

中央区環境土木部水とみどりの課

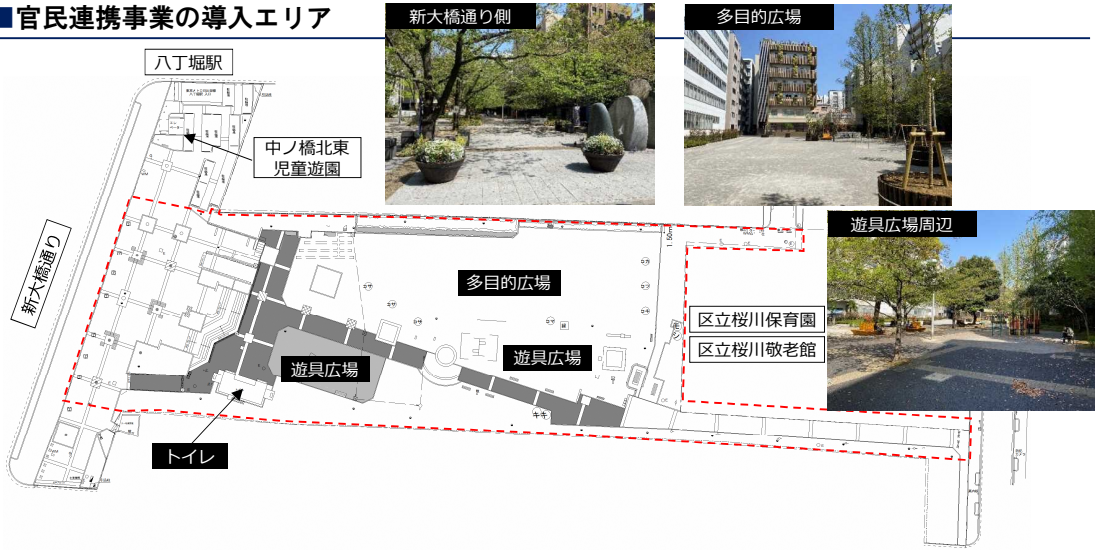
■対象公園の現状と課題

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で賑わっている公園です。
近年は、公園周辺で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）が供用開始予定です。

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

- 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。

■官民連携事業の導入エリア



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）に設置していました。
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、女性センターブーケ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。

■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。

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

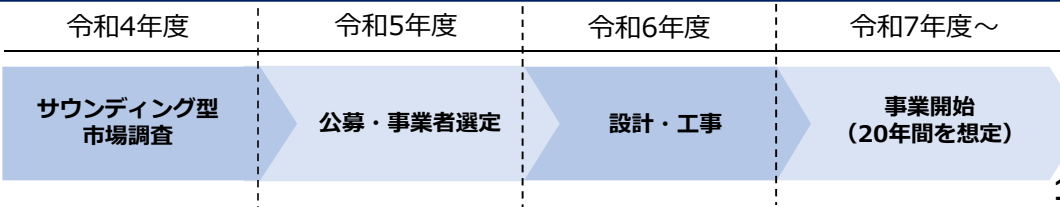
桜川公園の課題や方向性の案を参照(P.7)

民間事業者のノウハウや資金を活かした事業の推進

事業スキーム (案)

