

## 現況調査の詳細

### 1.調査目的

本調査は、区立桜川公園を対象に公園の立地・利用特性や周辺まちづくりと調和した官民連携事業の実現に向け、利用実態やニーズを把握し、目指すべき公園の姿や必要な公園機能等の検討の基礎資料とするために実施する。

### 2.調査内容

具体的な調査内容は「Web アンケート調査」「利用者アンケート調査」「地域ヒアリング調査」の3種類とし、詳細を以下に示す。

#### 2.1 Web アンケート調査（潜在利用者対象）

##### (1) 調査手法

Web アンケートは調査会社が保有する登録モニターを対象に、インターネットを活用したアンケート調査を実施する。調査対象の選抜（スクリーニング）と本設問の2段階で調査を行い、有効サンプル数は本設問を回答した数を対象とする。なお、本調査ではWeb 調査会社として楽天インサイト株式会社を想定している。

##### (2) 調査ターゲット層の設定とスクリーニング調査

表 スクリーニング調査対象

項目	内容
調査方法	インターネット調査(モニター調査) ※楽天インサイトを想定
調査対象	Web 調査会社の保有する登録モニターを対象に、以下のスクリーニングを行うものとする。  ①東京都中央区に居住、または通勤する18歳以上の男女
調査サンプル	スクリーニング調査を踏まえて有効サンプル数400票を予定

表 スクリーニング設問

設問内容	回答選択肢			
スクリーニング設問1 (SC1) あなた自身の居住地域を教えてください。	1 足立区	2 荒川区	3 板橋区	4 江戸川区
	5 大田区	6 葛飾区	7 北区	8 江東区
	9 品川区	10 渋谷区	11 新宿区	12 杉並区
	13 墨田区	14 世田谷区	15 台東区	16 千代田区

設問内容	回答選択肢
	17 中央区 18 豊島区 19 中野区 20 練馬区 21 文京区 22 港区 23 目黒区 24 東京市部 25 その他 ( )
スクリーニング設問2 (SC2) あなたの勤務地を教えてください。	同上

表 スクリーニング条件

<p>上記のスクリーニング設問 (SC1～SC3) に対し、以下の条件にマッチングする人を本設問の対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ SC1 か SC2 のいずれかで回答⑰</li> </ul>
---

### (3) アンケート項目

#### ①基本属性

基本属性（性別、年齢）はモニター登録情報から把握するため、アンケート情報としては実施しない。

表 基本属性設問

設問内容	回答選択肢
性別	1. 男性 2. 女性 3. 無回答
年齢	1 20～29 歳 2 30～39 歳 3 40～49 歳 4 50～59 歳 5 60～64 歳 6 65 歳以上

#### ②アンケート調査項目

設問内容	回答選択肢
問1 中央区内の身近な公園（自宅や勤務先の近くの公園）をどのくらい利用していますか。	1 ほとんど利用したことが無い 2 年に1回程度 3 年に数回程度 4 月に数回程度 5 週に数回程度 6 毎日
問2 問1で「ほとんど利用したことが無い」と回答された方にお聞きします。中央区内の身近な公園を利	1 利用する習慣やきっかけがない 2 利用する時間がない 3 身近な公園に魅力のある施設がない 4 アクセスの良い公園がない

設問内容	回答選択肢
用していない理由を教えてください。（複数回答可）	5 利用したいがルールや施設の状況で使いづらい 6 その他（ ）
問3 中央区内の身近な公園にどんな施設があれば利用したくなると思いますか。（複数回答可）	1 快適に過ごせる日陰やベンチ、テーブル 2 大きな樹木や季節の花など緑豊かな空間 3 子どもに魅力的な遊具やアスレチックなど遊びの空間 4 気軽に使用できる健康器具やスポーツ施設 5 花づくりに参加できる花壇 6 生き物の生息・生育できる水辺等環境の整備 7 魅力的なカフェ等飲食施設 8 地域の情報や文化活動に触れられる情報拠点（デジタルサイネージ等） 9 イベントやアウトドア体験のできる広々としたスペース 10 その他（ ） 11 特にない
問4 中央区内の身近な公園でやりたいこと、開催されたら参加してみたいイベントや催しはありますか。（複数回答可）	1 緑豊かな空間で快適に過ごす 2 公園で植物を育てて楽しむ 3 まちなかの生き物観察 4 フリーマーケットやマルシェなどの買い物・飲食イベント 5 ウォーキングなど身近でできるスポーツ体験 6 デイキャンプやBBQなどのアウトドア体験 7 子供向けのプレイパークなど遊び場イベント 8 地域コミュニティにかかわる活動 9 その他（ ） 10 特にない
問5 中央区立桜川公園を知っていますか。	1 利用したことがある 2 知っているが利用したことは無い 3 知らない
問6 問5で「1 利用したことがある」と回答した方にお尋ねします。どのような目的で利用されましたか。	1 散歩をする 2 子供を遊ばせる 3 運動する 4 花や緑、自然を楽しむ 5 休憩する 6 食事をする 7 犬の散歩をする 8 会話を楽しむ 9 友人・知人と遊ぶ 10 通り道として通過する

設問内容	回答選択肢
	11 近くの施設に立ち寄るついで 12 その他 ( )
問7 問5で「1 利用したことがある」と回答した方にお尋ねします。桜川公園に立ち寄りたい、使いたいと思った理由を教えてください。(複数回答可)	1 居住地や仕事場から近くて便利な場所にある 2 休憩する場所(ベンチ)などがある 3 樹木(木陰)がある 4 魅力的な遊具や遊び場がある 5 広々としたスペースがある 6 通り抜けに便利な場所にある 7 その他 ( )
問8 問5で「1 利用したことがある」と回答した方にお尋ねします。中央区立桜川公園で気になる点、不満な点があれば教えてください。(複数回答可)	1 公園の基本的な施設が古くなっている 2 公園内の樹木や花などに魅力が少ない 3 魅力ある遊具や遊び場などの施設がない 4 ベンチなど快適に休憩できるスペースが少ない 5 ごみや雑草などが多く維持管理が行き届いていない 6 ルールが多く自由に使いづらい 7 その他 ( ) 8 気になる点・不満な点は特にない
問9-1 中央区では現在、民間事業者の協力を得て桜川公園をはじめとする区立公園をさらに魅力的にしていくための検討を行っています。今後、この公園を使う、あるいは身近に公園がある中で、どのような機能や施設が充実したらよいと思いますか。(複数回答可)	1 快適に過ごせる日陰やベンチ、テーブルなど休憩の場 2 季節の名所、フォトスポットになるような花や樹木 3 芝生の広場空間 4 噴水広場など水遊びのできる水辺の空間 5 雨水の貯留・活用ができるレインガーデン 6 ミスト設備によるクールスポット 7 地域の情報や文化活動に触れられる情報拠点 8 地域の生きものが生息できる水と緑の空間 9 植物などの栽培に参加できる花壇や市民農園 10 その他 ( )
問9-2 今後、桜川公園をはじめとする区立公園で、民間事業者の協力を得て整備・活用を進めるなかで有料で利用できる施設を設置するとしたら、どのような施設があるとよいと思いますか。(複数回答可)	1 魅力的なカフェ等常設の飲食・売店施設 2 定期的にマルシェやイベント、飲食が楽しめるテナントスペース 3 誰もが楽しめる遊具やアスレチックなどの遊びの空間 4 ランニングステーションなど身近な運動の支援施設 5 雨の日でも楽しめる屋内型の遊びやフィットネスの施設 6 屋内型喫煙スペース 7 ドッグラン施設 8 その他 ( )

