

都立木場公園多面的活用プロジェクト 事業者募集要項

2018年8月

東京都建設局公園緑地部

< 目 次 >

第1	募集の概要	1
1.	事業の背景と目的	1
2.	事業対象公園及び対象区域	2
3.	事業の期間	4
第2	事業内容	5
1.	基本的な方向性	5
2.	提案内容	5
3.	事業の仕組み	6
第3	事業実施における条件	7
1.	共通事項	7
2.	収益エリアにおける取組の条件	7
3.	創意工夫エリアにおける取組の条件	9
4.	その他公共貢献に係る取組の条件	10
5.	事業報告	10
6.	費用負担	11
7.	事業の中止等	12
8.	リスク分担	13
第4	応募に関する事項	15
1.	応募上の注意事項	15
2.	提案内容の変更等	15
3.	応募者の構成	15
4.	応募者の資格要件等	15
5.	応募の手続き	17
6.	応募に関するその他の留意事項	19
第5	審査・選定に関する事項	21
1.	審査の方法・手順	21
2.	審査基準	22
3.	審査結果の通知及び公表	22
4.	事業者の決定等	22
第6	問合せ先	24

第1 募集の概要

1. 事業の背景と目的

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」を、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。

この度、審議会答申や、駒沢オリンピック公園における取組も踏まえ、都立公園における新たな取組として、都立木場公園（以下、「木場公園」という。）において、これまで以上に民間事業者が自由に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行います。

本事業では、誰もが居心地良く過ごせ、多様な人々を惹きつける場の創出を目指し、公園利用者への質の高いサービスを提供する飲食店の整備・運営及び広場の一面を活用した創意工夫による取組を提案・実施する事業者を公募します。

事業にあたっては、都市の中の貴重な緑とオープンスペースという公園のポテンシャルを最大限に引き出すとともに、木場公園及び周辺地域の個性や特性を踏まえ、それらを活かした取組により、まちの魅力向上にも資することも期待します。

※関係資料については、以下の東京都HP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

○木場公園マネジメントプラン

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/content/000021358.pdf>

○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. 事業対象公園及び対象区域

(1) 木場公園の概要

木場は、江戸から昭和にかけて、材木を供給し、「材木のまち」として栄えてきました。昭和44年に江東再開発構想のなかの防災拠点の一つとして位置づけられ、木材関連業者が現在の新木場へ移転したのを機に、水と緑の森林公園として整備され、平成4年に開園しました。

緑に囲まれた広場等は、多様なレクリエーションの場として利用されています。園内は葛西橋通り、仙台堀川によって南、中、北の3地区に分かれており、木場公園大橋が各地区をつないでいます。北地区には東京都現代美術館や多目的広場、イベント広場、テニスコート等が、南地区にはバーベキュー広場、ドッグラン、都市緑化植物園、木場ミドリウム等が設置されています。また、かつての貯木場をイメージさせる入口広場中央のイベント池では、木場の伝統芸である「角乗（かくのり）」なども行われ、地域の歴史や文化を伝える場となっています。開放公園であり、24時間ご利用いただけます（都市緑化植物園は午前9時から午後4時30分まで開園）。

木場公園の位置する深川南部地区は、工場、商店、事務所ビル、一般住宅が混在するとともに、運河や河川などの親水性に富み、公園と一体となって水と緑の美しい景観が創出されています。また、江戸時代から続く伝統芸能やまつりをはじめ、富岡八幡宮など歴史的・文化的資源が数多く現存しています。

さらに、木場公園は、東京都地域防災計画及び江東区地域防災計画により防災上の重要な位置づけを持っています。

項目	概要
公園名	東京都立木場公園
所在地	江東区木場四・五丁目・平野四丁目・三好四丁目・東陽六丁目
開園面積	238,711.13 m ²
公園の種別	総合公園
アクセス	【電 車】東京メトロ東西線「木場」下車 徒歩 10 分 都営地下鉄大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」下車 徒歩 15 分 都営地下鉄新宿線「菊川」下車 徒歩 15 分 【バ ス】都営バス（業 10）「木場四丁目」または「東京都現代美術館前」下車 【駐車場】206 台（有料・24 時間、臨時駐車場を含む）
指定管理者	公益財団法人 東京都公園協会
土地所有者	東京都
防災上の位置付け	以下の計画において、公園全域が災害時の避難場所に指定されています。 ・東京都地域防災計画 震災編（平成 26 年修正／東京都防災会議） ・江東区地域防災計画（平成 28 年修正／江東区防災会議）
その他の位置付け	以下の計画において、公園全域がみどりの拠点に指定されています。 ・江東区都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月／江東区）

※木場公園に関する基本的な情報については、指定管理者のホームページを参照ください。

<https://www.tokyo-park.or.jp/park/format/index020.html>

(2) 事業対象区域の概要

本事業対象区域は、南地区の「ふれあい広場」の一面に設定します。ふれあい広場は、一面草地の園内最大のオープンスペースであり、バーベキューやドッグラン利用のほか、家族連れのピクニックや小グループによる軽いスポーツ利用など、多目的に利用されています。最寄りの「ふれあい広場口」は東京Metro東西線木場駅から最も近い出入口の1つとなっています。

