

中央区立桜川公園官民連携事業に係る  
サウンディング型市場調査実施要領

1. 調査目的

中央区では、「中央区緑の基本計画」（平成31年3月）に基づき、公園の魅力向上と効率的な維持管理体制の構築に向けて、公募設置管理制度（Park-PFI）の導入の方向性や考え方をまとめた「公園の魅力向上に向けた官民連携方針」（令和4年7月）を策定しました。

本事業では、再整備時期を迎えた区立桜川公園を先行的な検討対象として、中央区緑化推進委員会において学識経験者や地域のご意見を伺ったほか、現地でのニーズ把握のため利用者アンケートや地域住民・関係者等への幅広いヒアリングを実施してきました。

今回実施するサウンディング型市場調査は、区立桜川公園官民連携事業の事業方針について、民間事業者の皆様と対話を進め、官民連携事業の公募条件・内容等を具体化するために実施するものです。

2. 対象地

中央区立桜川公園（中央区入船1丁目1-1）

3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年10月17日(月)
説明会兼現地見学会参加申込期限	令和4年10月28日(金)まで
説明会兼現地見学会の開催	令和4年10月31日(月)
Park-PFI等官民連携事業方針等の公表	令和4年11月1日(火)
サウンディング参加申込期間	令和4年10月31日(月)から 令和4年12月7日(水)まで
サウンディング実施日時および場所の連絡	令和4年12月13日(火)
サウンディングの実施	令和4年12月15日(木)、16日(金)、19日(月)、 20日(火)、21日(水)
実施結果概要の公表	令和5年3月(予定)

## 4. サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象者

中央区立桜川公園官民連携事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。  
ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、中央区の入札参加停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）に基づく暴力団
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者

### (2) サウンディングの項目

サウンディングにあたっては、「中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針」を踏まえ、主に次の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

<本事業への提案事項（詳細はサウンディング提出資料を参照）>

- ① 中央区立桜川公園の課題の解決策（官民連携の全体像・イメージ）について
- ② 事業方式、事業期間、管理・運営方法について
- ③ 公募対象公園施設、特定公園施設の内容・規模について
- ④ 施設整備・管理運営に想定するコストについて
- ⑤ 八丁堀エリアの交流・憩いの場としての魅力向上策について
- ⑥ 周辺公共施設や地域との連携・相互利用方策について
- ⑦ 収益還元や付帯事業の考えについて
- ⑧ 官民の連携・役割分担について

<その他事項>

- ⑨ 事業の要求水準、公募に関する条件、事業参入に係る懸念事項について
- ⑩ その他意見について

## 5. サウンディングの手続き

### (1) 説明会兼現地見学会の開催

施設概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会兼現地見学会を開催します。

参加を希望する場合は、期日までに「様式 1 説明会兼現地見学会参加申込書」(Word 又は PDF) に必要事項を記入し、件名を【説明会兼現地見学会参加申込】として、申込先へ Eメールでご提出ください。

- ① 申込受付期限

令和 4 年 10 月 28 日(金)午後 5 時まで

- ② 申込先  
(8. 問い合わせ先のとおり)
- ③ 開催日時  
＜説明会＞  
令和4年10月31日(月)午後2時00分～午後3時00分  
＜現地見学会＞  
説明会同日で説明会終了後1時間程度
- ④ 場所  
中央区立女性センター ブーケ 21 3階 研修室1+2 (住所:中央区湊一丁目1番1号)  
※説明会及び現地見学会は一団体あたり最大3名までとします。  
※説明会は、現地での参加の他、WEB会議での参加を認めます(ただし、WEB会議で参加された場合において、万一通信不具合等が発生しても再度説明会等は開催しません)。

## (2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式2 エントリーシート」(Word 又は PDF) に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へEメールでご提出ください。

- ① 申込受付期間  
令和4年10月31日(月)～令和4年12月7日(水)午後5時
- ② 申込先  
(8. 問い合わせ先のとおり)

## (3) サウンディング実施日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

## (4) サウンディングの実施

- ① 実施期間  
令和4年12月15日(木)、16日(金)、19日(月)、20日(火)、21日(水)  
午前9時30分～午後5時00分
- ② 所要時間  
1時間程度
- ③ 場所  
中央区役所 別館9C会議室
- ④ その他
- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
  - ・対話当日に「様式3 サウンディング提出資料」を5部提出をお願いします。また、説明用に追加資料をご提出いただいても構いません。
  - ・上記実施期間及び場所での調整が難しい場合は、個別に調整させていただきます。

## (5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称やノウハウに関する内容は公表しません。公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 6. 留意事項

### (1) 参加事業者及び調査内容の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象にはなりません。ご回答いただいた内容は、秘密保持を厳守し、本調査以外の目的には使用しません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本調査の終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 7. 様式・参考資料

### 【事前公表資料】

- ・中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査実施要領
- ・資料1 桜川公園の現況平面図
- ・様式1 説明会兼現地見学会参加申込書
- ・様式2 エントリーシート

### 【説明会以降の公表資料】

- ・資料2 中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針
- ・様式3 サウンディング提出資料
- ・参考資料1：桜川公園 参考資料（現況平面図、使用料、インフラ施設整備状況等）
- ・参考資料2：各種アンケート調査結果
- ・参考資料3：中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針一式

### 【その他参考資料（中央区HP参照）】

- ・公園の魅力向上に向けた官民連携方針
- ・公園の魅力向上に向けた官民連携方針 解説文  
<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/koenzido/kouennmiryoku.html>
- ・中央区緑の基本計画  
[https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/\\_user\\_kdmizu\\_time\\_20190508.html](https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/_user_kdmizu_time_20190508.html)
- ・中央区グリーンインフラガイドライン

<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/midori/gi-guidelines.html>

## 8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

### 【中央区】

中央区環境土木部水とみどりの課公園河川係 森、藤川

TEL: 03-3546-5435 (受付時間: 土曜、日曜、祝日を除く午前9時~午後5時まで)

### 【事務局】

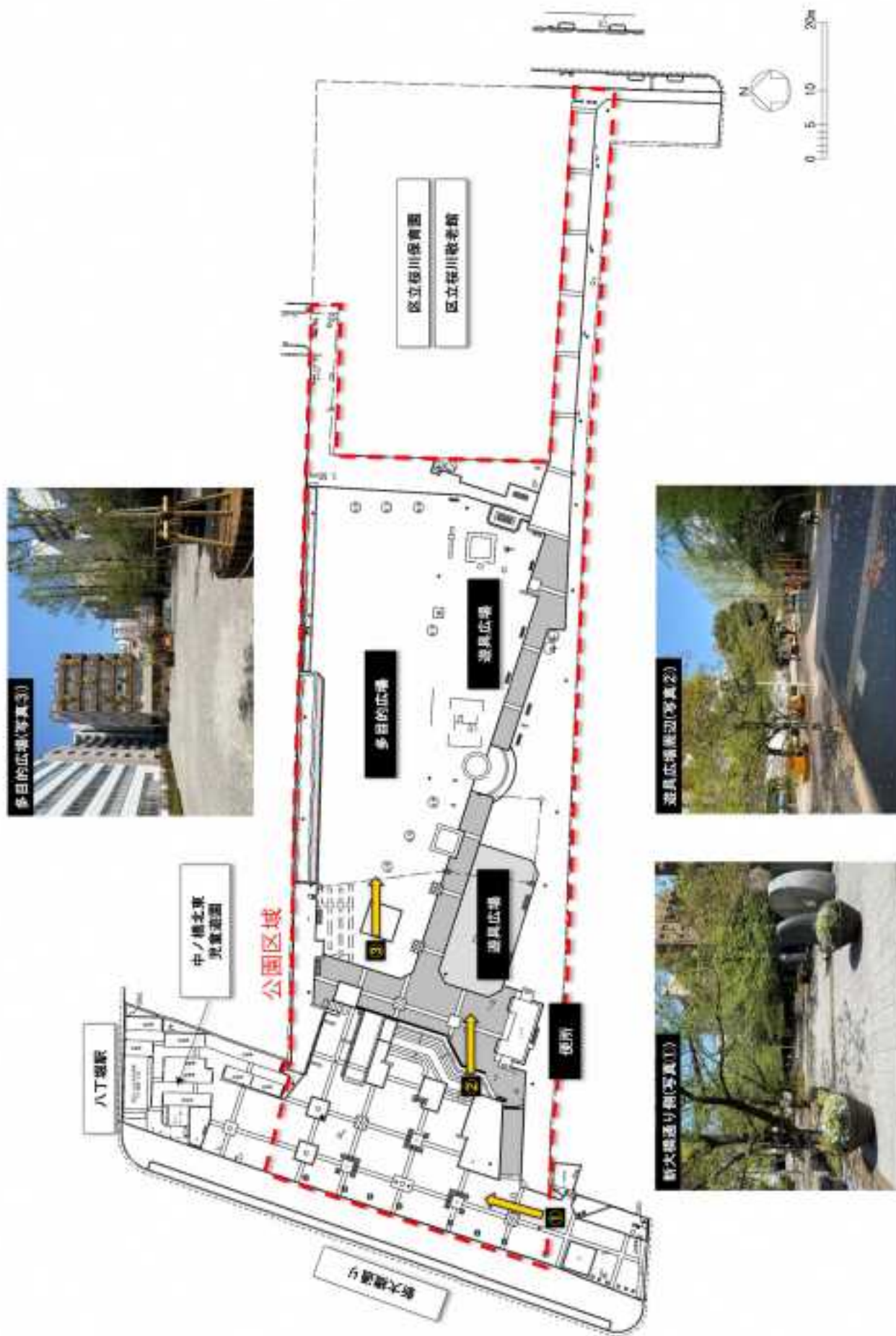
株式会社エイト日本技術開発 東京支社

都市環境・資源・マネジメント部 都市環境グループ 担当 (北畠、黒澤、金盛、村山)

TEL: 03-5341-5148 (受付時間: 土曜、日曜、祝日を除く午前9時~午後5時まで)

E-mail: [sakuragawa2022@ej-hds.co.jp](mailto:sakuragawa2022@ej-hds.co.jp)

# 中央区立桜川公園の現況平面図



(様式 1)

中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査  
説明会兼現地見学会参加申込書

1	法人名			
	法人所在地			
	構成法人名 (グループの場合)			
	担当者	氏名		
		所属部署		
Eメール				
電話				
2	参加希望の内容	説明会のみ	説明会及び現地見学会	
	参加形態	現地参加	WEB 会議	両方
	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※説明会及び現地見学会は一団体あたり最大3名までとします。

(様式2)

中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査  
エントリーシート

1	法人名				
	法人所在地				
	構成法人名 (グループの場合)				
	担当者	氏名			
		所属部署			
Eメール					
電話					
2	サウンディングの希望時間帯を☑してください。※ <sup>1</sup>				
	12月15日(木)	<input type="checkbox"/> 9時半～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	12月16日(金)	<input type="checkbox"/> 9時半～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	12月19日(月)	<input type="checkbox"/> 9時半～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	12月20日(火)	<input type="checkbox"/> 9時半～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	12月21日(水)	<input type="checkbox"/> 9時半～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	出席予定者氏名※ <sup>2</sup>	所属法人名・部署・役職			

※1：申込期間後調整の上、事務局から実施日時および場所をEメールにてご連絡いたします。  
(ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください)

※2：対話への出席者は1グループにつき3名以内としてください。



(様式3)

## 中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査 サウンディング提出資料

別紙の実施要領や「中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針」をご覧ください。

設問が選択肢の場合は、該当する番号に○をつけてください。その他の場合は文章や図表を用いて記入してください。

### ①中央区立桜川公園の課題の解決策（官民連携の全体像・イメージ）について

問1 本事業への参加を希望されますか？(1つ選択)

① 希望する      ② 条件が合えば希望する      ③ 興味はある

問2 「中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針」に示す桜川公園の課題を解決するために、官民連携事業の全体像・全体イメージや当該エリアの魅力向上について、貴社のアイデア及び提案を以下にご記入ください。

【自由記述】



### ③公募対象公園施設、特定公園施設の内容・規模について

問 7 本事業を民間の独立採算型に近い整備・運営事業手法で実施しようとする場合、どのような施設機能・規模を希望されますか？

【公募対象公園施設】 内容・機能（	）、規模（	m <sup>2</sup> ）
【特定公園施設】 内容・機能（	）、規模（	m <sup>2</sup> ）

### ④施設整備・管理運営に想定するコストについて

問 8 問 7 で回答いただいた公募対象公園施設及び特定公園施設の整備費、運営維持管理費の見込みについて現時点での想定をお教えてください。

整備費	
公募対象公園施設：	千円
特定公園施設：	千円
運営維持管理	
運営維持管理費：	千円/年

### ⑤八丁堀エリアの交流・憩いの場としての魅力向上策について

問 9 本事業は、八丁堀エリアを利用する多様な人々の交流・憩いの場としての魅力向上を目指しています。エリアの交流・憩いの場としての魅力向上策として、貴社のアイデア・提案を以下にご記入ください。

【自由記述】
--------

## ⑥周辺公共施設や地域との連携・相互利用方策について

問 10 桜川公園は八丁堀エリアの貴重なオープンスペースとして地域の憩いの場、子どもの遊び場などに利用されると同時に、周辺では令和4年12月にリニューアルオープンする本の森ちゅうおうをはじめ、女性センターブーケ21、保育園や区民館等公共施設が多く立地しています。これらの施設や地域との連携や相互利用方策のアイデア・提案を以下にご記入ください。