- 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

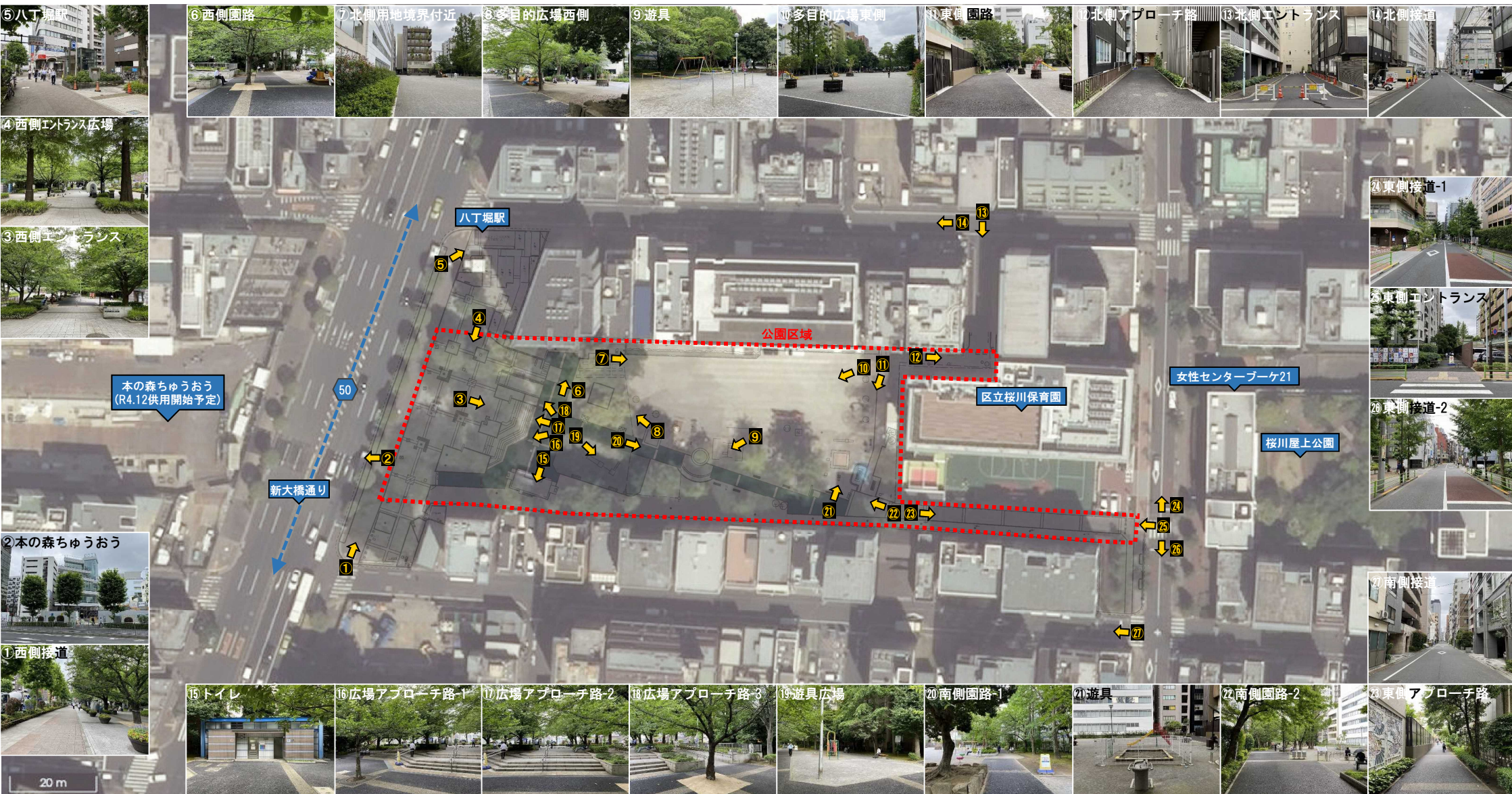
■事業スケジュール(予定) ※事業者との調整による



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



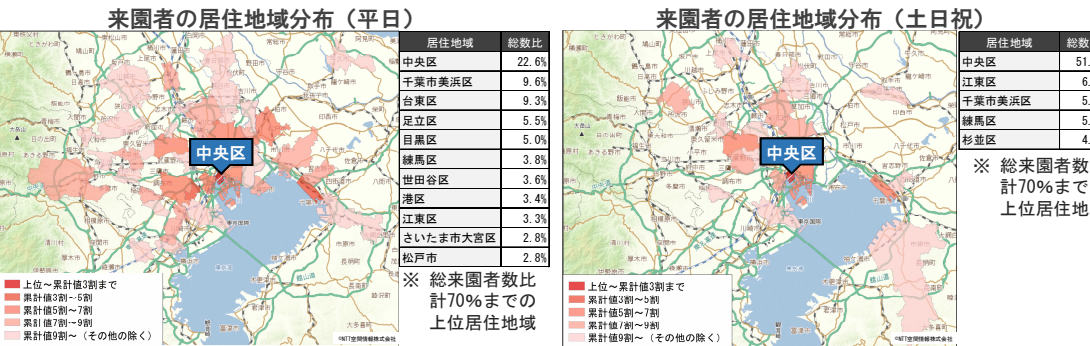
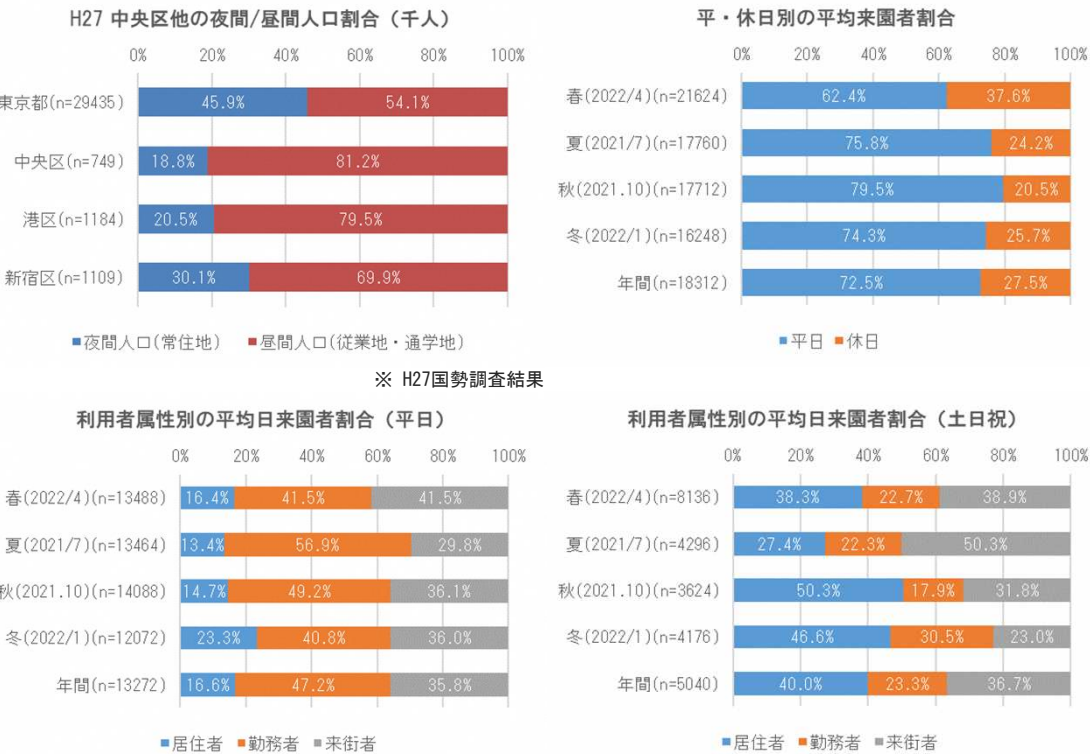
©NTT InfraNet, Maxar Products. ©Maxar Technologies.

- 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、イチョウ等）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（R4.12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。

