

令和8年2月9日

まちづくり委員会資料

多摩川見晴らし公園周辺の
魅力向上に向けた取組について

建設緑政局

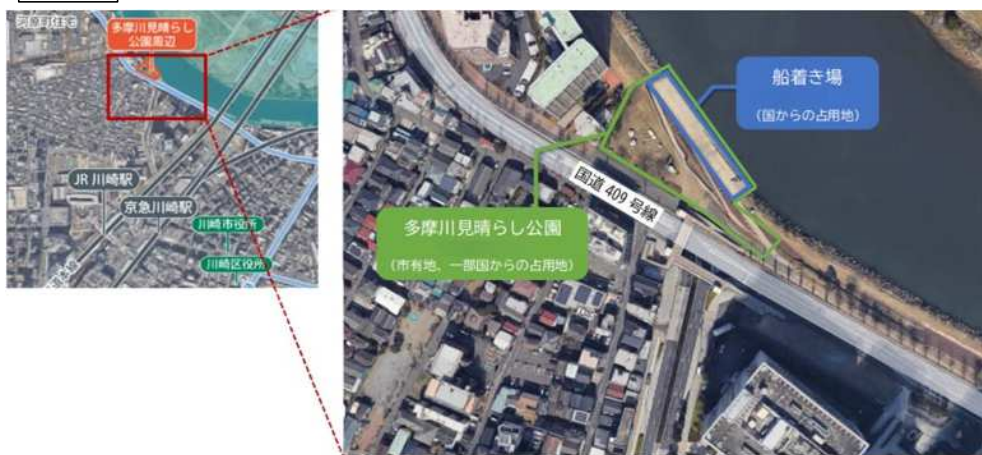
1. 背景

多摩川見晴らし公園（平成20年5月供用開始）および隣接する船着き場（平成10年3月占用開始）は、川崎駅から徒歩約10分の幸区幸町2丁目、多摩川沿いに位置しています。眺望が良く緑に囲まれた環境であることから、近隣住民の憩いの場として利用されているほか、保育園等の散歩にも多く活用されています。

また、市内で唯一の多摩川の船着き場を有しており、水辺を生かしたアクティビティなど、他の公園にはない多様な利用がなされています。さらに、令和6年5月には「京急川崎駅周辺地区まちづくりに関する進捗状況及びプロジェクト誘導の方向性」が公表され、今後、当該地周辺で大規模な開発が見込まれています。こうした動きを踏まえ、地域住民のみならず来街者にも川崎の魅力を発信し、にぎわいを創出することが求められています。

これらを受け、多摩川見晴らし公園周辺においては、地元住民が憩い楽しめるとともに、来街者にとっても「多摩川からの玄関口」となる個性的で魅力的な空間づくりを目指しており、その実現に向けた取組の一環として、民間事業者のアイデアやノウハウの活用について検討を進めています。

案内図



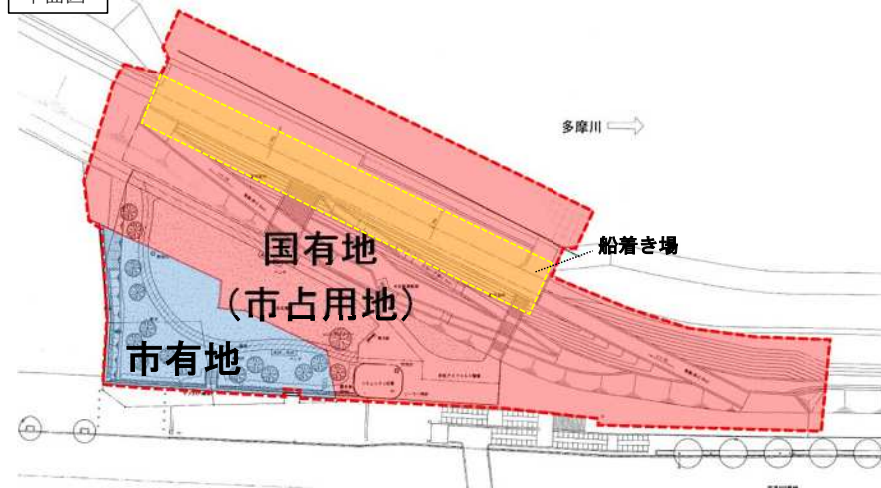
2. 事業対象地の概要

■見晴らし公園

- (1) 位置：幸区幸町2丁目567-1 ほか
- (2) 公園種別：市営公園※ ※令和7年度中に船着き場も含め、右上の着色部全体を都市公園に告示予定
- (3) 敷地面積：約5,594㎡
- (4) 公園施設：公園灯、水飲み場、ベンチ、柵、看板など

