

**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 5 月

第1 調査概要

1 背景及び目的

都は、平成 16 年 8 月に「パークマネジメントマスタープラン」を策定し、「生命を育む環境を次世代に継承する公園」「都市の魅力を高める公園」「豊かな生活の核となる公園」という 3 つの基本理念を定めるとともに、公園別マネジメントプランを策定し、公園ごとの特性も踏まえた取組を進めてきました。

マスタープランの策定後、東日本大震災の発生や東京 2020 大会の開催決定のほか、都民のライフスタイルや価値観の多様化、少子高齢化の進展など、社会状況も大きく変化しました。平成 27 年 3 月には、こうした社会状況の変化や、当初マスタープランによる成果を踏まえ、新たな 10 年を見据えてマスタープランの改定を行い、「都市の魅力を高める公園」「高度防災都市を支える公園」「生命を育む環境を次世代に継承する公園」「豊かな生活の核となる公園」の 4 つを基本理念として定め、さらに魅力ある東京の公園づくりを進めています。さらに、公園別マネジメントプランについても改定を行いました。

一方で、都は、社会状況の変化に伴う多様なニーズに対応し、都立公園が有するポテンシャルを発揮するため、民間のアイデアも取り入れた「都立公園の多面的な活用の推進方策について」東京都公園審議会に諮問しました。平成 29 年 5 月の答申では、都立公園としての公共性を確保しつつ、民間活力を発揮させる取組を官民で調整して円滑に進めることで、都立公園の魅力や価値の向上を図っていくことが重要と示されています。

また、答申に先立ち、平成 29 年 3 月に駒沢オリンピック公園にオープンしたレストランは、民間事業者が店舗の設計・建築から運営までを一貫して行っており、多彩なサービス提供などにより、公園に新たな賑わいを創出しています。

こうした状況を踏まえ、民間事業者の皆様との対話型個別ヒアリングを通じ、公園ごとの市場性や活用のアイデア、参画しやすい事業条件等について意見を伺い、参考にすることで、事業効果や実現可能性の高い事業実施につなげることを目的として、平成 30 年 5 月には、区部北部及び多摩地域の 42 公園を対象に、「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」を実施しました。

この度、公園ごとの参入意欲や事業イメージを伺い、参考にすることで、事業効果や実現可能性の高い事業実施につなげることを目的として、区部南部の 21 公園を対象に、新たにマーケットサウンディング調査を実施します。

都立公園の更なる魅力向上を進めるため、調査にご協力をいただけますよう、よろしくお願いいたします。

※関係資料については、以下の URL からご覧いただけます。

○パークマネジメントマスタープラン

http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/tokyo_kouen/parkmanagement/index.html

○公園別マネジメントプラン

http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/tokyo_kouen/kbetumanagementplan/index.html

○都立公園の多面的な活用の推進方策について 答申

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/shingikai/kouen0022.html>

2 本調査の実施手順

スケジュール	内容
2019年5月16日（木）	調査実施要領公表
2019年5月31日（金）	事前説明会
2019年8月1日（木）～8月2日（金）17時	対話型個別ヒアリング応募受付
2019年8月22日（木）～9月11日（水）	対話型個別ヒアリング実施
2019年10月	調査結果概要の公表（予定）

3 対象公園

提案の対象は、別表に示す 21 公園 とします。

4 調査方法

本調査では、ご協力をいただける事業者の皆様から、公園ごとの参入意欲や活用イメージ等を書面で提案していただいた後、対話型個別ヒアリングにて意見を伺います。早期の事業実施につなげるため、本調査は公園及び事業個所内容を具体的に伺います。そのため、以下に示す条件を確認ください。

なお、提案いただく公園活用事業は、都市公園法第5条の設置許可に基づく民間事業者による公園施設の設置・運営事業とします。都立公園を利用した一時的なイベント運営等は対象となりません。

<条件>

○設置できる施設

設置できる施設は、都市公園法第2条及び都市公園法施行令第5条に掲げる施設に該当し、都市公園の効用を全うするために設けられる「公園施設」に限ります。なお、本提案にあたっては、公園施設の面積制限は設けませんが、既存の公園利用者に配慮した提案としてください。