設問内容	回答選択肢
<p>問 9-3 問 9-1, 9-2 で回答いただいた機能や施設が充実する一方、敷地が限られる公園のなかでは代わりにスペースが減ったり数が少なくなる施設が出てくる可能性があります。その場合でも必ず維持したいと思う機能や施設を3つまで教えてください。(なお、どんな場合でもトイレや防災施設として必要な機能は必ず維持するものとします)</p>	<p>1 ベンチなどの座れるスペース 2 公園入口付近の見どころの桜の木 3 花壇 4 オブジェ 5 子供向け遊具 6 健康遊具 7 広場 8 その他 ( ) 9 特になし</p>
<p>問 10 桜川公園以外で、中央区内で知っている、または利用したことがある公園があれば教えてください。(複数回答可)</p>	<p>1 京橋公園                    10 箱崎公園 2 数寄屋橋公園            11 千代田公園 3 鉄砲洲児童公園        12 佃公園 4 あかつき公園            13 石川島公園 5 越前堀児童公園        14 月島第一児童公園 6 十思公園                15 豊海運動公園 7 堀留児童公園            16 晴海第一公園 8 久松児童公園            17 黎明橋公園 9 蛸殻町公園              18 晴海臨海公園</p>
<p>問 12 その他、中央区の公園についてご要望や普段感じていること等があれば自由にお書きください。</p>	<p>(自由記述)</p>

## 2.2 現地アンケート調査

### (1) 調査手法

#### ①調査の種類

現地調査は、最も一般的な利用者調査（公園を実際に利用している小学生以上の利用者に対し属性、意識、意見等を把握する手法）とする。聞き取り方法については定位置による書き込み、配布・回収またはQRコード等を利用した簡易 Web アンケート依頼による方法がある。

#### ②調査日の設定

調査日は夏季の平日・休日計2日間を予定する。

調査日は公園利用の多い晴天の実施を基本とし、天候不順等により調査が実施できない場合に備えて、調査予備日（1日程度）を設定する。

#### ③収集方法

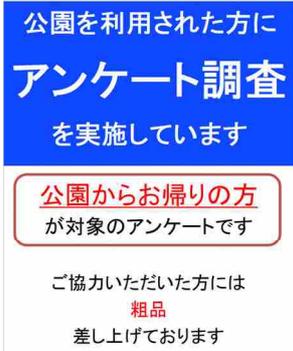
効率よくデータを収集するために、本調査においては、定位置による書き込み方法と、園内のベンチ等を利用している利用者へのアンケート・画版配布等の併用により実施する。

また、告知板の設置、ふりがな付き調査票、調査票の拡大版(A3)、回答者へのノベルティ等を用意し、調査員の制服着用を義務付ける等、利用者がアンケートを受けやすい環境づくりを行う。

また、コロナ禍における非接触（安全・安心の確保）や回答者の負担軽減、アンケート集計の迅速性等に配慮し、個人情報の保護・情報セキュリティ等確保の上、二次元コードを使用したデジタルアンケート票を併用する。

#### 【参考】定位置による書き込み方法とは

アンケート回答場所を定位置に設定し、机・椅子などを設置して利用者から回答を得る方法。調査者が近くにいるため、不明な部分を回答者は質問して回答を書き込むことができる他、比較的少ない調査員数で回収量を確保できる。

		
調査風景事例	アンケート告知看板事例	デジタルアンケート票使用事例

#### ④取得目標数

ロケーションアナライザ分析により、桜川公園の日利用者数は平日 562 人、休日 339 人程度※と想定されることから、取得目標数は以下とする。

※ KDDI Location Analyzer 分析 2022 年 4 月結果による

平日・休日合計
200 票程度

#### ⑤調査位置

※調査位置は公園の構造（出口が新大橋通り側・保育園側 2 か所）を考慮し、園内 2 か所程度での実施とする。

#### (2) アンケート項目

設問内容	回答選択肢
問 1 あなたの性別を教えてください。	1 男性 2 女性 3 未回答
問 2 あなたの年齢を教えてください。	1 小学生 2 中学生 3 15～19 歳 4 20～29 歳 5 30～39 歳 6 40～49 歳 7 50～59 歳 8 60～64 歳 9 65 歳以上
問 3 あなたの居住地を教えてください	1 中央区 京橋エリア 2 中央区 日本橋エリア 3 中央区 月島エリア 4 中央区以外の東京都内（ 区・ 市・町・村） 5 その他（ ）
問 4 この公園（中央区立桜川公園）にはよく立ち寄られますか。	1 初めて立ち寄った 2 年に数回程度 3 月に数回程度 4 週に数回程度 5 毎日
問 5 この公園（中央区立桜川公園）に立ち寄った目的を教えてください。 (複数回答可)	1 散歩をする 2 子供を遊ばせる 3 運動する 4 花や緑、自然を楽しむ 5 休憩する 6 食事をする 7 犬の散歩をする 8 会話を楽しむ 9 友人・知人と遊ぶ 10 通り道として通過する 11 近くの施設に立ち寄るついで 12 その他（ ）
問 6 この公園（中央区立桜川公園）で気になる点、不満な点があれば教えてください。 (複数回答可)	1 公園の基本的な施設が古くなっている 2 公園内の樹木や花などに魅力が少ない 3 魅力ある遊具や遊び場などの施設がない 4 ベンチなど快適に休憩できるスペースが少ない 5 ごみや雑草などが多く維持管理が行き届いていない 6 ルールが多く自由に使いづらい 7 その他（ ） 8 気になる点・不満な点は特にない

