

都立木場公園 多面的活用プロジェクト

現地説明会資料

平成30年9月14日

東京都建設局公園緑地部

事業の背景と目的 (P1)

- 東京都公園審議会答申
「都立公園の多面的な活用の推進方策について」
- 駒沢オリンピック公園飲食店の検証



これまで以上に民間事業者が自由で柔軟な発想力や企画力を発揮することで、公園の魅力や価値を向上させる事業を実施

- ◆ 事業に当たって配慮すべき点
 - 公園のポテンシャルを最大限に引き出す
 - 公園及び地域の特性を踏まえ、それらを活かした展開

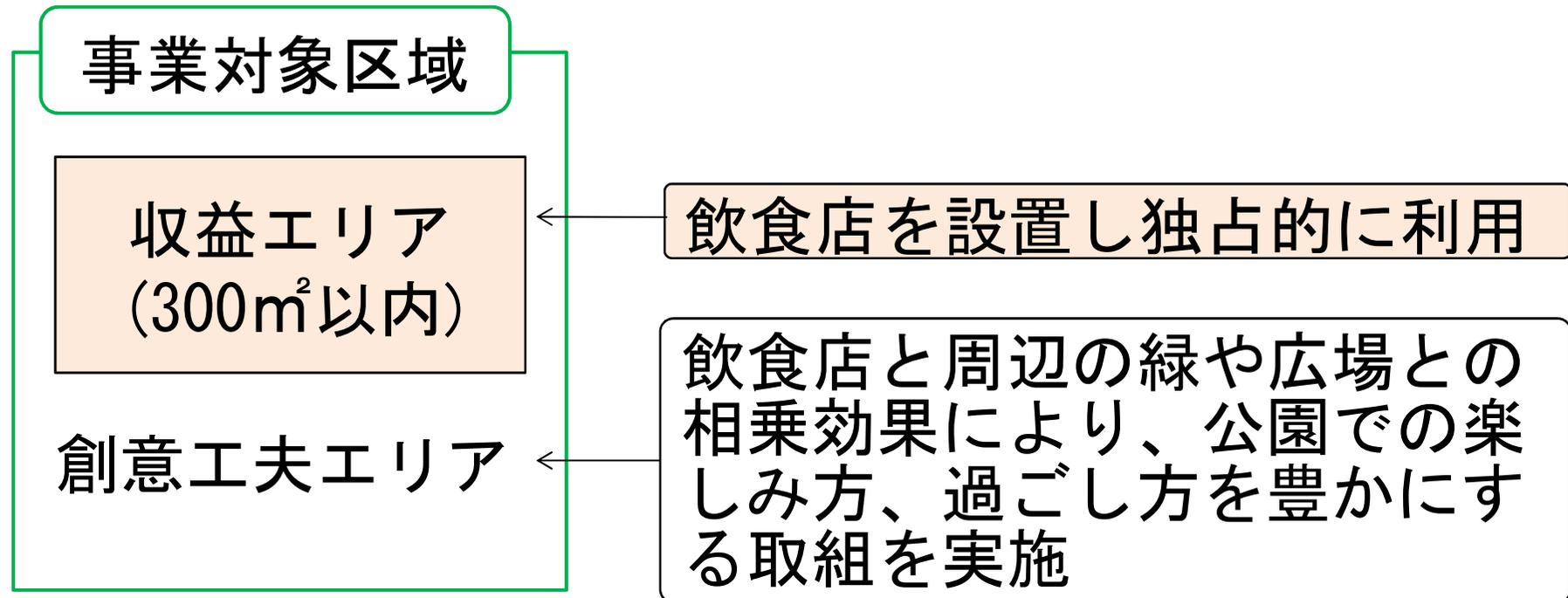
木場公園の概要(P2)

