

**都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けた
マーケットサウンディング調査 質問回答**

共通の質問

【提案の条件について】	
Q1	東京都立公園条例 第20条の転貸不可は適用されますか。 例外扱いになる可能性はございますか。
	→「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」のP. 5にあるように、現行の制度にとらわれない自由な提案を求めます。
Q2	「都立公園における多面的な活用の推進に向けたマーケットサウンディング調査 実施要領（R1）東京都建設局公園緑地部公園課2019年」の3ページに、「○店舗の管理運営について東京都立公園条例第20条の規定により、設置許可を受けた店舗等については、申請者と異なる主体による管理運営は認められていません（転貸の禁止）。直営又は業務委託等による運営となります。」との記述がありますが、これは、「店舗の営業は設置管理許可を受けた事業者の直営か、同事業者から業務委託を受けた事業者のみが可能であり、同事業者といわゆるテナント契約を締結した事業者が営業することはできない」ということでしょうか。
	→その通りです。
Q3	Q2の規定及び解釈は、今回の「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査」においても踏襲されますでしょうか。
	→「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」のP. 5にあるように、現行の制度にとらわれない自由な提案を求めます。
Q4	Q2の記述にある「業務委託等」の「等」に含まれるものはどのようなものを想定されていますでしょうか。
	→提案募集時、コンソーシアムによる応募で、代表法人以外の構成法人が店舗運営を行う場合を想定しています。
【敷地の条件について】	
Q5	敷地内高低差がわかるような資料を開示いただけますでしょうか。
	→敷地内は現在工事中のため、高低差は不確定です。そのため参考となる資料を添付しました。（別紙1、別紙2）
Q6	既存樹木等がわかるような資料を開示いただけますでしょうか。
	→（明治）別紙3をご参照ください。 （代々木）樹木は全て無くなります。 （一部根が残置しており、除去する必要があります。）
Q7	敷地の正確な面積、形状に係る図面・資料等の提供していただけますでしょうか。

<p>→代々木公園は別紙 4 をご参照ください。明治公園は正確な測量図はありませんが、参考になるような図面を添付しました（別紙 5、別紙 6）公募時には閲覧できるようにいたします。</p>
<p>Q8 Park-PFI事業となった場合の建ぺい率は計画対象公園に対する12%になりますでしょうか。または、計画対象公園部分ではなく各公園全体の面積からの割合になりますでしょうか。 例：代々木公園全体【A地区+B地区+今回対象部分】に対しての12%。</p>
<p>→例にありますように、公園全体に対しての 12%と考えています。</p>
<p>Q9 建ぺい率に係る即地的・具体的な制約条件を明示していただけますでしょうか。出来ましたら、用途地域からの制約と都市公園法上の制約（東京都立公園条例改正による建蔽率緩和の見込みの有無も含む）を含めて明示頂けますでしょうか。</p>
<p>→用途地域からの制約は、「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」のP.2 3対象公園 に記載の通りです。都市公園法上の制約は、東京都立公園条例に定める範囲、ParkPFI制度の活用における建蔽率の緩和が対象となります。東京都立公園条例改正による建蔽率緩和は現在検討しておりません。</p>
<p>Q10 容積率に係る即地的・具体的な制約条件を明示して頂けますでしょうか。（都市公園法上では、容積に関する制限はないと認識しておりますが、用途地域からの制約または、特に本件に関しての制約条件がありましたらお願いします。）</p>
<p>→用途地域からの制約は、「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」のP.2 3対象公園 に記載の通りです。その他の制約は現在想定しておりません。</p>
<p>Q11 建築物の用途制限に係る即地的・具体的な制約条件を明示して頂けますでしょうか。（用途地域からの制約または、特に本件に関しての制約条件がありましたらお願いします。）</p>
<p>→用途地域からの制約は、「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」の P.2 3 対象公園 の通りです。その他の制約は現在想定しておりませんが、建築できる施設は「同実施要領」P.4 7(2)施設 に記載しているものに限りです。</p>
<p>Q12 Park-PFI 事業となった場合には便益施設としての宿泊施設の設置はできますでしょうか。</p>
<p>→提案内容を受け、公園の運営に特に必要である場合、東京都立公園条例に基づき設置が可能ですが、建築基準法の規定に基づく許可が必要となります。</p>
<p>Q13 Park-PFI事業とならなかった場合に建築できる店舗面積は現在の各用途地域に準ずる形になりますでしょうか。提案次第で用途地域の変更が出来る可能性はございますか。</p>