設問内容	回答選択肢
<p>問7 この公園に立ち寄りたい、使いたいと思う理由を教えてください。 (複数回答可)</p>	<p>1 居住地や仕事場から近くて便利な場所にある 2 休憩する場所(ベンチ)などがある 3 樹木(木陰)がある 4 魅力的な遊具や遊び場がある 5 広々としたスペースがある 6 通り抜けに便利な場所にある 7 その他( )</p>
<p>問9 この公園でやってみたいこと、開催されたいら参加してみたいイベントや催しはありますか。(複数回答可)</p>	<p>1 緑豊かな空間で快適に過ごす 2 公園で草花を育てて楽しむ 3 まちなかの生き物観察 4 フリーマーケットやマルシェなどの買い物・飲食イベント 5 ウォーキングなど身近でできるスポーツ体験 6 デイキャンプやBBQなどのアウトドア体験 7 子供向けのプレイパークなど遊び場イベント 8 地域コミュニティにかかわる活動 9 桜川公園の維持管理や運営にかかわる活動 10 その他( ) 11 特にない</p>
<p>問10 中央区では現在、民間事業者の協力を得て桜川公園をさらに魅力的にしていくための検討を行っています。今後、この公園を使う、あるいは身近に公園がある中で、どのような機能や施設が充実したらよいと思いますか。 (複数回答可)</p>	<p>1 快適に過ごせる日陰やベンチ、テーブルなど休憩の場 2 季節の名所、フォトスポットになるような花や樹木 3 芝生の広場空間 4 噴水広場など水遊びのできる水辺の空間 5 雨水の貯留・活用ができるレインガーデン 6 ミスト設備によるクールスポット 7 地域の情報や文化活動に触れられる情報拠点 8 地域の生きものが生息できる水と緑の空間 9 植物などの栽培に参加できる花壇や市民農園 10 その他( )</p>
<p>問10-2 今後、桜川公園で民間事業者の協力を得て整備・活用を進めるなかで<u>有料で利用できる施設</u>を設置するとしたら、どのような施設があるとよいと思いますか。(複数回答可)</p>	<p>1 魅力的なカフェ等常設の飲食・売店施設 2 定期的にマルシェやイベント、飲食が楽しめるテナントスペース 3 誰もが楽しめる遊具やアスレチックなどの遊びの空間 4 ランニングステーションなど身近な運動の支援施設 5 雨の日でも楽しめる屋内型の遊びやフィットネスの施設 6 屋内型喫煙スペース 7 ドッグラン施設 8 その他( )</p>

設問内容	回答選択肢
<p>問 11</p> <p>問 10 で回答いただいた機能や施設が充実する一方、敷地が限られる公園のなかでは代わりにスペースが減ったり、数が少なくなる施設が出てくる可能性があります。その場合でも必ず維持したいと思う機能や施設を3つ教えてください。(なお、どんな場合でもトイレや防災施設として必要な機能は必ず維持するものとしてます)</p>	<p>1 ベンチなどの座れるスペース</p> <p>2 公園入口付近の見どころの桜の木</p> <p>3 花壇</p> <p>4 オブジェ</p> <p>5 子供向け遊具</p> <p>6 健康遊具</p> <p>7 広場</p> <p>8 その他 ( )</p> <p>9 特にない</p>
<p>問 12</p> <p>その他、中央区の公園についてご要望や普段感じていること等があれば自由にお書きください。</p>	<p>(自由記述)</p>

## 2.3 地域ヒアリング調査

### (1) 調査手法

ヒアリングの手順は以下を想定する。

①ヒアリングシートの送付：中央区公園の魅力向上に向けた官民連携（桜川公園への先行導入検討）についての概要、対象団体に聞きたいこと（ヒアリングの内容）を簡単にまとめたヒアリングシートを事前送付

↓

②ヒアリングの実施：対面、または Web 等でのヒアリングの実施（事前に確認してもらったシートをベースとした対話）

### (2) ヒアリング対象とする団体

ヒアリング対象は以下を想定する。

	対象	主なヒアリング内容
1	町会・自治会	桜川公園に隣接する地域（町会・自治会）の公園の利用状況や日頃抱えている課題等の把握
2	中央区商店街連合会・中央区団体連合会	地元事業者として、桜川公園等における官民連携事業（P-PFI）導入のお知らせ、及び意向等の把握
3	地域活動団体（シルバー人材センター、動物との共生推進員）	日頃の公園での活動等の現状及び課題等の把握
4	周辺公共施設（桜川敬老館・桜川保育園、八丁堀保育園、中央区立女性センター、区民館利用者など）	桜川公園の利用状況及び利用にあたっての課題、官民連携事業導入に関するニーズ等
5	本の森ちゅうおう	桜川公園の利用状況及び利用にあたっての課題、官民連携事業導入に関するニーズ、将来的な相互利用促進や連携の可能性

### (3) ヒアリング事項

ヒアリング対象は以下を想定する。

ヒアリングシートのメイン内容となる各団体・施設へのヒアリング事項は以下を想定する。

#### 【町会・自治会向け】

- 町会・自治会の加入状況（加入世帯数・加入人数、加入割合など）、または加入状況に関する課題
- 町会・自治会の活動状況（主な年間の地域活動内容：祭礼、イベント、防災活動など）
- 桜川公園を利用した既存の活動の実施有無、実施がある場合はその内容について
- 桜川公園を利用した既存の活動がある場合、公園の設備や使用方法に関して現在感じている課題や要望

#### 【商工事業者団体向け】

- 商工団体等の加入状況（加入事業者数、事業者構成など）について
- 八丁堀駅周辺エリアの商環境、現状の課題など
- P-PFIをはじめとする公共空間を活用したまちづくりや八丁堀駅周辺でのエリアマネジメントに意欲、あるいは興味がある事業者の心当たりの有無
- 今後、民間事業者公募にあたって地元事業者の参加を優先条項とする配慮を行う場合、どのような手法が適切と考えられるか
- 今後、民間事業者公募にあたって地元の事業者への周知にご協力いただけるかどうか

#### 【地域活動団体向け】

- 桜川公園での主な活動内容（活動ベース、資材置き場などに使用している場所等）
- 活動を行う中で公園の設備や使用方法に関して現在感じている課題や要望

#### 【周辺公共施設（老人保健福祉施設、保育施設、区民館その他）】

- 各種日常の活動（健康増進活動や保育活動等）やイベント等の一環として、施設を利用する活動団体が桜川公園を利用する機会があるか。
- 利用する機会がある場合、どれくらいの頻度で利用しているか。
- 利用する機会がある場合、現在の公園の設備や使用方法について感じている課題、要望

※高頻度で公園を利用している団体がある場合そちらへのアクセスも検討

#### 【本の森ちゅうおう】

※本の森ちゅうおうは2022.7月現在オープン前であり、指定管理事業予定者・所管課双方へのヒアリングを想定

- 本の森ちゅうおうで併設される飲食施設（カフェ）は指定管理者（TRC）の運営と考えてよいか
- コロナ禍の影響もあり公立図書館と近隣の公園の連携活動が各地で実施されているが、今後本の森ちゅうおうの活動のなかでそういった想定、アイデアなどはあるか。
- 上記のような連携活動を想定する場合、現在の公園の設備や使用方法についてどのような課題があると考えられるか。

