

都立代々木公園 整備・管理運営事業

現地説明会資料

令和3年4月20日(火)

東京都建設局公園緑地部

都立代々木公園整備・管理運営事業現地説明会

開催日時: 令和3年4月20日(火)

1 挨拶

2 オンラインでの事業説明 10:00～11:00

3 現地説明

第1班	13:00～14:00
第2班	14:30～15:30
第3班	16:00～17:00

(資料)

都立代々木公園整備・管理運営事業現地説明会資料

(注意事項)

- ・この資料は、本説明会用に作成したものです。目的外の使用や転載はご遠慮ください。
- ・記録のため、現地説明会では写真撮影を行います。予めご了承ください。

代々木公園の概要

- ◆渋谷区のほぼ中央に位置し、現在23区内の都市公園の中で5番目に大きな公園
- ◆隣接する明治神宮の森と一体となった緑は都内でも有数の大規模な緑の豊富な地域
- ◆東京都地域防災計画において、災害時の避難場所になっている

開園年月日	昭和42年10月20日
公園所在地	東京都渋谷区代々木神園町地内、神南一丁目地内、神南二丁目地内
都市公園の種類	総合公園
既開園面積	540,529㎡
新規開園予定面積	4,182㎡



【ソメイヨシノを中心に園内に約700本の桜】



【噴水池と中央広場】

事業対象地



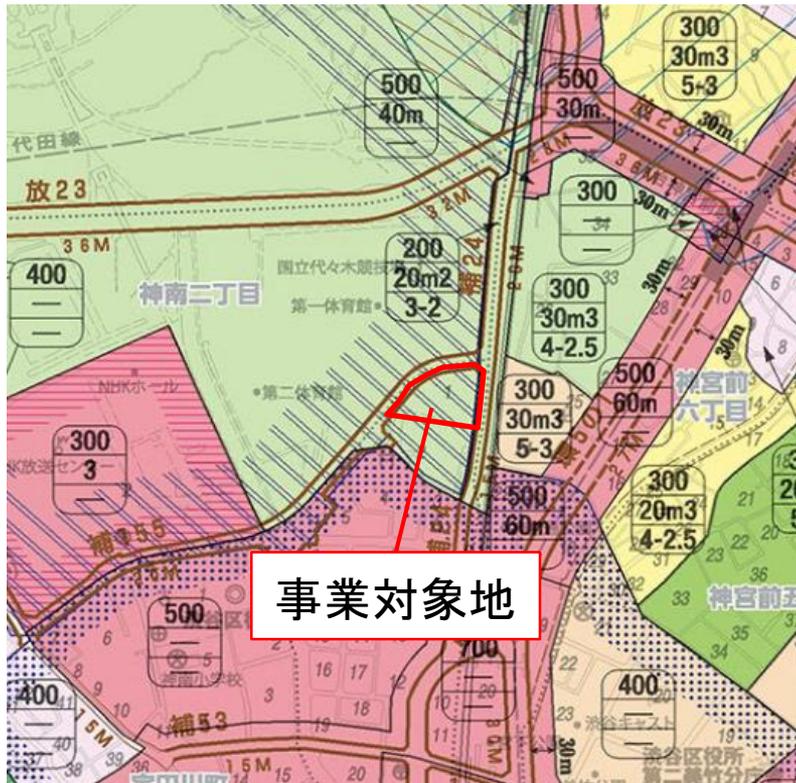
【事業対象地現況】

事業対象地

事業対象地の概要

◆事業対象地の概要

所在地	東京都渋谷区神南一丁目地内
都市計画等の条件	第二種中高層住居専用地域、容積率200%、準防火地域、第二種風致地区、高さ制限15m以下、緑化基準25%
面積	4,182㎡
建築可能面積	1,600㎡ を上限とする(建築物として整備する全ての施設の合計面積)



事業対象地

【渋谷区都市計画図】

凡 例	
<地域地区>	
●用途地域	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	60%
第二種低層住居専用地域	60%
第一種中高層住居専用地域	60%
第二種中高層住居専用地域	60%
第一種住居地域	60%
第二種住居地域	60%
準住居地域	60%
近隣商業地域	80%
商業地域	80%
準工業地域	60%