- ◆江戸から昭和にかけて「材木のまち」
- ◆水と緑の森林公園として整備され、平成4年に開園、多様なレクリエーションの場として利用されている。
- ◆「入口広場」では、伝統芸「角乗」が行われ、地域の歴史や文化を伝える場として活用
- ◆周辺は水と緑の美しい景観が創出され、歴史的・文化的資源も多く現存
- ◆公園全域が災害時の避難場所に指定

(参考) 北地区の多目的広場は、大規模救出救助活動拠点候補地にも指定

事業対象区域2 (P3)

◆事業対象区域のイメージ



- 事業対象区域 : 1,500m²
- 収益エリア : 飲食店 (300m²以内)
- 創意工夫エリア : 1,500m²の事業対象区域から飲食店を除いたスペース

事業の期間(P4)

●スケジュール



●協定期間



●設置許可期間



※都と協議の上、10年間の更新が可能

事業内容 基本的な方向性(P5)

【基本的な方向性】

飲食店を核として、事業対象区域を一体的に活用することで、多様な来園者を惹きつける場を創出

◆提案にあたって求める視点

- ・誰もが居心地良く過ごせる場の創出
- ・公園の楽しみ方や過ごし方の選択肢を広げる
- ・公園や地域の魅力や価値の向上

提案内容1 (P5～6)

飲食店を設置し、その利益の一部を活用しながら
公共貢献の取組を提案

(参考)

- ・ 駒沢オリンピック公園の飲食店では、売上歩合を事業者の提案事項としていた。
- ・ 本スキームでは、売上歩合を納付するのではなく、事業対象区域を活用して、事業者が自ら公共貢献の取組を提案、実施

提案内容2(P5～6)

◆収益エリアにおける取組

- ・ 都が指定する事業対象区域内に設定
- ・ 公園の緑を活かした飲食店を設置・運営・管理
- ・ 公園の魅力を高める配置、設え、サービス内容等

◆創意工夫エリアにおける取組

飲食店と周辺の緑や広場との相乗効果により、公園での楽しみ方、過ごし方を豊かにする

◆その他公共貢献に係る取組

公園全体、周辺地域の活性化や魅力向上等に資する取組を提案

事業の仕組み(P6、8)

◆収益エリアの考え方

- ・ 飲食店の整備や収益事業に関連する取組は全て収益エリアにて実施（例外として、搬入にかかる一時的な停車は収益エリア外でも可能）
- ・ 主たる目的は飲食サービスの提供による公園利用者の利便性の向上であり、その目的を逸脱しない範囲において、物販やイベントその他、公園利用者の利便性向上に寄与する取組を実施可能

◆創意工夫エリアの考え方

収益エリアで生じた利益の一部を活用しながら、
公益還元の取組を展開するエリア

事業実施における条件 共通事項(P7)

◆公共性への配慮

- ・ 公園の本来機能や公的施設としての公共性に配慮
（参考）公園の本来機能
 - ・ やすらぎ、レクリエーション
 - ・ 景観
 - ・ 自然環境、生物多様性保全
 - ・ 防災
- ・ 都及び指定管理者との連絡体制の構築
- ・ 既存利用者への配慮

◆法令等の遵守

飲食店の設置に係る条件1 (P7)

◆ 建築確認に係る条件

- 建築確認申請は民間事業者の責任で行うこと
- 木場公園は、一部を除き、南地区全体が一敷地と
なっている。
- 建築確認申請の担当部署との打ち合わせにより、
敷地分割による申請が出来る可能性もある。
- 申請にあたっては、事前に都と協議すること

飲食店の設置に係る条件2(P7～8)

◆配置計画、デザイン、構造等

- ・公園の景観や緑との調和
- ・来園者が利用しやすい形状かつ公園との連続性

◆工事説明

工事に当たっては、事業者の責任で近隣住民や公園利用者等を対象に説明を行うこと

◆都の工事との調整

2019年度中に、都が木場公園において、改修工事を実施する可能性がある。その場合、工事の時期等について、都との調整に応じること

飲食店の設置に係る条件2(P7～8)