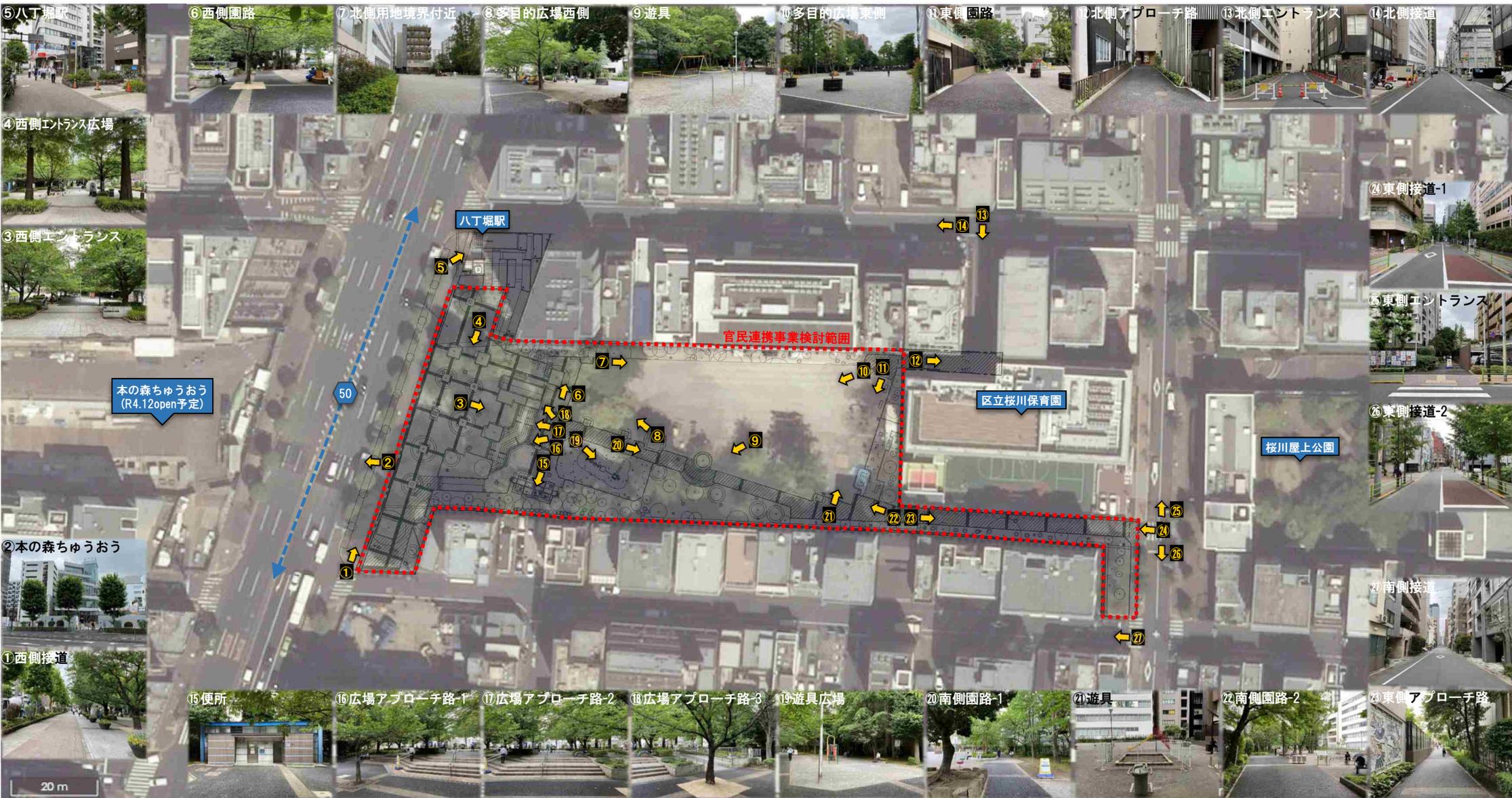


# 桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

下図の図面更新必要

中央区環境土木部水とみどりの課

## 桜川公園の整備状況



©NTT InfraNet, Maxar Products. ©Maxar Technologies.

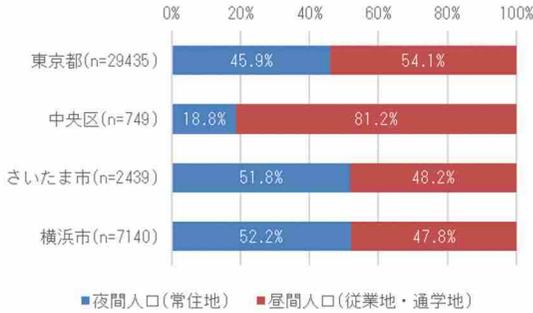
- 多目的広場を中心とした平坦な公園で、周囲のオフィスビルや、成熟した樹木（サクラやメタセコイア、イチヨウ等）が園内の景観を特徴づけている。
- 園内の施設は、多目的広場やエントランス広場等の広場空間が大部分を占めており、遊具の数は少ないが、樹木周りのサークルベンチをはじめとした休養施設が数多く整備されており、オフィスワーカーの憩いの場となっている。
- 本園の東側では、図書館や多目的ホール、カフェ等を備えた複合施設「本の森ちゅうおう」が整備中（R4.12open予定）であり、今後の更なる賑わい創出が期待される。
- 八丁堀駅に直結しており、東側には幹線道路（都道50号）が整備されている。