※第一種低層住居専用地域における高さの限度は30mです。
 ※第二種低層住居専用地域における高さの限度は22mです。

●容積率・高度地区・日影規制	
容積率を示す(%)	300 30m3 4-2.5
高度地区を示す	高度地区凡例
●準I種高度地区	○準I種高度地区
●II種高度地区	○II種高度地区
●III種高度地区	○III種高度地区
日影規制時間を示す	●最低限高度地区

※原則される日影時間は、敷地南側から5mをこま30mの範囲と10mをこま範囲との範囲です。また日影の測定は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で平均高層より1.5mの高さ、その他の地域ではすべて4mです。

※建築物の高さを7m以上としなければなりません。

●特別用途地区	●特別用途地区
特 工	第一種工業地区
第一種文教地区	第二種文教地区
●その他	●その他
第一種風致地区	第二種風致地区
特別緑地保全地区	駐車場整備地区
<都市計画施設>	
●都市計画道路	●都市計画道路
完了部分	事業決定部分
計画決定部分	廃止部分
(旧補助164号線)	見直し候補路線
※事業主体が東京都の都市計画道路(完了部分を除く) 昭和4号線、5の1号線、補助11号線、26号線、50号線、53号線、59号線、61号線、211号線、歩・自1号線 ※事業主体が渋谷区の都市計画道路(完了部分を除く) 補助7号線、15号線、165号線、渋谷1号線、渋谷2号線 ※第四次都市化計画優先整備路線 (平成28年度から平成37年度までに優先的に整備するべき路線) ・東京都等施行 国2501号線、補助11号線、25号線、61号線 ・渋谷区等施行 補助18号線 ※高層道路3号線及び放射22号線については、都市計画の変更により現在事業中	
<路線式の指定>	
※路線式とは、道路の幅(計測線)から一定の範囲で用地地帯等を定めるものです。その範囲は、特記のある場合を除き20mです。	
20m	計測線
20m	計測線
都市計画道路のない場合	
都市計画道路のある場合	
●防火・準防火・新防火地域	
防火地域—容積率400%以上の区域及び	
[]の区域	
準防火地域—上記以外の渋谷区全域	
新たな防火規制区域(新防火地域)— []	

計画コンセプト

①緑を意識する公園

- ・ 代々木の森の一部
- ・ 周辺の緑地や自然環境に配慮
- ・ 道路や鉄道からの景観に配慮

②人が集う公園

- ・ 多様な人が集う場所づくり
- ・ 様々な価値観を共有

③賑わいを創出する公園

- ・ 公園としての緑をベースにした質の高い賑わい空間
- ・ 渋谷・原宿の賑わい連携



【代々木公園ゾーニング図】

P-PFI概要

◆P-PFI制度(都市公園法)とは

- ・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

例:設置許可期間通常10年⇨20年、

建ぺい率の上限収益施設通常2%⇨休養施設・運動施設・教養施設、公募対象公園施設等を設置する場合+10%

【期待される効果】

公募対象公園施設
(民間収益施設の設置)

