令和5年6月7日

令和５年度第３回　区政運営会議　記録要旨

1 日　　時	令和５年6月7日（水）10：30 ～ 10：50	**2 場　　所**	第五委員会室

3 件　　名	品川区立公園におけるPark-PFI導入について

4 出　席　者	区長、和氣副区長、桑村副区長、教育長 企画部長、総務部長、防災まちづくり部長、文化スポーツ振興部長 企画部課長、総務課長	**5 会 議 結 果**	■ 案のとおり決定する。 □ 一部修正の上、決定する。 □ 継続して検討する。 □ 案を否決する。	【備考】

6 会 議 内 容	**【指示事項】** ①周辺のまちづくり関連団体と連携し、周辺一帯の活性化につながるよう、検討を進めること。 ②事業者から幅広い提案を受けつつ、できるだけ早期に事業が開始できるよう、検討を進めること。

令和5年6月7日

付　議　事　案　書

審議事項　・　報告事項

1 件　　名	品川区立公園におけるPark-PFI導入について

2 担当部課	防災まちづくり部公園課	3 関連部課	河川下水道課

4 論　点（決定を要する事項）	・Park-PFI（公募設置管理制度）で施設を公募する公園の決定（東品川海上公園）

5 概　要

① 現　状　課　題

都市公園の魅力向上を図るため、令和4年度より候補とした7公園に対し、利用者アンケートおよび事業者サウンディングを行い、Park-PFI制度の活用について調査・検討を実施した。

この後、Park-PFIの導入に向けて、調査結果に基づき、事業を実施する公園を決定するとともに、当該公園における公募の方向性について確認し、公募に向けた準備を進めていく必要がある。

② 付議事案

目　的	多様なニーズに対応したより魅力ある都市公園の創出 ・公園の活性化　・民間資金で公園整備 ・公園の個性を引き出す　・民間ノウハウの活用
対応方策	Park-PFIによる民間活力を導入した品川区第一号公園として、東品川海上公園を対象とし、園内に水とみどりがつなぐ交流の拠点となる施設を整備することで、さらなる利用拡大や水辺利活用事業との連携を図る。

③ その他（ｽｹｼﾞｭｰﾙ等）

令和５年度　公募
　　事業者の選定
令和６年度　協定の締結（区・事業者）
　　施設の設計
令和７年度　施設の設計および工事
　　開業（予定）

項目	有無	方法（時期）
条例規則	有	使用料や建ぺい率に変更があった場合、事業者選定後実施
議会説明	有	対象公園選定時および公募時、事業者決定時に報告
区民参加	有	公募前に地域団体や利用者から再度意見聴取を行う
報道発表	有	対象公園選定時および公募時、事業者決定時に発表予定
広報・HP	有	対象公園選定時および公募時、事業者決定時に広報予定

6 参考情報		7 添付資料	品川区立公園におけるPark-PFI導入について

品川区立公園におけるPark-PFI導入検討

令和５年６月７日
公　　園　　課

1. 事業概要

【 目　的 】

多様なニーズに対応した、より魅力ある都市公園の創出を目指す

・公園の活性化　　・民間資金で公園整備
・公園の個性を引き出す　　・民間のノウハウ活用

【 Park-PFI整備イメージ 】

	公募対象公園施設（収益施設）	収益の充当（区への還元）	
		特定公園施設（広場・園路等）	イベント　など
民間企業負担	設置・管理費および土地使用料	設置・管理費	企画・運営
区負担	施設整備に伴う水道・ガス等のインフラ整備	（設置費の一部）※国費充当あり	協力

【 Park-PFI（公募設置管理制度）とは 】

公園に収益施設を設置して運営する民間事業者を公募により選定する制度。管理者の**財政負担を軽減（特定公園施設の整備など）しつつ、公園の活性化や利便性を向上**させることを目的にしている。

Park-PFIのイメージ図

2. 公園の選定方法

■ 全274公園

10,000㎡以上の公園等、一定程度の建築面積が確保、もしくは集客が見込める公園

■ 7公園
しながわ区民公園／しながわ中央公園／東品川海上公園／文庫の森／西大井広場公園／大井水神公園／五反田ふれあい水辺広場

利用者アンケート調査
マーケットサウンディング調査

■ 3公園
しながわ区民公園／しながわ中央公園／東品川海上公園

（ 10,000㎡以上の公園を選定した理由 ）

① 大きい公園を選定することで、可能な限り樹木などを伐採せずに整備をする
② コンビニや飲食店の出店基準は200㎡以上であり、公園内の建蔽率は2%が上限であるため、10,000㎡以上の公園を基本とする