# 桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

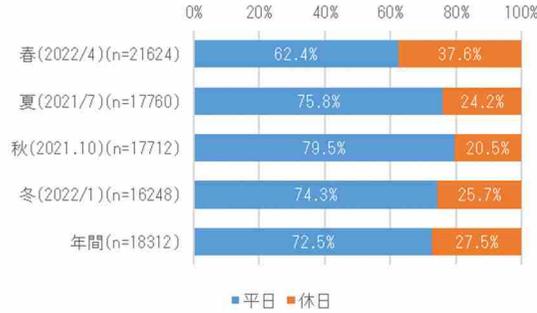
中央区環境土木部水とみどりの課

## 桜川公園の来園者特性（参考値） ※来園者データはKDDIロケーションアナライザーによる

H27 中央区他の夜間/昼間人口割合（千人）

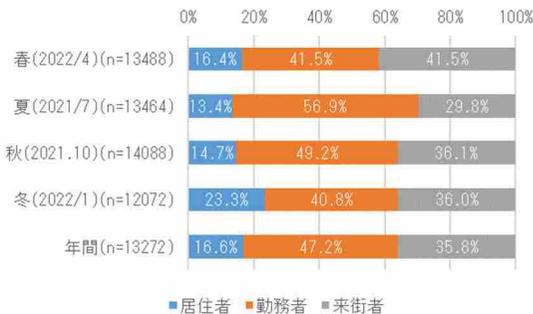


平・休日別の平均来園者割合

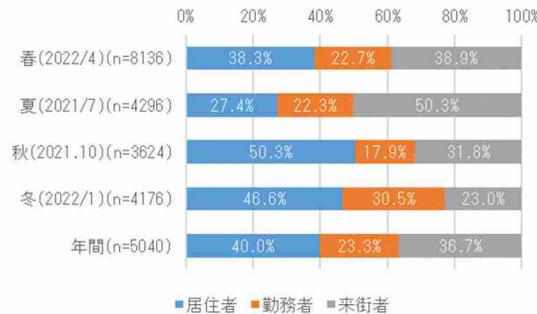


※ H27国勢調査結果

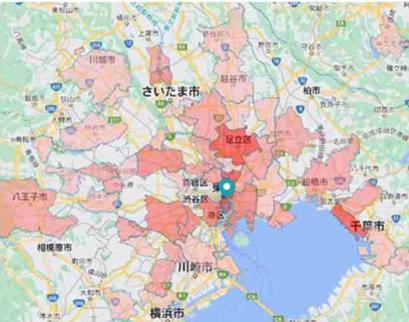
利用者属性別の平均日來園者割合（平日）



利用者属性別の平均日來園者割合（休日）

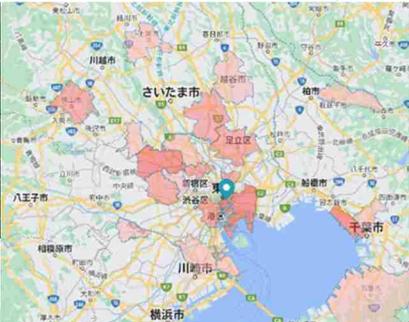


来園者の居住地域分布（平日）



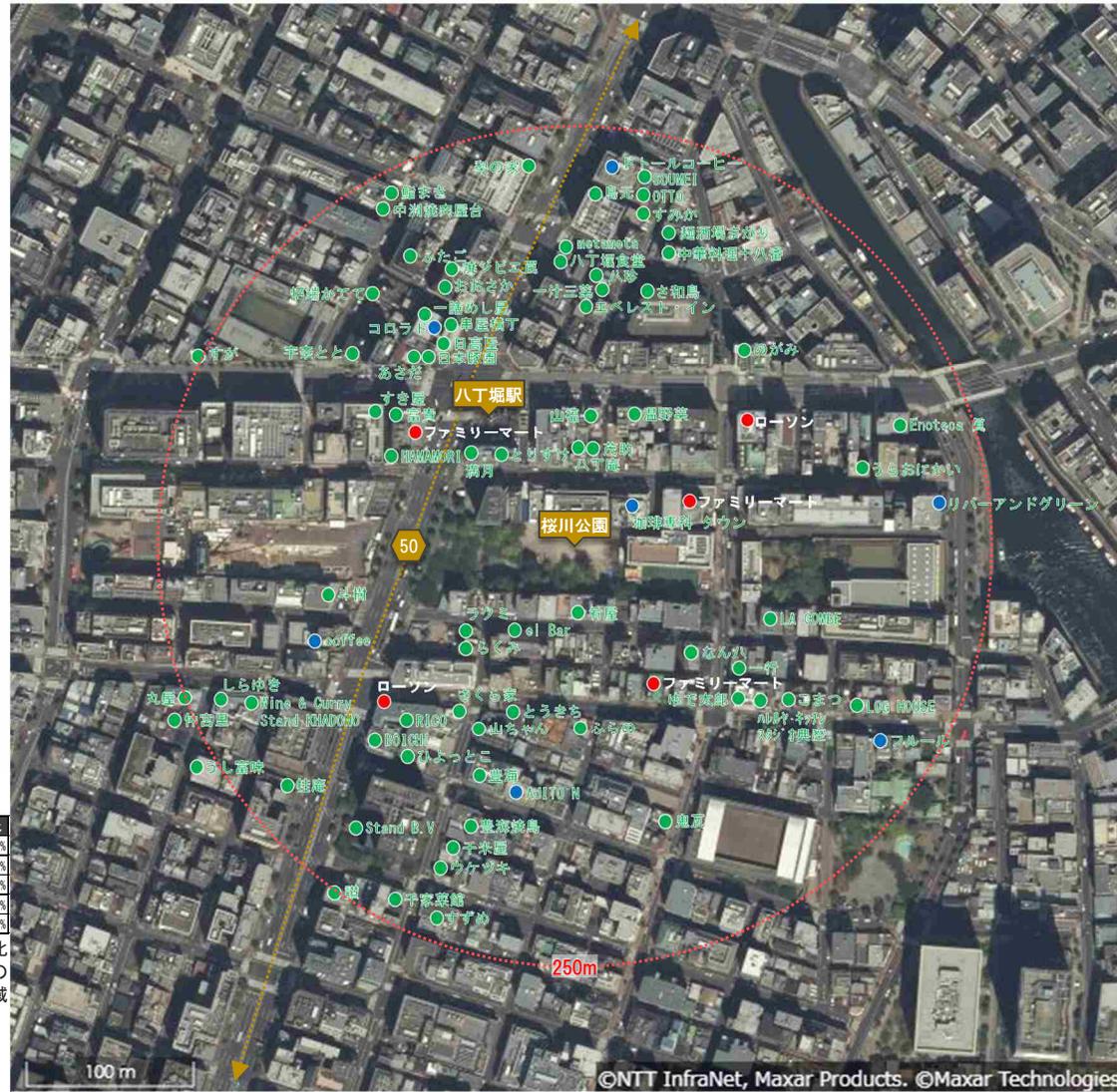
※ 総来園者数比計70%までの上位居住地域

来園者の居住地域分布（休日）



※ 総来園者数比計70%までの上位居住地域

## 桜川公園周辺の収益施設の分布状況



●：レストラン ●：カフェ ●：コンビニエンスストア  
※Google mapで各キーワードを検索して作成

- ・ 本区はオフィスワーカーを中心に昼間人口が多く、本園の来園者数は平日を中心とした勤務者利用の割合が大きい。
- ・ また、周辺オフィス等からの日常的な公園利用が行われることから、季節変動の少ない来園者数が特徴的である。
- ・ 一方、昼間人口が減少する休日の来園者は居住者割合が大きく、区内を中心とした利用圏域となる。

- ・ 幹線道路（都道50号）を中心に、レストラン系の収益施設の数が多く。
- ・ レストラン系の店舗に比べると、カフェやコンビニエンスストアの数は少なく、本園から250m圏内の範囲ではカフェが7件、コンビニエンスストアが5件であった。