【自由記述】

## ⑦収益還元や付帯事業の考えについて

問 11 本事業の運営にあたり、桜川公園の整備・維持管理に対する収益還元やエリアの魅力向上・にぎわい創出に資する付帯事業に関するアイデア等があればお教えてください。

【自由記述】

**⑧官民の連携・役割分担について**

問 12 本事業における官民の役割分担についての考えをお聞かせください。

【自由記述】

**⑨事業の要求水準、公募に関する条件、事業参入に係る懸念事項について**

問 13 本事業に参加する際の懸念事項や条件があればお教えてください。

【自由記述】

問 14 事業参加に向けて、行政に期待する事項や要望（募集要件や事業スケジュール等）があればお教えてください。

【自由記述】

## ⑩その他意見について

問 15 その他、事業に関連するご意見や事業実施によるまちづくり、まちの魅力向上に関してご意見・ご提案があればお教えてください。

【自由記述】
--------

### ■企業名および連絡先記入欄

貴社名			
ご担当部署			
ふりがな			
ご担当者名			
連絡先住所			
電話番号		FAX 番号	
E-mail			

以上でサウンディング提出資料は終了です。ご協力ありがとうございました。

---

---

# 中央区立桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

## 資料 2

### 中央区環境土木部水とみどりの課

#### ■対象公園の現状と課題

桜川公園は、江戸時代に通船のための水路のための水路として開削された「八丁堀」が埋め立てられた跡地に整備された公園です。八丁堀駅に隣接し、地域住民や就労者の憩いの場、春には桜の見所として多くの利用者が訪れている公園です。

近年は、公園周辺の公共施設の再整備が進み、令和3年2月には桜川敬老館・保育園を改修、令和4年12月には「本の森ちゅうおう」(図書館・郷土資料館の複合施設)が快用開始予定です。

#### 課題の整理

- ① 憩いの空間や休憩施設の不足：本園は、平日休日問わず地域住民や就労者など数多くの人々に利用されているが、憩いの空間や休憩施設が不足している。
- ② 公園施設の老朽化：本園は照明施設、排水施設等の老朽化が進み、既存の緑や公園機能に配慮しながら、今後全面的なリニューアル・更新等が必要な時期をむかえています。
- ③ 周辺公共施設との連携：本の森ちゅうおう(公共図書館)等の再整備が進み、これら周辺公共施設と連携し、八丁堀エリア全体で人々が交流する場(オープンスペース)としての魅力アップが必要となっています。

項目	公園概要
種別	街区公園
開設面積	5,113.54㎡
所在地	中央区入船1-1-1
主な公園施設	多目的広場、遊具、花壇等

#### ■官民連携事業の実施方針

中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針(令和4年7月)

- 官民連携導入の背景
  - ・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。
  - ・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。
- 官民連携施設の導入条件：一律条件+選択条件(①~③のいずれか)を満たすもの
  - 一律条件：安全性や利便性の向上及び維持管理費の低減
  - 選択条件：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
- その他導入にあたっての配慮事項
  - ・「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。
  - ・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。
  - ・公園や地域の状況に応じて、都市公園法に基づく協議会への設立なども含めて柔軟に公明なマネジメントに参画すること。

#### ■官民連携事業の導入エリア

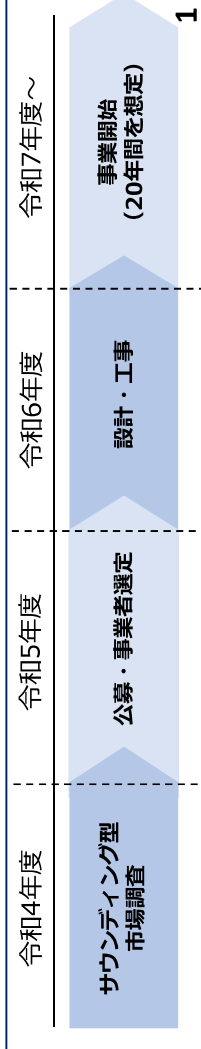


- 桜川公園の目指すべき姿
  - 八丁堀エリアを利用する多様な人々の交流・憩いの場所として、花と緑豊かなオープンスペースや休憩施設、子ども達の遊び場の充実を図るとともに、親和性の高い収益施設の導入により、区民等の憩いの空間として魅力アップを図る。
  - 老朽化した公園施設を地域ニーズや自然環境に配慮しながら改修し、八丁堀エリアにおける交流・憩いの場所として快適なオープンスペースを提供する。

本公園の課題  
桜川公園の課題や方向性の案を参照(P.7)

事業スキーム(案)  
民間事業者のノウハウや資金を活かした事業の推進  
事業方式：都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)  
公募対象公園施設：飲食施設、休憩所など  
特定公園施設：芝生広場、花壇、便所、照明施設等のインフラ(地下埋設物含む)など  
事業期間：原則20年間

#### ■事業スケジュール(予定) ※事業者との調整による



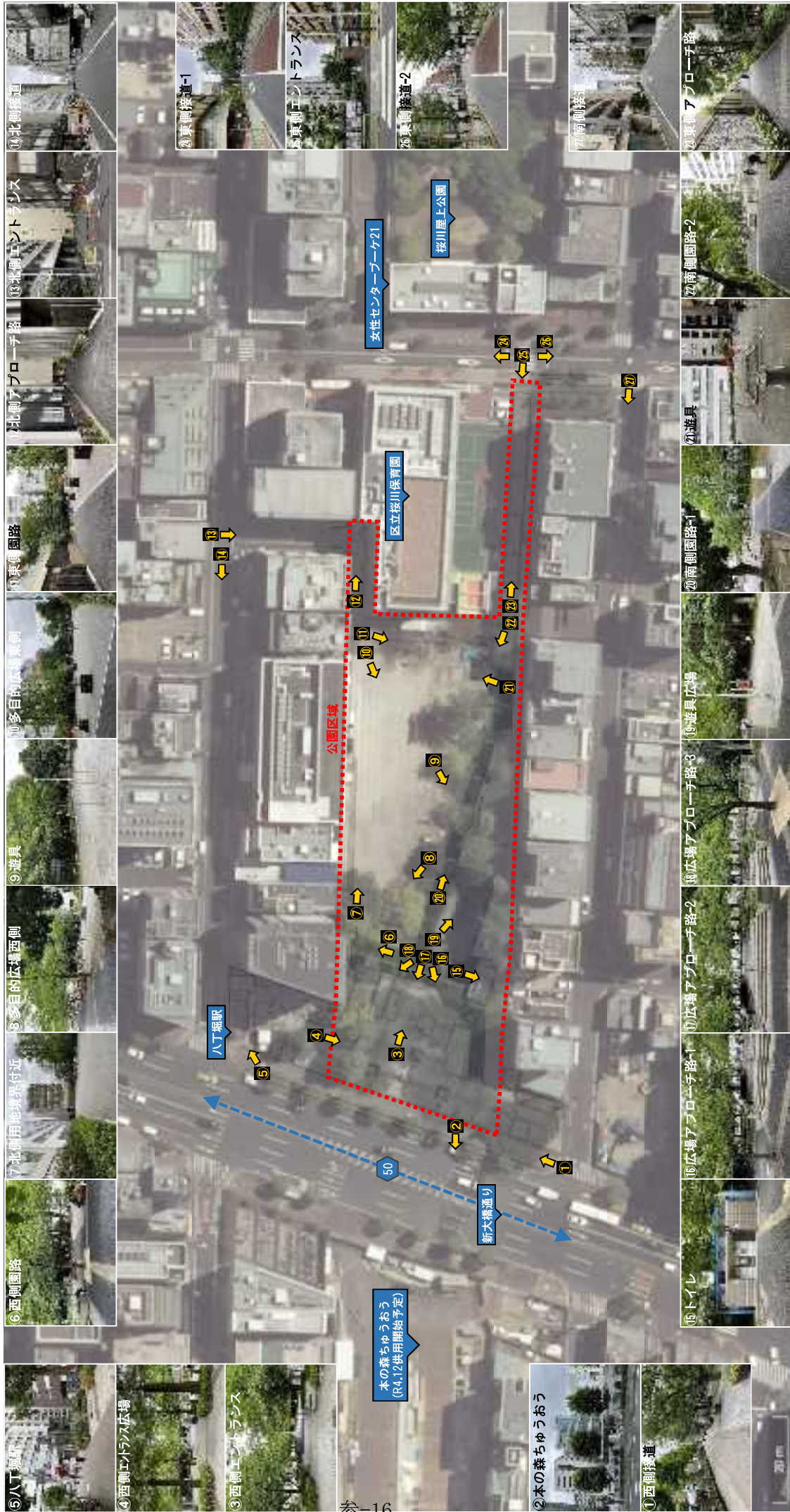
#### 参考

現在、区立桜川公園の東側に隣接している区立桜川保育園・敬老館等の複合施設の改修のため、令和3年5月まで仮設建物を園内(現在の多目的広場)に設置してあります。また、区立桜川公園を中心に、西側に本の森ちゅうおう(図書館)、東側に敬老館、保育園、女性センタープーケ21、桜川屋上公園、亀島川緑道といった公共施設が立地しているため、公園は各施設の連携役も期待されています。

# 中央区立桜川公園における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

## ■桜川公園の状況



©NTT Infrinet, Maxar Products, ©Maxar Technologies.

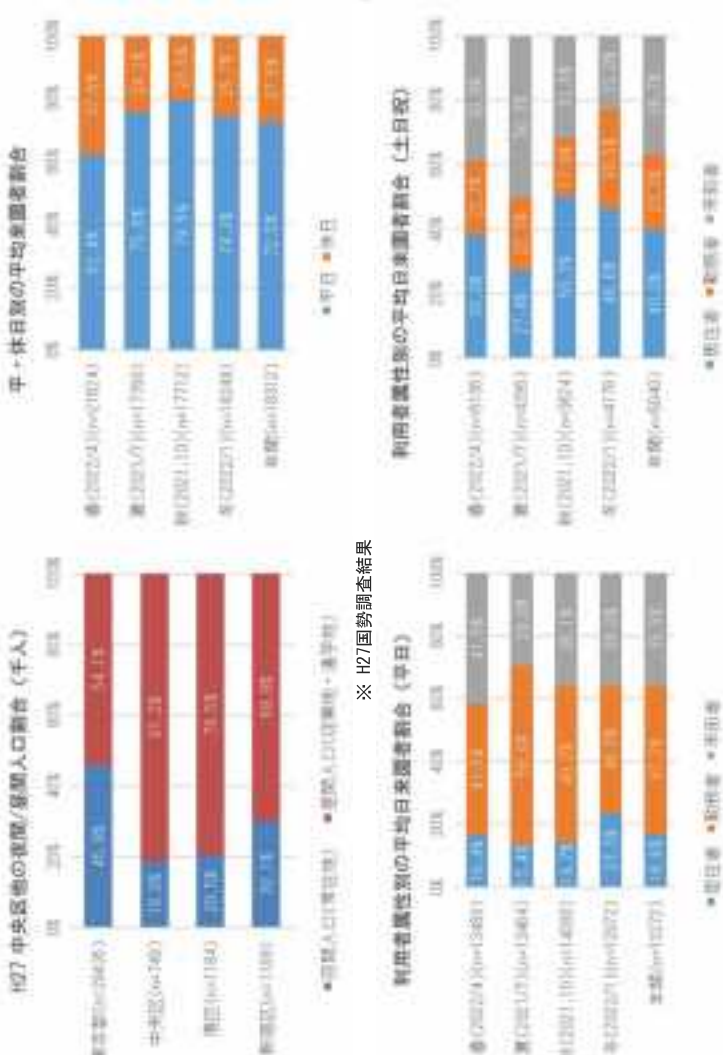
- 多目的広場を中心とした平坦な公園で、周囲のオフィスビルや、成熟した樹木（サクラやメタセコイア、イチヨウ等）が園内の景観を特徴づけている。
- 園内の施設は、多目的広場やエントランス広場等の広場空間が大部分を占めており、遊具の数は少ないが、樹木周りのサークルベンチをはじめとした休養施設が数多く整備されており、オフィスカークの憩いの場となっている。
- 本園の東側では、図書館や多目的ホール、カフェ等を備えた複合施設「本の森ちゅうおう」が整備中（R4.12供用開始予定）であり、今後の更なる賑わい創出が期待される。
- 八丁堀駅に直結しており、公園の西側には新大橋通り（都道50号）が整備されている。