項目	概要
事業対象区域	<p>1,500 m²</p> <p>a) 収益エリア (300 m²を上限として提案による) 事業対象区域のうち、都市公園法第5条に基づく設置許可を受けるエリア</p> <p>b) 創意工夫エリア 事業対象区域から収益エリアを除いたエリア</p> <p>※園内には境界のポイントのみ落としています。</p> <p>※P6「事業の仕組み」参照</p>
都市計画	<p>対象区域には以下の地域地区が指定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第1種住居地域 (建ぺい率 60%/容積率 300%) ・ 防火地域 ・ 高度地区 (木場地区は建築物の高さの最低限度が 7m に設定されているが、都市計画施設の区域内の施設は対象外とされている)

[木場公園南地区]



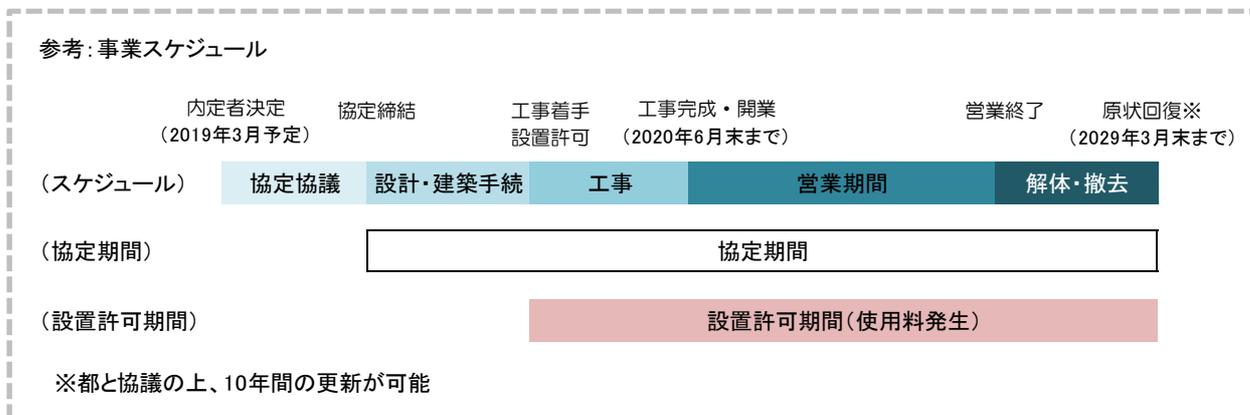
※木場公園の位置図及び園内の全体マップについては別紙1を参照のこと

※事業対象区域の詳細については別紙2を参照のこと

3. 事業の期間

2020年6月末までに営業を開始していただき、当初の事業期間は2029年3月末まで（約10年間）とします。事業者が希望する場合、都と協議の上、さらに10年間を上限として更新が可能です（当初の約10年間を含めて最大で約20年間事業実施可能）。

なお、上記事業期間には、原状回復の期間を含みます。



第2 事業内容

1. 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してください。具体的には、以下の視点に基づき提案してください。

● 誰もが居心地良く過ごせる場の創出

子供連れからお年寄りまで、ビジネスマンや地域住民、また、これまで公園に足を向けなかった人など、多様な人々を惹きつけ、公園を訪れる誰もがそれぞれの好みやニーズに合わせて思い思いに居心地良く過ごせる場を創出してください。

● 公園の楽しみ方や過ごし方の選択肢を広げる

民間事業者ならではの創意工夫により、来園者の公園での楽しみ方・過ごし方を多様化、高度化するような取組や、日常的に公園に通いたくなる、あるいは悪天候日や夏・冬の閑散期等でも公園に足を運びたいとなるような取組を提案してください。なお、今後、事業期間内に地域住民や公園利用者との連携等を進めることで実現していくような、新たな取組や仕組み等の提案も可能です。

● 公園や地域の魅力や価値の向上

当該公園や周辺地域の特性、来園者のニーズ等を踏まえ、新たに設置する施設を中心にハード・ソフトが一体となった運営を行うことで、公園全体、ひいてはまちの魅力や価値の向上につながるような取組を提案してください。なお、単なる飲食店の運営者ではなく、「パークマネジメント」を担う一員として公園全般の利用者サービスの向上に関する積極的な提案も可能です。

2. 提案内容

民間事業者の皆様には、飲食店を設置していただき、その利益の一部を活用しながら公共貢献の取組を提案していただきます。

(1) 事業対象区域における提案

①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「収益エリア」を設定し、公園の緑を活かした飲食店を設置・運営・管理していただきます。公園がより魅力的な場所となるような施設の配置や設え、サービス内容等を提案してください。

②創意工夫エリアにおける取組

新たに設置、運営する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ような取組を提案してください。

<提案例>

- ・ 可動式の物品等を活用した多様な楽しみ方・過ごし方ができる場の創出
- ・ 参加型、体験型のイベント等の開催
- ・ 魅力ある広場の整備及び維持管理 等

(2) その他公共貢献に係る取組

前記(1)以外で、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してください。

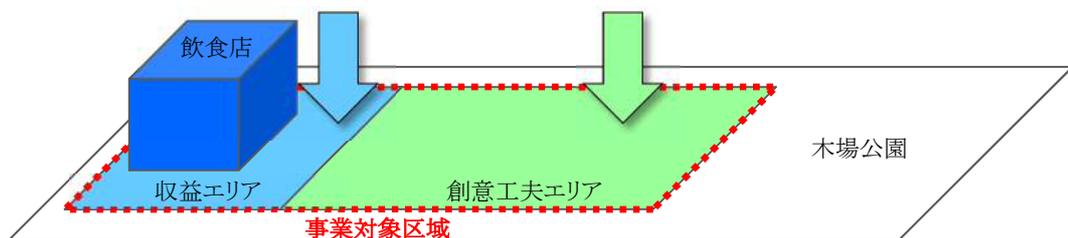
<提案例>

- ・公園運営をより良いものにするための仕掛けや仕組み
- ・公園利用者の自発的な活動を誘発するような仕掛けや仕組み
- ・災害発生時の対応、協力
- ・防災対策の取組
- ・公園の広報、宣伝活動への協力
- ・「連絡協議会」等を通じた指定管理者や地域等と連携した取組 等