◆インフラ整備

- ・ 必要なインフラは、各企業者と調整し、都と協議の上、公園区域外から直接引込工事を行うこと
- ・ 引込に当たっては、利用者や公園施設への影響を最小限とするよう努めること
- ・ 掘削等で改変した公園施設は速やかに原状回復すること
- ・ 上記に係る費用は、全て事業者の負担とする。
- ・ 木場公園の東側を走る区道に、100mmのガス管（低圧）が入っている。また、同じ区道上に電柱及び電線がある。

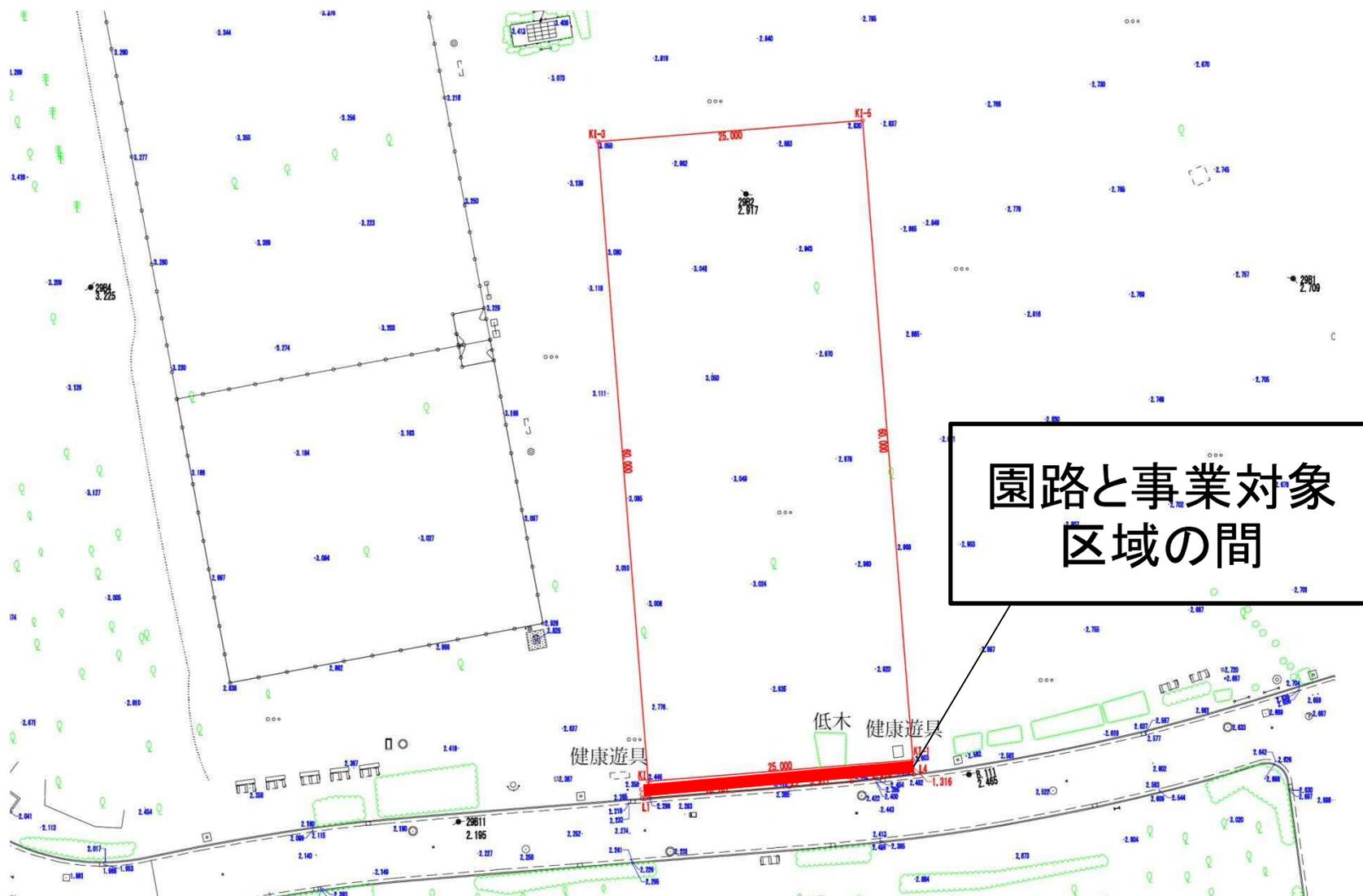
飲食店の設置に係る条件3(P8)