# 桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

## 公園図面や建築状況の資料が今後必要？

中央区環境土木部水とみどりの課

### ■桜川公園の誘致圏域内（半径250m）の公園整備状況

- 本園の誘致圏域内には3か所の公園が整備されている。
- 桜川屋上公園と亀島川緑道については、本園の東側出入口から更に東方向へ、隣接・連続する配置で公園が整備されており、本園と同様に、平日は周辺のオフィスワーカーに親しまれている。



各公園間の連絡経路（八丁堀駅を起終点とした一例）  
 ←→ : 園内利用動線  
 ←⋯→ : 園外連絡動線  
 ⋯ : 公園区域

### ■桜川屋上公園の概要・整備状況

所在地	中央区湊1-1-2
公園種別	街区公園
施設規模	約2,700㎡(下水道局用地)
開設年	1993年(平成5年)
主な施設	池、流れ、多目的広場、パーゴラ等
主な植物	コナラ、モミジ、ツバキ、サザンカ
その他	公園利用時間9時～19時

- 下水ポンプ場上部を利用した人工地盤上の公園で、池や流れ、豊かな植栽が落ち着きのある園内景観を形成している。



### ■亀島川緑道の概要・整備状況

所在地	中央区八丁堀4-14～湊1-8
公園種別	緑道
施設規模	約1,020㎡
開設年	2016年(平成28年)
主な施設	スロープ、デッキ、階段テラス等
主な植物	カワツザクラ、シデコブシ、ハナミズキ、トキワマンサク、ヒュウガミズキ、ヒペリカムカリシナム、チガヤ、ミソハギ、オオイタビ、キツタ、コトネアスター、テイカカズラ

- 亀島川の水辺を活かした親水性の高い緑道で、四季の草花を楽しむ。
- 園内からは、区民有形文化財である南高橋や佃の高層マンション群が望め、夜間には橋梁のライトアップを楽しむ。



## 公園の魅力向上

更新日：2022年7月21日

### 公園の魅力向上に向けた官民連携方針

「中央区緑の基本計画」（平成31年3月改定）では、公園利用者のニーズや利便性に配慮しながら、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制の構築に向け、指定管理による維持管理や都市公園法に規程する公募設置管理制度（Park-PFI）の導入など、民間事業者との連携を視野に入れた公園の整備や管理運営の方針について定めることをリーディングプロジェクトとして位置づけています。

本方針は、本区を取り巻く課題解決と財政負担面の軽減を目指し、都市公園法に基づくPark-PFIの導入に向け、基本的な方向性や考え方をまとめたものです。

**本方針を踏まえ、区立桜川公園を対象に、令和4年度より現況把握調査及びサウンディング型市場調査を実施します。**

#### 方針の内容

1. 目的
2. Park-PFI導入にあたっての基本的考え方
3. 導入条件
4. 対象期間
5. 対象公園の選定
6. 事業の進め方
7. その他導入にあたっての留意事項

### 区立桜川公園の今後のスケジュール

#### 今後のスケジュール（予定）

時 期	内 容
令和4年度 6月～9月	現況把握調査
9月～12月	サウンディング型市場調査
12月～3月	公募設置等指針検討
令和5年度	事業者選定・認定等
令和6年度以降	事業実施

### 公園の魅力向上に向けた官民連携方針

[パンフレット（PDF：3,358KB）](#)
[公園の魅力向上に向けた官民連携方針（PDF：121KB）](#)
[公園の魅力向上に向けた官民連携方針 解説文（PDF：179KB）](#)

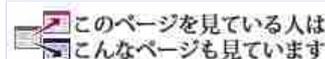
#### 関連リンク

[Park-PFI推進支援ネットワーク（外部サイトヘリンク）](#)
[公園・広場一覧](#)

## 公園・児童遊園

[公園等の利用の際の新型コロナウイルス感染症対策に関するお願い](#)
[公園イベント](#)
[公園占用許可](#)
[公園の魅力向上](#)

### 注目情報

[ウクライナに関する情報  
（Information about Ukraine）](#)
[新型コロナウイルス感染症の濃厚接触者の方へ](#)
[新型コロナウイルス陽性と診断された方へ](#)
[新型コロナウイルス感染拡大に伴う区民の皆さまへのお願い（7月12日更新）](#)
[中央区の人口・世帯数（令和4年8月1日現在）](#)

[公園占用許可](#)
[路外駐車場の届出](#)
[「ながらスマホ」はやめましょう](#)
[子供の交通事故防止](#)
[コミュニティサイクル\(シェアサイクル\)の概要](#)

**緊急・防災情報**

**よくある質問**

**情報が見つからないときは**

PDF形式のファイルを開くには、Adobe Acrobat Reader DC（旧Adobe Reader）が必要です。  
お持ちでない方は、Adobe社から無償でダウンロードできます。

## 中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針

### 1. 目的

本方針は「都市公園法」（昭和31年法律第79号。以下「都市公園法」という。）（第5条の2～第5条の9）及び「中央区緑の基本計画」（平成31年3月）に基づき、公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）の導入に向け、基本的考え方、導入条件、対象公園の選定、事業の進め方などを定め、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制を構築することを目的とする。

### 2. Park-PFI 導入にあたっての基本的考え方

Park-PFIを導入することで、公園の魅力や質の向上、公園利用者の利便の向上、地域の活性化、財政負担の軽減などが期待できるが、一方で公園の特定の場所に民間事業者の収益施設を最大20年間設置することとなり、収益施設を利用しない人の公園利用は少なからず制限される。

以上のことから基本的な考え方として、限りある公園が有効活用され、魅力の向上が継続的であることに十分配慮しつつ、みどりの確保や地域コミュニティの向上、公園利用の多様化など、本区の公園に求められる機能への対応と官民連携による魅力的な公園づくりの両立を目指すものとする。

### 3. 導入条件

本区の公園において、Park-PFIを導入する場合は、安全性や利便性の向上及び維持管理費の低減が見込めるもので、かつ次に示す条件のいずれかを満たす公園施設を対象とする。

- ① 本区が有する課題への対応として期待できるもの
- ② 区民及び地域が求める新たな公園機能や機能の向上が期待できるもの
- ③ 収益施設以外の公園の魅力の向上が期待できるもの

### 4. 対象期間

本方針は、「中央区緑の基本計画」に合わせて取組み、都市公園法の改定等必要に応じて方針を見直すものとする。

## 5. 対象公園の選定

全区立公園を対象（今後整備予定の公園も含む）とし、公園面積、公園利用者の状況、周辺地域の特性、改修履歴、土地の所有状況などを総合的に判断して、優先的に推進する公園を選定する。