3. 事業の仕組み

<実施内容と実施場所>

	事業対象区域 (1,500 m ²)		
	収益エリア (300 m ² 以内)	創意工夫エリア	
		占用なし	占用あり
飲食店の整備	○	×	
収益事業	○	×	○ (公園の魅力向上)
その他施設整備	○	原則× (公園機能に影響のない範囲で芝生・園路等の整備は可能)	
エリア内の維持管理	○	通常の維持管理は指定管理者 ただしレベルアップの提案可	
使用料等	○ (土地使用料)	×	○ (占用料)



第3 事業実施における条件

事業を実施するにあたっては、以下の条件に基づき実施してください。

1. 共通事項

(1) 公共性への配慮

- ・「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」といった公園の本来機能や、公的施設としての公共性に配慮してください。
- ・都及び指定管理者との連絡体制を構築してください。
- ・既存の公園利用者等への配慮として、美化や防犯等の措置を講じ、これらの事項に関して、都、指定管理者及び江東区から指導、指示を受けた場合はこれに従うようにしてください。

(2) 法令等の遵守

関係法令を遵守してください。以下に関係法令の一部を例示します。

- | | |
|---------------|--------------|
| ・都市公園法 | ・東京都迷惑防止条例 |
| ・都市計画法 | ・東京都環境基本条例 |
| ・建築基準法 | ・東京都行政手続条例 |
| ・食品衛生法 | ・東京都受動喫煙防止条例 |
| ・東京都立公園条例 | ・東京都建築安全条例 |
| ・東京都立公園条例施行規則 | ・江東区都市景観条例 等 |
| ・東京都屋外広告物条例 | |

2. 収益エリアにおける取組の条件

(1) 飲食店の設置に関する条件

- ・事業対象区域内に、300㎡以内で収益エリアを設定してください。収益エリアについては、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ていただきます。（設置許可に伴う使用料については6(2)に記載）
- ・設置する飲食店は、各種法令に適合した建築物等としてください。
- ・飲食店の建築に必要な各種法令に基づく許認可等は事業者が取得してください。
- ・設置した施設・設備等は、事業者が事業期間中所有してください。店舗については、自己名義で所有権の登記をしていただくことが可能です。なお、第三者に転売・譲渡等、名目の如何に関わらず、所有権の移転はできません。
- ・公園の景観や緑と調和する配置計画・デザインとしてください。階数や構造等の制限は都市計画法等に抛りますが、敷地の境界、店舗の入口や内装等については、来園者が利用しやすい形状にするとともに、公園との連続性に配慮してください。（ユニバーサルデザイン、バリアフリー対応など）
- ・工事計画について、都及び指定管理者と協議を行った上で、できるだけ速やかに整備を行ってください。
- ・工事の施工に当たっては、特に次の事項について東部公園緑地事務所、指定管理者及び江東区の指示に従ってください。
 - ・防音対策

- ・公園利用者の安全な動線の確保と交通安全対策
 - ・工事車両の搬出入経路
 - ・工事騒音や振動
 - ・その他必要となる事項
- ・建築工事に際しては、事業者の責任で近隣住民等を対象に説明を行ってください。
 - ・電気、ガス、上下水道等、必要となるインフラについては、事業者が各企業者と調整し、都と協議の上、公園区域外から直接引込工事を行ってください。引込にあたっては、園内の施設や利用者への影響に配慮いただくとともに、掘削等により改変した公園施設は速やかに原状回復してください。また、インフラの埋設図面を都に提出してください。
 - ・周辺の地下埋設物の状況については、各企業者の担当窓口で確認してください。なお、参考として添付する地下埋設図面（資料3）に提示していない地下埋設物や地中障害物が発見された場合においては、その取扱及び調査・撤去等は事業者の費用負担において行ってください。なお、資料3には記載がありませんが、木場公園の東側を走る区道にも、100mmのガス管（低圧）が入っています。
 - ・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・移設を行うことが出来ます。ただし、その費用は事業者の負担で行ってください。

(2) 飲食店の運営・管理に関する条件

- ・飲食店の運営に当たっては、各種法令を遵守するほか、東部公園緑地事務所長及び指定管理者からの公園管理に係る指導、指示に従ってください。特に、食品衛生法その他関係法令を遵守し、衛生管理及び感染症対策を徹底してください。
- ・営業に必要な各種法令に基づく許認可等は事業者が取得してください。
- ・飲食店は、公園特性や利用状況、来園者のニーズを把握し、公園利用者にとって魅力あるサービスを提供するものとしてください。
- ・公園利用者が日常的に利用できるよう、営業日（定休日）、営業時間、価格・メニュー等を定めてください。なお、定休日を設ける場合は、年末年始を除き、土・日・祝日以外としてください。
- ・事業者の責任で運営・管理を行ってください。管理には、維持管理のほか、安全管理も含まれます。
- ・材料の搬入やゴミの搬出等にあたっては、公園管理に支障がないよう、車両の大きさや時間、搬入路等を制限させていただくことがあります。また、園路に長時間車両を停めることのないよう、適宜、事業対象区域内に搬入スペースを設けてください。なお、一時的な搬入スペースとして使用し、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いれば、収益エリアに含めなくても構いません。
- ・施設の運営に伴う廃棄物の処理（保管・搬出・処分等）は、事業者の責任において適正に行ってください。
- ・収益エリアでは、飲食店の設置目的を逸脱しない範囲において、テイクアウト販売や、公園利用者の利便に供する物品の販売、有料イベント等の営利を目的とする取組の提案が可能です。ただし、以下の各項目（ア・イ・ウ）に該当しないものとします。
 - ア 公園との関連性が低く、都が必要とみなすことができないと判断するもの

