# まちづくり委員会資料

橘公園の魅力向上に向けた取組について

建設緑政局

# 橘公園の魅力向上に向けた取組について

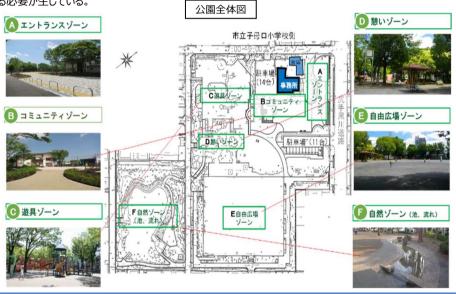
# 1.取組の背景

橘公園(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、多くの緑に囲まれ、池や流れ、自由広場や多くの遊具が設置されており、周辺の保育園、小中学校に通う子どもたちの遊び場や地域住民の交流の拠点となっている。

また、橘公園に所在する旧西部公園事務所については、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たが、平成22 (2010) 年4月に道路公園センターへの再編整備に伴い、事務所機能を廃止した。

平成29年3月から現在までの期間においては、事務所の1階を地域利用スペース等として開放しているが、利用率が低く、あまり利用がされていない状況となっており、地域からも、有効活用を希望する声が上がってるところである。

こうした状況の中、令和元年度に実施したサウンディング調査において、公園内の駐車場や旧西部公園事務所といった施設の活用に対して、民間事業者のニーズが見込まれたところである。また、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響等による「新しい生活様式」の普及・定着などに伴って、緑とオープンスペースの価値が再認識されていることから、市民のライフスタイルの変化や市民ニーズの多様化に対応した柔軟かつ多様な利活用について検討する必要が生じている。



	橘公園
·所在地	高津区子母口565
·種別	近隣公園
·面積	17,496m <sup>2</sup>
・その他	・旧事務所(RC造2階建)1階:220.54㎡/2階:159.28㎡ ・駐車場:25台(令和3年に新たに11台を増設)

# 2.旧西部公園事務所等を有効活用した社会実験の実施

# (1) 実施目的

本市では、公園緑地の柔軟かつ多様な利活用の推進と持続可能な管理運営の仕組みの構築に取り組むために、令和2年度に「パークマネジメント推進方針」を策定した。

本方針に基づき、橘公園における魅力向上や効率的・効果的な管理運営に向けて、令和3年度に 旧西部公園事務所及びその周辺において、本市と連携し一定期間、飲食・物販サービスの提供や地域 交流イベント等を実施する民間事業者の募集を行い、令和4年5月までの期間において、社会実験を 実施した。実施期間中は、民間事業者と連携して、来場者にアンケート調査を行い、地域ニーズや事業 性の検証を行うとともに、旧西部公園事務所及びその周辺への効果的な民間活力導入に向けた諸条 件の整理を行った。

#### (2) 実施内容

実施時期	イベント名	事業者	内容
R3 7/1~31	「たちばなフェス」	たちばなネイバーフッド	マルシェ・ワークショップ・キッチンカー等
R3 8/1	「グリーンフェア」	(株)グリーバル	グリーンインフラの紹介・植物交換会 等
R4 5/14~15	「プレイパークタチバナ」	チームM	ダンスステージ・BMX教室・キッチンカー 等













# (3) 実施結果

# 1.来場者数

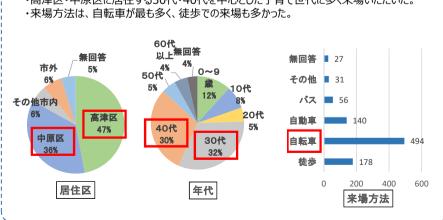
- ・「たちばなフェス」…延べ約9,500名 ・「グリーンフェア」…延べ約120名
- ・「プレイパークタチバナ」…延べ約1,000名

#### 2.アンケート調査結果

- ・調査対象・期間:社会実験来場者に向けて、実施期間中実施した。
- ・調査方法:来場者に紙アンケートを配布・回収数:926枚

# ①来場者の属性・来場方法

・高津区・中原区に居住する30代・40代を中心とした子育て世代に多く来場いただいた。



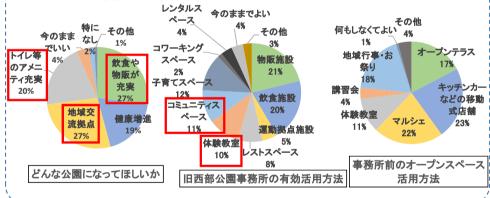
# 橘公園の魅力向上に向けた取組について

#### ②イベントの満足度について

・イベントの満足度は高く、特にキッチンカーや移動式遊具への参加が多かった。



- ・橘公園の将来像としては、飲食・物販が充実していることや地域交流の拠点となることを希望していた。
- ・また、トイレ等のアメニティ充実を求める声が多かった。
- ・旧西部公園事務所の活用方法として、地域の方々に向けた体験教室やコミュニティスペース等での活用を希望する声も多数寄せられた。