特定公園施設(園路広場等の公共部分)の
設計・整備・管理

公園の価値を上げるような取組を促進

公園全体の魅力向上



【制度を活用した公園整備イメージ】

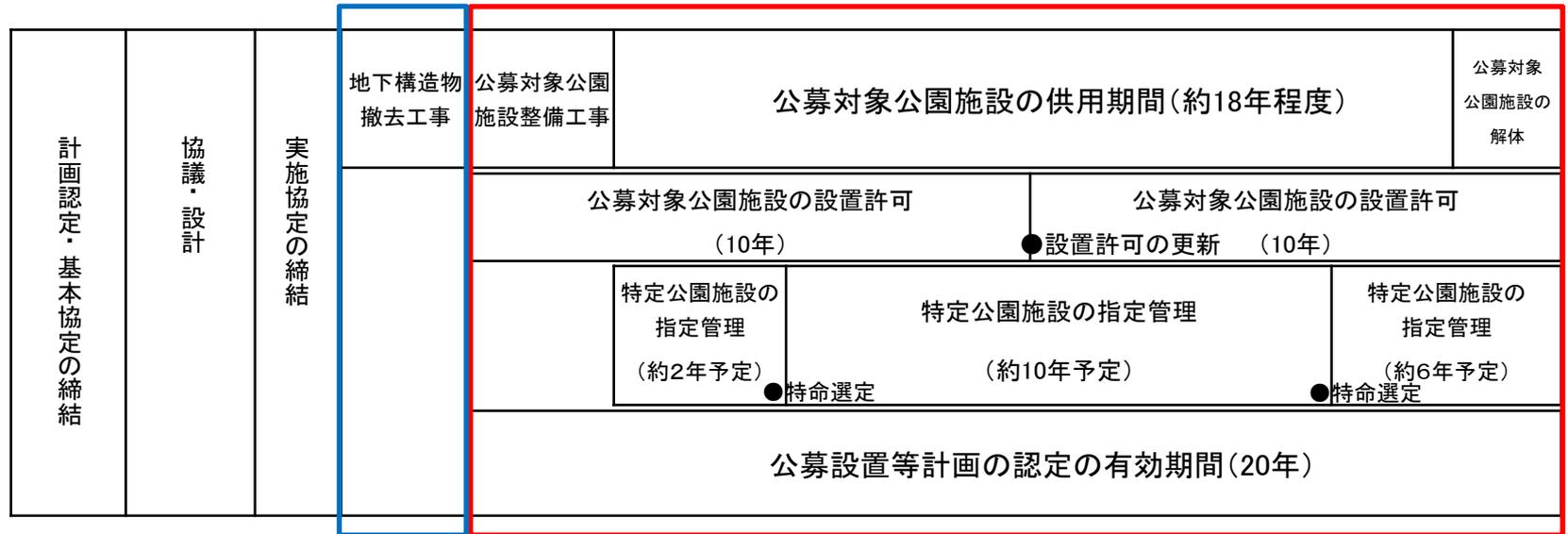
事業内容

- ① 公募対象公園施設の整備及び管理運営
- ② 特定公園施設の整備(地下構造物の撤去含む)
- ③ 特定公園施設の管理運営
- ④ 利便増進施設の設置及び管理運営※任意提案
- ⑤ 魅力向上事業の実施

【事業期間】

控除期間

計画の認定有効期間 20年



- ・事業期間は**公募対象公園施設の工事着手日から20年**(工事及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状復旧に要する期間を含む)
- ・旧施設の地下構造物撤去期間は、公募設置等計画の認定有効期間の20年から控除することを想定

主な評価の視点(基本方針)

評価項目	主な評価の視点	配点
項目 1 基本方針	<p data-bbox="421 261 836 311">1-1 基本方針</p> <ul data-bbox="421 396 1665 1260" style="list-style-type: none"><li data-bbox="421 396 1665 518">・ 「都立代々木公園の整備計画」に示す目的、方針等を十分に理解し、それに合致した提案がされているか<li data-bbox="421 546 1665 668">・ 官民連携による整備手法により、高い経済的波及効果や魅力度向上の実現を目指す提案がされているか<li data-bbox="421 696 1665 889">・ 「緑を意識する公園」、「人が集う公園」、「賑わいを創出する公園」という計画コンセプトを踏まえた提案がされているか<li data-bbox="421 918 1665 1110">・ 代々木公園の豊かな緑がまちの中に浸み出していく空間として、周囲のまちに溶け込み、人が集い賑わう場を創出する提案がされているか<li data-bbox="421 1139 1665 1260">・ 時代のニーズに応える魅力的でまちに開かれた公園となる提案がされているか	20

公募対象公園施設について

◆求める施設

- ① 快適な滞在空間で飲食を提供する施設
- ② 多様な人が交流しながら楽しめ、健康増進につながる施設

渋谷・原宿の賑わいを結ぶ拠点として、心地よい緑の中で交流が生まれるものとしてください。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況等に応じて屋内外空間で快適に過ごせる提案としてください。



【イメージスケッチ(整備計画より)】

公募対象公園施設について2

◆公募対象公園施設の使用料の額の最低額

土地使用料単価の最低額：2,696円/m²・月（令和3年4月1日時点）

◆インフラ占用料

種別		単位	金額
水道管 下水道管 ガス管 地下電線	外径40cm未満のもの	1m当たり 1月	205円 (令和3年4月1日時点)
	外径40cm以上 1m未満のもの		513円 (令和3年4月1日時点)