(例) 公園利用に関係のない物品、公園で利用するには危険を伴う物品の販売等
イ 公園管理上及び公園周辺に特に支障を与える恐れがあるもの

(例) 騒音や悪臭など周辺環境を著しく損なうもの、周辺に危険が及ぶ恐れがあるもの等

ウ 政治的または宗教的な内容を取り扱うもの

- ・飲食店は、都と協定を締結した事業者が直接営業するものとします。事業者選定後、営業する権利を他者に譲渡又は転貸することはできません。
- ・事業者がフランチャイズ制を採り、フランチャイザー（本部）とフランチャイジー（加盟店）であり、飲食店の運営・管理者）が連合体として応募することは可能です。なお、フランチャイジーを途中で変更することは認めません。また、フランチャイザーが単独で応募し、事業者決定後、フランチャイジーを募集することは認めません。
- ・営業時間や店舗の改装などの変更を行う場合は、事前に東京都に協議してください。
- ・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の可能性があります。この場合において、事業者はいかなる補償も受けられません。
- ・施設・機器等の不備又は施設管理上の瑕疵により公園施設又は第三者に被害を及ぼしたときは、速やかにその補填をし、または賠償の責に応じてください。そのため、施設賠償保険など、リスクに応じた保険に加入してください。

(3) 事業期間終了時に関する条件

- ・事業者が整備した施設等は、事業期間終了時まで、事業者が自己の費用負担により撤去し、事業実施前の状態に原状回復を行ってください。事業が中止された場合も同様とします。ただし、原状回復の内容及び範囲については、原状回復を行う前に東京都と協議して決定することとします。

3. 創意工夫エリアにおける取組の条件

- ・創意工夫エリアで実施できる取組は、「2 (2) 収益エリアの条件ア・イ・ウ」に該当せず、かつ、以下の各項目（エ・オ・カ）に該当するものとします。

エ 原則として、一般来園者が誰でも無料で楽しめる内容のものであること

誰でも参加できる無料イベント等の実施が可能です。ただし、公園や地域の魅力向上に寄与すると都が認める場合は、都市公園法に基づく占用許可の手続きを受け、占用料を都に納付した上で、有料イベントや、ケータリングによる物販などの営業行為等、園地を排他独占的に使用する取組を実施することも可能です。なお、この権利を他人に譲渡し、または転貸することはできません。

オ 原則として施設整備を伴わないものであること

創意工夫エリアでは、固定される工作物の設置等の整備はできません。ただし、可動式の物品等（イス、テーブル、パラソル、プランターの植栽等）については、都と利用調整の上、占用許可を受けることなく設置することが可能です。また、平常時は公園の広場としての機能、災害時には避難場所等としての機能に影響のない範囲で、広場や園路等の整備を行うことができます。その場合は、その後の維持管理についても合わせて提案をしていただきます。なお、事業者の整備により、指定管

理者の維持管理に係る負担が増加する場合は、事業者による維持管理を原則とします。

カ 公園利用者の休息、遊戯、運動、レクリエーション等、公園の本来利用に類似するものであるとともに、公園の本来利用を大きく妨げるものでないこと

- ・ イベントや可動式物品等の設置に係る安全性の確保は、事業者の責任において行ってください。イベントや可動式物品等の設置が原因で、公園施設または第三者に被害を及ぼしたときは、速やかにその補填をし、または賠償の責に応じてください。
- ・ 創意工夫エリアの維持管理については、他の園地と同様、原則として引き続き指定管理者が行います。主な維持管理の内容及び指定管理者が現在行っている維持管理状況（目安）は以下のとおりです。
 - ・ 草刈：6回／年
 - ・ 中高木の枯枝、支障枝処理：適宜
 - ・ 低木刈込：1～2回／年
 - ・ 遊具点検（定期点検）：1回／月
 - ・ 遊具点検（専門業者による精密点検）：2回／年
 - ・ 園地の清掃、ゴミ拾い：毎日
 - ・ 側溝及び排水柵の清掃：適宜
 - ・ ベンチ、園路灯のランプ、園地の不陸等の補修：適宜
 - ・ 電気、水道メーターのチェック：毎月
- ・ 創意工夫エリアの魅力アップのため、上記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です。その際は、具体的な内容を示してください。なお、実際の維持管理に当たっては、指定管理者と調整の上で行っていただきます。

4. その他公共貢献に係る取組の条件

- ・ 木場公園では、様々なイベントが行われます。特に、事業対象区域周辺で実施が予定されるイベントについて、事業者は事業対象区域における賑わい創出及び安全確保に協力してください。また、公園内で開催されるイベント等の多くで飲食ブースが設置される可能性があります。この場合において、事業者はいかなる補償も受けられません。なお、過去のイベント等の実施状況は、資料5を参照してください。
- ・ 指定管理者が年1回以上開催する「連絡協議会」（2018年度は2回開催の予定）に参加し、公園の魅力向上や活性化のため、指定管理者をはじめとする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てください。事業者が行うイベント等の取組についても、指定管理者や住民等と情報交換を行い、協力・連携して進めてください。現在の連絡協議会には、指定管理者である公益財団法人東京都公園協会のほか、ボランティア団体（11団体）及び地元町会（6町会）の代表者、保育所事業者等が構成員となっており、必要に応じて園内工事関係者等にもご参加いただいています。なお、連絡協議会に参加したうえで、連絡協議会とは別に、独自のプラットフォームを立ち上げて、連絡協議会と連携した取組を提案することも可能です。