	市有地（約724㎡）	国有地（約4870㎡）（市占用地）
(5) 用途地域等	準住居地域 （容積率300%、建蔽率60%）	市街化調整区域 （容積率50%、建蔽率30%）
(6) 高度地区	第3種高度地区	—

平面図



3. 事業対象地の現状

(1)公園の利用状況 （日常時）	・散歩、ピクニックなどで利用（芝生広場） ・散歩などで利用（船着き場）
(2)公園の利用状況 （イベント時）	・市主催・後援イベント等が年数回実施されている ・経済労働局が推進する観光ツアー ・まちづくり局後援によるサウナイベント
(3)その他	・その他：愛護会などによる活動なし

日常時（散歩）



イベント時（観光ツアー）



日常時（ピクニック）



イベント時（サウナイベント）



4. 民間活力導入に向けた検討

(1) PPP意見交換会の実施(令和3年度)

実施日：令和3年7月21日

方式：複数事業者同時参加による意見交換

参加社数：13社

対話項目	複数事業者同時参加による主な意見等
当該地の評価	■船着き場の活用等もできるのであれば、 <u>川崎駅に近く魅力的な立地</u>
事業可能性	■国道に隣接しているが、 <u>駐車スペースがなく集客は厳しいかもしれない</u>
市への期待	■様々なイベントなどでどのくらいの集客があるか等わかると事業検討しやすい

(2) 社会実験等の実施

見晴らし公園周辺エリアにおいて、地域ニーズや事業性等の把握を行うとともに、効果的な民間活力導入に向けた諸条件の整理等を行うため、市主催による、飲食・物販サービスの提供や地域交流イベント等の社会実験を実施し、多くの方々に来場いただいた。

①社会実験「リバーサイド」



目的：平日を含めた一定期間継続した活用を実施し、公園・水辺等の都市の中の身近なオープンスペースの、昼夜合わせた多様な使い方を検証すること

実施日時：令和4年3月7日（月）～3月27日（日）

平日11：30～16：00（25日のみ10：00～20：00）

土日祝 12、13日11：30～18：00 19、20日10：00～18：00

26、27日10：00～20：00

実施場所：見晴らし公園、隣接船着き場、旧幸町交番隣接道路用地

実施内容：リバーサイド コワーキング、会場のライトアップ、飲食、スポーツ、アート、水上アクティビティ



実施結果 総来場者数 約6,790名

アンケート回収数 169件

実施結果（概要）	
来場者アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ■幸区在住者8割、徒歩、自転車での参加が9割、家族での来場8割、30・40代が7割、<u>地域の親子連れが多く参加したと考えられる</u> ■<u>飲食機能を求める声や船着き場や多摩川を活用した様々なイベントについて、継続的な実施を求める声が多く確認できた</u>
協力事業者ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ■事業展開をしていくためには、雨・風・気温による来場者数が減することから、<u>天候に左右されない飲食機能等を有する施設が必要</u> ■魅力的なコンテンツを実施した週末は1,400人を超えた日もあったことから、<u>多様なコンテンツが実施しやすくなる倉庫等の機能が必要</u> ■上記機能を整備する建設費を回収するため<u>長期的な事業期間の確保が必要</u>