#### 3.アンケート結果の考察及び実施事業者ヒアリング結果

項目	概要
アンケート考察に ついて	旧西部公園事務所に関しては、飲食・物販での活用のみならず、地域の方々に向けた体験教室やコミュニティスペース等での活用に対する声が多数寄せられた。また、橘公園に対しては、飲食・物販などの充実やトイレ等のアメニティ改善に対する要望のほか、事務所や事務所前の広場等を一体的に活用し、民間事業者のノウハウを取り入れた様々なイベント等を継続的に実施することで、将来的に橘公園が、地域の交流拠点となってほしいと望んでいることが確認できた。
実施事業者 ヒアリング について	社会実験実施後に、実施事業者に対して行ったヒアリングでは、地域ニーズに合致した採算性が見込まれる機能を旧西部公園事務所に導入し、今後事業展開をしていくためには、旧西部公園事務所の活用のほか、駐車場収入や事務所前広場における定期的なイベント実施等を通し、安定的に収益を上げることができる仕組みづくりや長期的な事業期間を確保することが必要との意見が寄せられた。

# 3.民間活力導入に向けた事業手法の検討

サウンディング調査(令和元年度)や社会実験(令和3・4年度)の実施結果等を踏まえ、旧西部公園事務所と駐車場の有効活用について、民間事業者の柔軟なノウハウやアイデアを導入するための事業手法を検討した。検討の結果、Park-PFI制度を活用することで、民間事業者の創意工夫による効率的・効果的な都市公園の管理運営が実現され、公園利用者及び民間事業者、本市にとってもメリットが高いことから、Park-PFI制度を基本に事業スキーム等の整理を行うこととした。



Park-PFI制度とは…公園利用者の利便の向上に資する公園施設であって収益施設である施設(公募対象公園施設)の設置と、当該施設から生じる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用する公園施設(特定公園施設)を一体的に整備・改修等を行う民間事業者を、公募により選定する制度

#### [公募対象公園施設]

飲食店、売店等の公園施設であって、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

#### 〔特定公園施設〕

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

## 【Park-PFI制度の主な特例措置】

①設置管理許可期間

**最長20年間**まで許可が可能 (通常は最長10年間)

②建ペい率

飲食・売店等も

**最大12%**まで設置が可能 (原則2%まで)

# ✓4.PPPプラットフォーム意見交換会における民間事業者との個別対話の実施

#### (1) PPPプラットフォーム意見交換会の実施結果

橘公園における、Park-PFI制度の活用による飲食・売店等の収益施設(公募対象公園施設)の設置及び公園の再整備実施に向けて、条件等の整理・検討を行うため、<u>令和4年7月にPPPプラットフォーム意見交換会を行い、合計11社の民間事業者と個別対話を実施した</u>。

対話・意見交換を行った民間事業者からは、Park-PFI制度活用に対する一定の評価があり、民間事業者の参入可能性は確認できた。

#### (2) PPPプラットフォーム意見交換会における主な意見

項目	PPPプラットフォーム意見交換会における主な意見
事業手法	事業の採算性や事業期間を考えると、Park-PFI制度導入が望ましい。
事業期間	10~20年間など長期間が望ましい。公募対象公園施設の営業期間が、長期間に及ぶような事業期間の設定してほしい。
旧西部公園事 務所の活用に ついて	・営業形態:飲食施設、貸会議室 等 ・既存事務所の整備については、改修もしくは新築を希望する。 事務所活用パターンに応じて、所有を明確化し、原状復旧の必要有無を整理してほしい。
駐車場について	既存の駐車場を活用することで、事務所と一体的に収益を高めることができる。 営業形態によっては、増設を実施し、さらなる集客を呼び込みたい。
トイレについて	トイレ改修は可能。さらなるアメニティ機能の導入を検討している。
その他	旧西部公園事務所前広場において、定期的なイベント開催や体験教室などを実施 し、事務所や駐車場と一体的に収益を上げることで、公園に収益還元していきたい。