<参考：公園施設の種類>

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 マリゴランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ホート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物（観覧席、シャワー等）	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等（古墳、城跡等）	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 （廃棄物再生利用施設を含む） くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設 （環境への負荷の低減に資するもの） その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 耐震性貯水槽※ 放送施設※ 情報通信施設※ ペリポート※ 係留施設※ 発電施設※ 延焼防止のための散水施設※

※省令で定めている施設

出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

○施設設置・運営に係る費用

本施設の設置・運営に係る一切の費用は、事業者の負担で行っていただくことを想定しています。例えば、施設設置に付随する樹木の移植、インフラの外部からの引込等の費用も含まれます。

○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。

○使用料

公園施設を設置する場合には、東京都立公園条例第 9 条第 1 項及び東京都立公園条例施行規則第 4 条第 1 項により、面積に応じた使用料を納めていただきます。使用料については様式 3（調査シート 2）を参照ください。なお、東京都立公園条例及び東京都立公園条例施行規則の改正により、使用料の基準額が変動する場合があります。

○樹木の取扱い

公園の多面的な活用に当たっては、①やすらぎ・レクリエーション、②景観、③自然環境・生物多様性、④防災といった、公園が本来持つ基本的な機能を守り、高めていく必要があります。施設の設置に当たっては、緑とオープンスペースがもたらす機能の確保・向上が基本となります。

そのため、樹木については伐採できません。事業面積を確保する必要がある場合は、支障となる樹木を移植し、保全を図ってください。なお、移植の費用は事業者の負担となります。

○用途地域等

主な用途地域については様式 3（調査シート 2）に示しています。第一種低層住居専用地域など、用途上、店舗が建てられない地域の場合、公聴会や建築審査会など、建築基準法 48 条 14 項に定める手続きが必要となります。

また、公園によっては、各区が定める景観計画等の区域や埋蔵文化財包蔵地となっている場所があります。

実際の事業を実施する場合には、これらの手続きの対応を要するため、事業実施場所にかかる制限を確認の上、ご提案ください。

○公益還元

都立公園の公益性に鑑み、公園における収益事業の実施にあたっては、その売り上げの一部を活用して、公園の魅力向上に還元（以下、「公益還元」といいます。）していただくことを想定しています。

- ・駒沢オリンピック公園の例：売上歩合を事業者の提案事項としており、月間売上（消費税込額）に対し 8 % の歩合を審査の目安として示しました。
- ・木場公園の例：飲食店の周辺の広場を活用し、多様な来園者を惹きつける場を創出する取組の提案を求めました。

これらの事例も参考にして、選定された公園における公益還元の考え方について様式 4（調査シート 3）にてお示しください。

○事業期間

10 年から 20 年程度を想定していますが、参入しやすい事業期間を提案してください。なお、事業期間には建築及び解体の工事期間を含みます。

○原状復旧

事業終了時には、設置した建物等を撤去するなど、事業者の負担で原状復旧していただきます。

○法令遵守

都市公園法や東京都立公園条例のほか、建築基準法や都市計画法等の関係法令を遵守してください。

5 調査対象者

事前説明会及び対話型個別ヒアリングについて、ご応募いただけるのは以下の全てに該当する団体又はそのグループとします。

- (1) 都立公園において「4 調査方法」に示す公園活用の事業主体として参入の意向があること
- (2) 企業、NPO法人、その他これらに類する団体であること
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと
- (4) 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（29 財経総第 1211 号）の別表に掲げる各号のいずれにも該当しないこと

1号 暴力団等経営支配者

個人若しくは法人の役員等が暴力団等である者又は暴力団等が実質的に経営を支配する者

2号 暴力団等雇用者

暴力団等を雇用している者

3号 暴力団等資金提供者

個人又は法人の役員等若しくは使用人が、暴力団等であることを知りながら暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

4号 暴力団等利用者

個人又は法人の役員等若しくは使用人が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団等を利用するなどしていると認められる者

