアシネマ

### ④ 事業手法

#### ア 管理運営手法

- |           | 解説   |
|-----------|--|
| ・指定管理者制度  | ・地方自治法に基づき、施設の維持管理運営等を行う民間事業者等を指定し、委任するもの                              |
| ・設置管理許可制度 | ・都市公園法に基づき、申請に基づく許可により、都市公園内において、公園管理者以外の者が、都市公園の機能増進を目的に、公園施設を管理等行うもの |
| ・コンセッション  | ・PFI法に基づき、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を行政主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定するもの     |

#### イ 整備手法

- |           |  |
|-----------|--|
| ・PFI      | ・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・運営を行うもの                                 |
| ・Park-PFI | ・都市公園において、飲食店、売店等の公募対象施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用し、周辺の園路、広場等の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もの |
| ・DB方式     | ・行政が設計・施工を一括して発注を行うもの  |
| ・ECI方式    | ・行政が設計と施工を別に発注しつつ、設計段階から施工者が参画し、施工を前提として設計に対する技術協力を行うもの                                  |

#### ⑤ 事業期間

5年 ～ 30年以上

#### ⑥ 事業費

- ・市の方針が提示された後に検討
- ・クラウドファンディングの活用
- ・行政と民間の相互負担を想定

#### ⑦ 課題

- ・物価変動を含む官民の適切なリスク分担
- ・市都市公園条例に規定された建ぺい率
- ・中央園路や、じゃぶじゃぶ池の計画見直し
- ・早朝や夜間の利用時間の拡大
- ・日常的に集客できる魅力ある施設の不足
- ・既存施設規模の再検討（釣り池等）
- ・市民ミュージアムやとどろきアリーナ等の維持管理運営に係る費用負担

#### ⑧ 市に対する要望事項等

- ・イニシャル及びランニングコストの一部または全部の行政負担
- ・多様な収益の創出を可能とするための規制緩和や条例改正
- ・詳細なリスク分担の設定
- ・早期の事業化
- ・事業者選定公募まで継続した事業者ヒアリングの実施
- ・民間事業者からの提案の受け入れ
- ・市の方針の提示
- ・周辺住民や各種団体との協議の支援
- ・釣り池の一部埋め立て
- ・周辺公共交通の円滑化に伴うインフラ整備の早期完成
- ・市民ミュージアム及びとどろきアリーナの再編整備
- ・駐車台数の増大（車、自転車）

## 4 今後の取組

民間事業者からいただいた事業提案を踏まえ、庁内や学識経験者等で構成する「（仮称）再編整備検討委員会」において検討を進め、平成32年7月頃までに「民間活力導入方針案」を策定・公表する。

### ■ スケジュール案

年度	H30	H31	H32	H33
関連スケジュール		●オリピック・パラピック関連工事（陸上競技場）完成	オリピック・パラピック事前キャンプ ●オリピック・パラピック関連工事（補助競技場）完成	●硬式野球場完成
民間活力導入スケジュール	マーケットサウンディング公募	結果公表 民間活力導入（範囲・内容）等の検討 とどろきアリーナ 市民ミュージアム 等 等々力緑地の 一体管理に含 めるか決定	「民間活力導入方針案」公表 ＜民間活力導入方針案＞ ・緑地内施設の管理運営 や整備事業の範囲、手 法、期間の概要 ・陸上競技場第2期整備 の事業手法 （民設or公設） 等	事業者公募・選定 落札事業者決定 契約締結
再編整備実施計画		「（仮称）再編整備検討委員会」（再編整備実施計画の見直し）		
事業者評価選定			「（仮称）事業者評価選定委員会」	

※民間活力を導入する事業の内容や範囲等により、スケジュールが変更となる可能性があります。