利用者アンケート調査

（方法）
・現地調査　令和4年10月21日（金）、22日（土）
・WEB調査　令和4年10月24日（月）～11月　6日（日）
（回答数）
・現地調査　632　名
・WEB調査　441　名　　合計　1,073　名

マーケットサウンディング調査
（対話型市場調査）

・申込期間　令和4年12月19日（月）～　令和5年　1月13日（金）
・実施期間　令和5年　1月25日（水）～　令和5年　1月27日（金）
・参加企業数　14　社

3. 公園の選定

点数：◎　2点　○　1点　－0点　△　-1点　×　-2点

公園名	しながわ区民公園	しながわ中央公園	東品川海上公園	大井水神公園	五反田ふれあい水辺広場	西大井広場公園	文庫の森
概　　要							
	区を代表する「花とひろばと水と緑の公園」をテーマとする公園	区役所の横にあり、防災機能を備えた品川区の中央に位置する公園	目黒川が天王洲南運河に注ぎ込む河口部に位置した親水公園。	大森駅から北側に位置し、桜が有名な東海道線沿いの細長い公園	再開発事業により整備された親水広場型の児童遊園	JR西大井駅近く、立会道路をはさんで南北に跨る運動広場のある公園	国文学研究資料館の跡地に整備された、既存の池や常緑樹を活かした広場型公園
広さ（㎡）	127,419	28,696	22,140	12,856	3,441	13,456	14,749
【　区民目線　】　利用者アンケート調査							
公園内に有料であっても設置してほしい施設があると回答した割合	94%	93%	91%	68%	85%	69%	80%
	◎	◎	◎	－	○	－	○
利用者層　30歳以下の回答者の割合	9%	7%	10%	13%	16%	11%	8%
利用者層　30-50歳の回答者の割合	59%	59%	58%	40%	54%	36%	46%
利用者層　50歳以上の回答者の割合	32%	34%	32%	47%	30%	53%	46%
利用者層　→　利用しそうな世代の多さ	○	○	○	－	○	－	－
家からの所要時間（20分以上）→遠方からくる魅力があるか	38%	20%	32%	30%	15%	19%	12%
	○	－	○	○	－	－	－
公共機関・車で来る人の割合→集客性を見込めるか	30%	18%	17%	17%	11%	9%	5%
	○	－	－	－	－	－	△
小　計	5	3	4	1	2	0	0
【　民間事業者目線　】　マーケットサウンディング調査							
興味のある公園	10社	12社	8社	7社	6社	7社	6社
	◎	◎	○	○	－	○	－
提案書を出した公園（本気度の高い公園）	10社	10社	6社	1社	4社	3社	3社
	◎	◎	○	－	－	－	－
業者提案からの要検討事項	水族館・指定管理	庁舎開発・指定管理					
	△	△	－	－	－	－	－
小　計	3	3	2	1	0	1	0
合　計	8	6	6	2	2	1	0

Park-PFI事業の導入可能性が高い3公園について、区の関連事業の有無などを踏まえ実施する公園を選定する。

公　園	公園の状況	実現可否
しながわ区民公園	R5年　再整備完了 しながわ水族館のリニューアルが進行中	△
しながわ中央公園	R4ボルダリング場整備完了 隣接する庁舎周辺では、まちづくりに関する検討が進行中	△
東品川海上公園	**水辺空間を活かした公園の活性化が望まれている**	○

R5年度 東品川海上公園を対象に公募する

東品川海上公園における公募の方向性について

令和5年6月7日
公　園　課

1. 東品川海上公園における事業コンセプト

○ 品川区まちづくりマスタープラン

水とみどりから居心地の良い空間

つながり、広がるまち

観光・交流によるにぎわいをもたらす水辺空間

○ 水とみどりの基本計画・行動計画

水とみどりがつなぐまち

様々な人の活躍の場となる魅力的な
水とみどりの賑わい拠点をつくる

東品川海上公園が目指す姿

東品川海上公園は、目黒川が天王洲南運河に注ぎ込む河口部に位置し、**歴史ある街（旧東海道）と新しい街（天王洲・品川シーサイド）の架け橋**となる公園を目指している。