5. 事業報告

事業効果を測定するため、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月中に報告いただきます。必要に応じて随時報告を求められることがあるほか、ヒアリングを実施する場合があります。また、社会状況の変化や都民ニーズ等を踏まえ、事業計画の見直しを行っていただくことがあります。

6. 費用負担

事業の実施に係る必要経費は、すべて事業者の負担とします。以下に示す基準額は、2018年8月現在のものです。

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、使用料及び占用料の基準額が変動する場合があります。

(1) 施設の設置・運営・管理に係る費用

事業者が設置する施設について、その整備、運営、管理、原状回復までに係る費用はすべて事業者の負担とします。また、インフラ整備に伴う掘削等により改変した公園施設の原状回復についても、事業者の負担で行っていただきます。

(2) 土地の使用料・占用料等

i. 設置許可に伴う土地使用料

収益エリアについて、都に設置許可申請を行い、設置許可を受けたうえで、都に土地使用料を納付してください。土地使用料は、事業者が収益エリアとして使用する面積に基づき下記の計算により算出され、工事着手日の属する月の1日から発生します。

$$\ll \text{計算式} \gg \quad \underline{\text{土地使用料 (月額)} = 715 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \text{使用面積 (m}^2)}$$

ii. 占用料

創意工夫エリアについては、使用料は発生しませんが、占用許可申請を行い、占用許可を受けてイベント等を実施する場合には、その都度発生する以下の占用料を、都に納付してください。この場合、原則として許可申請及び占用料の納付は木場公園サービスセンター窓口にて手続きしてください。

$$\ll \text{計算式} \gg \quad \underline{\text{占用料 (日額)} = 29 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \text{使用面積 (m}^2)}$$

iii. その他

イベント等の実施に係る費用は、原則として全て事業者の負担となります。事業の実施に伴い公園施設または第三者に被害を及ぼしたときは、速やかにその補填をし、または賠償の責に応じてください。

(3) インフラの占用料

上下水道・ガス・電気等の地下管路を、収益エリア以外の公園敷地内に敷設する場合は、都に占用許可申請を行い、占用許可を受けたうえで、インフラ占用料を都に納付してください。インフラ占用料は、管の種別及び長さに基づき下記により算出され、工事着手日の属する月の1日から発生します。

引込にあたっては、園内の施設に影響のないように配慮いただくとともに、各企業者及び都と調整してください。

種別		単位	金額
水道管	外径 40cm 未満のもの	1m あたり	177 円
下水道管 ガス管 など	外径 40cm 以上 1m 未満のもの	1 か月	444 円

《 占用料の計算例 》

水道、下水道、ガス、電気の外径 40cm 未満の地下管路をそれぞれ 50m 敷設した場合
 インフラ占用料（月額）＝177 円×50m×4 本＝35,400 円

（4）工事期間中の占用料

収益エリア内の整備工事等に当たり、収益エリア外の公園敷地を作業ヤードなどで使用する場合には、その範囲等について東部公園緑地事務所と調整のうえ、都に占有許可申請を行い、占有許可を受けたうえで、工事占用料を都に納付してください。工事占用料は、事業者が使用する面積に基づき下記の計算により算出されます。

《 計算式 》 $\text{工事占用料（日額）} = 29 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \text{使用面積（m}^2\text{）}$

（5）保証金

事業者は、保証金として、下記の計算に基づいた金額を、別途都の定める期日までに都に預託してください。保証金は、事業者の瑕疵により公園に大きな損害を与えた場合や、事業者の責めに帰すべき事由により事業終了前に店舗が閉鎖された場合の保証金として預託するもので、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します。なお、保証金には利息を付さないものとします。

《 計算式 》 $\text{保証金} = \text{土地使用料 3 ヶ月分} + \text{工事予定額の } 1/10$

（6）その他

本事業を進めていく途中で、不可抗力、法令変更等、都又は事業者のいずれの責めにも帰することのできない事由により、事業継続が不能となった場合には、協定締結時から事業中止までに要した費用については、事業者が負担するものとします。

7. 事業の中止等

（1）事業の中止

事業期間中であっても以下に該当した場合には、いかなる事由があっても事業を中止、終了するものとします。

- ・事業者が整備した施設を対象に、都市公園法第 27 条の規定に基づく監督処分を受けた場合
- ・事業者が本要項の記載事項、企画提案の内容や都と締結した協定事項（基本協定書案については資料 4 参照）について、記載義務を果たさなかった場合又は都の許可なく変更や違反を行い、都の指導に対して一向に改善が見られない場合

(2) 事業中止時の原状回復

事業者は、事業が中止された場合には、中止事由にかかわらず、事業者が整備した施設等を自己の費用負担により撤去し、事業実施前の状態に原状回復を行ってください。ただし、原状回復の内容及び範囲については、原状回復を行う前に都と協議して決定することとします。

(3) 事業中止時の補償等

前記(1)の事由により事業が中止された場合、事業者はその損害の補償又は補填を、都に請求することはできません。

8. リスク分担

事業者が提案し実施する事業内容については、事業者が責任をもって遂行し、事業に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。

