

都立赤塚公園多面的活用プロジェクト 事業者募集要項

令和元年9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、対象区域等	2
3	事業期間	4
第2	事業内容	5
1	基本的な方向性	5
2	提案内容	5
第3	事業実施における条件	7
1	共通事項	7
2	収益施設における取組の条件	7
3	公園の魅力向上に係る取組の条件	9
4	事業報告	10
5	費用負担	10
6	事業の中止等	11
7	リスク分担	12
8	その他	13
第4	応募に関する事項	14
1	応募上の注意事項	14
2	提案内容の変更等	14
3	応募者の構成	14
4	応募者の資格要件等	14
5	応募の手続	16
6	応募に関するその他の留意事項	18
第5	審査及び選定に関する事項	20
1	審査の方法及び手順	20
2	審査基準	21
3	審査結果の通知及び公表	21
4	事業者の決定等	21
第6	問合せ先	23

第1 募集の概要

1 事業の背景と目的

東京都（以下「都」という。）は、平成16年に「パークマネジメントマスタープラン」を策定し、公園ごとの特性を踏まえた公園づくりを進めてきました。その後、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たことを受け、平成27年にマスタープランの改定を行いました。改定後のマスタープランでは、「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」の四つを基本理念として定め、更に魅力ある東京の公園づくりを進めています。

また、平成29年の東京都公園審議会「都立公園の多面的な活用の推進方策について」の答申では、都立公園としての公共性を確保しつつ、民間活力を發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。

答申に先立ち、平成29年に都立駒沢オリンピック公園にオープンしたレストランは、公募により選定した事業者が多彩なサービスを提供するなど、公園に新たな賑わいを創出しています。

さらに、都立木場公園では飲食店とその周辺を一体的に活用する事業者を選定し、事業を進めているところです。

この度、東京都公園審議会の答申や、都立駒沢オリンピック公園及び都立木場公園における取組を踏まえ、都立公園における新たな取組として、都立赤塚公園（以下「赤塚公園」という。）において、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發揮することで、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供する収益施設の整備及び運営並びに公園の魅力創出に関する取組を提案し、実施する事業者を公募します。

事業に当たっては、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、赤塚公園及び周辺地域の個性や特性を踏まえ、それらを生かした取組により、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、以下の都ホームページ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

- 赤塚公園マネジメントプラン

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/content/000021348.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、対象区域等

(1) 赤塚公園の概要

赤塚公園は、首都高速5号線に沿って位置し、武蔵野台地崖線の自然を生かしたゾーンと高島平団地地区の平坦な部分の運動施設ゾーンという東西方向に伸びる二つのゾーンで構成されており、多様なニーズに対応できる公園です。ムクノキなどの木々で覆われた自然林での散策や野球、テニスといったスポーツを楽しむ利用者で賑わっています。自然林と野鳥、自生地のあるニリンソウなどの特徴ある自然と赤塚城址などの郷土史を伝えていく公園です。

また、東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）及び東京都地域防災計画により防災上の重要な位置付けを持っています。

出典：「赤塚公園マネジメントプラン」（平成27年3月）

項目	概要
名称	赤塚公園（昭和49年6月1日開園）
所在地	板橋区高島平三丁目、徳丸七丁目、徳丸八丁目、四葉二丁目、大門、赤塚四丁目、赤塚五丁目、赤塚八丁目
開園面積	255,480.40 m ² （平成31年4月1日現在）
公園の種別	特殊公園（風致）
アクセス	都営地下鉄三田線「高島平」下車 徒歩8分 東武東上線「下赤塚」から国際興業バス（高島平操車場行き）「高島平警察署前」下車 徒歩3分、東武東上線「東武練馬」から国際興業バス（浮間舟渡行き、高島平行き）「高島平警察署前」下車 徒歩3分、東武東上線「成増」から国際興業バス（高島平操車場行き）「赤塚公園」下車 徒歩1分 【駐車場】28台（有料・24時間）
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（一部は国有地の無償貸付）
防災上の位置付け	・東京都地域防災計画に基づく指定による災害時臨時離着陸場候補地（野球場） ・東京都震災対策条例に基づく指定による避難場所（中央地区）
その他の位置付け	以下の計画において、みどりの拠点に指定されています。 ・板橋区都市づくりビジョン（平成30年3月／板橋区） ・いたばしグリーンプラン2025（平成30年3月／板橋区）
主な周辺施設	高島平警察署、板橋西郵便局、区立高島第五小学校、都立高島高等学校、区立高島第二中学校 等