## 6. 事業の進め方

Park-PFIに基づく事業（原則、既設公園を想定）は、次に示すスケジュールで実施する。なお、対象公園が新設公園の場合は、別途整備スケジュールを想定する。

- |       |   |
|-------|---|
| 1年目   | 制度・区方針の周知（PR）、民間事業者へのマーケットサウンディング、地元ヒアリング、対象公園の確定 |
| 2年目以降 | 条例改正、公募設置等指針の策定・公示・受付、事業者の選定、事業開始                 |

## 7. その他導入にあたっての留意事項

具体的な公募設置等指針の策定では、対象公園の特性や地域特性を勘案したうえで、次の事項をできる限り配慮するものとする。

- ① 「中央区グリーンインフラガイドライン」（令和4年3月）に基づき、グリーンインフラを導入すること。
- ② 地域の事業者なども参画できるよう、公募対象公園施設の構成施設の整備（ハード）やイベント等を含む公園の運営（ソフト）を検討すること。
- ③ 公園利用者や地域の関係者等と連携した公園の運営、維持管理、さらにまちの活力・賑わいの創出のため、公園や地域の状況に応じて、都市公園法（第17条の2）に基づく協議会の設立なども含めて柔軟に公園マネジメントに参画すること。

## 中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針 解説

## 1. 目的

本方針は「都市公園法」（昭和31年法律第79号。以下「都市公園法」という。）（第5条の2～第5条の9）及び「中央区緑の基本計画」（平成31年3月）に基づき、公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）の導入に向け、基本的考え方、導入条件、対象公園の選定、事業の進め方などを定め、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制を構築することを目的とする。

本項は、この方針の目的について定めるものである。

本方針は、「都市公園法」（昭和31年法律第79号。以下「都市公園法」という。）（第5条の2～第5条の9）及び「中央区緑の基本計画」（平成31年3月）に基づき、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制の構築に向け、民間事業者との連携を視野に入れた公園の整備や管理運営の早期実現を図るため、策定するものである。区立公園に官民連携を取り入れるには、指定管理者制度や設置管理許可制度など様々な手法があるが、本区を取り巻く課題と公園の維持管理費や整備費等の財政負担の軽減の双方が解決可能であり、公共の視点だけではなく民間の柔軟な発想を十分に活かすことができる、Park-PFIについて、基本的な導入の方向性や考え方を方針としてまとめたものである。

## 2. Park-PFI 導入にあたっての基本的考え方

Park-PFIを導入することで、公園の魅力や質の向上、公園利用者の利便の向上、地域の活性化、財政負担の軽減などが期待できるが、一方で公園の特定の場所に民間事業者の収益施設を最大20年間設置することとなり、収益施設を利用しない人の公園利用は少なからず制限される。

以上のことから基本的な考え方として、限りある公園が有効活用され、魅力の向上が継続的であることに十分配慮しつつ、みどりの確保や地域コミュニティの向上、公園利用の多様化など、本区の公園に求められる機能への対応と官民連携による魅力的な公園づくりの両立を目指すものとする。

本項は、本区における Park-PFI の導入について、基本的な考え方を定めるものである。

本区の現状として、公園面積は増加しているものの、それ以上に区の人口も増加傾向にあるため、1人当たりの公園面積は減少傾向にある。一方で、公園の機能は、環境問題の改善などにおける自然環境の創出や、地域住民の主体的な活動の促進など多岐にわたり、子供や高齢者を問わず幅広い世代が快適に利用できる公園づくりが求められている。また、ボール遊びや乗り物遊具の利用、歴史や文化の継承など、地域住民の他、在勤者・来街者なども含めた幅広い区民の多様化する公園ニーズに対応するため、新たな公園用地の確保が難しい本区においては、公園の質の向上を図ることが必要である。この場合の「質の向上」とは、限られたスペースの中で、より高い課題解決効果を図る事業を実施することを指す。

これらの現状をふまえ、様々な公園利用者のニーズや利便性の向上に応えるため、限りある希少な公園を有効的に活用することを意識しながら、Park-PFIの導入を進める必要がある。

### 3. 導入条件

本区の公園において、Park-PFIを導入する場合は、安全性や利便性の向上及び維持管理費の低減が見込めるもので、かつ次に示す条件のいずれかを満たす公園施設を対象とする。

- ① 本区が有する課題への対応として期待できるもの
- ② 区民及び地域が求める新たな公園機能や機能の向上が期待できるもの
- ③ 収益施設以外の公園の魅力の向上が期待できるもの

本項は、Park-PFIの導入における、条件を定めるものである。

前項にも述べたとおり、限りある公園を有効的に活用するため、導入における条件を定めた。各条件は具体的に次の内容を想定している。

- ① 本区が有する課題への対応として期待できるもの  
都心コミュニティの活性化や緑化の促進、循環型社会づくりの推進など、基本構想や基本計画等において本区全体で解決すべき課題の対応策として期待できるものを示す。
- ② 区民及び地域が求める新たな公園機能や機能の向上が期待できるもの  
子育て支援や生涯学習、文化・スポーツの振興、防災力の向上など、区政世論調査等で区民が要望として掲げている課題に応えられる、新たな公園機能や機能の向上が期待できるものを示す。
- ③ 収益施設以外の公園の魅力の向上が期待できるもの

修景機能（水景や花畑等）を付加した収益施設や屋内遊び場の創出等、収益施設以外で公園の魅力の向上が期待できるものを示す。

#### 4. 対象期間

本方針は、「中央区緑の基本計画」に合わせて取組み、都市公園法の改定等必要に応じて方針を見直すものとする。

本項は、本方針の対象期間を定めるものである。

対象期間は「中央区緑の基本計画」の計画期間とし、都市公園法の改定や新たな課題・問題等が発生した際には必要に応じて変更可能である。

#### 5. 対象公園の選定

全区立公園を対象（今後整備予定の公園も含む）とし、公園面積、公園利用者の状況、周辺地域の特性、改修履歴、土地の所有状況などを総合的に判断して、優先的に推進する公園を選定する。

本項は、Park-PFIの導入公園の選定方法を定めるものである。

対象公園は区内の全区立公園とし、公園面積、公園利用者の状況、周辺地域の特性、改修履歴、土地の所有状況などを総合的に判断して、優先度の高い公園から順次導入していく。

#### 6. 事業の進め方

Park-PFIに基づく事業（原則、既設公園を想定）は、次に示すスケジュールで実施する。なお、対象公園が新設公園の場合は、別途整備スケジュールを想定する。

- |       |   |
|-------|---|
| 1年目   | 制度・区方針の周知（PR）、民間事業者へのマーケットサウンディング、地元ヒアリング、対象公園の確定 |
| 2年目以降 | 条例改正、公募設置等指針の策定・公示・受付、事業者の選定、事業開始                 |