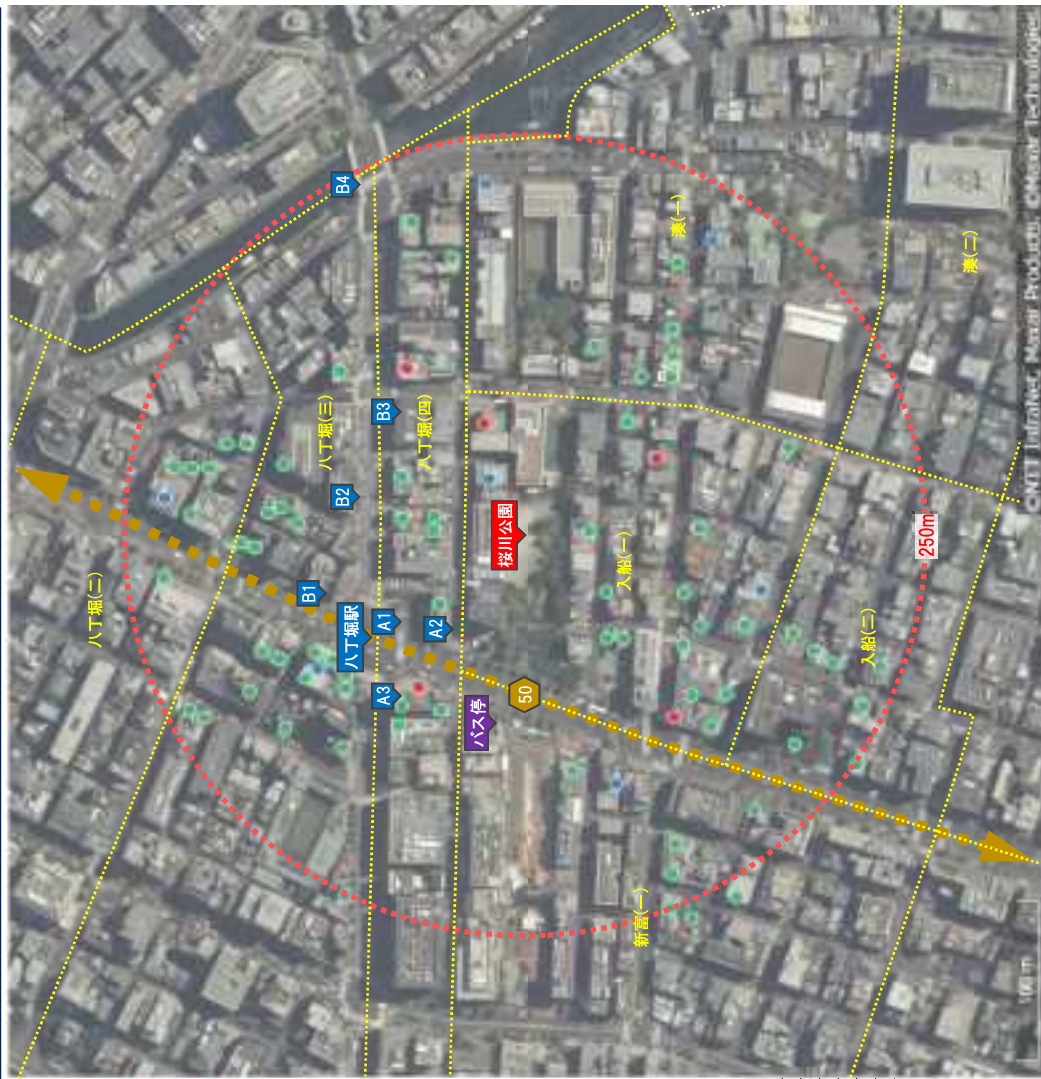
# 中央区立桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

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）



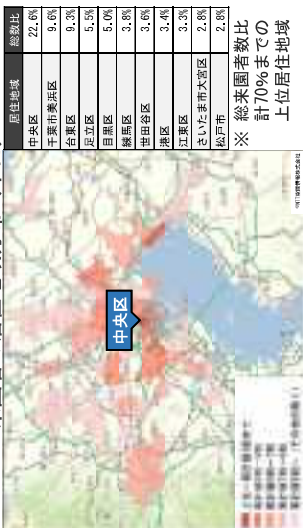
## 桜川公園周辺のレストラン・カフェ・コンビニエンスストアの分布状況



●：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  
※A1-A3、B1-B4は駅出入口を示す

## 来園者の居住地域分布 (平日)



## 来園者の居住地域分布 (土日祝)



- 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に通勤者利用の割合が多い。
- また、周辺オフィスの日常利用のため、季節変動の少ない来園者数が増加傾向。
- 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。

※上記来園者データ出典情報：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」  
auスマートフォンのユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計しております。

# 中央区立桜川公園における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・緑地帯が整備されている。
- 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。



### ■桜川屋上公園の概要

所在地	中央区湊1-1-2
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、バーゴラ等
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

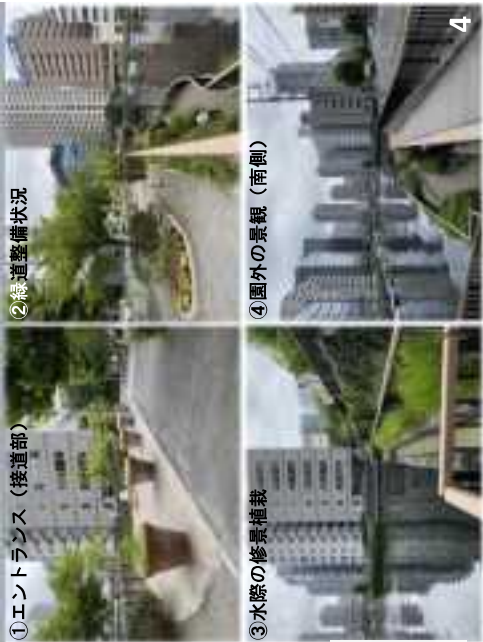
- 下水ポンプ場上部を利用した人工地盤上の公園で、池や流れ、豊かな植栽が落ち着きのある園内景観を形成している。

### ■亀島川緑道の概要

所在地	中央区八丁堀4-14先～湊1-8先
種別	緑地帯
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	カワツバクラ、シデゴボシ、ハナミズキ、トキワマンサワ、ヒュウガミズキ、ヒペカムカリシナム、チガヤ、ミソハギ、オオイタビ、キツナ、コトネアスター、テイカカスラ

- 亀島川の水辺を活かした親水性の高い緑道で、四季の草花を楽しめる。
- 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める。

各公園間の連絡経路（八丁堀駅を起終点とした一例）



# 中央区立桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

## 参考資料：各種現況調査結果の概要

### ■ 現況調査の実施概要

調査方法	調査日	対象
現地アンケート調査	令和4年8月実施	桜川公園利用者を対象（取得計233票）
Webモニターアンケート調査	令和4年8月実施	Webアンケートモニター登録の中央区在住または勤務の18歳以上を対象（取得計400票）
地域ヒアリング	令和4年9月実施	中央区立桜川公園周辺の町会、連合町会、公共施設（中央区立女性センター）タープケ21、本の森ちゅうおう等の管理者、ボランティア活動団体

### ■ 調査結果の概要とポイント

<b>住む人</b> (地域住民、地域の事業者)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地アンケートでは休日には近隣（京橋地区）からの利用が多く、子どもの遊び場利用など幅広く利用されている。</li> <li>地域ヒアリングでは地域の利用は町会のイベントの利用が年数回程度行われている。</li> </ul> <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地アンケートでは今後公園でやってみたいこととしては「緑豊かな空間で快適に過ごす」「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」「子供向けのプレイパークなどの遊び場イベント」が多くなっていった。</li> </ul>
<b>働く人</b> (周辺のオフィスワーカー)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地アンケートでは平日の利用は周辺に勤務するとみられる区外在住者の割合が6割程度と多い。</li> </ul> <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋食時等の休憩場所としてベンチ、緑陰の重要性が挙げられている。</li> <li>現地アンケートでは調査が夏季だったこともあり平日の整備ニーズとして「ミスト整備によるクールスポット」等休憩場所としての快適性を望む意見が多くなっていった。</li> </ul>
<b>活用する人</b> (周辺の公共施設ユーザー、地域活動の関係者等)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域ヒアリングでは周辺の区民館、桜川敬老館等で直接の利用は無い一方、園庭など遊び場が確保しつつあり公立・民間保育施設等の貴重な遊び場・散歩スペースとして利用されている。</li> <li>地域ボランティアの活動としては、公園の清掃、花の水やりや植え替えなどの維持管理活動や地域猫の活動がある。</li> </ul> <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存の活動（代替園庭としての機能、ボランティア活動等）は継続できるところを第一とする。</li> </ul>
<b>これから関わる人</b> (潜在的な公園利活用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webモニターアンケートにおいて「桜川公園を知らない／知らない／知っているが利用したことがない」とした回答は7割強となった。</li> <li>公園を利用しない理由としては「利用する習慣やまっかかけが無い」が多く挙げられている。</li> <li>一方、「桜川公園を知らない／知っているが利用したことのない回答者」が公園に望む施設（ハード整備）ややってみたいこと・イベント（ソフト活用）としては「桜川公園を利用したことがある」回答者と同様の休憩・飲食等利用が多くなっていった。</li> </ul>

### ■ 調査結果

#### 1. 現地アンケート調査の主な内容

##### ○ 属性

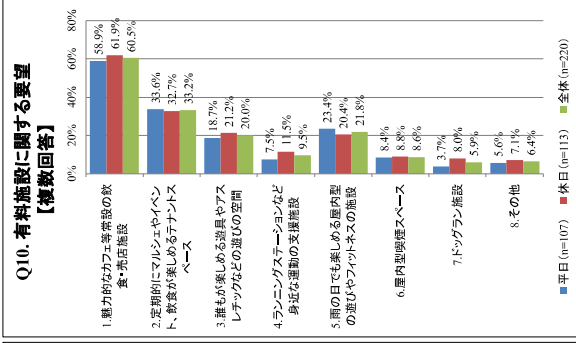
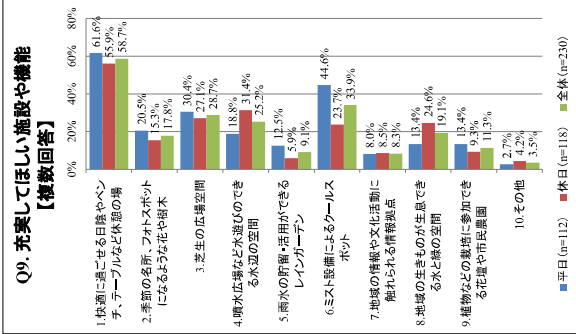
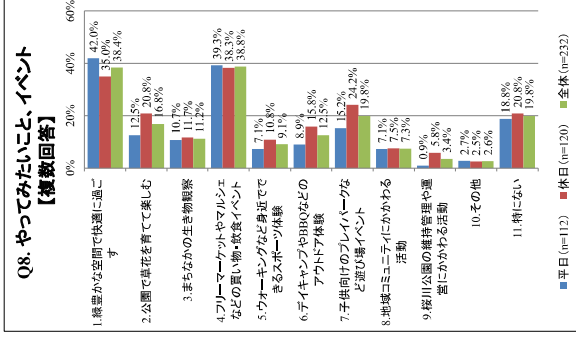
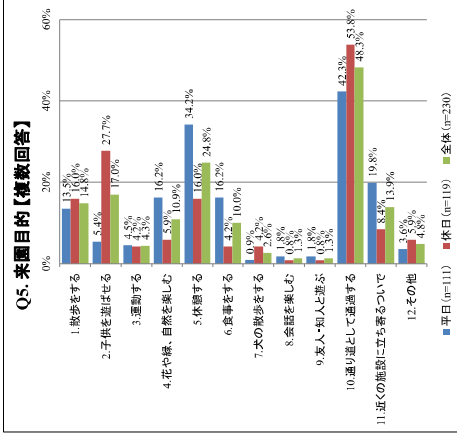
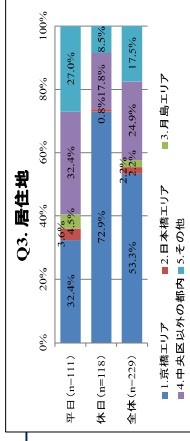
- 平日は周辺のオフィス街の勤務者を含む区外からの利用が多く、多くは徒歩以上を占め、休日は近隣の子供連れ利用などが多い傾向で、これはロケーションアナライザーによる分析とほぼ一致していた。

##### ○ 利用目的

- 平休日も身近な通り抜けの空間としての利用が多く、平日は木陰の空間での休憩、休日は子供の遊び場としての利用が多い傾向

##### ○ 将来的な利活用やリニューアルに関するニーズ

- 公園でやってみたいこと、イベントとしては「緑豊かな空間で快適に過ごす」「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」が多くなっていった。
- 公園で充実してほしい施設や機能としては「快適に過ごせる日陰やベンチ、テーブルなど休憩の場」が最も多かったほか、水辺場など水遊びできる水辺の空間が多くなっていった。
- 有料でも利用したい施設のニーズでは「魅力的なカフェ等常設の飲食・売店施設」が最も多く、次いで「テナントスペース」「屋内型の遊び場やフィットネス施設」など、平休であまり大きな差は見られなかった。



# 中央区立桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

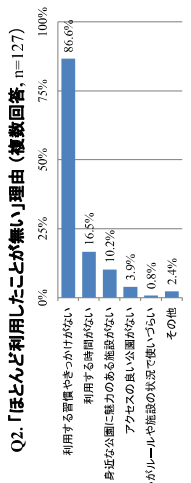
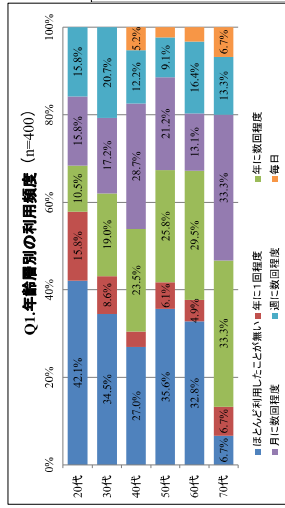
## 参考資料：各種現況調査結果の概要