※ 赤塚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/index005.html>

(2) 収益施設の設置可能区域

本事業において、収益施設の設置が可能な区域（以下「収益施設設置可能区域」という。）は、中央地区南東部分（遊具・バーベキュー広場付近）の草地です。中央地区には、陸上

競技場、野球場、テニスコートなどの運動施設、バーベキュー広場があり、家族連れやグループによる利用で賑わいます。最寄りの都営地下鉄三田線高島平駅から最も近い地区であり、また、駐車場も同地区内にあります。

項目	概要
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"> ・都市計画区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）） <ul style="list-style-type: none"> 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%/容積率200%） （敷地面積の最低限度：70㎡） 準住居地域（建ぺい率60%/容積率300%） （敷地面積の最低限度：70㎡） 準防火地域 第2種高度地区（建築物の高さの最高限度17m） 第3種高度地区（建築物の高さの最高限度30m） ・景観形成重点地区（景観法（平成16年法律第110号）、東京都板橋区景観条例（平成23年東京都板橋区条例第9号））

[赤塚公園中央地区]



※ 赤塚公園の位置図及び園内の全体マップについては資料1を参照のこと。

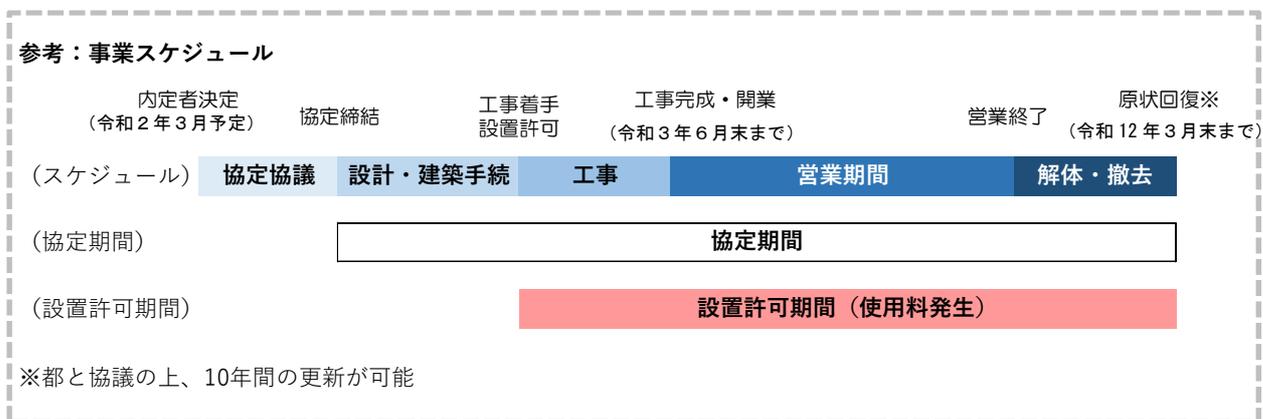
※ 収益施設設置可能区域の詳細については資料2を参照のこと。

収益施設設置可能区域内において、敷地面積300㎡以内の収益施設を設置し、管理及び運営を行ってください。この収益施設は、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条に規定する公園施設とし、第5条に基づく公園施設の設置許可を受けることとなります。収益施設の数、敷地面積の上限である300㎡以内であれば複数でも差し支えありません。

3 事業期間

令和3年6月末までに営業を開始し、事業期間は令和12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、更に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。この場合の事業期間の終期は、令和22年3月末になります。）。