◆保証金

- ・保証金として、以下の計算式に基づいた金額を、別途東京都の定める期日までに東京都に預託すること
- ・保証対象事項が発生しなかった場合は、事業期間終了時に返金

≪計算式≫ 保証金 = 土地使用料3ヶ月分 + 工事予定額の1/10

公募対象公園施設について3

◆整備に関する条件

- ・ **建築面積**：事業対象地内に**建築物として整備する全ての施設を合わせて合計1,600㎡以内**
- ・ 工事着手前に東京都から都市公園法第5条の規定に基づき設置許可を受ける
- ・ 有料の屋外遊戯施設やカフェのオープンテラスなど、建築面積が発生しない公募対象公園施設についての面積の上限はないが、都市公園が、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることに鑑みた規模の提案とすること
- ・ 設置する公募対象公園施設は、**各種法令に適合した建築物等とすること**
- ・ 公募対象公園施設の**設計・工事に必要な各種法令に基づく許認可等は、認定計画提出者が取得**
- ・ 配置計画及びデザインは**公園の景観や緑と調和させること**
- ・ 公募対象公園施設内に**公募対象公園施設を利用しない公園利用者も利用できるトイレを整備**

公募対象公園施設について4

◆工事に関する条件

- ・ 認定計画提出者の責任で近隣住民等を対象説明を行うこと
- ・ 施設に必要なインフラは、認定計画提出者の負担により、各インフラ管理者と協議の上、整備（原則として、特定公園施設とは独立して設ける）
- ・ 原則として、**認定の有効期間が満了するまでに**、認定計画提出者の責任及び負担において、**公募対象公園施設を撤去し、原状回復して返還**

◆管理運営に関する条件

- ・ 営業に必要な各種法令に基づく許認可等は認定計画提出者が取得
- ・ **ホスピタリティある質の高いサービス**を提供すること
- ・ 特定公園施設と**一体的に魅力増進**を図れるような管理、運営内容とすること
- ・ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況等に応じた管理運営を行うこと

主な評価の視点（公募対象公園施設）

評価項目	主な評価の視点	配点
項目 2 企画提案 の内容	2-1 公募対象公園施設	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和しつつ、代々木公園のシンボルとなるような施設計画となっているか ・ 渋谷・原宿の賑わいを結ぶ拠点として、心地よい緑の中で交流が生まれ、屋内外で快適に飲食を楽しむことができる施設となっているか ・ 幅広い公園利用者が交流しながら楽しめ、健康増進につながる施設は、地域特性やニーズに対応した魅力的な提案がされているか ・ ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮し、子どもから高齢者まで幅広い世代に加え、障がい者や外国人など、多様な人々が気軽に利用できる施設となっているか ・ 特定公園施設と一体的に計画され、相乗的に魅力を高める提案がされているか 	30

特定公園施設について

◆建設に関する事項

- ・代々木公園の**整備計画**に基づいた特定公園施設を建設すること
- ・特定公園施設の建設範囲は事業対象地から公募対象公園施設を除いた範囲
- ・調査・測量・設計・工事は全て認定計画提出者が行う
- ・各種法令に基づく許認可等は、認定計画提出者が行う
- ・避難場所に指定されているため、**震災時利用にも配慮した施設**とすること

◆設計に関する条件

- ・東京都から貸与する設計手引き、関連法令等を準拠
- ・設計内容と提案内容に相違がある場合は修正を求める場合がある

◆工事に関する条件

- ・工事責任者を設置すること
- ・東京都発行の各基準類のほか公的基準等、関連法令等を準拠
- ・工事着手前に近接するJR東日本、東京都水道局と協議を実施
- ・**工事完了後、東京都の完了検査を受検**し、検査合格後、東京都へ引渡し

特定公園施設について2

◆残置物について

- 旧施設の地下構造物（昭和39年建築）を全て撤去を行うこと
- 撤去後は造成高まで良質土等で埋戻しを行うことを想定しているが、東京都と協議の上、異なる施工方法を提案し、実施することも可能
- 周辺道路（歩道）から公園内へのアプローチを考慮した造成を行うこと
- 地下構造物の撤去費用、良質土等で埋戻す費用は東京都が負担



