

令和8年5月15日

まちづくり委員会資料

生田緑地（仮称）長尾3丁目地区の利活用による
魅力向上に向けた取組について

建設緑政局

生田緑地（仮称）長尾3丁目地区の利活用による魅力向上について

3. 民間活力導入に向けた検討

(1) PPP意見交換会の実施(令和6年度)

実施日：令和6年9月2日、3日

方式：個別対話

参加社数：10社

対話項目	個別対話における主な意見等
想定事業内容	■特色のある保育所等教育関連施設、研修施設、障害者の作業所、サウナ等の温浴施設、アトリエ、緑地を活用した撮影・イベント等の短期的な活用
想定事業手法	■指定管理者制度、事業用定期借地、一般定期借地、P-PFI、使用契約等
官民負担の考え方	■事業性が高い土地ではないので、既存建物の解体費や公園整備部分は行政が負担する、あるいは賃料を出来る限り安くして欲しい ■管理範囲が広いことから敷地のすべてを管理するのは困難なので、管理範囲について、調整させていただきたい
川崎市に期待すること	■生田緑地内の他の施設と一体的な連携ができるように検討して欲しい ■用途地域が第1種低層住居専用地域で、規制が厳しいため、許可が可能かなどを検討して欲しい

→事業内容や手法等について、様々な意見を頂いたが、具体的な参画意図は確認できず、ヒアリングの深度化が必要

(2) サウンディング調査の実施(令和7年度)

実施日：令和7年4月

方式：個別対話による意見交換

参加社数：5社

対話項目	個別対話における主な意見等
建物の活用について	■既存建物の活用を希望は0社
事業手法	■指定管理者制度で、一定の指定管理料の負担をしていただければ参画可能 ■定期借地権などについては、賃料を出来る限り安くして欲しい ■Park-PFIによる手法での事業化も可能。 ■崖地などがあり、全範囲を管理するのは難しいので、都市公園法により管理していただき、事業者が一部管理協力を行うPark-PFIの手法がよい。
事業期間	■定期借地については、長期化した方が事業参画がしやすい ■Park-PFIについては法令で定められている最大の20年の期間で設定していただくことで、事業参画が可能
設置施設	■アトリエ、宿泊施設、ガーデンショップ、教育関連施設、アート展示場
地域貢献	■アトリエを利用しているアーティストによるアートワークショップなど季節毎のイベントが可能
川崎市に期待すること	■元々が住宅用地として使用されていたため、公共的な用地として供用するには、既存の建物等の解体、整地、公園灯や転倒防止のための柵等の負担は川崎市にいただきたい。

→複数社から具体的な参画意向があり、事業実施の可能性を確認

(3) 地元町内会・生田緑地マネジメント会議の現地見学会・意見交換会の実施(令和7年度)

現地の見学会を行った上、本事業に関する市の考え方を説明し、意見交換を行った。

・実施日：令和7年9月18日（木）意見交換会@長尾会館

・出席者：生田緑地マネジメント会議 4名、地元町会（長尾町会）2名
指定管理者（生田緑地共同事業体）1名

・主な意見交換の内容：

① 駐車場について

・平らな土地が少ないため、駐車場設置に課題があり、長尾神社ととの間の塀を無くして境内と行き来できるようにし、イベント時には共同駐車場を設けられるとよい。

② にぎわい創出について

・イベントが増えると、ごみのポイ捨てや騒音の課題も増えるため、公募時には「にぎわい創出」ではなく、この地に相応しい文言を慎重に検討すべき。

③ 具体的な活用方法について

・長尾地区は山の上にあるため、平地の住民からすると訪れる機会は少ないが、太鼓で有名な長尾神社や通称あじさい寺の妙楽寺など、地域として文化的価値を資する場所であり、生田緑地内の他の施設との連携等も検討した文化的な活用ができるとよい。

④ その他

・近隣に飲食店やスーパーが無いので、小休憩や簡単な食事ができるところがあると嬉しい。

・室内の家具等について有効活用ができるとよいと思う。

・アクセスの課題を解決できるシェアサイクル等あるとよいと思う。



→地元からも事業の方向性について了承

4. 事業方針

生田緑地（仮称）長尾3丁目地区の利活用については、地域との意見交換会、サウンディング調査、パークマネジメント推進方針、生田緑地ビジョン等を踏まえ、以下の事業方針で民間事業者に提案を求め、生田緑地の更なる魅力向上に向けて取り組む。