なお、上記事業期間には、設置した公園施設の原状回復期間を含みます。



第2 事業内容

1 基本的な方向性

公園内に収益施設を設置することで、利便性を高め、公園の魅力向上を図ります。誰もがいつでも、四季を通じて公園の魅力を享受できるよう、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、公園の利便性を高める場の創出

赤塚公園の利用者が、より一層過ごしやすくなる場を創出してください。子供連れからお年寄りまで、ビジネスマンや地域住民、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、公園内で居心地良く過ごせる場を創出してください。

● 四季を通じて公園を楽しむことの出来る魅力的な場の創出

天候、季節に左右されずに、公園の利用者が公園を利用したいときに快適に過ごせる場を創出してください。来園者の公園での楽しみ方や過ごし方を多様化、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、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

赤塚公園や周辺地域の特性、来園者のニーズ等を踏まえ、収益施設を設置し、運営するとともに、その収益の一部を活用することで、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、単なる収益施設の運営者ではなく、「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

新たに収益施設を設置し、その収益の一部を活用して公園の魅力を創出する取組を提案してください。

(1) 収益施設における取組

収益施設設置可能区域内に、公園の景観や緑と調和する収益施設を設置し、運営及び管理まで一貫して行ってください。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。

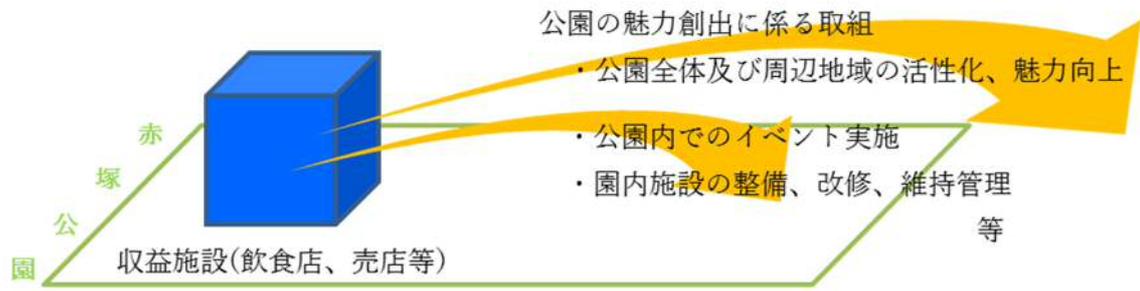
(2) 公園の魅力創出に係る取組

前記(1)の収益施設の設置、運営及び管理に加え、その収益の一部を活用し、公園全体及び周辺地域の活性化、魅力向上等に資する取組を提案し、実施してください。

<提案例>

- ・公園内でのイベント実施による新たな魅力創出
- ・周辺園地の整備及び維持管理による魅力向上 等

<事業イメージ>



第3 事業実施における条件

事業を実施するに当たっては、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、指定管理者及び板橋区から指導、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。

- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ 東京都立公園条例（昭和 31 年東京都条例第 107 号）
- ・ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ・ 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- ・ 公衆に著しく迷惑をかける暴力的不良行為等の防止に関する条例（昭和 37 年東京都条例第 103 号）
- ・ 東京都環境基本条例（平成 6 年東京都条例第 92 号）
- ・ 東京都行政手続条例（平成 6 年東京都条例第 142 号）
- ・ 東京都受動喫煙防止条例（平成 30 年条例第 75 号）
- ・ 東京都立公園条例施行規則（昭和 32 年東京都規則第 37 号）
- ・ 板橋区景観条例 等