多摩川見晴らし公園周辺の魅力向上に向けた取組について

②イベント「川BON!祭」



目的：見晴らし公園周辺の今後の利活用に向けた検討を進めるため

実施日時：令和5年11月25日（土）11:00～20:00 26日（日）11:00～17:00

実施場所：見晴らし公園、隣接船着き場、旧幸町交番隣接道路用地

実施内容：飲食、物販、盆踊り、スポーツイベント、アートワークショップ

実施結果：来場者数 593名（1日目481名（晴れ）、2日目112名（雨））

アンケート回収数 77件（来場者）、163件（地域住民）

実施結果（概要）	
来場者・近隣住民アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ■川崎ブレイブサンダースの選手が参加するなどの影響により、幸区・川崎区在住者以外の参加が約50%と、<u>魅力的なコンテンツにより地区外からの集客も可能</u>であることが確認できた ■魅力的で多様なイベント等を継続実施することで、<u>将来的ににぎわいの拠点となって欲しい</u>と望んでいた ■求める機能としては、<u>休憩73%、飲食53%が多かった</u> ■必要な設備としては、<u>トイレ51%、ベンチ51%が多かった</u>
協力事業者ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ■雨等による来場者数が激減したことから、天候に左右されない施設が必要 ■イベントに必要な機材等をレンタルすると収支を圧迫するため、<u>倉庫などの機能が必要</u> ■上記機能を整備する建設費を回収するため<u>長期的な事業期間を確保することが必要</u>

(3)PPPプラットフォーム意見交換会の実施(令和7年8月)

実施日：令和7年8月4、7日

方式：個別対話による意見交換

参加社数：7社

Park-PFI制度を活用した事業スキームや条件等を整理するため、令和7年8月に民間事業者を対象にPPPプラットフォーム意見交換会による個別対話を実施した。全7団体が参加した対話の結果、カフェ等の飲食施設の設置及びイベント等によるにぎわい創出を行いながら、公園周辺の管理運営を行うPark-PFI制度導入に対する民間事業者の参入可能性が確認できた。

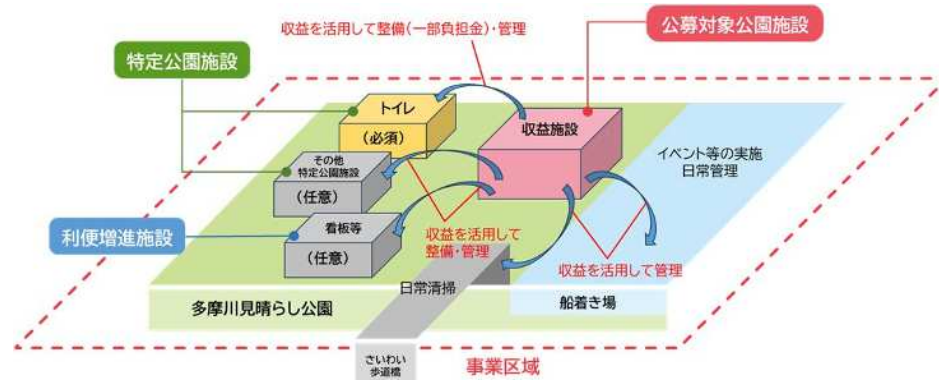
対話項目		個別対話における主な意見等
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> ■指定管理者制度の指定管理料やイニシャル等の市負担があると参画しやすい ■<u>周辺の施設や開発等と連携することで、市の考えるPark-PFIによる手法での事業化も可能</u>
公募対象公園施設	設置施設について	<ul style="list-style-type: none"> ■営業形態：<u>カフェ等の飲食施設、ランニング等ステーション、貸会議室等</u> ■建築できる範囲が狭いので、倉庫について、水上アクティビティに使用するサップ等は屋外も可能など、自由度を持たせて欲しい
	営業時間について	<ul style="list-style-type: none"> ■事務所の営業形態によって、夜間や早朝の営業も検討したい
特定公園施設	トイレについて	<ul style="list-style-type: none"> ■トイレの設置は深夜の開放などを求められると、管理負担が大きく事業参画しづらいため、営業時間内の開放等も可として欲しい
その他		<ul style="list-style-type: none"> ■イベントについて <ul style="list-style-type: none"> ・<u>自社で行うイベントと他社と連携したイベント</u>などの年間計画を立てた上で、イベントを実施することを想定している ・<u>周辺に住宅もあることから、イベントの開催時間や騒音などの制限について、調整をしていきたい</u> ・現在も市によるイベント等が実施されているが、事業開始後は選定事業者が<u>利用調整や情報発信をまとめて行える</u>とよい ■周辺施設等への環境維持の取組について： <ul style="list-style-type: none"> ・駅から少し距離があること等、<u>アクセス性に課題があると思われることから、周辺（道路、河川敷、歩道橋等）でのイベント時の広報や環境美化等のソフト的な取組を行うなど、周辺との連携はしていくべき</u> ・当該地の価値を高めるためには、道路側から多摩川へのアクセス性を向上できるような仕掛けがあるとよい