<p>→Park-PFI事業に関わらず、「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査実施要領」のP. 2 3対象公園 の法的規、及び東京都立公園条例の建築面積の基準が適用になります。なお提案内容を受け、公園の運営に特に必要である場合、用途地域の変更も検討する可能性はありません。</p>
<p>【施工について】</p>
<p>Q14 既存施設の解体、敷地地盤の造成に関する考え方（費用負担、地盤改良等）をご教示ください。</p>
<p>→公募対象公園施設設置に必要な地盤改良は事業者負担で行っていただきます。それ以外については都が費用を負担します。</p>
<p>Q15 地中障害等は公共側で対応いただける認識で正しいでしょうか。</p>
<p>→都が施工するかは未定ですが、費用は都で負担します。</p>
<p>【管理・運営について】</p>
<p>Q16 公園内の維持管理について、指定業者等がありますでしょうか。</p>
<p>→ありません。</p>
<p>Q17 今回の事業範囲については選定事業者による管理、そのほかの公園範囲は現在の指定管理者である東京都公園協会が管理を行うという認識でよいでしょうか。</p>
<p>→事業範囲については選定事業者による管理となります。その他のエリアについては検討中です。選定事業者が管理を行うことも含めて提案していただいても構いません。</p>
<p>Q18 公園管理運営について、24時間開放が必要でしょうか。また、公募対象公園施設の運営時間に制約はありますか。</p>
<p>→特別な制限はありません。周辺の状態を視野に入れた提案をお願いします。</p>
<p>Q19 当該地内でのイベント開催等に既存の法令等による制限がありましたらご教示ください。特に騒音や光の利用、運営時間規制等がございましたらご教示ください。</p>
<p>→一般法令の他特別な制限はありません。周辺の状態を視野に入れた提案をお願いします。</p>
<p>Q20 イベント等での利用時の公園利用料金等は課される予定でしょうか。また、イベントでの収益は民間（イベント主催者や施設運営者）の収益という認識で正しいでしょうか。</p>
<p>→現在は決まっておきませんので、自由な発想でご提案いただければと思います。</p>
<p>Q21 キッチンカー等の敷地内乗り入れ等に関する制限等がございましたらご教示ください。</p>
<p>→原則として公園内への車両の乗り入れは制限がございしますが、自由な発想でご提案いただければと思います。</p>

【公募方法について】	
Q22 「都立明治公園」と「都立代々木公園」は一体として事業者を選定する公募となるのでしょうか。	→一体として事業者は募集しません。両方への応募は可能です。両公園への相互連携の活用案も受け付けます。
Q23 「都立明治公園」と「都立代々木公園」を一体として提案を行う場合、各公園で事業期間が異なっても構いませんかでしょうか。	→構いません。
Q24 事業スキームは Park PFI、民間収益施設部分のみ土地使用料が課せられる、民間収益施設は民間所有、その他の公園施設は公共所有という認識で正しいでしょうか。	→Park PFI の場合は質問の通りとなります。Park PFI は前提条件ではありませんので様々な形で提案をしてください。
Q25 複数社による実施の場合は共同事業体あるいは SPC の設立が必要でしょうか。	→今後検討し、公募までに決定します。事例体制を具体的にご提案ください。
【特定公園施設について】	
Q26 P5「公共貢献に資する施設」とは具体的にどのような施設を指すのでしょうか。	→Park-PFI 事業における特定公園施設です。
Q27 本事業で特定公園施設の内容は決まっていますでしょうか。決まっている場合、具体的にどのような施設でしょうか。	→未定です。整備計画及び今回いただいた提案に基づき今年度検討を行います。
Q28 特定公園施設の整備について、公的資金（行政（都または区）負担）は想定されているでしょうか。また、行政負担が想定されている場合の具体的な対象施設や負担金額の上限はありますか。	→特定公園施設については公的資金の負担を想定しています。対象施設については今年度詳細に検討を行います。負担金額については上限を設ける予定です。
【地代について】	
Q29 工事期間中の地代は発生しますでしょうか。また、発生する場合の金額（㎡単価）はいくらでしょうか。	→現時点では、公募対象公園施設エリアについては発生する予定です。その場合の金額は条例で定める公園の占用料、日額34円／m2となります。なお、東京都立公園条例及び東京都立公園条例施工規則の改正によりこの金額は変更になることがあります。（記載の金額は平成31年4月1日時点）
Q30 収益施設部分の土地使用料については、施設内容による減額等は考慮可能でしょうか。	→収益施設について減額はありませぬ。

【事業終了後について】	
Q31	事業終了時には施設の無償譲渡でよろしいでしょうか。原状回復（更地化）が必要でしょうか。Park PFI の場合、建物の建築内容によっては事業期間内に建物の償却が終了しないと予想され、公共に無料で引き渡すのが妥当かと思われます。
	→原状回復を原則としていますが、内容によっては協議となります。
Q32	提案内容によって指定されております事業期間の延長は検討できますか。
	→現時点では最長20年です。最適な期間をご提案ください。
【その他】	
Q33	両公園における民間活力の導入に向けて、都から団体・町会・企業などに向けて、説明・協議・意見聴取などを行っていますでしょうか。行っている場合、該当する団体名・町会名・企業名等および説明・協議・意見聴取の内容等をご教示ください。
	→（公園審議会で答申を受ける前に、）地元区の新宿区と渋谷区とは事前協議を実施しています。
Q34	両公園は、東京2020大会の競技施設に近接しています。それに関連して、東京2020オリンピック・パラリンピック組織委員会または東京都オリンピック・パラリンピック準備局から、東京2020大会後の両公園の利用方法等につき、何らかの意見・要望等は受領していますでしょうか。受領している場合、当該内容をご教示ください。
	→意見要望は受領しておりません。
Q35	本件に関連し、都より業務発注を行ったコンサルタント会社はどちらでしょうか。
	→明治公園は株式会社緑の風景計画、代々木公園は株式会社日本設計に、基本計画作成を委託しました。今年度の委託業務については今後契約となる予定です。
Q36	今回の各団体による質問シートの内容について、全て公表される予定でしょうか。
	→すべて公表いたします。