2 収益施設における取組の条件

(1) 収益施設の設置に関する条件

- ・ 収益施設設置可能区域内に、300 m²を上限とした収益施設を設置してください。事前に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必要があります（設置許可に伴う使用料については 5（2）に記載）。
- ・ 設置する収益施設は、各種法令に適合した建築物等としてください。
- ・ 収益施設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。建物については、自己名義で所有権の登記をすることが可能です。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及びデザインとしてください。階数、構造等の制限は都市計画法等によりますが、敷地の境界、建物の入口、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、指定管理者及び板橋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。公園内のインフラへの接続は、原則として認めません。また、事業者によるインフラの外部引込のために、公園のインフラの切り回し工事等を行いません。引込に当たっては、園内の施設や利用者への影響に配慮するとともに、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。
- ・ 参考として地下埋設図面（資料3）を添付しますが、インフラの現況については、必ず事業者の責任において各企業者の担当窓口で確認してください。資料3の地下埋設図面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、その取扱い及び調査・撤去等は事業者の費用負担において行ってください。
- ・ 事業に支障がある場合、都と協議の上、収益施設設置可能区域及びその周辺の樹木や施設等の移植及び移設を行うことができます。ただし、その費用は事業者の負担で行ってください。

(2) 収益施設の運営及び管理に関する条件

i 一般的事項

- ・ 事業者の責任で運営及び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。
- ・ 収益施設は、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、建物の運営・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。
- ・ 収益施設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。設置する収益施設が飲食店等の場合には、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。

ii サービス内容

- ・ 収益施設は、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。
- ・ 収益施設では、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が実施可能です。ただし、以下の各項目（アからウまで）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おそれがあるもの
 (例) 騒音や悪臭など周辺環境を著しく損なうもの、周辺に危険が及ぶおそれがあるもの等
 - ウ 政治的又は宗教的な内容を取り扱うもの
- ・ 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、土曜日、日曜日及び祝日以外としてください。

iii 車両の搬出入

- ・ 材料の搬入やゴミの搬出等に当たっては、公園管理に支障がないよう、車両の大きさや時間、搬入路等を制限することがあります。また、園路に長時間車両をとめることのないよう、適宜、収益施設設置可能区域内に搬入スペースを設けてください。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、収益施設設置可能区域に含めなくても構いません。

iv 廃棄物処理

- ・ 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。

vi その他

- ・ 営業時間や店舗の改装などの変更を行う場合は、事前に都に協議してください。
- ・ 公園内には、既に自動販売機が設置されており、今後、便益施設の新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には、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都と協議して決定することとします。

3 公園の魅力向上に係る取組の条件

設置する収益施設の収益の一部を活用し、公園の魅力創出に係る取組を実施してください。取組内容は、各事業者の提案によりますが、実施に当たっては、所管の東部公園緑地事務所及び指定管理者の指示及び指導に従ってください。

(1) イベントを行う場合

- ・ 公園の更なる魅力向上のため、収益施設設置可能区域外の公園地を活用したイベントを行う場合は、誰でも参加可能な無料のイベントとしてください。イベント実施には、公園地の占用手続が必要となります。
- ・ 赤塚公園では、様々なイベントが行われます。イベントの提案に留まらず、収益施設周辺で実施が予定される園内イベントについても、事業者は魅力向上や賑わい創出のため、積極的に協力してください。

(2) 既存の公園施設を改修又は整備する場合

- ・ 収益施設設置可能区域内において、収益施設以外の公園施設を改修、整備する場合は、事前に都と協議の上、施工に当たっては、土木工事施工管理基準等、都の基準を順守してください。実施に当たっては、事前に都及び指定管理者と協議を行ってください。
- ・ 公園内の維持管理を実施する場合は、実施範囲及び実施内容を提案してください。維持管理の水準については、東京都立指定管理者共通仕様書を踏まえ、現在指定管理者が行っている水準を下回らないようにしてください。実施に当たっては、事前に都及び指定管理者と協議を行ってください。

(3) その他

その他、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てください。事業者が行う公園の魅力創出に係る取組についても、指定管理者、住民等と情報交換を行い、連携・協力して進めてください。

4 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、収益施設の営業開始の翌年度4月中に報告してください。必要に応じて随時報告を求めることがあるほか、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求める場合があります。

5 費用負担

事業の実施に係る必要経費は、全て事業者の負担とします。以下に示す基準額は、平成31年4月1日現在のものです。

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、管理及び原状回復までに係る費用は全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ください。