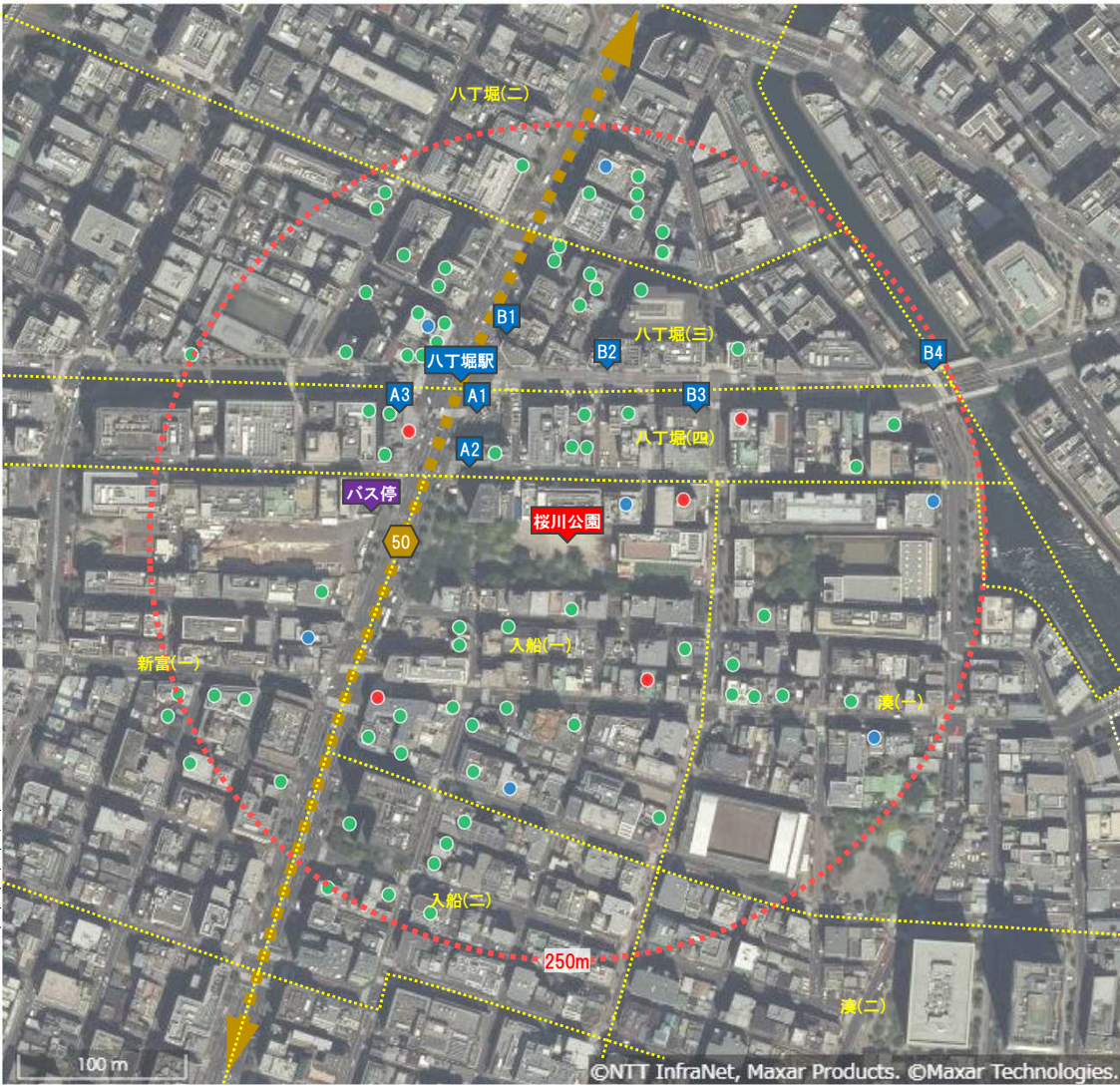
中央区立桜川公園におけるPark-PFI等官民連携事業方針

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

- ・ 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、周辺オフィスの日常利用のため、季節変動の少ない来園者数が特徴的である（土日祝の春季のみ増加傾向）。
- ・ 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。

- ・ 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い。
- ・ 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。

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。



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・緑地帯区域

■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、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

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、ティカズラ

- 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。



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ブーケ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

住む人 (地域住民、地域の事業者)	【利用の現状】 - 現地アンケートでは休日は近隣（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。 - 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。 【今後の公園利用ニーズ】 - 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」が多くなっていた。
働く人 (周辺のオフィスワーカー)	【利用の現状】 - 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。 【今後の公園利用ニーズ】 - 昼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。 - 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た。
活用する人 (周辺の公共施設ユーザー、地域活動の関係者等)	【利用の現状】 - 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、<u>園庭など遊び場が確保しづらい公立・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</u>されている。 - 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。 【今後の公園利用ニーズ】 - 既存の活動（代替園庭としての機能、ボランティア活動等）は継続できることを第一とする。
これから関わる人 (潜在的な公園利活用)	- Webモニターアンケートにおいて「桜川公園を知らない／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。 - 公園を利用しない理由としては「利用する習慣やきっかけが無い」が多く挙げられている。 - 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た。