# 橘公園の魅力向上に向けた取組について

# 5.橘公園における民間活力(Park-PFI制度)導入の概要

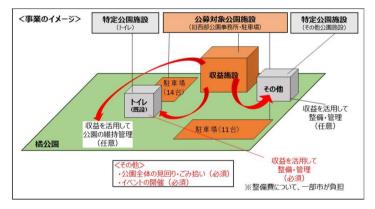
#### (1)基本的な考え方

民間事業者のアイデアやノウハウを最大限に活かすため、橘公園にPark-PFI制度を活用し、民間事業者からの提案等を基に事業を実施する。

#### (2)事業スキーム

- ① Park-PFI制度を活用して、公園内に設置する収益施設(公募対象公園施設)の管理運営を行うとともに、その収益を活用し、民間事業者が公園内トイレ改修等の施設整備及び維持管理を行う。
- ② 収益施設(公募対象公園施設)は、旧西部公園事務所及び公園内駐車場(25台)とする。
- ③ 旧西部公園事務所(公募対象公園施設)には、地域ニーズを踏まえた便益施設(飲食・売店)などの公園施設の導入を求める。
- ④ 旧西部公園事務所は原則改修を想定しているが、解体の上、新たな収益施設(公募対象公園施設)を建設も可能とする。
- ⑤ 事業期間は、最長20年間(Park-PFI制度における設置管理許可期間の上限)とする。
- ⑥ 民間事業者は、橘公園のにぎわい創出や地域貢献となるイベント等を開催することとする。
- ⑦ 民間事業者は、日常における橘公園全体の見回りやごみ拾い等の清掃、美化活動を実施することとす

る。



# 6.橘公園における民間活力(Park-PFI制度)導入により期待される効果

① 橘公園のサービス・機能向上

Park-PFI制度の活用により、民間事業者による柔軟な利活用及び管理運営を行うことで、橘公園の個性・ポテンシャルを引き出した地域に必要とされる公園になること(価値の向上)及び新たな賑わいの創出が期待できる。

#### ② 地域交流拠点の創出・地域貢献

公園利用者や地域住民に向けて、民間事業者独自のアイデアやノウハウをいかしたイベント開催等の魅力的な取組を地域で活動している団体などと連携して実施することで、**多様な主体による交流(地域交流拠点の創出)が期待できる。**また、トイレの改修及び維持管理等に民間収益を還元していくことで、アメニティの改善が図られ、公園利用者の**利便性向上が期待できる。** 

#### ③ 市の財政負担の軽減

本事業の対象となる施設の工事費、維持管理費は民間事業者の負担を基本とするため、**市の財政負担 を軽減**できる。

# 7.川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会による調査審議

都市公園法において、「設置等予定者(公募対象公園施設の事業者)選定の「評価基準の設定」及び「設置等予定者の選定」にあたっては、学識経験者の意見を聴かなければならない(法第5条の2第6項及び法第5条の4第4項)とされている。

このため、本事業のプロポーザル方式による公募において、民間事業者から提案のあった内容の審査を行うにあたっては、川崎市都市公園条例(第18条の5)に基づき、評価の基準及び選定に関する事項を調査審議するために本市附属機関として設置している「川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会(以下「選定委員会」という。)」において調査審議を行うこととする。

分野等	氏名	役職
都市計画	大沢 昌玄	日本大学理工学部土木工学科 教授
経営·財務	志村 恵美子	公認会計士
都市デザイン ・景観まちづくり	中島 伸	東京都市大学都市生活学部都市生活学科 准教授
公園緑地計画 ·公園管理	棚野 良明	中央大学研究開発機構 機構教授
造園	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

## 8.調査審議の進め方

#### (1)書類審査

公募設置等指針(募集要項)に基づき、民間事業者より提案された内容について、**評価の基準に基づき書類審査を行う**。なお、要求水準を満たさないなど必要事項を満たさない場合は失格とする。

【主な審査項目】 ア 事業実施方針に関すること

- イ 事業実施計画に関すること
- ウ 地域の魅力向上に関すること
- エ 事業実施体制に関すること
- オ 経営計画に関すること
- カ 価格に関すること

#### (2)ヒアリング審査

- ① 民間事業者より提案された内容について、選定委員会の委員によるヒアリングを実施する。
- ② ヒアリング内容を踏まえて、提案内容の採点を行う。

#### (3)設置等予定者(優先交渉権者)の決定

書類・ヒアリング審査の結果を踏まえ、設置等予定者(優先交渉権者)を決定する。

# ~9.今後のスケジュール(予定)

令和4年 9月	川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会の開催 ⇒評価基準の設定
令和4年10月	民間事業者の公募【公募設置等指針(募集要項)の公表】
令和4年12月	民間事業者による提案書の提出
令和5年 2月	川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会の開催(計2回)
	⇒設置等予定者(優先交渉権者)の選定
令和5年 3月	基本協定の締結
令和5年 6月	施設整備の開始
令和6年1月以降	施設運営の開始

4