ただし、都及び指定管理者が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、都及び指定管理者が責任を負うものとします。負担が明確でないものについては協議により決定します。

リスクの種類	内容	負担者	
		都	事業者
法令変更	事業者行う整備・管理業務に影響のある法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	事業者が行う業務（工事・維持補修・運営）に起因する事故、施設や機器等の不備に起因する事故において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業者決定後のインフレ・デフレ		○
金利	事業予定者決定後の金利変動		○
不可抗力 ※1	自然災害等による業務の変更、中止、延期		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	都の責任による中止・延期	○	
	事業者の責任による中止・延期		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コスト負担		○
施設競合 ※2	競合施設による利用者減・収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
施設損傷	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	事業者の事由による業務並びに契約内容の不履行		○
収益エリアのリスク ※3	施設、機器、物品等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等		○
創意工夫エリアのリスク	都が引き続き管理する部分（指定管理者による維持管理等）に係る瑕疵による事故等	○	
	提案に基づく取組（物品等の設置、イベント等の開催、整備及び維持管理等）に係る瑕疵による事故等		○

※1

- ・施設等が復旧困難な被害を受けた場合、都は、事業者に対し当該施設に関するすべての業務の停止を命じることがあります。
- ・災害発生時には、避難場所の確保や災害対応のために、業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。
- ・都が事業者に対し、業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、都は事業者に対する休業補償は行いません。

※2

- ・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いません。
- ・公園内及び周辺における都や第三者のイベント等の開催に伴い、事業者の事業に損失や休業等が発生した場合など、いかなる理由においても、都は事業者に対して補償を行いません。

※3

- ・施設・機器等の不備又は施設管理上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者はリスクに応じた保険に加入するものとします。

※その他の注意事項

- ・都が行う公園内の管理、運營業務（定期点検など）に伴い、事業者の事業に休業等が発生した場合など、いかなる理由においても、都は事業者に対して補償を行いません。

第4 応募に関する事項

1. 応募上の注意事項

- ・企画提案書類の作成にあたっては、各様式に示す「記載事項」及び「記載における注意事項」に従ってください。
- ・それぞれの取組が想定する対象や内容、実施主体や協力者、実施方法や仕組み等、できるだけ具体的に記載するとともに、過去の類似の取組実績についてもご紹介ください。
- ・提案内容を継続的・恒常的に実施するために必要な体制（人員、予算等）についても提案してください。

2. 提案内容の変更等

事業開始後に企画提案の変更や構成員の追加・脱退等を行う必要がある場合、事業者は都と事前に協議を行う必要があります。ただし、企画提案の根幹に関わる変更はできません。

また、本業務に係る権利を、都の許可なく他人に譲渡すること、転貸すること、担保に供すること、又は使用させることはできません。

3. 応募者の構成

応募できる者は、法人又はその他の団体（以下、「法人等」という。）、又は複数の法人等によって構成される連合体（以下、「連合体」という。）とします。連合体で応募する場合は、飲食店の設置者が代表法人になり、代表法人が応募手続き及び事業に必要な諸手続き、その他の都との協議等を行うものとします。

連合体で応募する場合には、次の事項を遵守してください。

- ・代表法人及び構成員の役割分担を明示してください。
- ・設置許可の相手方は代表法人となります。都立公園条例第5条に基づき、代表法人は都内に住所又は主たる事務所を有する必要があります。
- ・設置した飲食店は、代表法人名義で登記をしていただくことができます。なお、その経費については事業者の負担とします。
- ・1つの連合体の代表法人又は構成員は、別の提案を行う連合体の代表法人又は構成員や、単独の応募者となることはできません。

また、連合体で応募した事業者は、提案時から事業期間終了まで、以下の事項を遵守してください。

- ・代表法人の変更は認めません。
- ・構成員のうち、飲食店の運営・管理を担当する構成員の変更は認めません。
- ・構成員のうち、飲食店の運営・管理以外を担当する構成員についても、原則として変更は認めません。やむを得ない理由により構成員の変更が必要な場合には、事前に都と協議を行い、都の承諾を得る必要があります。ただし、当初提案及び協定事項の履行に支障がないことを条件とします。

4. 応募者の資格要件等

(1) 応募資格

応募者は、本事業の趣旨を理解し、事業実施に対する意欲が高く、必要な資力、信用、技術的能力、管理能力、実績を有する者とし、次の条件を満たしている必要があります。

①設置許可受者及び飲食店の運営・管理者

経営基盤が安定しており、事業期間中にわたり事業実施が可能であること

②設置許可受者

都内に住所又は主たる事務所を有すること

③飲食店の運営・管理者

- ・ 2018年4月1日現在において、過去5年以上連続して飲食店の営業実績があること
- ・ 食品衛生責任者になることができる資格を有し、飲食店業務の経験が豊富な者を現場責任者として配置できること

(2) 欠格事項

次のいずれかに該当する法人等は応募することはできません。また、応募後、審査終了までに該当した場合は応募資格を失うものとします。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定により都の一般競争入札に参加させることができないとされている者及び同条第2項の規定により都から一般競争入札に参加させないこととされたもの
- ・ 都から指名競争入札における指名停止措置を受けているもの
- ・ 都税、法人税、消費税等を滞納しているもの
- ・ 会社更生法、民事再生法等により更生又は再生手続を開始しているもの
- ・ 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かに該当するもの
- ・ 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