◆事業対象区域及びその周辺の改変について

- ・ 事業に支障がある場合、都と協議の上、事業対象区域及びその周辺の樹木や健康遊具等の移植・移設が可能
- ・ 園路と事業対象区域の間には、都の水道管が埋設されており、事業対象区域外としているが、都と協議の上、整備を行う場合は、その部分も事業対象区域とし、維持管理も行うものとする。
(次頁の図面参照)
- ・ 上記に係る費用は、全て事業者の負担とする。

飲食店の設置に係る条件4 (P8)

【参考図面】



飲食店の運営・管理に係る条件(P8)

◆車両の搬入等

- ・ 公園の利用に支障がないよう、車両の大きさや時間、搬入路等について制限する場合がある。
- ・ 園路に長時間車両を停めることのないよう、事業対象区域内に搬入スペースを設けることは可能。なお、普段は誰でも立ち入ることのできるスペースとして開放しており、公園利用者の利便性向上や、公園の魅力アップにつながる場合は、創意工夫エリアとすることができる。

創意工夫エリアにおける取組の条件 1 (P9)

【原則】 誰でも無料で利用、参加可能な取組

(参考) 子供向けイベントにおける年齢制限のほか、安全確保のための人数制限など、平等かつ合理的な制限は可能

[例外] 占有許可を受け占有料を支払えば、原則以外の取組に係る提案も可。ただし、実施できるのは公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上に寄与すると都が認めた場合のみ

創意工夫エリアにおける取組の条件2 (P10)

【原則】 施設整備を伴わない取組

(例) 誰でも利用できる可動式の物品等は、占用許可を受けることなく設置可能。ただし、安全管理は民間事業者の責任で行うこと

[例外] 公園の広場利用や避難場所としての機能等に影響のない範囲で、広場や園路等の整備は可能。
ただし、公園利用者の利便性向上や公園の魅力アップが条件

⇒維持管理についても提案が条件

創意工夫エリアにおける取組の条件3 (P10)

【原則】 維持管理は引き続き指定管理者が実施

[例外] 更なる魅力アップのため、指定管理者の維持管理に加え、事業者が追加で維持管理を行うことも可能

⇒実施にあたっては指定管理者と要調整

⇒整備を伴う提案については、維持管理の提案が条件

その他公共貢献に係る取組の条件(P10)

◆連絡協議会

- ・ 指定管理者が年1回以上実施する「連絡協議会」に参加し、公園の魅力向上や活性化のため、公園関係者と情報交換や連携・協力を図り、公園運営への積極的な参画を進めること

事業報告(P10)

提案内容の実施状況（実施日、参加人数、事業効果、進捗状況等）や事業収支について、翌年度4月中に報告すること

費用負担(P11、12)

◆費用負担

事業の実施に係る必要経費は、全て事業者の負担

- 施設の設置、運営、管理に係る費用
- 土地の使用料（※）、占用料、イベント等費用
- インフラの占用料
- 工事期間中の作業ヤード等の占用料
- 保証金 等

※本スキームは公募設置管理制度(Park-PFI)ではないため、

使用料は条例及び規則に定める額

※条例及び規則の改正により、使用料及び占用料の基準額が
変動する場合あり

応募者の構成(P15)