■ 調査結果

1. 現地アンケート調査の主な内容

○ 属性

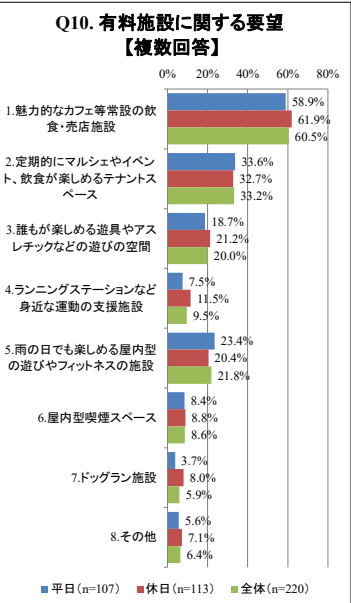
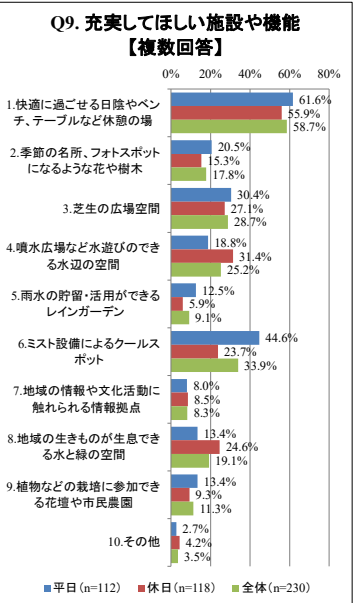
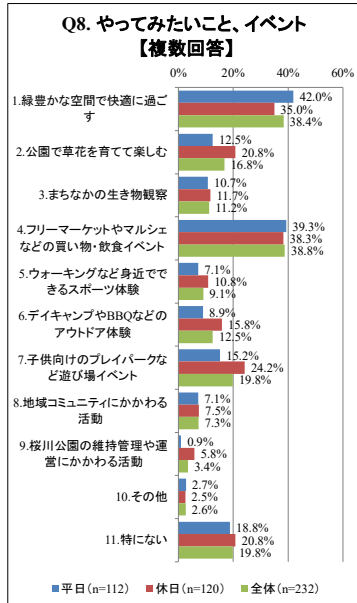
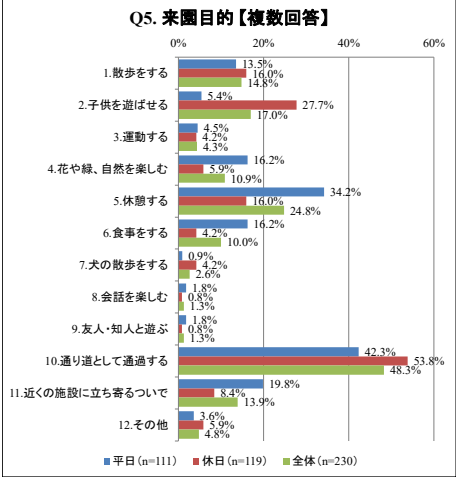
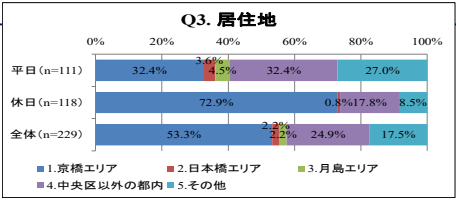
- 平日は周辺のオフィス街の勤務者を含む区外からの利用が多く半数以上を占め、休日は近隣の子供連れ利用が多い傾向で、これはロケーションアナライザーによる分析とほぼ一致していた。

○ 利用目的

- 平休ともに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、平日では「ミスト設備によるクールスポット」休日では「噴水広場など水遊びのできる水辺の空間」が多くなっていた。
- 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」「屋内型の遊びやフィットネス施設」で、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