【事業対象地現況】

特定公園施設について3

①園路・入口

- ・原宿駅からの顔となるエントランスを整備
- ・園内を回遊できるような園路・入口を整備

②広場

- ・様々なイベントに活用できる広場や、憩いの場所となるような広場を整備
- ・広場は避難場所としての活用も想定した配置や面積となるよう整備

③敷地造成

- ・公園内はできるだけフラットあるいは緩やかな勾配になるように整備
- ・公園と隣接道路（歩道）の高低差をできるだけ緩和し、隣接道路（歩道）から公園内へのアプローチを考慮した敷地造成を行うこと
- ・排水機能の確保に配慮すること

④樹木及び植栽

- ・代々木の森の一部となり、周辺の緑地や自然環境に配慮するとともに、道路や鉄道からの景観に配慮した植栽計画とすること

⑤ベンチ等

⑥手洗い場・水飲み場



特定公園施設について4

⑦管理所

- ・ 公園利用に関する総合的な案内窓口となる管理拠点を**公募対象公園施設とは独立して**設けること
- ・ 鉄骨平屋建、建築面積100㎡程度を想定

⑧トイレ

- ・ 公募対象公園施設とは独立して、一か所設けること
- ・ 管理所と併設する提案も可能
- ・ **利便性が高く、清潔で、誰でも快適に利用できるものでかつ耐久性が高いものである**ば、構造については限定しない

⑨案内板

⑩インフラ

- ・ 必要となるインフラは、認定計画提出者が各インフラ管理者と調整し、東京都と協議の上、公園区域外から直接引込工事を行うこと

⑪照明施設

- ・ 夜間も安全に利用できる照明計画を提案すること
- ・ 入口表示灯を避難入口付近に設置すること

特定公園施設の建設にかかる費用

- ・ 特定公園施設の建設に要する費用は、公募対象公園施設、利便増進施設から見込まれる**収益等**及び**東京都の負担額**により賄うこと
- ・ ①特定公園施設の建設に要する費用、②公募対象公園施設、利便増進施設から見込まれる収益等からの充当額、③東京都に負担を求める額を提案し、収益等からの充当額により、できるだけ**東京都負担を低減**する提案とすること
- ・ 特定公園施設の建設に要する費用（設計費・工事監理費等含む）の上限額：1,005,000千円
（消費税及び地方消費税を含む。）
- ・ 東京都が負担する額は、**設計協議**を経て、認定計画提出者から提出された最終的な設計内容とその工事費内訳について、**東京都が金額を精査確認**した上で、東京都と認定計画提出者で**協議**し、決定する
- ・ ①特定公園施設の建設に要する費用には、**地下構造物撤去費を含む**
- ・ **全ての工事が完了し、検査合格後一括支払い**
- ・ 当初予定工事費内訳に変更があった場合は、再度内訳書を提出
- ・ 原則として東京都からの負担額は認定計画提出者が③東京都に負担を求める額で提案した額を上回ることはできない

主な評価の視点(特定公園施設)

評価項目	主な評価の視点	配点
項目2 企画提案 の内容	2-2 特定公園施設	30
	<ul style="list-style-type: none">・ まちに開かれた場であると共に、多様な人々が集い様々な価値観を共有することができる交流空間となっているか・ 代々木の森の一部となるような、のびのびと育つ木々の中でくつろぐことができる開放的な集い空間を創出しているか・ 原宿駅からの顔となるエントランスを整備し、回遊性を高める利用動線を確保すると共に、周辺からの視認性が配慮されているか・ 避難場所の機能が効果的に発揮できる提案がされているか	

利便増進施設について

(1) 看板又は広告塔

- ・ 事業対象地内に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔を任意提案により設置可能。文化、芸能、スポーツイベントの告知等地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置されるもので、地域住民の利便の増進に資するものとする

(2) 自転車駐車場

- ・ 園内に公園利用者に限定しない自転車駐車場を設置することが可能
ただし、自転車駐車場の設置については、地域の活性化に資するものであり、関係機関等との協議が整った場合、設置できるものとする
 - ・ 自転車駐車場から得られる収入は認定計画提出者の収入とすることが可能
- 利便増進施設の占用許可使用料：1,026円／m²・月（令和3年4月1日時点）