◆連合体で応募する場合に遵守すべき事項

- ・ 連合体で応募する場合、飲食店の設置者が代表法人
- ・ 代表法人が応募等の手続きを行う。
- ・ 代表法人は設置許可を受けることになるため、都内に住所又は主たる事務所を有する必要がある。
(東京都立公園条例第5条による)

◆連合体で応募した場合、事業期間中に遵守すべき事項

- ・ 代表法人は変更不可
- ・ 飲食店の運営、管理を担当する構成員は変更不可
- ・ その他の構成員も、原則変更不可（例外あり）

募集・選定のスケジュール(P17)

項目	時期
現地説明会	2018年9月14日（金）
質問の受付 ※1	2018年9月14日（金）～9月25日（火）
質問への回答 ※2	2018年10月12日（金）
応募書類等の受付	2018年11月14日（水）～11月19日（月）
一次審査結果通知	2019年1月（予定）
二次審査	2019年2月（予定）
二次審査結果通知 （事業者の内定）	2019年3月（予定）
基本協定の締結	2019年3月（予定）

※1 質問は期間中のみ電子メールにて受付（その他の質問は受け付けない）

※2 質問への回答は、準備が整ったものから順次、都建設局HPに公開予定

提出書類その1 (P19)

書類の内容	様式
① 応募申込書	様式1
② 誓約書	様式2
③ 応募関連書類	
ア 定款、寄付行為又はこれに類するものの写し	
イ 法人登記簿謄本（法人以外の場合はこれに類するもの）	
ウ 印鑑証明書（3か月以内発行のもの）	
エ 事業税及び法人税の納税証明書の写し（直近3か年分）	
オ 法人概要	
カ 決算書等（連結及び単独、直近3か年分）	
キ 連合体協定書（連合体のみ）	様式3
ク 委任状（連合体のみ）	様式4

提出書類その2 (P19)

書類の内容	様式
④ 企画提案書類	
ア 事業計画概要説明書	様式5
イ 収益エリアにおける取組 (平面図、断面図及びイメージパース含む)	<u>様式6-1・6-2・6-3</u>
ウ 創意工夫エリアにおける取組	<u>様式7-1・7-2</u>
エ その他公共貢献に係る取組	様式8
オ 収支等計画	<u>様式9-1・9-2</u>
⑤ 実績を証する書類	<u>様式10-1・(10-2)</u>

※様式5から様式10-2は、いずれも参考様式であり、様式及び「記載事項」の内容及び「記載における注意事項」を踏まえていればデザインは自由

※様式6-1から様式10-2は、説明が複数枚にまたがる場合は、タイトル行に枝番号を付記すること。なお、様式7-1、9-1、10-1、10-2は、「記載における注意事項」の欄にその旨の記載はないが、同様に対応すること
(様式6-1の場合の記入例：「飲食店等施設整備計画－1」)

※様式10-2は提案内容を裏付け、実現性をアピールするものとして、必要に応じて提出するものであり、添付しなくても構わない。

審査の方法、手順(P21～23)

資格要件への適合の確認



一次審査（書類審査）

- 書類審査を行い、二次審査対象者を選出
- 審査結果は2019年1月頃、電子メールで通知する予定



二次審査（プレゼンテーション）

- 学識経験者等の外部委員からなる審査委員会にて審査
- 企画提案書類の記載内容をプレゼンテーション後、質疑応答を実施（2019年2月を予定）
- 審査結果は2019年3月頃、書面にて通知する予定

その他

- 本公募事業における実施内容は、都と協議の上で決定することとし、内定者として選定された場合でも、全ての提案が実施できるとは限らない。
- 公園内には、既に売店や自動販売機が設置されており、今後、便益施設の新設や、既存便益施設の移設等が行われた場合でも、都は事業者に対して補償を行わない。
- 木場公園ミドリアムにおいて、売店等の設置等を検討している。