(3) 資格基準日

上記の資格要件等の確認基準日は、応募申込書の提出時から基本協定の締結時に至るまでとします。

(4) 失格事項

次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

- ① 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ② 本要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ③ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- ④ 選定審査に関する照会・要求等を申し入れた場合
- ⑤ その他、不正行為があった場合

(5) その他注意事項

都から連絡した場合や、本要項に定められた手続きを除き、審査委員及び本件業務に従事する都職員、その他、本件関係者に対しての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。

5. 応募の手続き

(1) 募集・選定のスケジュール

項目	時期
募集要項の配布	2018年8月30日(木)～9月12日(水)
現地説明会	2018年9月14日(金)
質問の受付	2018年9月14日(金)～9月25日(火)
質問への回答	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)

(2) 募集要項の配布

①配布期間

2018年8月30日(木)～2018年9月12日(水)

②配布方法

- ・「第6 問合せ先」にて、土・日・祝日を除く10時～12時及び14時～17時の間で配布します。
- ・都建設局HP(「第6 問合せ先」)よりダウンロードすることも可能です。
- ・募集要項に変更がある場合は、同HPにてお知らせします。

(3) 現地説明会の開催

現地説明会への参加には、以下のとおり事前申し込みが必要です。説明会では募集要項の補足説明等を行う予定です。ただし、説明会に参加しなくても応募は可能です。なお、説明会の参加者は、本事業に参加する意向のある法人等または参加を検討している法人等に限定させていただきます。

①日時

2018年9月14日(金)14時～15時(雨天決行)

②場所

都立木場公園 木場ミドリウム

(アクセス：東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩10分 ほか)

③事前申込の方法

- ・参加を希望される場合は、説明会申込票(様式11)より、「第6 問合せ先」まで電子メールにて提出してください。なお、会場の都合上、参加者は1団体2名までとさせていただきます。
- ・電子メールの送信にあたっては、件名を「【事業者名】木場公園多面的活用プロジェクト 説明会申込」とし、ファイル名を「【事業者名】様式11 説明会申込票」としてください。

・受信確認後、返信メールをお送りします。9月13日（木）15時までに返信がなかった場合は、9月13日（木）18時までに電話で「第6 問合せ先」までご連絡ください。

・電話・FAX・来訪による申込は受け付けませんのでご了承ください。

<申込受付期間>

2018年8月30日（木）～2018年9月13日（木）正午まで

（4）質問の受付・回答

①質問の受付

・事業への応募に関して質問がある場合は、質問票（様式12）により、「第6 問合せ先」まで電子メールにて提出してください。

・公園の管理等、指定管理者に係る内容についても、指定管理者ではなく、都に問合せください。

・電子メールの送信にあたっては、件名を「【事業者名】木場公園多面的活用プロジェクト 質問提出」とし、ファイル名を「【事業者名】様式12 質問票」としてください。

・受信確認後、返信メールをお送りします。9月26日（水）正午までに返信がなかった場合は、9月26日（水）18時までに電話で「第6 問合せ先」までご連絡ください。

・公平性の観点から、電話・FAX・来訪による質問や、受付期間外の質問は受け付けませんのでご了承ください。

<質問受付期間>

2018年9月14日（金）～9月25日（火）

②質問の回答

2018年10月12日（金）までに都建設局ホームページに回答を掲載します。

ただし、質問が多数に及ぶ場合等は、回答を延期することがあります。

（5）応募の受付（応募書類の提出）

①受付期間及び受付時間

2018年11月14日（水）～11月19日（月）

10時から12時まで及び13時～17時まで

②提出方法

・事前に電話にて担当者の在席を確認の上、「4. 提出書類」に示す各様式を必要部数揃えて、「第6 問合せ先」まで持参してください。

・郵送、FAX、電子メール等、持参以外の方法による提出はできません。

（6）提出書類

・次に掲げる①～⑤の書類をA4フラットファイル等にまとめて、正本1部、副本1部（複写可）提出してください。ただし、④については、上記に加えて副本12部（複写可）と、CD-R等に格納した電子データを添付してください。

- ・ 連合体で応募する場合、③の書類は全て連合体を構成する法人等ごとに提出してください。
- ・ 各種証明書については、3ヶ月以内に発行された原本に限ります。
- ・ 応募受付後に、申請を辞退する場合には参加辞退届（様式13）を提出してください。

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
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）	様式6
ウ 創意工夫エリアにおける取組	様式7
エ その他公共貢献に係る取組	様式8
オ 収支等計画	様式9
⑤ 実績を証する書類	様式10
⑥ 説明会申込票（説明会への参加を希望する場合に提出）	様式11
⑦ 質問票（質問がある場合に提出）	様式12
⑧ 参加辞退届（応募を辞退する場合に提出）	様式13

6. 応募に関するその他の留意事項

(1) 応募書類の作成・提出

応募書類の作成・提出に当たっては、次の事項に留意してください。

- ・ 使用する言語は日本語、単位はメートル法、金額は日本通貨とします。
- ・ 応募に係る経費は全て応募者の負担とします。
- ・ 応募の受付期間終了後は、内容の変更、再提出及び差し替えを認めません。
- ・ 都から連絡した場合や、本要項に定められた手続きを除き、審査委員及び本件業務に従事する都職員、その他、本件関係者に対しての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。
- ・ 本募集要項に修正や追加があった場合は都建設局ホームページに掲載します。
- ・ 都が必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合があります。