(2) 土地の使用料、占用料等

i 設置許可に伴う土地使用料

収益施設設置可能区域について、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、事業者が使用する面積に基づき以下に示す計算式により算出され、工事着手日の属する月の1日から発生します。期間が一月に満たない端数があるときは、日割りをもって計算するものとします。

《計算式》 $\text{土地使用料（月額）} = 544 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \text{使用面積（m}^2\text{）}$

※（平成31年4月1日時点）

ii 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、または賠償の責に於じてください。

(3) インフラの占用料

上下水道・ガス・電気等の地下管路を、公園敷地内に敷設する場合は、都に占用許可申請を行い、占用許可を受けた上で、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以下のとおりにより算出され、工事着手日の属する月の1日から発生します。期間が一月に満たない端数があるときは、日割りをもって計算するものとします。引込みに当たっては、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	1 m あたり	204 円
下水道管			
ガス管	外径 40cm 以上	1 か月	512 円
地下電線	1 m 未満のもの		

《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）＝204 円×50m×4 本＝40,800 円

※（平成31年4月1日時点）

(4) 工事期間中の占用料

収益施設設置可能区域内の整備工事等に当たり、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上、都に占用許可申請を行い、占用許可を受けた上で、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》 $\text{工事占用料（日額）} = 34 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \text{使用面積（m}^2\text{）}$

※（平成31年4月1日時点）

(5) 保証金

事業者は、保証金として、以下の計算式に基づいた金額を、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》 $\text{保証金} = \text{土地使用料} 3 \text{ヶ月分} + \text{工事予定額の} 1 / 10$

(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。

6 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又は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。また、都は、事業中止又は内容の変更について、事業者の称号若しくは名称、所在地、中止等の内容及び理由を公表できることとします。

7 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。

事業者の決定後に締結する基本協定案（資料 4 参照）の内容についても十分御確認ください。

リスクの種類	内容	負担者	
		甲 (都)	乙 (事業者)
法令変更	事業者が行う整備・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・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	甲の責任による中止・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		○
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		○
収益施設のリスク ※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に伴うリスク		○
公園の魅力創出の 取組に係るリスク	提案に基づく取組(イベント等の開催、整備及び改修等)による事故等のリスク		○

※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、既に自動販売機が設置されており、今後、便益施設の新設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。

8 その他

事業を進めるに当たり、事業について疑義が生じた場合は、その都度都及び事業者が協議することとします。

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当たっては、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、事業を行う法人その他の団体（以下「法人等」という。）、事業を行う場合における個人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、収益施設の設置者が代表法人になり、代表法人が応募手続及び事業に必要な諸手続、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。
- ・ 設置した収益施設は、代表法人名義で登記をすることができます。
なお、その経費については事業者の負担とします。
- ・ 一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、収益施設の運営・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、収益施設の運営・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、実績を有し、事業期間中にわたり事業実施が可能である者とし、次の条件を満たしている必要があります。

i 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。

ii 収益施設の運営・管理者

- ・ 平成 31 年 4 月 1 日現在において、過去 5 年以上連続して提案事業に係る営業実績があること。
- ・ 収益施設が飲食店の場合には、食品衛生責任者になることができる資格を有し、飲食店・売店等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（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）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。

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

(1) 募集及び選定のスケジュール

項目	時期
募集要項の配布	令和元年9月19日（木曜日）から同年10月2日（水曜日）まで
現地説明会	令和元10月4日（金曜日）
質問の受付	令和元年10月4日（金曜日）から同月15日（火曜日）まで
質問への回答	令和元年10月31日（木曜日）
応募書類等の受付	令和元年12月9日（月曜日）から同月13日（金曜日）まで
一次審査結果通知	令和2年1月（予定）
二次審査	令和2年2月（予定）
二次審査結果通知 （事業者の内定）	令和2年3月（予定）
基本協定の締結	令和2年3月（予定）