### 2. Webモニターアンケート調査結果の主な内容

#### ○ 属性・公園の利用状況

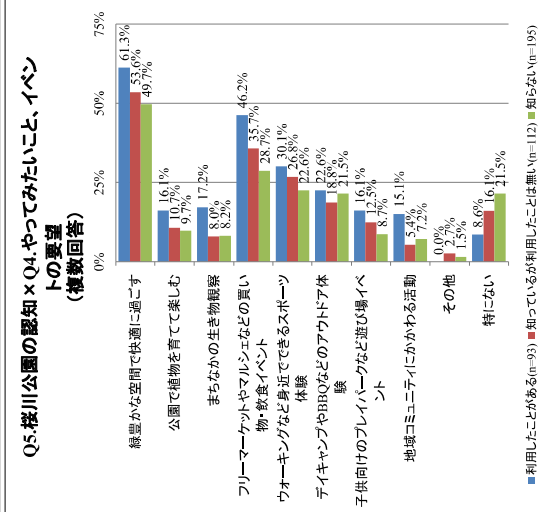
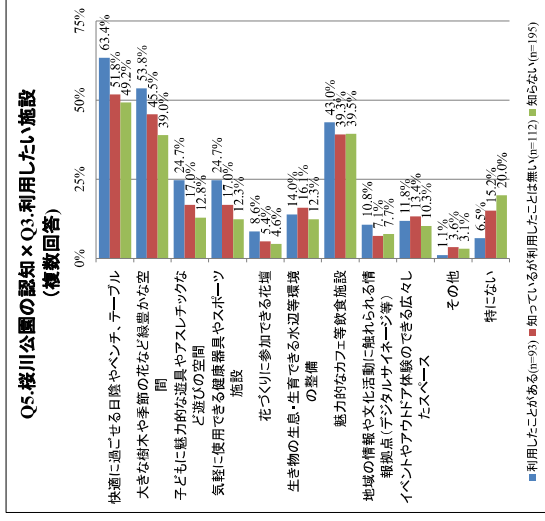
Webモニターアンケートは中央区在住者・中央区在勤者を対象とした。公園全般を現在ほとんど利用したことのない層（潜在的な利用者層）の割合は回答全体の3割超となり、20代の若年層では「利用したことがない」割合が高く

なっていた。  
 ・ 「ほとんど利用したことが無い」理由では「利用する習慣やきっかけが無い」が最も多く、潜在的な利用層の誘致を考えると意識する必要がある。



#### ○ 桜川公園の認知状況と潜在的ニーズ

桜川公園に対する認知状況は7割強が「知らない」「利用したことが無い」という回答だった。  
 ・ 公園で利用したい施設、公園でやってみたいこと・イベントに対するニーズは、桜川公園の認知の有無にかかわらず大きな差は見られなかった。  
 ・ 公園で利用したい施設、公園でやってみたいこと・イベントに対するニーズは現地アンケートの結果と大きな差は見られなかった。



### 3. 地域ヒアリング結果の主な内容

<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動では主に年2回、祭礼時や町会のイベントで桜川公園の一部を使用している。</li> <li>他の公園や小学校を利用するイベントが多い。</li> <li>本の森ちゅうおう、桜川公園、桜川屋上公園はかつての川の上で直線的に位置しており、亀島川の緑道のほうまで含めて一体的な利用ができると面白いのではないかと、周辺の保育園の子どもの遊ばせ場として活用されており、そうした機能はきちんと維持できよう調整してほしい。</li> <li>喫煙場所の設置には課題も多いが、禁止を強める体制の一方で裏路地での喫煙やポイ捨てが確実に増えている面があり、地元の人や環境悪化を防ぐ意味でも検討する余地があるのではないかと。</li> <li>民間事業者の参入については区が近隣の町会に情報をしっかりと入力してくれるのであれば特に不安は感じていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>乳児～幼児まで幅広い年代の遊び場として、ほぼ毎日利用している。</li> <li>現在の桜川公園はある程度広さがあるので、周辺のオフィスワーカーなどいろいろな人が利用していても子ども遊び場と大人の利用する場所のゾーニングができる。それがないと保育園の遊び場としてはやや使いづらい。</li> <li>将来的な整備・民間参入に当たっては、周辺の保育園などの利用（子供の遊び場）が今でも通りきりんと確保できるようにすること、またトイレも結構利用するので、子どもでも使いやすいような配慮もお願いしたい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>町会・連合町会 (5箇所)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による施設設置や公園の利活用がされた場合、周辺公共施設のトイレ利用も増加するのでは(現時点でも公園のトイレよりきれいという理由で利用されている例が多い)。公園側のトイレ改修や新規設置のニーズがあるのではないかと。</li> <li>花壇などのポランテニア活動は利用者が継続的なニーズがある。農園のようなちよつとした園芸スペースなどがあれば地域交流にもつながるのではないかと。</li> <li>本の森ちゅうおう (R4.12供用開始) ではカフェ設置を予定しており、隣接する公共施設同士で類似した営業形態になると競合施設になってしまう懸念がある。</li> <li>本の森ちゅうおうでは2階の人工地盤上のテラスや屋上庭園などのおーブンススペースを備えているが、利用については制限がある。本の森ちゅうおうではできないことを桜川公園のリニューアルで魅力ある要素として補ってもらえたらと相乗効果で「電車に乗ってでも行ってみたい」と思えるエリアになるのではないかと。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺公共施設 (4箇所)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域猫の活動は現在、桜川・浜町公園のみであと数年で終わると思うがそれまでは既存の状態で維持していくことを希望している。</li> <li>公園を見ている中で、平日のオフィスワーカーのための休息の場所としての位置づけは維持すべきと感じている。</li> <li>高齢者など誰でも希望者が参加できる花壇などがあると良いと思う。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の活動団体等 (3箇所)</li> </ul>	

# 中央区立桜川公園における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

### ■桜川公園の課題や方向性

本区の公園行政が抱えている課題（公園の魅力向上に向けた官民連携方針抜粋）

- ・ 環境問題の改善などにおける自然環境の創出
- ・ 地域住民の主体的な活動の促進
- ・ 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
- ・ ボール遊びや乗り物遊具の利用
- ・ 歴史や文化の継承
- ・ 在勤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
- ・ 都心コミュニティの活性化
- ・ 緑化の促進
- ・ 循環型社会づくりの推進
- ・ 子育て支援
- ・ 生涯学習
- ・ 文化・スポーツの振興
- ・ 防災力の向上
- ・ グリーニンインフラの推進

### ■八丁堀エリアでの位置づけ

- 現状の課題
- ・ 周辺公共施設の再整備を踏まえエリア内の交流の場（オープンスペース）としての魅力向上が必要
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ エリア全体の魅力や相互利用の促進・相乗効果を生む施設や機能の付与

本の読みよう  
(R4.12供用開始予定)

### ■公園施設に関する課題

- 現状の課題
- ・ 樹木の根上りが起こした舗装
  - ・ 不安定なツリーサークル
  - ・ ベンチ等公園施設の老朽化
  - ・ 照明のLED化
  - ・ 防犯カメラの設置
  - ・ 公園全体で平日昼間の休憩施設が不足気味
  - ・ 一部で水はけが悪い箇所がある
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ 歩行者動線やまちとのつながりを考慮した、人々が集う居心地の良い空間の創造
  - ・ 人々が訪れたくなる空間の創出
  - ・ 花と緑が豊かな憩いの空間・休憩施設の創出

### ■周辺公園とのネットワーク

- 現状の課題
- ・ 桜川屋上公園、亀島川緑道がエリア内に位置するが高低差や動線上の問題から一体的な活用が乏しい
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ 八丁堀エリアの公共施設との一体的な活用の推進

### ■喫煙に関する課題

- 現状の課題
- ・ 無断喫煙、吸殻ゴミなどへの対処
  - ・ 周辺の喫煙所（代替できる場所）が無い
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ 公募対象公園施設（飲食等収益施設）に付随する分煙機能の向上

### ■トイレ

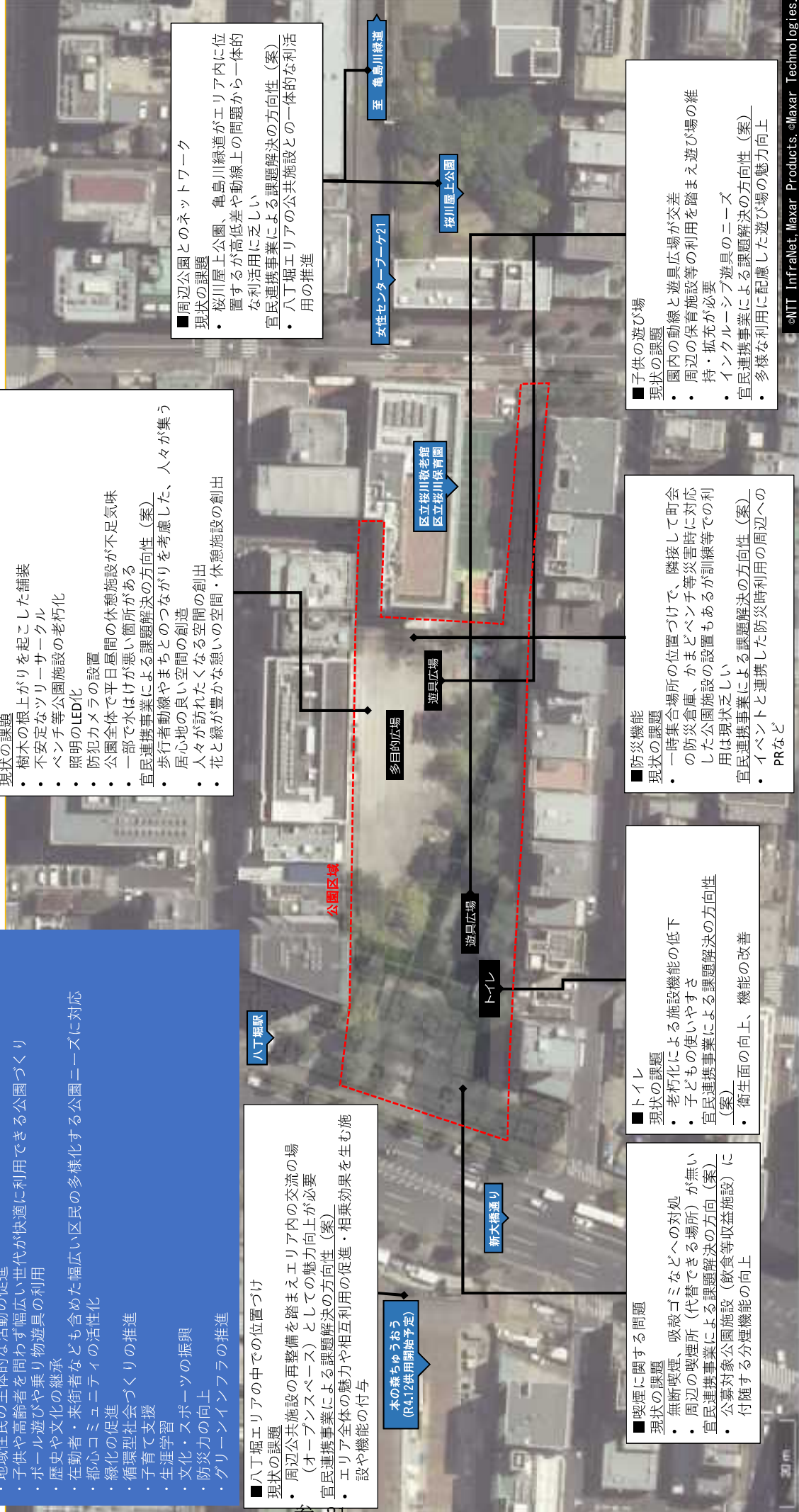
- 現状の課題
- ・ 老朽化による施設機能の低下
  - ・ 子どもの使いやすさ
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ 衛生面の向上、機能の改善

### ■防災機能

- 現状の課題
- ・ 一時集合場所の位置づけで、隣接して町会の防災倉庫、かまどベンチ等災害時に対応した公園施設の設置もあるが訓練等での利用は現状乏しい
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ イベントと連携した防災時利用の周辺へのPRなど

### ■子供の遊び場

- 現状の課題
- ・ 園内の動線と遊具広場が交差
  - ・ 周辺の保育施設等の利用を踏まえ遊び場の維持・拡充が必要
- 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
- ・ インクルーシブ遊具のニーズ
  - ・ 官民連携事業による課題解決の方向性（案）
  - ・ 多様な利用に配慮した遊び場の魅力向上



# 桜川公園 参考資料

## 目次

1.現況平面図	1
2.インフラ施設整備状況	2
3.公園使用料（参考値）	3
4.銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想 抜粋資料	4