(2) 応募書類の内容

次のいずれかに該当する場合、応募書類は無効とします。

- ・ 申請書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ・ 申請書類の作成様式に示された条件に適合しないもの
- ・ 申請書類に記載すべき事項の全部又は一部の記載がされていないもの
- ・ 申請書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ・ 申請書類に虚偽の内容が記載されているもの

(3) 応募書類の取扱

- ・ 提出された応募書類は返却しません。
- ・ 応募書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、都が審査結果の公表時及びその他必要と認める場合には、東京都個人情報の保護に関する条例の範囲において、その一部又は全部を無償で使用・公表できるものとします。
- ・ 応募者の申請書類に著作権の対象となるものがある場合、著作権は、決定時から都に帰属します。

第5 審査・選定に関する事項

1. 審査の方法・手順

応募者の事業提案を下記「2. 審査基準」に示す審査基準に基づいて審査し、二次審査において最も評価が高かった応募者を本事業の実施事業者として内定します。審査は次の手順で行います。

資格要件への適合の確認



一次審査（書類審査）

- ・一次審査は、提出書類をもとに書類審査を行い、二次審査対象者を選出します。
- ・審査結果は2019年1月頃、電子メールで通知する予定です。



二次審査（プレゼンテーション）

- ・二次審査は、学識経験者等の外部委員からなる審査委員会にて審査を行います。
- ・企画提案書類の記載内容についてプレゼンテーションをしていただき、質疑応答を行います。審査時間は、準備時間5分、プレゼンテーション15分、質疑応答20分の予定です。
- ・審査の日程は、2019年2月の予定です。

*出席者は4名までとし、代表法人から必ず1名は参加するようにしてください。

*プレゼンテーションは、当初の提案に基づき実施することとし、提案書に記載のない事項を新規に提案することはできません。

*プレゼンテーションには、パワーポイントを使用することもできます。

*パワーポイントを使用する場合は、プロジェクター（ウィンドウズ対応）及びスクリーンを準備しますので、応募者はパソコン（RGB端子を有するもの）を準備していただくようお願いいたします。また、PCと接続不良等の場合に備えて、パワーポイントで作成したデータをCD-RまたはDVD-Rで持参してください。

2. 審査基準

一次審査・二次審査共に、以下の審査基準に基づき行います。

審査の結果、二次審査で最も評価が高かった応募者を本事業の実施事業者として内定します。ただし、一定の基準に達しなかった場合は、事業者を内定しない場合もあります。

評価項目		主な評価の視点	配点
基本方針		<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体のコンセプトが都の示す事業の目的に合致しているか ・全体の整合がとれた相乗効果の高い計画となっているか 	10
企画提案の内容	収益エリアの取組	<ul style="list-style-type: none"> ・園内の緑や景観と調和し、公園や地域の特性を踏まえたデザインか ・バリアフリー等に配慮した利用しやすい設えか ・公園の特性や利用者ニーズを踏まえ、魅力ある業種・業態か ・公園利用者のサービスに適した営業日・時間・価格帯・メニューか 	30
	創意工夫エリアの取組	<ul style="list-style-type: none"> ・緑など公園の特性や利用者ニーズを踏まえた提案か ・様々な楽しみ方・過ごし方が生まれるような提案か ・来園者が利用しやすいサービスの提案か ・多くの公園利用者にサービスを提供することができるか 	
	その他公共貢献に係る取組	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全体、周辺地域の活性化や魅力向上等に資する提案か ・指定管理者や地域との連携など、手法や仕組みに工夫のある提案か 	
実施体制	事業全体の運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に必要な知識及び経験を有しているか ・人員の適切な配置等、提案内容の実現可能性が高く、安定的・継続的な事業実施が可能な体制か 	30
	事業の収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・出店実績、集客実績、財務状況等から、事業計画、収支計画が妥当か ・持続的に事業実施可能な経営状況か 	

3. 審査結果の通知及び公表

一次審査の審査結果は、2019年1月頃、審査の対象者（連合体で応募した場合は代表法人）に対し、メールにて通知します。

二次審査の審査結果は、2019年3月頃、審査の対象者（連合体で応募した場合は代表法人）に対し、書面にて通知します。

二次審査において第一位となった応募者は内定者として都建設局ホームページ（「第6 問合せ先」参照）において公表します。

審査内容、審査結果に関する問合せ及び異議等については一切応じません。

4. 事業者の決定等

（1）事業者及び事業内容の決定

第二次審査結果の通知後に、都は内定者と協議を行い、事業実施に関する基本協定を締結

することで本公募事業の事業者として決定します。

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りません。

(2) 事業者の公表

事業者が決定した際にはその旨を都建設局ホームページ（「第 6 問合せ先」参照）等で公表します。

(3) 基本協定の締結

都との協議を行い、内定通知から早期に基本協定を締結していただきます。

(4) 協議が不調となった場合の対応

万一、(3) の期間内に内定者と都の間で合意に至らなかった場合や内定者が辞退した場合は、次に得点の高いものが繰り上がるものとします。このことにより内定者に損失が生じても、都はその損失を補償しません。また、内定者は都に対し、一切の補償を請求しないこととします。

内定者が繰り上がった場合、早期に基本協定を締結していただきます。

第6 問合せ先

東京都建設局公園緑地部公園課利用促進担当

住 所 : 〒163-8001 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

電 話 番 号 : 03-5320-5168

電 子 メール : S0000381@section.metro.tokyo.jp

公募関連 URL : http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/tokyo_kouen/kouen0042.html

【添付資料】

資料1 位置図及び公園マップ

資料2 平面図

資料3 地下埋設図

資料4 基本協定案

資料5 イベント等実施状況