(2) 募集要項の配布

i 配布期間

令和元年9月19日（木曜日）から同年10月2日（水曜日）まで

ii 配布方法

- ・ 「第6 問合せ先」にて、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前10時から正午まで及び午後2時から午後5時までの間で配布します。
- ・ 都建設局ホームページ（「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、同ホームページ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りです。

i 日時

令和元年10月4日（金曜日）午後2時から午後3時まで（雨天決行）

ii 場所

高島平二丁目集会所

（アクセス：都営地下鉄三田線「高島平」駅 徒歩10分）

iii 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10）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名までとします。
- ・ 電子メールの送信に当たっては、件名を「【事業者名】赤塚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10 説明会申込票」としてくだ

さい。

- ・ 受信確認後、返信メールを送ります。10月3日（木曜日）午後3時までに返信がなかった場合は、同日午後6時までに電話で「第6 問合せ先」まで御連絡ください。
- ・ 電話、FAX 及び来訪による申込は受け付けません。

<申込受付期間>

令和元年9月19日（木曜日）から同年10月3日（木曜日）正午まで

(4) 質問の受付及び回答

i 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11）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】赤塚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11 質問票」としてください。
- ・ 受信確認後、返信メールを送ります。令和元年10月16日（水曜日）正午までに返信がなかった場合は、同日午後6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 及び来訪による質問や、受付期間外の質問は受け付けません。

<質問受付期間>

令和元年10月4日（金曜日）から同月15日（火曜日）まで

ii 質問の回答

令和元年10月31日（木曜日）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）

i 受付期間及び受付時間

令和元年12月9日（月曜日）から同月13日（金曜日）まで
午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

ii 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から⑤までの書類を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。

- ⑤については、様式9に働き方改革等に関する取組を記載する項目があります。「環境への配慮の実績」、「障害者雇用の実績」、「東京ワークライフバランス認定企業」の実績について、様式9(基準)を確認の上、基準を満たしている場合には、それを証明する書類を添付してください。
- 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12)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 収益施設設置可能区域における取組(平面図、断面図及びイメージパース含む。)	様式6
ウ 公園の魅力創出に係る取組	様式7
エ 収支等計画	様式8
⑤ 実績を証する書類	様式9
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10
⑦ 質問票(質問がある場合に提出)	様式11
⑧ 参加辞退届(応募を辞退する場合に提出)	様式12

6 応募に関するその他の留意事項

(1) 応募書類の作成及び提出

応募書類の作成及び提出に当たっては、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) 応募書類の取扱い

- ・ 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、東京都個人情報保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)の範囲において、その一部又は全部を無償で使用及び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 審査及び選定に関する事項

1 審査の方法及び手順

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。
- ・ 審査結果は令和2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、令和2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）を準備してください。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

一次審査及び二次審査共に、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 事業全体のコンセプトと取組内容に一貫性があるか 	10
企画提案の内容	収益施設における取組	<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 公園の個性・特性や利用者ニーズを踏まえたサービス内容か 多様な人々を惹きつけるサービス内容か 公園利用者へのサービスに適した営業日・時間・価格帯か 天候、季節に左右されずに快適に過ごせる工夫がされているか 誰もが利用できるバリアフリー等に配慮した設えか 	45
	公園の魅力創出に係る取組	<ul style="list-style-type: none"> 公園の魅力を更に高める取組内容となっているか 事業期間中の収益のうち、どの程度を公園の魅力向上に活用しているか 	15
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 	
	その他（加点項目）	<ul style="list-style-type: none"> 信頼性・社会性のある団体か（様式9に記載の上、証明書添付） 	(5)

※ 評価項目中、実施体制のうち「その他（加点項目）」について、「環境への配慮」、「障害者雇用の実績」、「東京ワークライフバランス認定企業」の実績」又は「女性活躍推進の実績」を有する場合は、それぞれ1点の加点とする。ただし、四つ全ての実績を有する場合は、更に1点加点するものとする。基準については、様式9（基準）を参照のこと。

3 審査結果の通知及び公表

- 一次審査の審査結果は、令和2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、令和2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、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ください。

(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、次点の候補者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にも、都との協議を行い、早期に基本協定を締結してください。

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二丁目8番1号 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