※添付の各公園図面は参考図とする

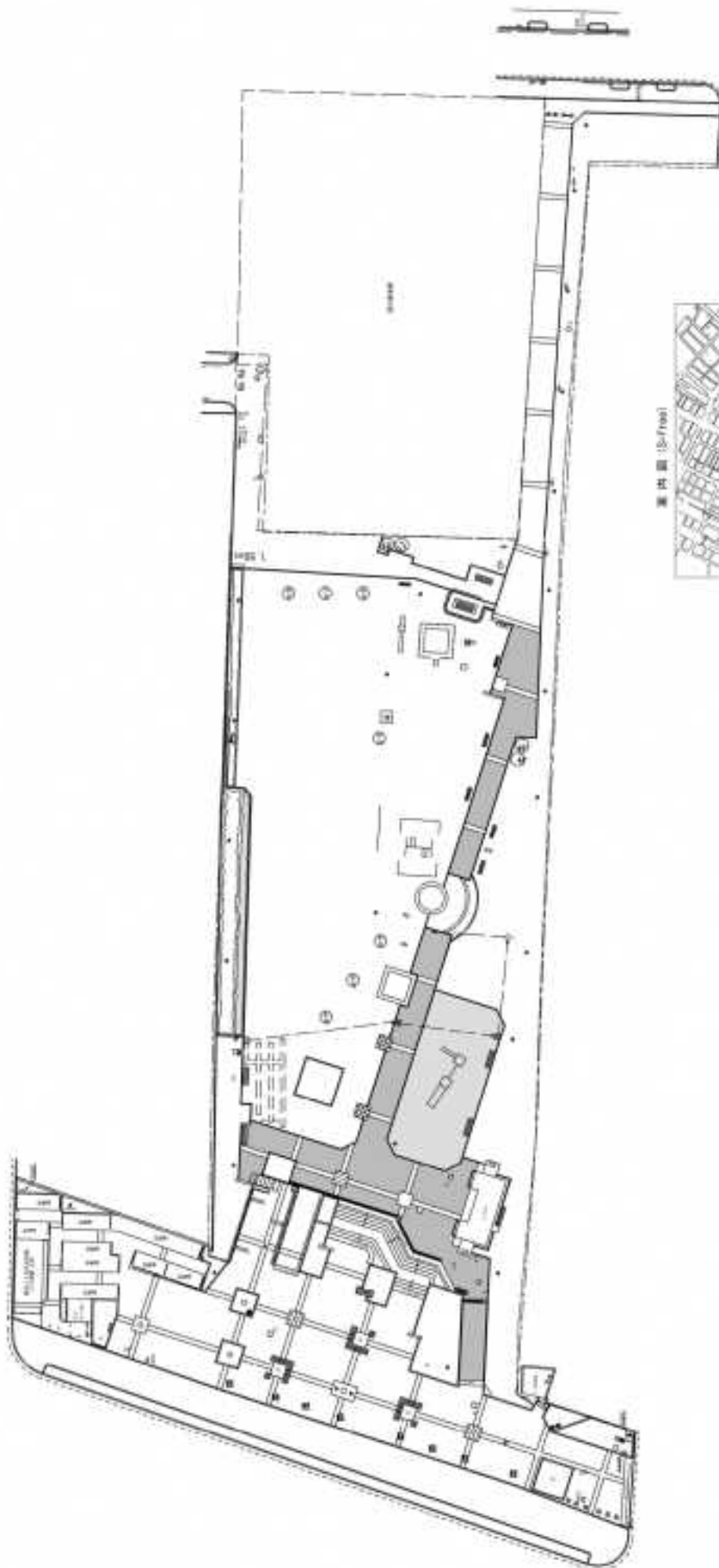


圖 1-1 (2/3)



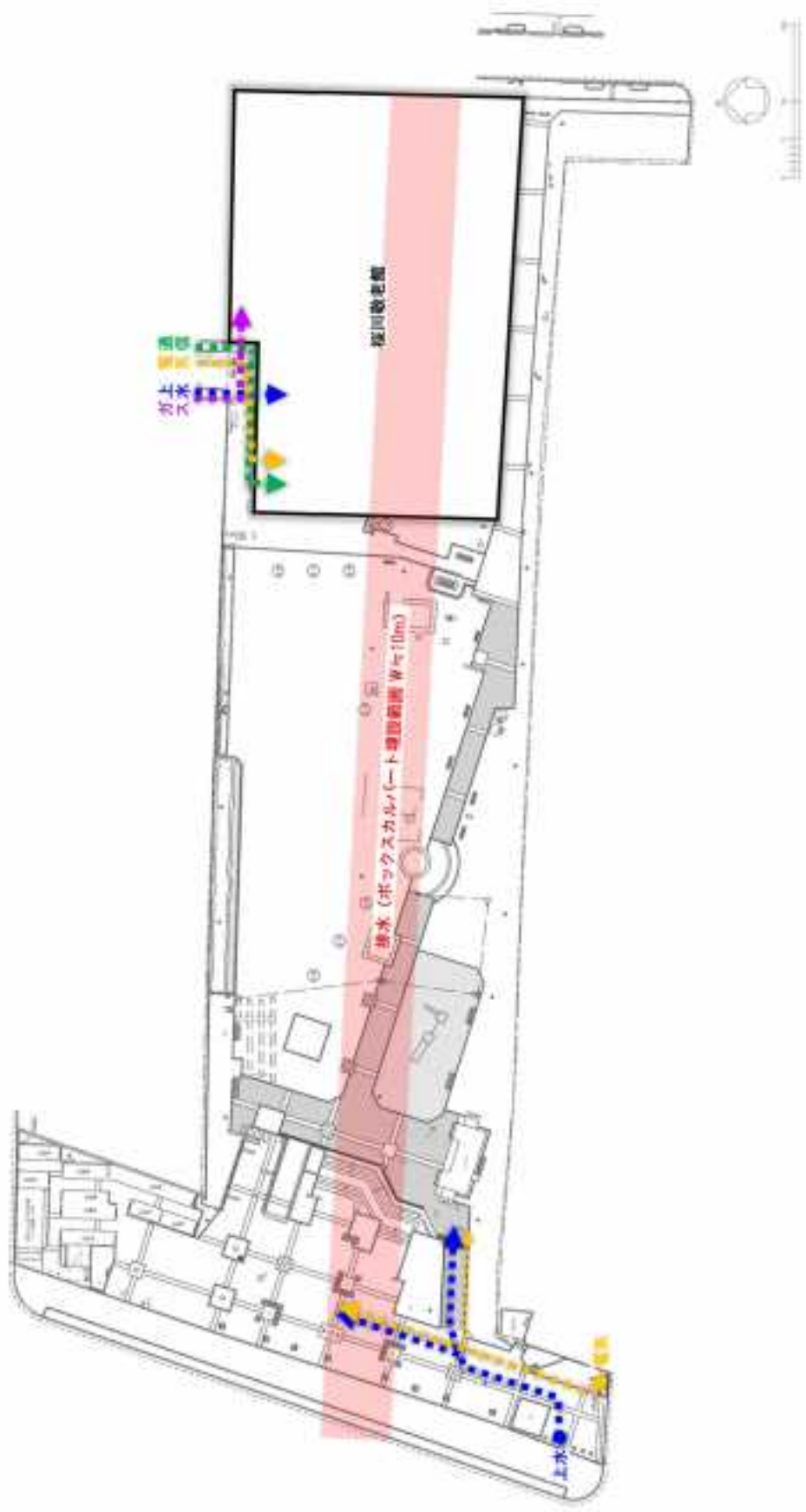
圖 1-2 (2/3)



### 竣工圖

計畫名	第一分區
主辦單位	臺南市 建築師公會
工程名稱	中央研究院-第一分區工程
建築師	蕭 鴻 傑、李 國 雄
圖樣名稱	圖 1-1 (2/3)
比例	1:100
作圖日期	91年 4月 2日

接川公園 インフラ施設整備状況（概略図）





■ 桜川公園の公園使用料（参考値）

地積合計 (m <sup>2</sup> )	公園使用料 (円/m <sup>2</sup> ・月)
5,113.54	1,393

※公園使用料：中央区立公園条例施行規則に基づく



## 中央区立桜川公園における各種アンケート調査結果

### 1. 各調査の概要

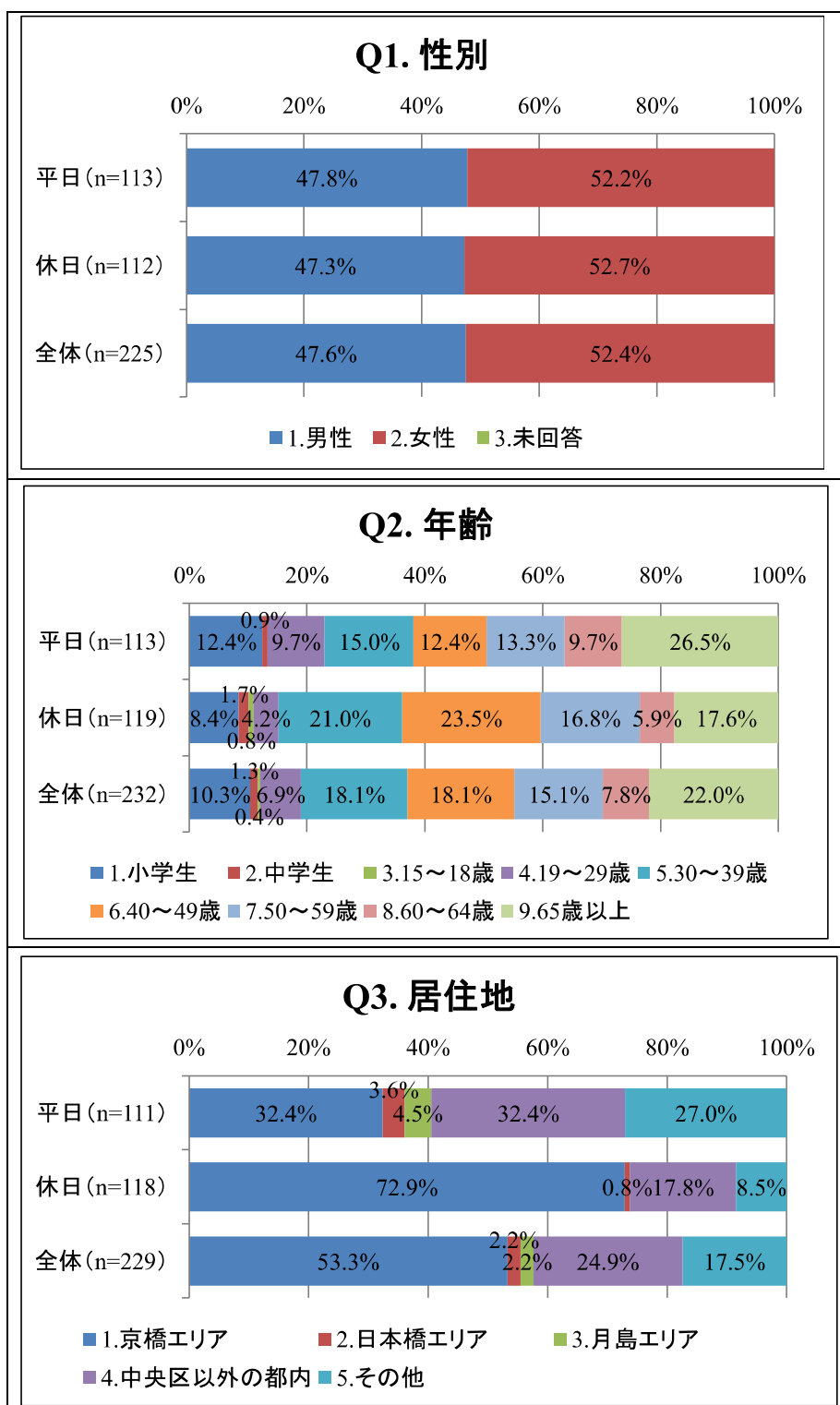
中央区立公園の今後のリニューアルや利活用に関し、区民をはじめとする公園利用者等のニーズ、課題を把握するため行った各種現況調査の概要を以下に示す。また令和4年度に実施した中央区世論調査結果のうち、公園の魅力向上に関する意見についても本現況調査の一部として活用する。