明治公園についての質問

Q1	新国立競技場との立体デッキの当該敷地部分の維持管理はだれが行う予定でしょうか。また、立体デッキの運用主体はどこになりますでしょうか。
	→未定です。
Q2	新国立競技場側との連携に関する提案は含めない認識で正しいでしょうか。
	→含めなくて構いません。提案があれば記載をお願いします。
Q3	隣接する公開空地との接続については何らかの制限等がありますでしょうか。
	→柵などを設けず行き来できる、利用の一体性を確保するように整備計画を定めています。
Q4	残置高木 2 本の場所を地図（平面図）でご教示いただけますでしょうか。イラストでは正確な位置がわかりかねます。また残置ではなく、移動は可能でしょうか。

→別紙3をご参照ください。移植は避けた提案を求めます。
Q5 明治公園が隣接する「新国立競技場」は、東京2020大会後のコンセッション方式の採用を前提とした民間運営を目指し、JSC様による検討が進められていると理解しております。仮に、新国立競技場がコンセッション方式による民間運営となった場合、当該コンセッション運営者と明治公園のPark-PFI管理運営者はどのように連携していくべきとお考えでしょうか。
→公園の魅力を向上させるために周辺施設等と連携した管理運営ができればと考えています。

代々木公園についての質問

【水道局施設について】
Q1 水道局施設の計画概要を開示いただけますでしょうか。また、水道局施設との接続について何らかの制限等がありますでしょうか。
→水道局施設の整備計画は、現在検討中のため具体的な情報はありません。接続に関する制限等についても、現時点では具体的な計画がないため提示できません。
Q2 水道局施設との調整が必要な項目につきまして、具体例をご教示ください。
→提案対象区域の南側は水道局ポンプ所として利用中であるため、工事の内容、施工方法、時期など詳細な調整が必要です。また、今後、給水所（水を貯留し配水する施設）として整備を予定しており、事業期間内に整備工事に着手する可能性があります。
Q3 水道施設エリア（雑木林とヒーリングガーデンのゾーン）の整備方針についてもう少し具体的に示していただきたい。
→水道局施設の整備計画については現在検討中のため、「雑木林とヒーリングガーデンのゾーン」の具体的な検討はまだ行っておりません。公表をしています都立代々木公園の整備計画の他にお示しできるものではありません。
【既存建物について】
Q4 岸記念体育館の既存建物をリノベーションして利用することはご検討できますでしょうか。その場合に現在の解体工事を事業期間終了後へ延期することはできますでしょうか。もし使用の検討が可能な場合は建物の確認等のために現調させて頂くことはできますでしょうか。
→地上部完全撤去後舗装を実施します。既存建物のリノベーションはできません。
Q5 地下駐車場の利用はできますでしょうか。
→地下駐車場部は地上部舗装の為の補強杭が設置されております。除去後躯体の利用は可能ですが、補強や改修が必要となる可能性があります。
Q6 既存地下躯体活用を行わない場合、既存躯体の解体費用は、民間事業者負担に含まれないと考えてよろしいでしょうか。

	→都が負担することを想定しています。
Q7	既存地下躯体を活用する場合、既存躯体の健全性検証にかかる調査費用は民間事業者負担に含まれないと考えてよろしいでしょうか。
	→都が負担することを想定しています。
Q8	既存躯体利用にかかる補修費用及び一部解体費用は、民間事業者負担に含まれないと考えてよろしいでしょうか。
	→既存躯体地上部は撤去します。地下躯体を利用することになった場合、躯体として安全に利用するための補修費用及び一部解体費用は、都が負担することを想定しています。
	【敷地の条件について】
Q9	地上構造物の設置可能範囲はございますか。何か制限がございましたでしょうか。
	→制限はありません。
Q10	計画建物の平均地盤面の高さはT.P.何mを想定しているでしょうか。
	→現時点では想定していません。ご提案を受け、設定の有無について決定します。
Q11	公募対象公園施設の建築面積の上限について、何㎡まで建築可能でしょうか。
	→公園全体に対しての12%と考えています。
Q12	Q6の考え方として、都市公園法の建蔽率12%または、風致地区条例の建蔽率40%の小さいほうの面積までを建築可能と考えてよろしいでしょうか。
	→その通りです。
Q13	都市公園法上の建蔽率の考え方として、母数となる代々木公園の公園面積は、都市計画決定区域(65.80ha)または開園区域(55.06ha)のどちらとなりますでしょうか。
	→建蔽率の母数は、開園面積です。