5. 事業方針

パークマネジメント推進方針、社会実験等のアンケート結果や周辺の開発状況等を踏まえ、多様な主体と連携したイベント等の実施による持続的ににぎわいの創出や、飲食や休憩機能等の導入による地域の憩いの場としての環境を整える必要性が確認できたことから、以下の事業方針で民間事業者に提案を求め、多摩川見晴らし公園周辺の魅力向上に向けて取り組む。

1. 多摩川を活用した個性的で魅力的なにぎわいの創出
2. 多様な主体が持続的に活躍できる場づくり
3. 地域の憩いの場としての環境の維持

6. 事業スキーム



- ①都市公園において民間事業者の活力を導入し、公園の質の向上と持続的な管理を図る Park-PFI制度を活用して、公募対象公園施設（便益施設）での収益により、事業者が特定公園施設等の整備及び維持管理や、魅力向上事業としてにぎわい創出に向けた取組（イベント等）を行う。

<事業内容>

- 公募対象公園施設（飲食施設等）の整備・管理運営
- 特定公園施設（トイレ等）の整備及び維持管理
- 公園やさいわい歩道橋の維持管理、清掃・美化活動（災害等による既存公園施設の復旧は除く）
- 船着き場等を活用したにぎわい創出に向けた取組（イベント等）
- 事業期間 公募対象公園施設の供用（営業）開始日から20年間とする。

②公募対象公園施設について

- ア 当該公園周辺の現状や利用者の需要を十分に理解し、周辺住民等の様々な公園利用者の利便性や快適性の向上に資する提案とし、飲食・休憩機能及び回遊性を向上させる地域のための自転車駐車場（シェアサイクルポート等）を含む提案などを求める。
- イ 都市公園条例第12条に定める額以上の使用料の支払いを求める。

③特定公園施設について

一般の公園利用者等の利便性が向上する特定公園施設として、トイレ等の整備及び維持管理を求める。

④魅力向上事業について

ア にぎわい創出に向けた取組として、多摩川で唯一の船着き場を有している特性を活かしたイベント等の開催や、看板・SNS等を活用した情報発信や多様な主体との連携を推進する取組（イベント応募受付サイトや電源の貸出などイベントサポート）など、地域の魅力向上につながる取組の提案を求める。

イ イベント等の実施については、河川管理者等との調整、本市との協議を行った後、本市が国から占用許可を取得し、施設使用契約を締結し、当該契約に基づき実施するものとする。

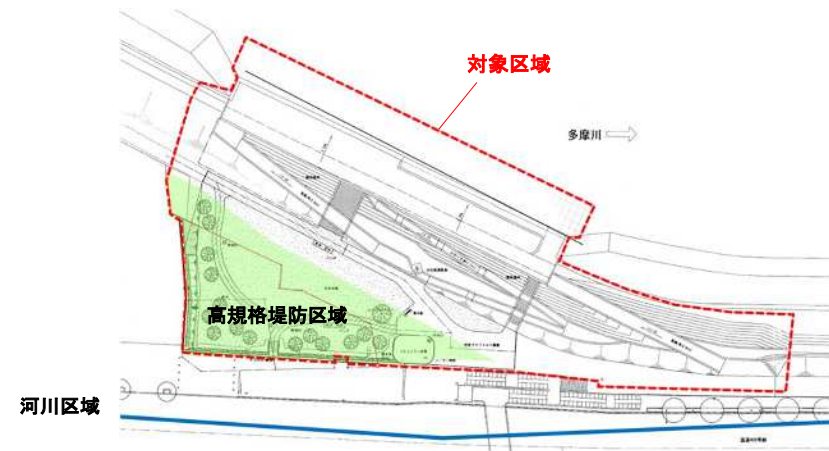
※使用料は、河川敷地占用許可準則において、その収入を河川敷地における施設の維持管理等の費用に充てることと定められている。

