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）	38%	20%	32%	30%	15%	19%	12%
→遠方からくる魅力があるか	○	－	○	○	－	－	－
公共機関・車で来る人の割合	30%	18%	17%	17%	11%	9%	5%
→集客性を見込めるか	○	－	－	－	－	－	△
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