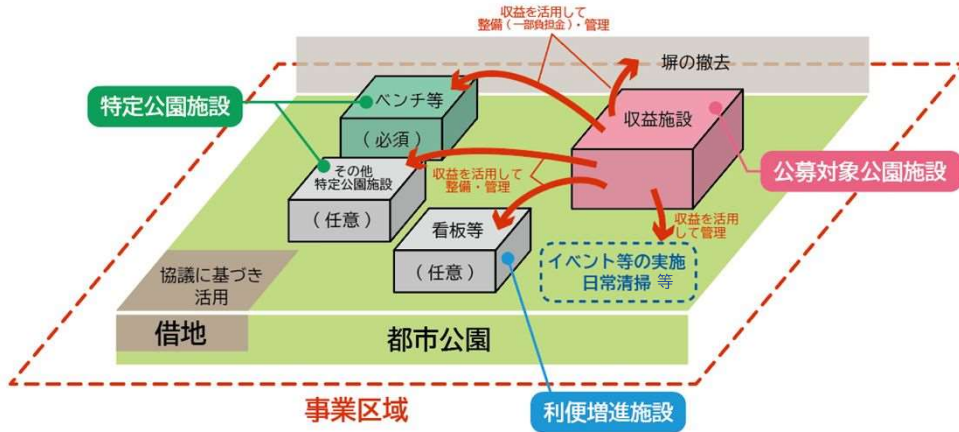
1 緑豊かな自然を活かした居心地のよい空間づくり

2 歴史や文化的資源を踏まえ、生田緑地内及び周辺まちづくりと連携した魅力的な活用

3 多様な主体が段階的に関われる仕組みづくり

生田緑地（仮称）長尾3丁目地区の利活用による魅力向上について

5. 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（便益施設等）の収益により、事業者が既存建築物の解体及び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地域に親しまれるイベント開催等の取組を行う。**

<事業内容>

- 既存建築物の解体（解体費相当額を市が負担。また、解体後、市が文化財調査を行う（1～2か月程度））
- 公募対象公園施設（飲食施設等）の整備・管理運営
- 特定公園施設の整備及び維持管理（公園施設整備費として一部市が負担）
- 公園の維持管理、清掃・美化活動（災害等による既存公園施設の復旧は除く）
- イベント等の実施
- **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。**

(既存解体施設等配置図)



(2) 公募対象公園施設について

- ア 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、快適性や生田緑地の魅力の向上に資する施設、回遊性向上のための自転車駐車場（シェアサイクルポート等）を含む提案を求め**る。また、施設内には公園利用者が無料で利用できるトイレを求め
- 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

(3) 特定公園施設について

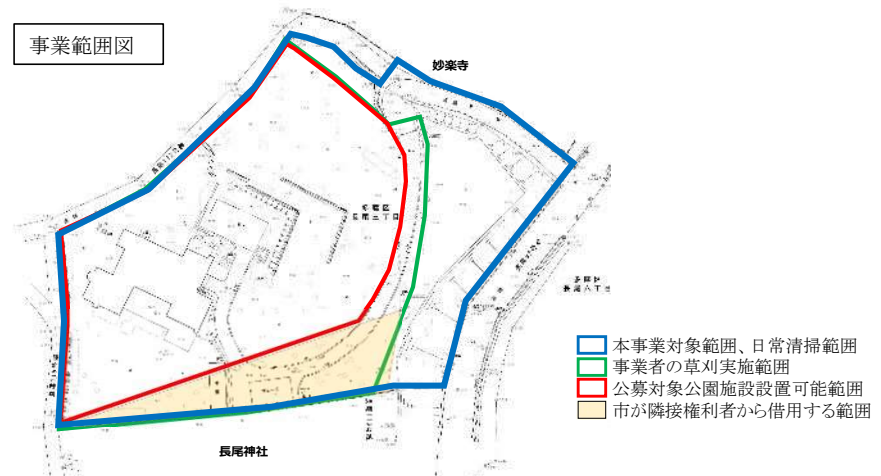
- 一般の公園利用者等の利便性が向上する特定公園施設として、**ベンチ、公園灯**、敷地内外の安全性を確保するための**転落防止柵は必須**、それ以外は任意で整備及び維持管理を求め
- ※種類、数量、配置等については、川崎市緑化指針等を参考にしながら、施設等と一体的に整備することによって、公園利用者に対するサービスが向上する提案とすること。

(4) 魅力向上事業について

- ア 地域に親しまれるよう**年4回以上のイベント等の開催**を求め
- イ 本公園やイベントの認知度向上、魅力向上に資する取組として、施設やイベントの広報を行うホームページ、SNS等を設置し、適切な**情報発信**の実施を求め
- 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**等を求め
- エ 地元の町内会・自治会・地域団体等、**地域との連携体制**について提案を求め

(5) 隣接土地について

本事業の対象地の一部（下図、黄色着色部分）は、隣接権利者所有の土地であり、当該用地については、**本市と権利者で土地使用賃借契約を締結**する。当該土地については、建物等の設置を行わないこと。また、使用については隣接権利者と協議を行うこと。



6. 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。

- 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	榎野 良明	元 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

評価基準(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】	・公園利用者の利便性、快適性や生田緑地の魅力の向上に資する施設計画となっているか。 ・公園利用者及び地域の利便性、快適性や生田緑地の魅力の向上に資する機能（トイレ必須）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・安心に配慮した計画となっているか。また災害時には地域と連携し、地域との連携体制が構築されているか。 ・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（ベンチ等）】	・ベンチ、公園灯や転落防止柵について、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は周辺の多様な主体と連携し、地域の憩いの場として親しまれるような計画されているか。 ・SNSやHP等の情報発信方法は、本公園や生田緑地の認知度や魅力向上が見込まれるかよう計画されているか。 ・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。（事務局採点） ・代表法人や構成法人等に市内業者が含まれているか。（事務局採点）
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】	・ベンチ等以外の任意の特定公園施設が、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。

7. 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。

8. 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（令和8年6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6月頃）
- ③審査の実施（第令和8年9月頃）
- ④設置等予定者（優先交渉権者）の決定及び公表（令和8年11月頃）
- ⑤設置等予定者（優先交渉権者）との基本協定の締結、工事着手（令和8年11月以降）
- ⑥施設等運営の開始（令和9年度中）