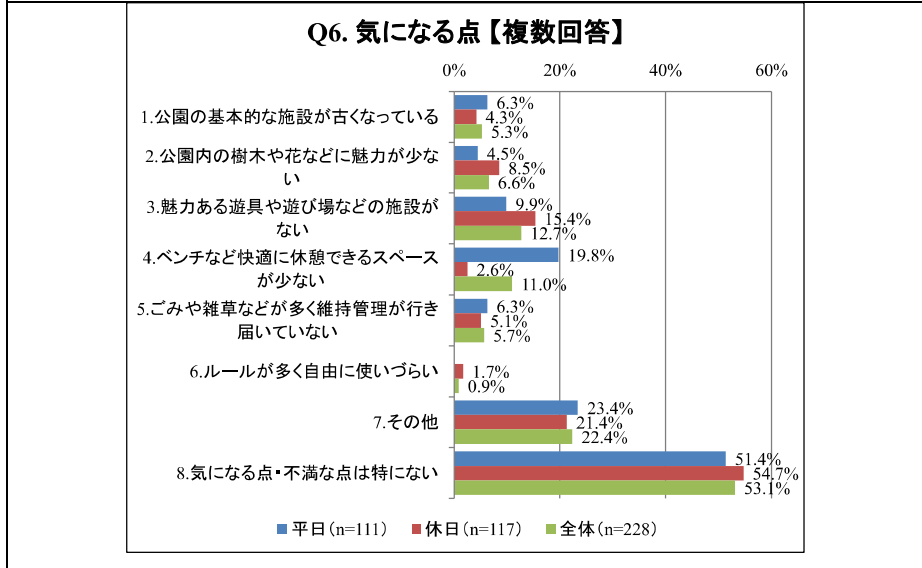
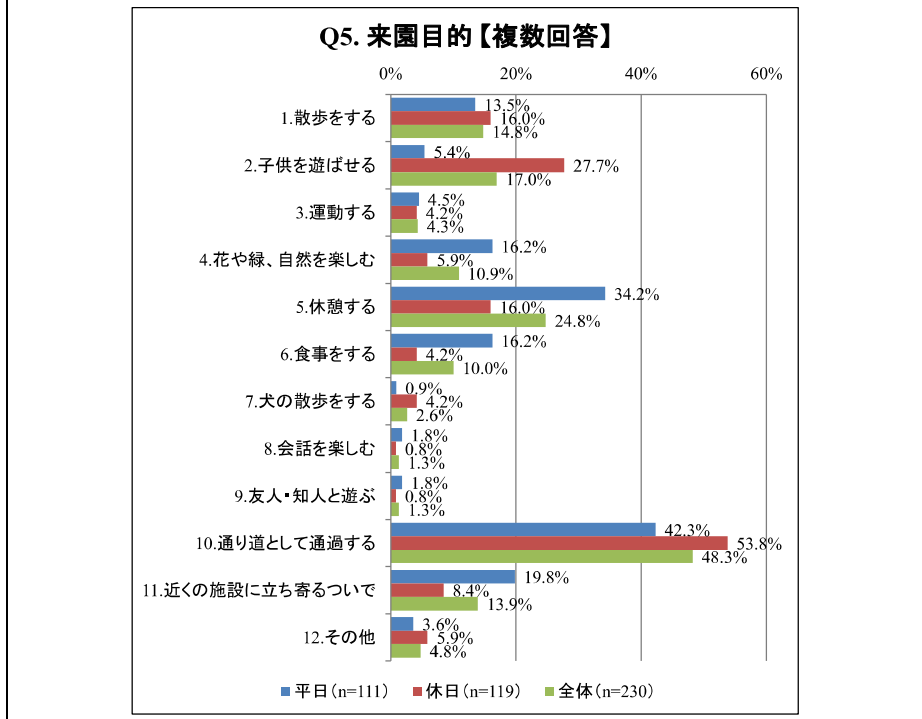
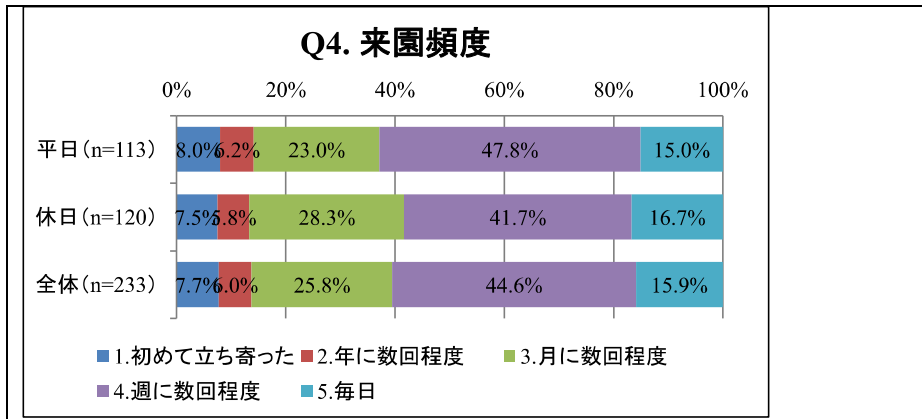
表 各調査の概要

調査名	概要
現地アンケート調査	<p>【実施日（実施期間）】 令和4年8月6日（土）、8月8日（月）、計2日間（平休1日ずつ）</p> <p>【取得票数】 233票（平日113票、休日120票）</p> <p>【主な取得対象】 桜川公園の現地利用者のうち小学生以上を対象</p>
Webアンケート調査	<p>【実施日（実施期間）】 令和4年8月23日（火）～8月25日（木）</p> <p>【取得票数】 400票目標</p> <p>【主な取得対象】 Webアンケートのモニターに登録した中央区在住、または中央区で勤務する18歳以上を対象</p>
参考： 中央区世論調査	<p>【実施日（実施期間）】 令和4年4月26日（火）～6月6日（月）（郵送調査）</p> <p>【取得票数】 1,004票</p> <p>【主な取得対象】 中央区に居住する満18歳以上の男女（無作為抽出調査）</p> <p>【本現況調査の対象とした設問】 問27 あなたは、区立公園を利用して満足していることは何ですか 問28 あなたは、今後の区立公園のあり方についてどのようにお考えですか</p>