周辺に店舗が少ないため、民間活力を導入し、にぎわいのある施設とサービスを提供することで、**さらなる利用の拡大や水辺利活用事業と連携**させる

【 具体的なつながり（例）】

旧東海道	東品川海上公園 交流拠点	天王洲エリア
旧東海道まちづくり協議会 なぎさの会（しながわ運河祭り）等		エリアマネジメントTENNOZ 天王洲キャナルサイド活性化協会　等

2. 事業効果

Park-PFIの導入により東品川海上公園にもたらされる効果

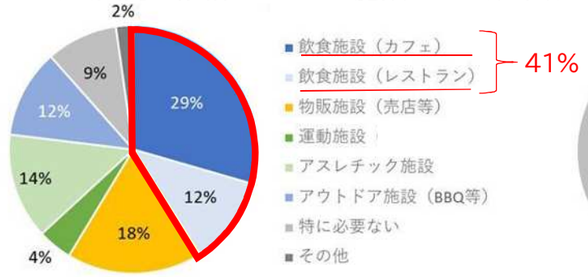
- **施設の充実**　民間事業者の資金で、質の高い施設の設置が可能
- **ｲﾍﾞﾝﾄの充実**　地域団体とのイベントや桟橋を使った水辺イベントなどの充実
- **交流の場**　定期的なイベントや新たな施設により、区内外のつながりが生まれるなど、交流によるにぎわいの拠点となる
- **収益の還元**　土地使用料による収入や維持管理費の削減　など

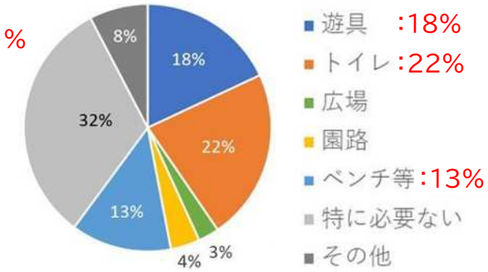
例）土地使用料　1,000円/㎡×200㎡×12か月＝ 2,400千円　の収入
　　維持管理費　500㎡×1,400円　＝　700千円/年　の削減

3. 利用者ニーズの把握（アンケート結果）

有料であっても利用したいと思う施設について41%が飲食施設という結果となった。

また、公園内で修繕してほしい施設として、遊具、トイレ、ベンチ等の意見が多かった。





4. 事業者ニーズの把握（サウンディング調査結果）

6社中4社が**カフェ・レストランなど飲食施設**、その他は**川床**や**貸農園**を挙げ、収益施設や民間事業者の参入意向が確認できた。

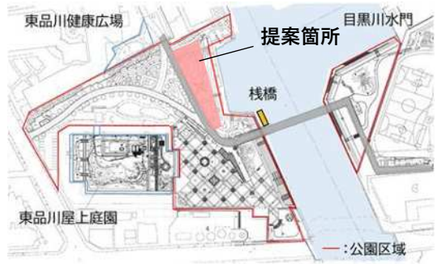
公募においては、多くの提案がもらえるよう、業種を限定せず、幅広く募集を行う。

（提案の一例）

収益施設
水辺や水門の眺望を生かしたカフェ・レストラン

特定公園施設
カフェ周辺をウッドデッキで整備し、維持管理

地域との連携
運河まつりや自主的なイベント開催による連携



東品川海上公園　平面図

5. 公募の方向性 および 今後の進め方(案)

①公募の方向性

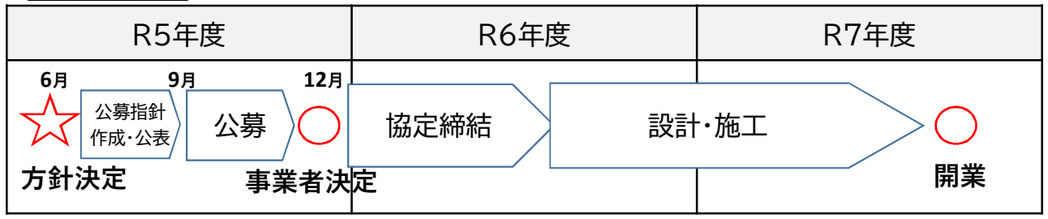
事業効果の実現により、**東品川海上公園の魅力をさらに高めることができる事業者を公募**していく。

②Park-PFIの特例措置の適用

公募時は国が示す特例措置も適用できるものとし、広く公募する。

●設置管理許可期間　最大20年　●建ぺい率　最大12%

③事業者選定の考え方

区民や地域団体、観光分野の団体、専門家等の意見を取り入れることを検討していく。

④今後の進め方