5号 暴力団等親交者

個人又は法人の役員等若しくは使用人が、暴力団等との間において、社会的に非難される密接な関係を有していると認められる者

6号 その他の暴力団等関係者

個人又は法人の役員等若しくは使用人が、暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められる者

7号 下請負人等契約解除拒否者

東京都との契約の相手方の下請負人等が 1 号に掲げる者である場合において、東京都が当該下請負人等との契約の解除を当該局の契約の相手方に求めたにもかかわらず、正当な理由がなくこれを拒否したと認められる者

8号 不当介入通報報告義務違反者

東京都の契約の相手方又はその下請負人等が、契約の履行に当たって不当介入を受けた場合において、正当な理由がないにもかかわらず、東京都への報告又は警視庁管轄警察署への通報を怠ったと認められる者

第2 本調査の進め方

1 事前説明会の開催

対話型個別ヒアリングへの参加を希望する民間事業者向けの事前説明会を開催します。

(1) 事前説明会

- ・開催日時： 2019年5月31日（金） 15時00分～16時00分（14時30分受付開始）
- ・開催場所： 都議会議事堂1階 都民ホール

(2) 参加方法

- ・参加を希望する場合は、「【事業者名】様式1 事前説明会申込」に必要事項を記入のうえ、参加申込をしてください。
- ・申込期間：2019年5月16日（木）～2019年5月29日（水）
- ・申込受付：「第3. 問合せ先」のE-mail宛、「【事業者名】様式1 事前説明会申込」を送付してください。なお、メールのタイトル及び電子データファイル名は以下のようになっています。

（参考）メールタイトル例：MS 調査事前説明会申込 ○○㈱

電子データファイル名例：【○○㈱】様式1 事前説明会申込.docx

(3) その他

- ・事前説明会の参加人数は、1社につき3名までとします。
- ・事前説明会の開催内容等が変更になる場合は、東京都建設局HPに掲示します。
- ・事前説明会の参加は、対話型個別ヒアリングへの参加条件ではありません。

2 調査シートの提出

(1) 提出資料と主な調査項目

以下の3つの調査シートを全てご提出ください。

①【様式2】調査シート1

- ・基本事項、対話型個別ヒアリング希望日及び公共施設における施設設置実績

②【様式3】調査シート2

- ・別表に示した対象の21公園への参入意欲

③【様式4】調査シート3

調査シート2で○と回答された公園について、記入例を参考に、公園ごとに作成してください。

（△の公園についても、作成して頂いて構いません。）

お聞きしたい項目は以下の通りです。具体的な店舗名や連携企業名等は不要ですが、他の事業での経験等に基づく実現可能性の高い提案を求めます

- ・公園選定の考え方、事業実施場所選定の考え方（メリット・デメリット）
- ・設置する公園施設（分類、種類、産業分類、施設の数）
- ・事業コンセプト（コンセプト、規模、事業期間、工事予定期間、公益還元の方法等）
- ・事業採算性の考え方（集客目標人数、収入見込、支出見込、支出見込の内訳）

- ・その他（都に希望する事項や本事業の課題等）

(2) 提出期間

2019年8月1日（木）～8月2日（金）17時まで

※期間前の提出については、個別にお問い合わせください。

(3) 提出先

E-mail: S0000381@section.metro.tokyo.jp（東京都建設局公園緑地部公園課）

なお、メールのタイトルは「MS 対話参加申込 事業者名」とご記入ください。また、お送りいただく電子データのファイル名の最初に事業者名をご記入ください。

例：【〇〇株】様式4 MS 調査シート3.docx

3 対話型個別ヒアリングの実施

民間事業者のアイディアやノウハウ等の保護を図るため、調査は非公開による対話型個別ヒアリングにて実施します。調査は、建設局公園緑地部公園課職員が対応させていただきます。また、記録や取りまとめ等を受託するコンサルタント会社が同席させていただく場合があります。