※当該地周辺では、今後、大規模な開発が見込まれており、そうした開発と連携した活用（イベント等）を検討していく必要があるため、適時モニタリングを実施する、

ウ 日常における安全管理や清掃・美化の取組として、公園の維持管理（草刈り・除草、樹木の剪定）、清掃・美化活動、公園への主要なアクセス路となるさいわい歩道橋の日常清掃を求める。

- ⑤事業対象地は河川区域であるが、高規格堤防区域を含むため、建築物、工作物等については、原則として、高規格堤防区域内に設置するものとする。可動産については、高規格堤防区域外に設置することも可能とするが、撤去計画について市と調整を行い、国から占用許可を受け、設置するものとする。

（高規格堤防区域（⑤関連））



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9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の公募において、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による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。）」で、調査審議を行うこととする。なお、地域の意見を適切に反映するため、当該地が位置する南河原町内会連合会の代表を臨時委員として、選定する。

① 選定委員会の所掌事務

- ア 設置等予定者の公募に係る評価の基準に関する調査審議
- イ 設置等予定者の選定に関する調査審議

② 選定委員会の委員（敬称略）

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	前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
地域	岩澤 達夫	南河原地区町内会連合会 副会長

8. 審査の進め方

(1) 書類審査

- ①公募設置等指針（募集要項）に基づき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い、それぞれの提案書を採点する。
- ②応募資格がない、要求事項を満たさない場合は失格とする。

(2) ヒアリング審査

- ①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、書類審査の提案内容の採点の修正がある場合は修正を行う。

評価の基準(案)

項目	評価の視点
事業実施方針	・事業全体のコンセプトが本事業の目的に合致しているか。
事業実施計画【公募対象公園施設】	・公園の魅力を高め、賑わいの創出につながるような施設計画となっているか。 ・公園利用者及び地域の利便性や快適性の向上に資する機能（飲食・休憩機能及び回遊性を向上させる地域のための自転車駐車場（シェアサイクルポート等））が導入されているか。 ・公園利用者及び地域の安全・安心に配慮し、公園のレイアウトや周辺の住宅地と調和のとれた計画となっているか。 ・施設修繕等の長期的な維持管理計画が適切なものとなっているか。
事業実施計画【特定公園施設(トイレ)】	・トイレについて、公募対象公園施設と一体的に利用可能で、公園の利便性や魅力の向上につながる整備及び適切な維持管理計画が提案されているか。
地域の魅力向上	・当該地の特性などを活かしたイベント等の企画や情報発信、多様な主体との連携の推進に向けた取組の内容は、地域の魅力向上に資する提案がなされているか。 ・日常の安全管理や清掃・美化が適切に計画され、周辺地域の環境や提供サービスの継続的な向上を目指す内容となっているか。また、その効果を測る具体的な指標が示されているか。
事業実施体制	・事業の進め方及び事業スケジュールが適切か。 ・事業を実施するのに十分な体制を備えているか。 ・災害や事故、トラブル等が発生した際に迅速に対応できる体制を備えているか。 ・同種施設（収益施設、公園）の経営実績、運営実績が十分か。 ・代表法人、構成法人の経営状況が健全であるか。 ・代表法人や構成法人等に市内業者が含まれているか。
経営計画	・提案する事業内容に対する妥当な資金計画、収支計画となっているか。
価格提案	・公募対象公園施設の使用料に係る提案額（使用料の下限額100円/㎡・月）
その他【任意提案】	・トイレ以外の特定公園施設が、公募対象公園施設と一体的に利用可能で、公園の利便性や魅力の向上につながる整備及び適切な維持管理計画が提案されているか。

9. 今後のスケジュール(予定)

- ①選定委員会において公募設置等指針等の内容の確認（選定委員会・令和8年3月）
 - ・公募設置等指針（募集要項）案、評価基準案等について御意見をいただき、公募設置等指針等（募集要項）を確定する。
- ②公募設置等指針（募集要項）等の公表・公募の開始（令和8年4月頃）
- ③審査の実施（選定委員会・令和8年夏頃）
- ④設置等予定者（優先交渉権者）の決定及び公表（令和8年秋頃）
- ⑤設置等予定者（優先交渉権者）との基本協定締結の締結、工事の着手（令和8年冬頃）
- ⑥施設等運営の開始（令和9年度中）