本項は、Park-PFI の導入における事業の進め方を定めるものである。

この進め方はあくまで参考とし、必要に応じて変更可能とする。詳細については次のとおり示す。

1年目は制度や区の方針について周知を行い、民間事業者の関心や興味を引き出す。その後、対象公園の選定を行ったうえで、導入に興味がある事業者に対して、マーケットサウンディングを行い、この結果を持って、地元の要望を確認する。民間事業者と地元の意見の双方を擦り合わせ、方向性が合致した公園を、Park-PFI を導入する公園として確定する。

2年目以降は前年度の結果をふまえて、公募設置等指針の策定を行う。公募設置等指針の策定では本方針で定めた条件や事業の実現性をふまえ、評価や選定を行う予定の学識経験者の意見を聴取して策定する。また、公募設置等指針の内容に合わせて条例の改正を行う。その後、公募設置等指針を公示し、協力事業者の募集を行う。事業者の選定では学識経験者等の意見をふまえて評価を行い、設置等予定者を決定する。事業者決定後、協定等の締結を行い、事業の開始に向けて互いに確認を行う。

#### 7. その他導入にあたっての留意事項

具体的な公募設置等指針の策定では、対象公園の特性や地域特性を勘案したうえで、次の事項をできる限り配慮するものとする。

- ① 「中央区グリーンインフラガイドライン」（令和4年3月）に基づき、グリーンインフラを導入すること。
- ② 地域の事業者なども参画できるよう、公募対象公園施設の構成施設の整備（ハード）やイベント等を含む公園の運営（ソフト）を検討すること。
- ③ 公園利用者や地域の関係者等と連携した公園の運営、維持管理、さらにまちの活力・賑わいの創出のため、公園や地域の状況に応じて、都市公園法（第17条の2）に基づく協議会の設立なども含めて柔軟に公園マネジメントに参画すること。

本項は、公募設置等指針の策定における留意事項を定めるものである。

公募設置等指針を策定する際には、次の点を検討事項に含めるものとする。

- ① 「中央区グリーンインフラガイドライン」（令和4年3月）に基づき、グリーンインフラを導入すること。

民間事業者が整備する公募対象公園施設と特定公園施設において、「中央区グリーンインフラガイドライン」をもとに、グリーンインフラを積極的に導入すること。

- ② 地域の事業者なども参画できるように、公募対象公園施設の構成施設の整備（ハード）やイベント等を含む公園の運営（ソフト）を検討すること。

大手事業者以外の小規模な民間事業者も事業に参画できる仕組みを検討すること。例えば、公募対象公園施設の構成施設として、時間貸しテナントや直売所等の設置を取り入れることや、地域の事業者との協働によるイベントや行催事の定期的な開催を実施することなどが考えられる。

- ③ 公園利用者や地域の関係者等と連携した公園の運営、維持管理、さらにまちの活力・賑わいの創出のため、公園や地域の状況に応じて、都市公園法（第17条の2）に基づく協議会の設立なども含めて柔軟に公園マネジメントに参画すること。

公園利用者や地域の関係者等と連携した公園の運営、維持管理、さらにまちの活力・賑わいの創出のため、公園や地域の状況に応じて協議会の設立を目指すこと。

# 民間事業者の皆様へ 中央区で魅力的な公園づくりに参加しませんか？

～ Park-PFIの導入を通じた「粋なまち」の実現 ～



## 事例写真

左上・右上：としまみどりの防災公園（通称：イケ・サンパーク）（豊島区）  
左下：新宿中央公園（新宿区）、右下：北谷公園（渋谷区）

詳しくは裏面へ

# 中央区 Park-PFIの導入の方向性や考え方

## 1. はじめに

中央区では、「中央区緑の基本計画」（平成31年3月）に基づき、公園利用者のニーズや利便性に配慮しながら、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制の構築に向け、指定管理による維持管理や公募設置管理制度（Park-PFI）の導入など、民間事業者との連携を視野に入れた公園の整備や管理運営の取組を推進しています。

### 2017年都市公園法改正 Park-PFI制度

○都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き  
○事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される

**条件** 園路、広場等の公園施設(特定公園施設)の整備を一体的に行うこと

収益を活用して整備

規制緩和的措置

- 設置管理許可期間の特例 10年→20年
- 建ぺい率の特例 +10%(公募対象公園施設)
- 占有物件の特例 看板、広告塔等

民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金

### 本区立公園の課題

定住人口(地域住民等)	昼間人口(在勤者、来街者等)
みどりの確保・自然環境の創出	公園内の喫煙所の分煙化
地域住民の主體的な活動の促進	休憩、ワーケーション
ボール遊びや乗り物遊具の利用	世代を問わない公園づくり
歴史や文化の継承	

公募設置管理制度の導入

魅力的な公園

## 2. 民間事業者の募集条件

本区の公園において、公募設置管理制度（Park-PFI）を導入する場合は、安全性や利便性の向上及び維持管理費の低減が見込めるもので、かつ次に示す条件のいずれかを満たす公園施設を対象とします。

一律条件	+	選択条件
安全性や利便性の向上及び維持管理費の低減		本区の課題や公園ニーズ、魅力向上に寄与するもの
		①～③のいずれかを選択 ①本区が有する課題への対応として期待できるもの ②区民及び地域が求める新たな公園機能や機能の向上が期待できるもの ③収益施設以外の公園の魅力の向上が期待できるもの

## 3. その他官民連携事業の導入にあたっての留意事項

その他、公園での官民連携事業を導入する場合は、対象公園の特性や地域特性を勘案した上で、次の事項をできる限りご配慮ください。

- ①「中央区グリーンインフラガイドライン」に基づき、グリーンインフラを導入すること。
- ②地域の事業者なども参画できるように、公募対象公園施設の構成施設の整備（ハード）やイベント等を含む公園の運営（ソフト）を検討すること。
- ③公園や地域の状況に応じて、都市公園法に基づく協議会の設立なども含めて柔軟に公園マネジメントに参画すること。

## 4. 今後のスケジュール（予定）

1年目	制度・区方針の周知(PR)、民間事業者へのマーケットサウンディングの実施、地元ヒアリング、対象公園の確定
2年目以降	条例改正、公募設置等指針の策定・公示・受付、事業者の選定、事業開始

※事業の進捗状況等に応じて、スケジュールは変更となる可能性があります。

問い合わせ先 中央区環境土木部水とみどりの課公園河川係 〒104-8404 東京都中央区築地一丁目1番1号



TEL : 03-3546-5435 FAX : 03-3546-9550 E-mail : midori\_03@city.chuo.lg.jp

★詳しくは区ホームページをご確認ください

(<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/koenzido/kouennmiryoku.html>) 令和4年7月発行