指定管理について2

(2) 管理運営業務について

- ・ 指定管理業務の詳細は別紙4「都立代々木公園指定管理者管理運営要綱（案）」を確認すること ※令和年東京都議会第四回定例会（予定）の議決を経て、指定管理者に指定
- ・ 都立公園全般での指定管理の状況は以下URLを参照すること

【東京都建設局 都立公園等の指定管理者について】

https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/park/tokyo_kouen/shitei_koubo/index.html

(3) 管理運営経費等

- ・ 指定管理業務に係る管理運営経費は、東京都から支払う指定管理料のほか、公募対象公園施設及び利便増進施設からの収益等の還元を想定
- ・ 指定管理料は管理運営業務対象範囲から公募対象公園施設を除いた面積
12,458,024円／年（令和3年度単価使用）を上限額として決定し、東京都から支払う
- ・ 指定管理開始を予定しているR5年度の指定管理料は物価変動等により変更になる場合がある

指定管理について3

(3) 管理運営経費等続き

- ・ 指定管理料は、指定管理者選定前に提出する事業計画書において提示のあった金額に基づき、年度ごとに予算額の範囲内で指定管理者と協議を行い、年度協定を締結して支払う
- ・ **経費の不足分は、指定管理者の負担となる**
- ・ 東京都は年度ごとに予算要求を行い、東京都議会の議決をもって次年度の予算額を確定する

(4) 管理所の運営について

- ・ 管理所には、管理所長を1名配置し、不在の場合には必ず代理の職員を配置すること
- ・ 管理所の開所時間は原則午前8時30分から午後5時30分までとすること

主な評価の視点(管理運営業務)

評価項目	主な評価の視点	配点
項目2 企画提案 の内容	2-3 管理運営業務	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園利用者にホスピタリティ溢れる質の高い空間を提供し、代々木公園全体及び周辺地域の魅力向上につながる管理運営計画となっているか ・ 公園利用者及び公園周辺地域の意見を把握した継続的な満足度の向上を目指す内容となっているか ・ 公園利用者の安全・安心に配慮するとともに、災害時の避難場所としての機能を踏まえた管理運営計画となっているか ・ 公園施設の点検、補修の実施手法、急を要する補修への対応策の提案がされているか 	30

魅力向上事業について

① 魅力向上事業に期待する効果及び提案条件

- ・ 周辺地区全体の魅力度向上、にぎわいや集客性の向上を図ること
- ・ 公園が恒常的に利用されること
- ・ イベント等の実施に当たっては、一般の公園利用とのバランスにも考慮すること

② 魅力向上事業として実施する業務

- ・ 公募対象公園施設とその他の公園施設を一体的に活用した事業を実施すること
- ・ 公園内で開催されるイベント等の情報を共有するなど相互に連携を図ると共に、公園に近接する施設と公園とが連携して取り組むことが出来る事業を企画、調整し、一体的に活用した事業を実施すること
- ・ 日常的に散策や休憩等を楽しむ公園利用者に対して、居心地の良い空間を提供する取組を実施すること

主な評価の視点（継続的な魅力度向上）

評価項目	主な評価の視点	配点
項目 2 企画提案 の内容	2 - 4 継続的な魅力度向上	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園周辺地域との連携による地域の魅力度向上、にぎわいや集客性の向上に関する提案がされているか ・ 日常的に散策や休憩などを楽しむ公園利用者に対して、居心地の良い空間を提供する提案がされているか ・ 渋谷・原宿のにぎわいを結ぶ拠点としての立地を生かした活用策の提案がされているか ・ 長期に渡る事業期間において、来場者数や嗜好の変化に合わせ、継続的な改善を行う運営計画となっているか 	30

公募スケジュール

項目	時期
質問書受付 ※1	令和3年4月20日(火)～28日(水)17時
質問書回答 ※2	令和3年5月21日(金)
応募登録	令和3年5月24日(月)～28日(金)17時
公募設置等計画受付	令和3年8月30日(月)～9月3日(金)17時
評価・選定	令和3年9～10月(予定)
選定結果通知	令和3年10月(予定)

※1 質問は期間中のみ電子メールにて受付（その他の期間は受け付けない）

※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

※3 各様式は、建設局HPよりダウンロード可能

※4 選定方法は、建設局HPに詳細あり

※5 応募登録者向けに別途追加質問期間を設定予定