なお、対話希望者が多数に渡る場合や、調査シートの記載が本調査の目的と合わない場合等については、すべての希望者との対話を行わず、調査シートのみでの調査とさせていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(1) 実施日時：2019年8月22日（木）～9月11日（水）

- ・上記のうち13時30分～17時30分の間で、1団体あたり45分以内を予定しています。（入退室、資料のセッティング及び撤収等の時間を含みます。）

- ・実施日につきましては、ご希望日を調査シートにご記入の上、個別に調整させていただきます。

(2) 実施場所：東京都庁本庁舎内（東京都新宿区西新宿2-8-1）

詳細につきましては、個別にご連絡します。

4 その他の留意事項

①本調査への参加及び対話内容の扱い

- ・本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- ・都及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- ・提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施をお約束するものではありません。なお、事業の実施の際には、実施公園において提案をいただいた事業者に対し、改めてヒアリングを行うことがあります。

②費用等

- ・本調査の参加に要する費用は参加団体の負担とします。都による費用の徴収又は対価の支払はありません。

③追加調査等への協力

- ・必要に応じ、追加対話（書面による照会含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限り御協力をお願いします。

④実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を取りまとめた上で公表する予定です。
- ・公表に当たっては、事前に提案団体に内容の確認を行います。
- ・参加団体の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

第3 問合せ

1 問合せ窓口

東京都建設局公園緑地部公園課利用促進担当

電話：03-5320-5168

Email：S0000381@section.metro.tokyo.jp

所在：東京都新宿区西新宿 2-8-1 東京都庁第二本庁舎 5 階北側

※メールで問合せを行う場合は、件名を「MS 調査問合せ」としてください。

2 問合せ時間

土・日・祝日を除く 10 時～12 時及び 13 時～17 時

別表

	公園名	面積 (ha)	年間 来園者数 (千人)	所在地
1	芝公園	12.3	1,011	港区芝公園一・二・三・四丁目
2	青山公園	4.0	425	港区六本木七丁目、南青山一丁目
3	戸山公園	18.6	1,047	新宿区大久保三丁目、戸山一・二・三丁目
4	横網町公園	2.0	184	墨田区横網二丁目
5	東白鬚公園	10.3	677	墨田区堤通二丁目
6	猿江恩賜公園	14.5	1,842	江東区住吉二丁目、毛利二丁目
7	夢の島公園	43.4	480	江東区夢の島一・二丁目
8	亀戸中央公園	10.3	1,095	江東区亀戸八・九丁目
9	東京臨海広域防 災公園	6.5	325	江東区有明三丁目
10	潮風公園	15.4	294	品川区東八潮
11	林試の森公園	12.1	1,218	目黒区下目黒五丁目、品川区小山台二丁目
12	蘆花恒春園	8.0	925	世田谷区粕谷一丁目
13	砧公園	39.2	2,201	世田谷区砧公園、大蔵一丁目、岡本一丁目
14	祖師谷公園	9.3	1,193	世田谷区上祖師谷三・四丁目、祖師谷五・六丁目、成城九丁目
15	善福寺公園	8.0	1,006	杉並区善福寺二・三丁目
16	善福寺川緑地	17.9	3,041	杉並区成田東二・三・四丁目、成田西一・三・四丁目、 荻窪一丁目
17	和田堀公園	26.1	2,534	杉並区大宮一・二丁目、成田東一・二丁目、成田西一丁目、 堀ノ内一・二丁目、松ノ木一丁目
18	篠崎公園	30.3	2,044	江戸川区上篠崎一・四・八丁目、篠崎町五・六・七・八丁目、 西篠崎一・二丁目、谷河内二丁目、南篠崎町四丁目、鹿骨町
19	葛西臨海公園	77.7	3,757	江戸川区臨海町六丁目
20	大島小松川公園	24.9	1,043	江東区大島九丁目、江戸川区小松川一丁目
21	宇喜田公園	6.0	465	江戸川区北葛西三丁目、宇喜田町

※年間来園者数は 27 年度から 29 年度の推定値の 3 か年平均です。

※各公園の HP は以下の URL からご覧いただけます。

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/kouenannai/ichiran.html>