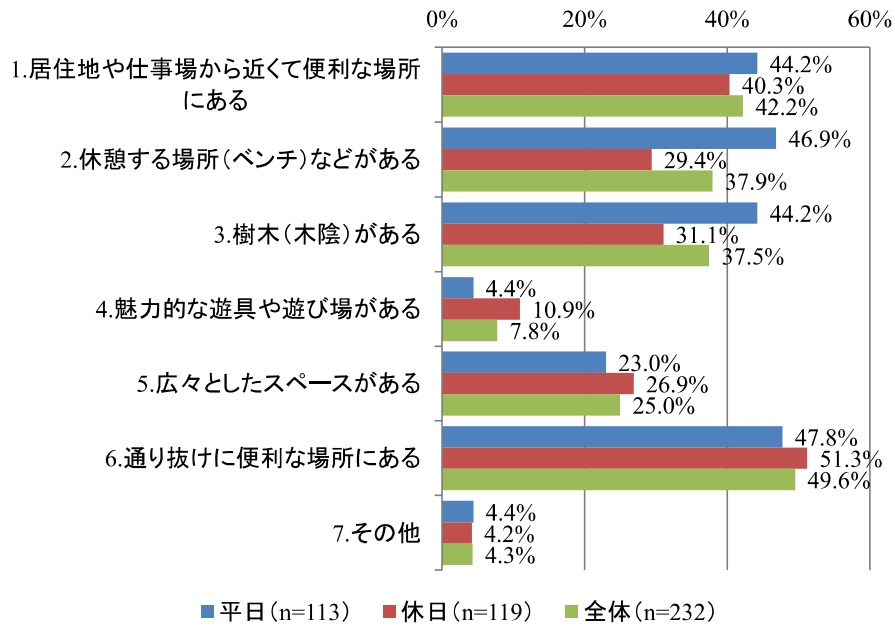
## 2. 調査結果

### 2.1 現地アンケート調査結果

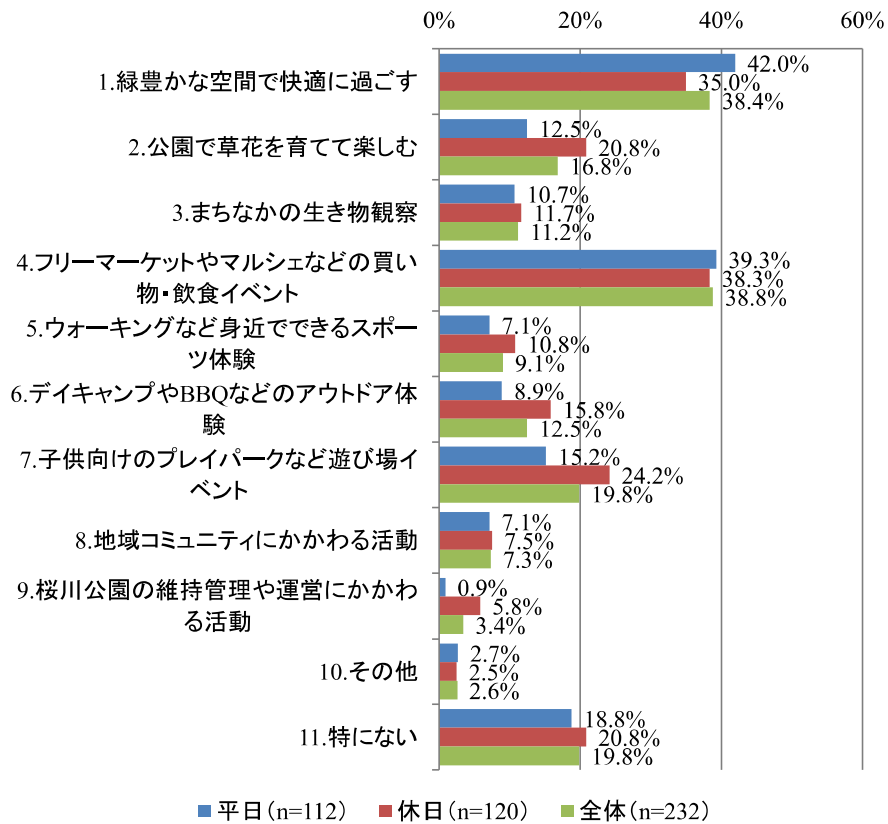




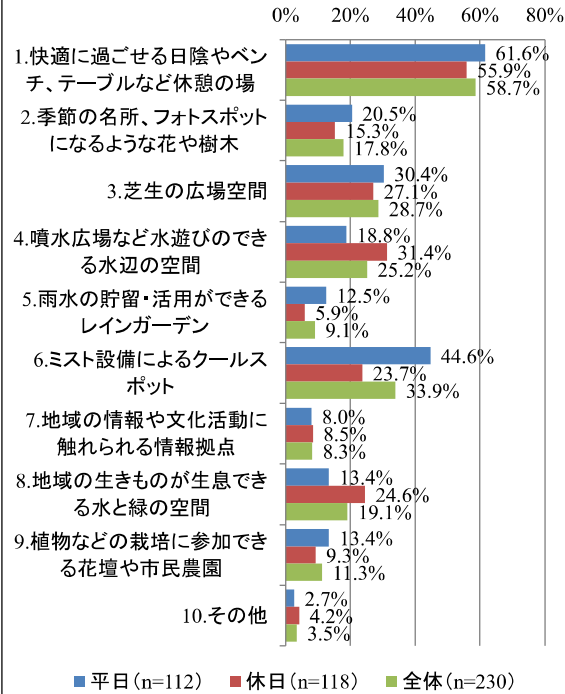
### Q7. 立ち寄りしたい理由【複数回答】



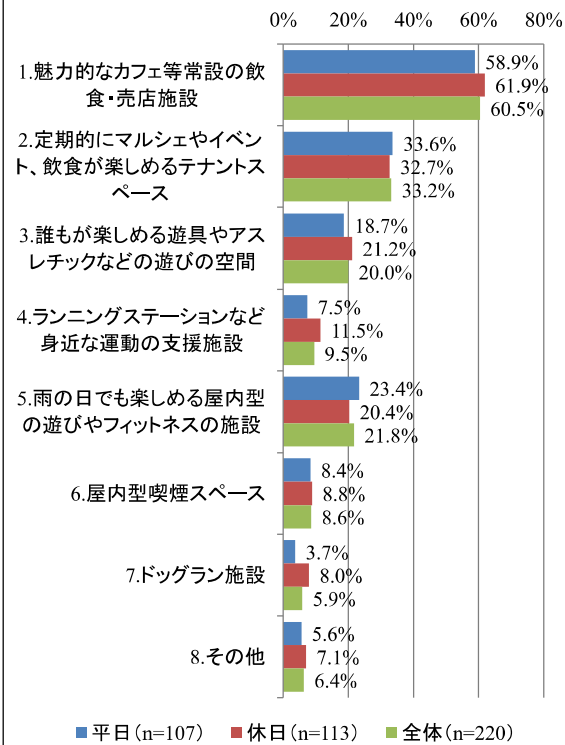
### Q8. やってみたいこと、イベント【複数回答】



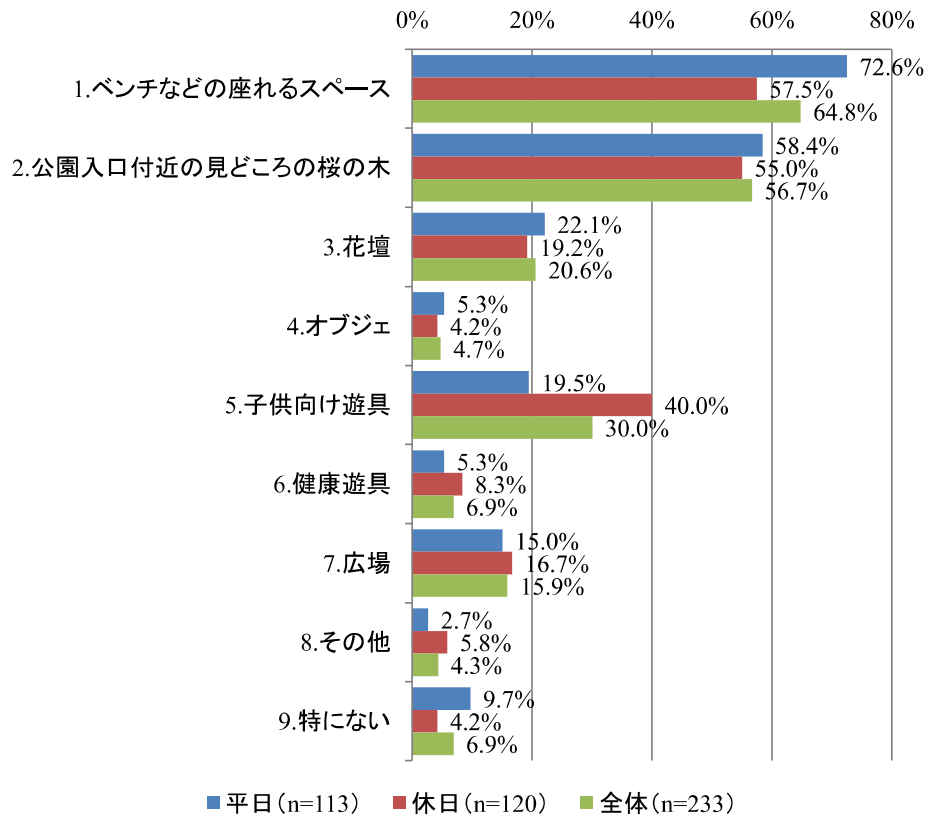
### Q9. 充実してほしい施設や機能 【複数回答】



### Q10. 有料施設に関する要望 【複数回答】

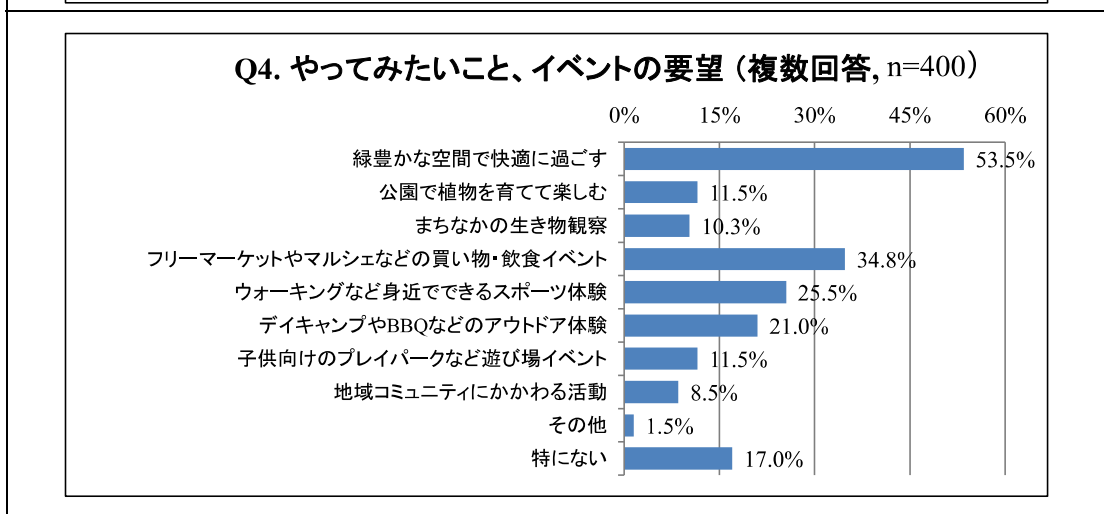
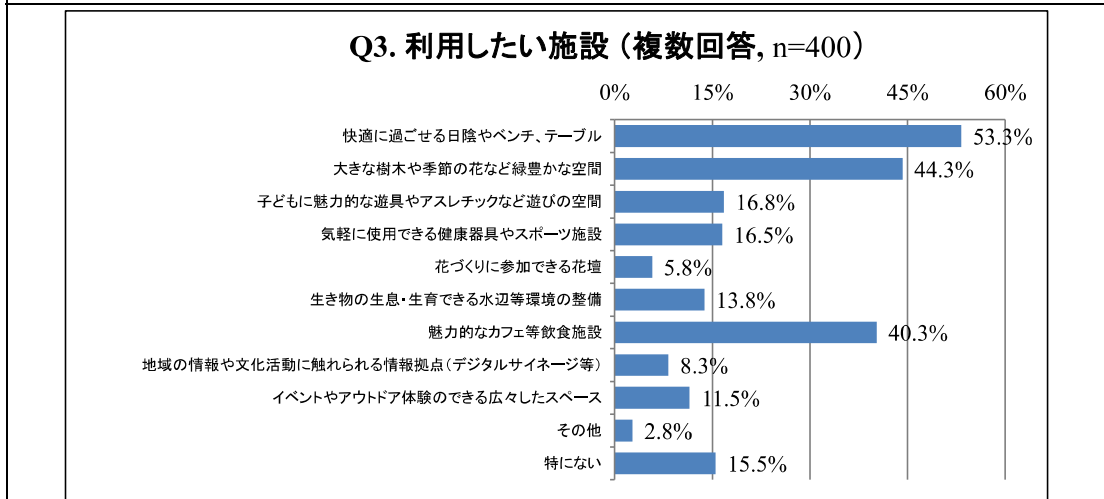
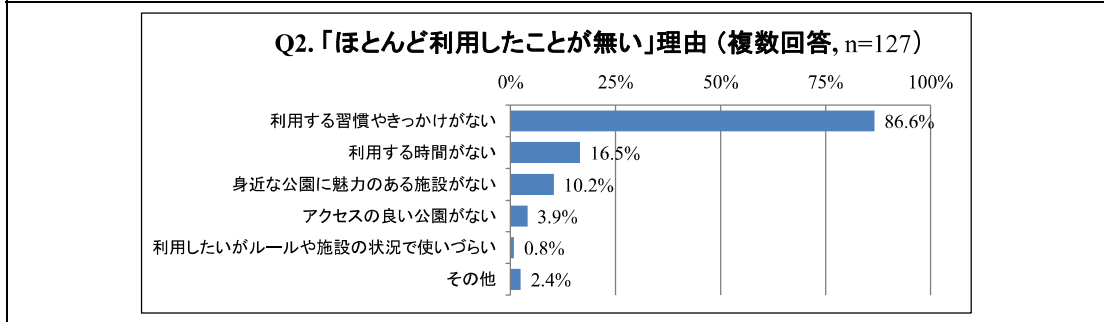
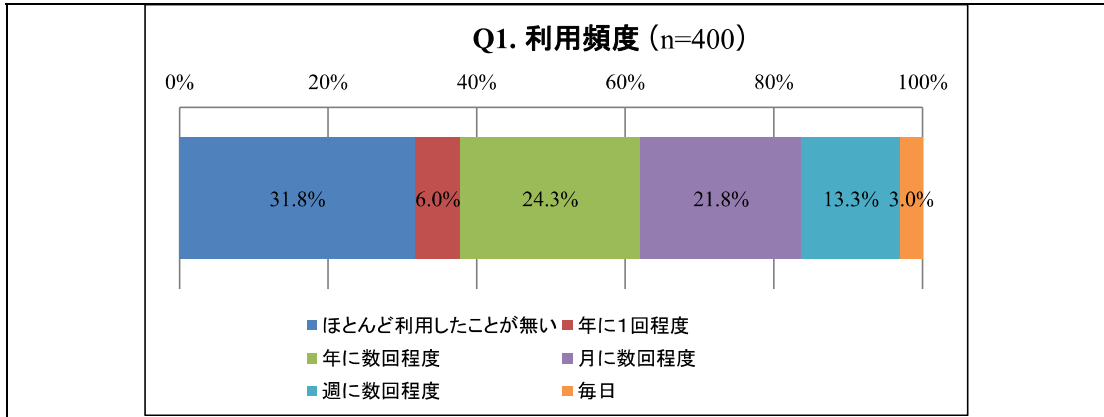


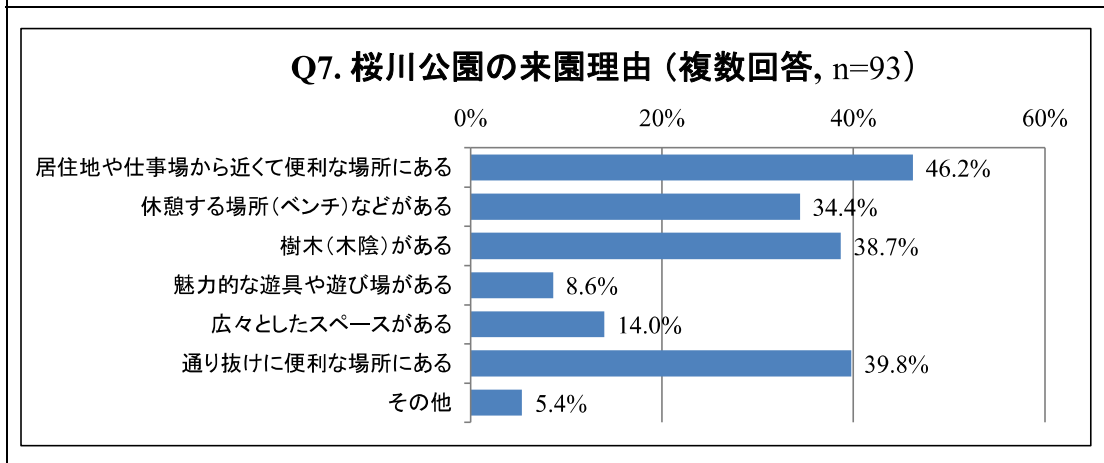
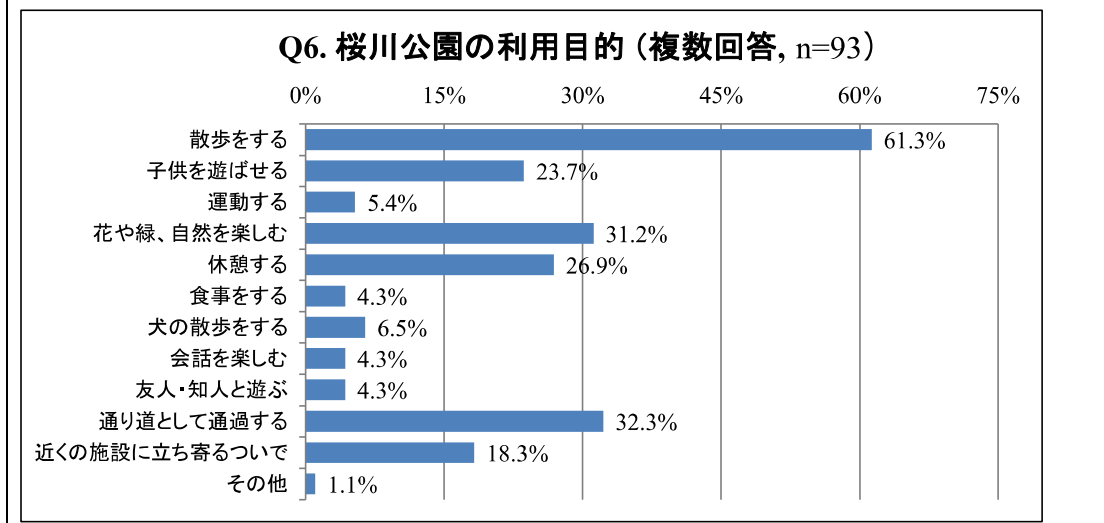
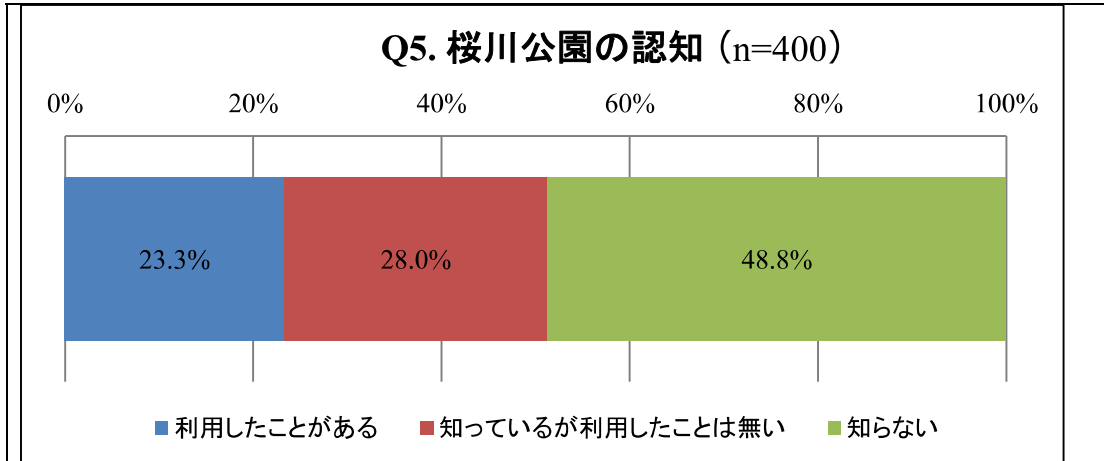
### Q11. 維持したい機能、施設【複数回答】