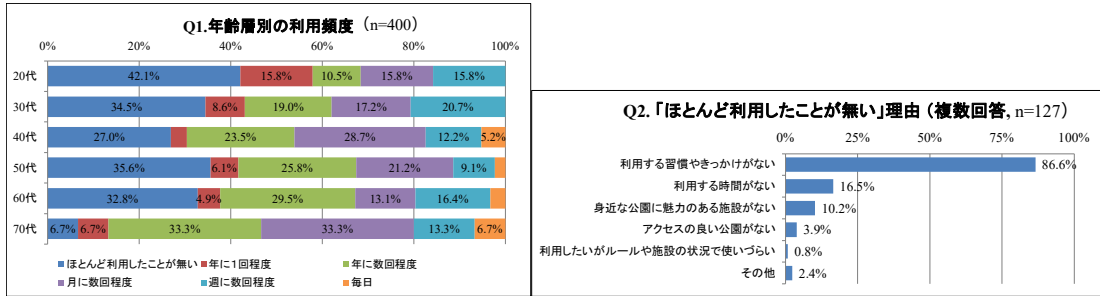
参考資料：各種現況調査結果の概要

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

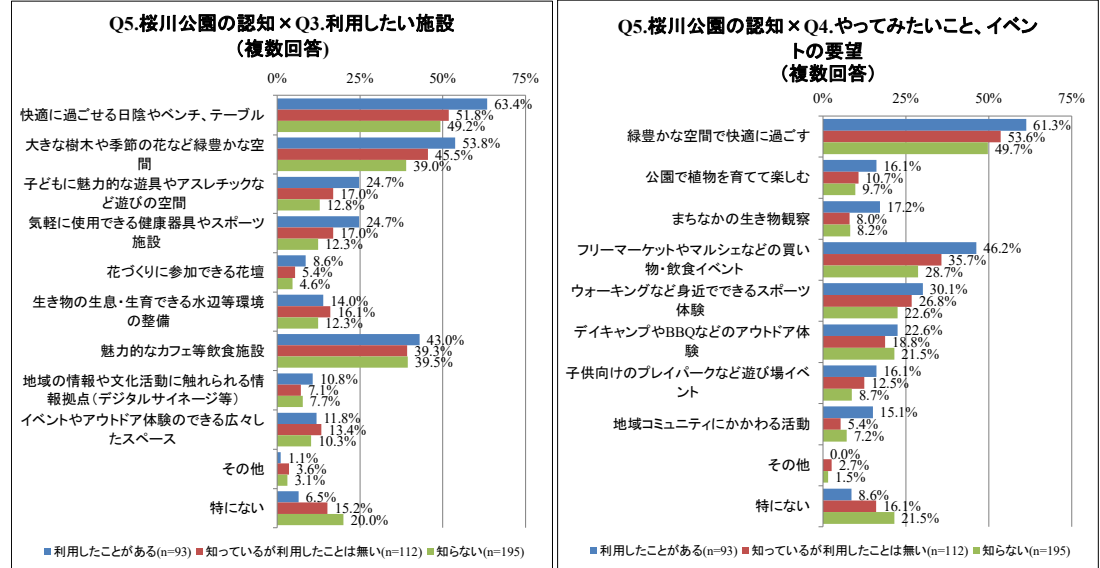
Webモニターアンケートは中央区在住者・中央区在勤者を対象とした。公園全般を現在ほとんど利用したことのない層（潜在的な利用者層）の割合は回答全体の3割超となり、20代の若年層では「利用したことがない」割合が高くなっていた。

- 「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上で意識する必要がある。



○桜川公園の認知状況と潜在的なニーズ

- 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

町会・連合町会 (5箇所)	- 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。 - 他の公園や小学校を利用するイベントが多い。 - 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達の遊び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るように調整してほしい。 - 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、地元のトラブル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。 - 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入れてくれるのであれば特に不安は感じていない。
保育施設 (2箇所)	- 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。 - 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の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。 - 将来的な整備・民間参入に当たっての要望としては、周辺の保育園などの利用（子供の遊び場）が今まで通りきち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願いたい。
周辺公共施設 (4箇所)	- 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。 - 花植えなどのボランティア活動は利用者から継続的なニーズがある。農園のようなちょっ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。 - 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。 - 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オープン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ると相乗効果で「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。
公園の活動団体等 (3箇所)	- 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。 - 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。 - 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。

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・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
- ・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
- ・グリーンインフラの推進

■公園施設に関する問題

現状の課題

- ・樹木の根上がりを起こした舗装
- ・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出
- ・人々が訪れたい空間の創出
- ・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に乏しい

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

■八丁堀エリアの中での位置づけ

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

本の森ちゅうおう
(R4.12供用開始予定)

新大橋通り

八丁堀駅

公園区域

多目的広場

遊具広場

区立桜川敬老館
区立桜川保育園

女性センターブーク21

至 亀島川緑道

桜川屋上公園

トイレ

遊具広場

■喫煙に関する問題

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
- ・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