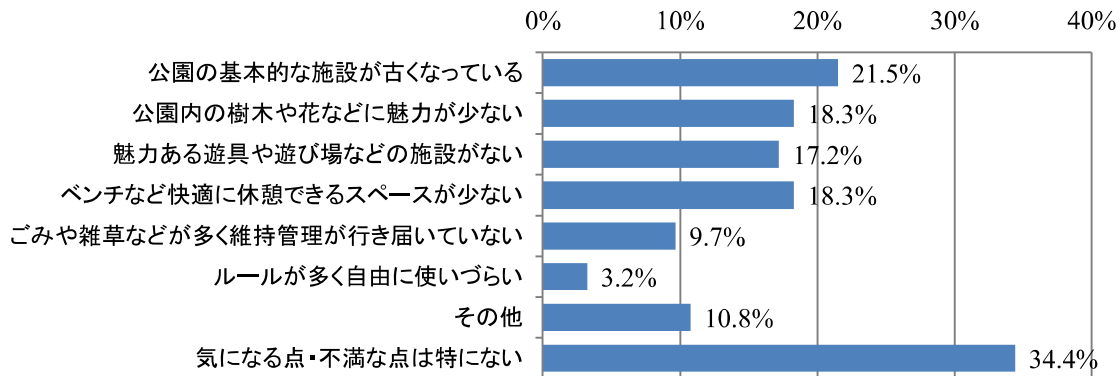




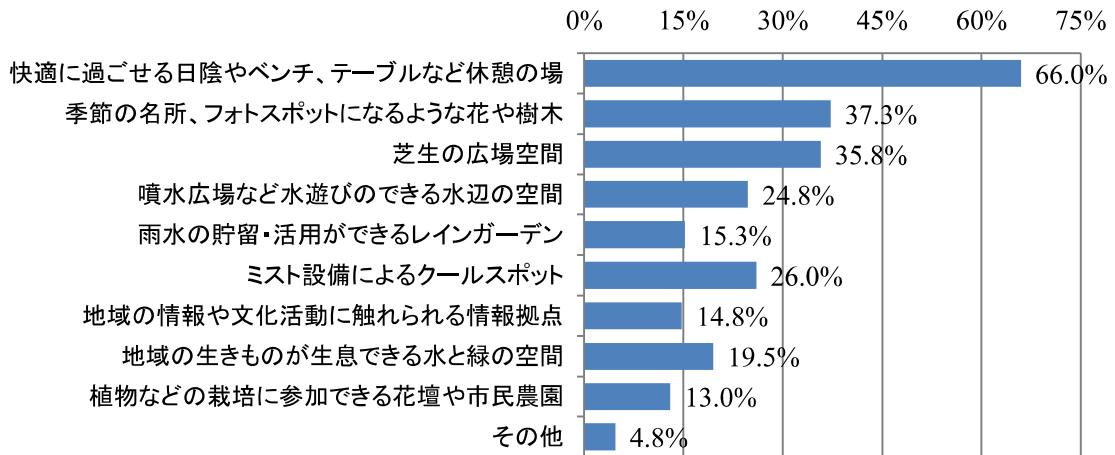




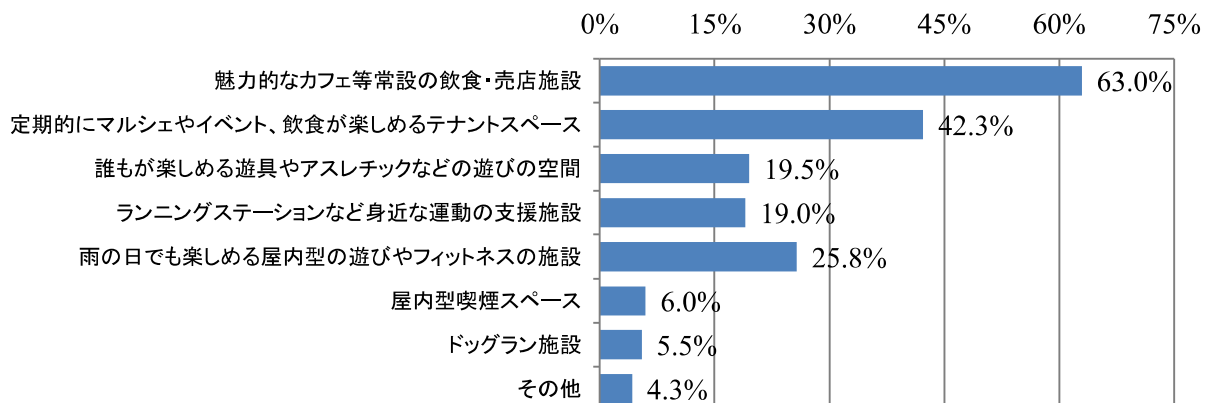
### Q8. 桜川公園の気になる点、不満な点（複数回答，n=93）



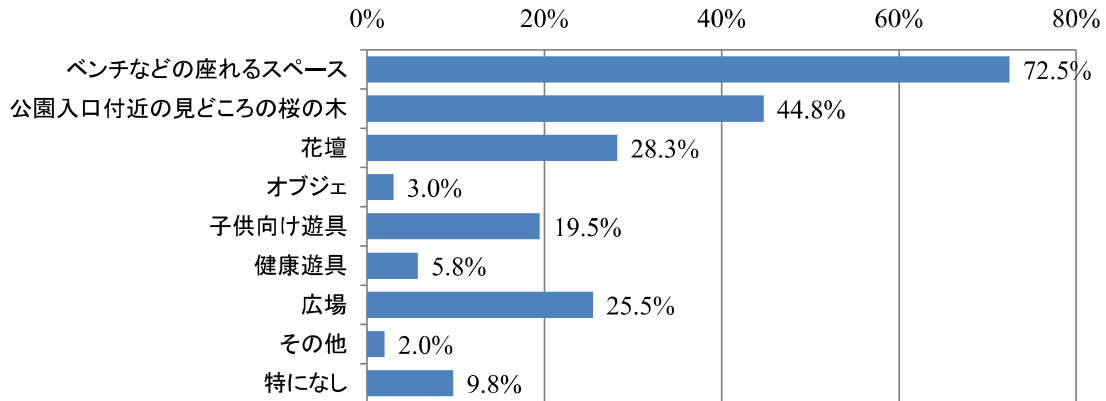
### Q9-1. 充実したい機能・施設（複数回答，n=400）



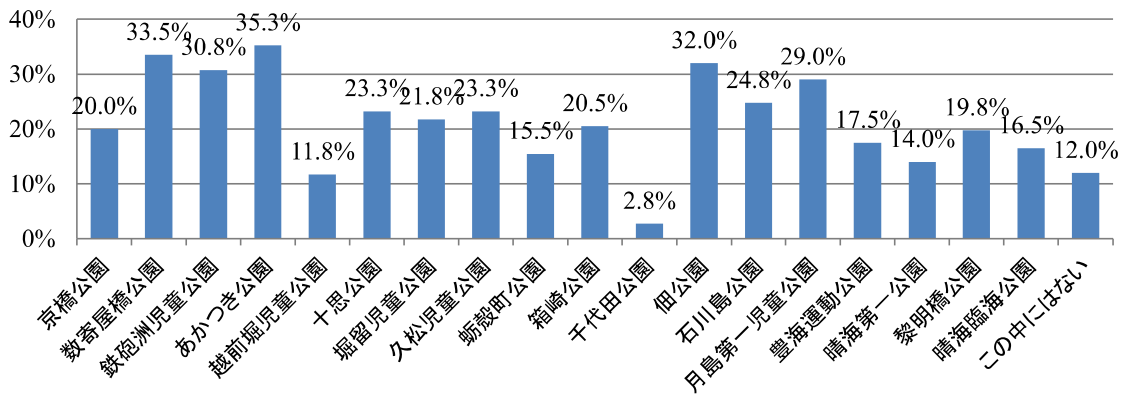
### Q9-2. 利用したい有料施設（複数回答，n=400）



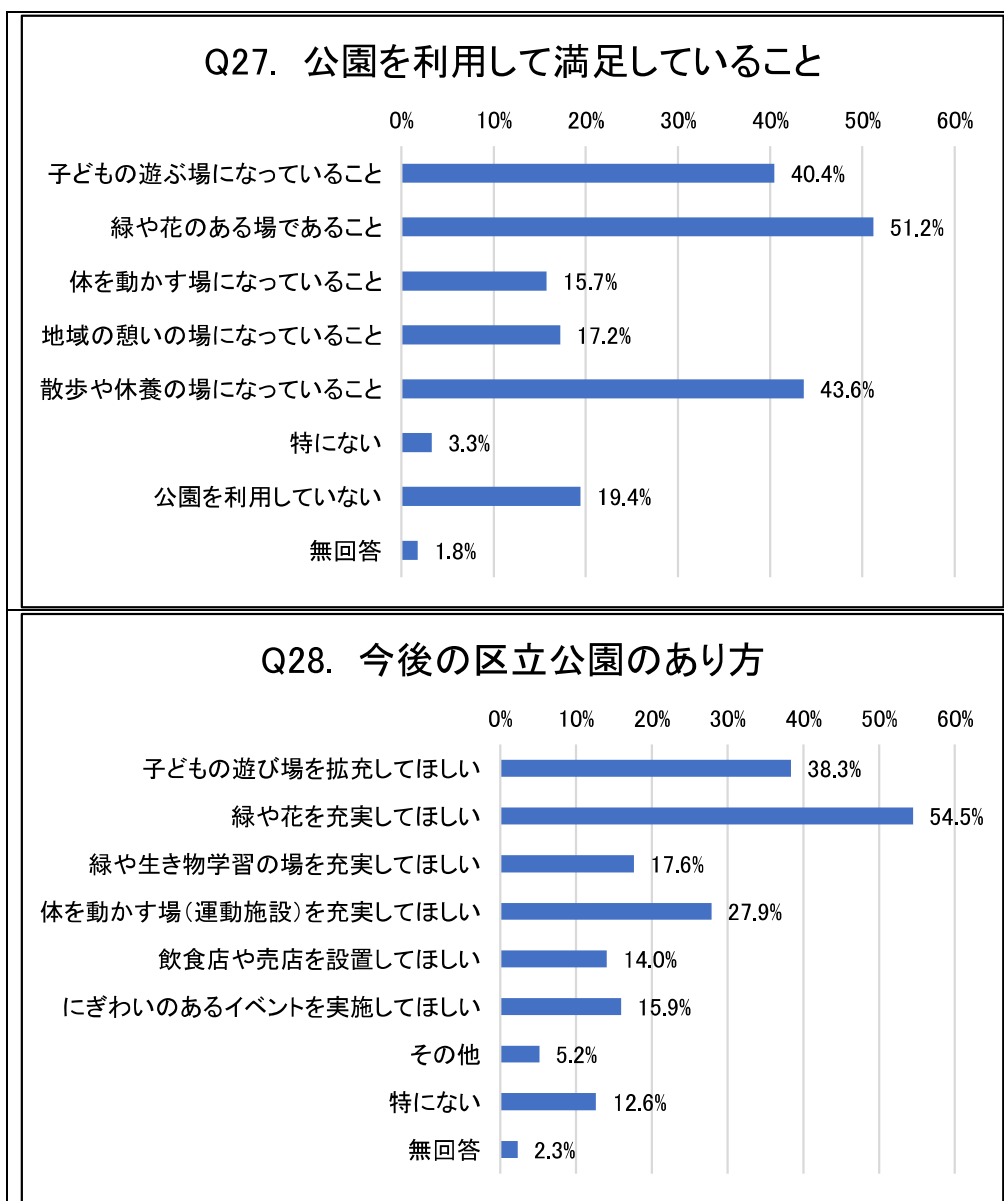
### Q9-3. 必ず維持したい機能・施設（複数回答, n=400）



### Q10. 桜川公園以外で、中央区内で公園の認知（複数回答, n=400）



## 2.3 (参考) 中央区世論調査結果



## 中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査

### 説明会兼現地見学会

#### 次第

日 時：令和4年10月31日（月）14：00～16：00

場 所：中央区立女性センターブーケ21 3階研修室

1. 開 会
2. 開会挨拶
3. 資料説明
  - ①中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査実施要領について
  - ②中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針(資料2)について
  - ③その他（様式2、3等）について
4. 質疑応答
5. 閉 会
6. 現地見学会

#### 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 中央区立桜川公園官民連携事業に係るサウンディング型市場調査実施要領
- ・ 資料1 桜川公園の現況平面図
- ・ 資料2 中央区立桜川公園における Park-PFI 等官民連携事業方針
- ・ 様式2 エントリーシート
- ・ 様式3 サウンディング提出資料
- ・ 参考資料1 桜川公園参考資料
- ・ 参考資料2 各種アンケート調査結果
- ・ 参考資料3 中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針一式

## 質問回答一覧

	質問内容	回答
1	桜川屋上公園の女性センター側に保育室とあるが、日ごろから利用されているのでしょうか。	女性センターで開催する講座等の託児や、一般や団体活動における研修室等のご利用時にお使いいただいております。
2	園内に店舗等の建築が不可の場所がありますでしょうか。	建築不可の場所はありませんが、説明会時配布資料（参考資料-1P2）で提示した配水埋設範囲に建築する際は、東京都下水道局との協議が必要になる可能性があります。
3	建物を北側に作る場合、日照権等で周辺の地権者・居住者に影響が出る可能性があります。そういった協議は必要になるのでしょうか。	日照権等の影響に伴う周辺地権者及び居住者への協議は必要です。本事業は、行政・事業者・区民との円滑な情報共有が重要と考えております。現在、本区において町会等の関係者へ個別の協議を実施しておりますが、事業者選定後には事業者様も含めて事業実施に向けた説明・意見交換の場を設けることを想定しております。
4	公園使用料を提示されておりますが、こちらは建物面積（収益対象となる公募対象公園施設）のみにかかると考えてよいのでしょうか。	公園使用料は建築面積（公募対象公園施設）及び収益事業に係る占用面積を対象とします。
5	登記上の公園面積と資料に提示されている公園面積に差があるようですがこちらは理由がありますでしょうか。	資料上の公園面積は中央区立女性センターブーケ 21 前の敷地も含めておりますが、事業対象範囲から除いたため、登記上の面積と差異がございます。（200㎡程度）



## 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い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、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。



## 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。



## 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）

<b>1年目</b>	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
<b>2年目以降</b>	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