

都立明治公園 整備・管理運営事業

現地説明会資料
令和3年4月16日(金)

東京都建設局公園緑地部

都立明治公園整備・管理運営事業現地説明会

開催日時：令和3年4月16日（金）

- 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 14:15～15:15

（資料）

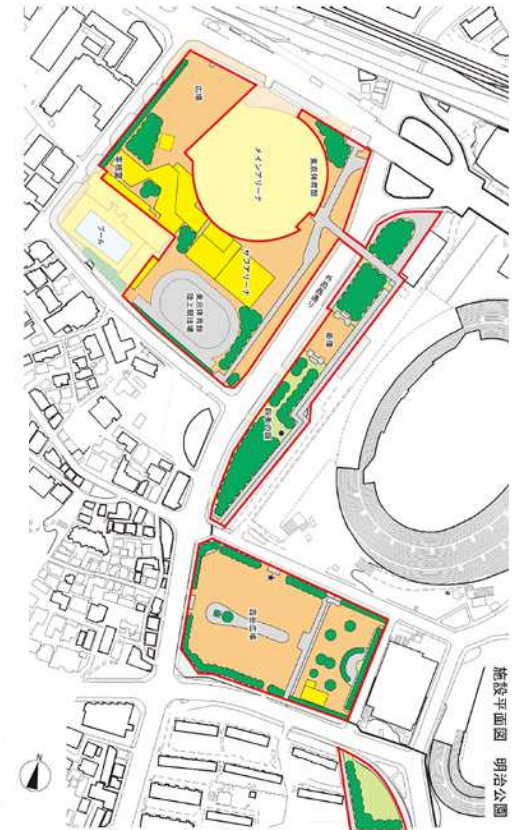
都立明治公園整備・管理運営事業現地説明会資料

（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。

明治公園の概要

- ◆国立競技場が昭和39年東京オリンピック大会の主会場に決定された際に整備された
- ◆新国立競技場の建設を契機に再編
- ◆周辺は高密度な土地利用が図られている地域
- ◆明治公園は貴重な緑豊かなオープンスペース
- ◆東京都地域防災計画において震災時の避難場所となっている



【再編前の明治公園】

公園所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町地内、 渋谷区千駄ヶ谷一丁目地内、 渋谷区神宮前二丁目地内
都市公園の種類	総合公園
既開園面積	28,238㎡
新規開園予定面積	33,499㎡



【旧明治公園こもれびテラス】



【旧明治公園霞ヶ丘広場】



【旧明治公園四季の庭】



【既開園地】

事業対象区域

【 明治公園全体図 】



 	事業対象地(整備及び管理運営)	約1.6ha※
 	整備済事業対象施設: 歩行者デッキ1号、2号(管理運営)	約0.5ha※
 	事業対象区域	約2.1ha (事業対象地と事業対象施設の重なる部分約0.2ha含む)
 	オリンピック・パラリンピック準備局が設置許可により管理する区域(既開園地)	約2.8ha
 	JSC(日本スポーツ振興センター)が設置許可により管理する区域	約1.4ha※

※新規開園予定面積 約3.3ha(1.6+0.5+1.4-0.2)事業対象地と事業対象施設の重なる部分0.2haを除く面積

事業対象区域の概要

◆事業対象地（整備及び管理運営）の概要

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町地内、 渋谷区神宮前二丁目地内
都市計画等の条件	1 第一種住居地域、容積率400%、 防火地域、第二種文教地区 2 第一種中高層住居専用地域、容積率300%、 準防火地域、第一種文教地区
面積	16,179㎡
建築可能面積	1,920㎡ 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)



【計画地の用途区域】

◆事業対象施設（管理運営）の概要

歩行者デッキ1号	構造	上部構造: 鋼箱桁ラーメン橋 下部構造: 鋼製鉄脚、杭基礎
	面積	1,786㎡
	竣工	令和元年11月
歩行者デッキ2号	構造	上部構造: 鋼箱桁ラーメン橋 下部構造: 鋼製鉄脚、杭基礎
	面積	3,000㎡
	竣工	令和元年11月



【事業対象地と歩行者デッキ2号】



【歩行者デッキ1号】



【歩行者デッキ2号】

明治公園の整備計画

① みどりと水景観の創出

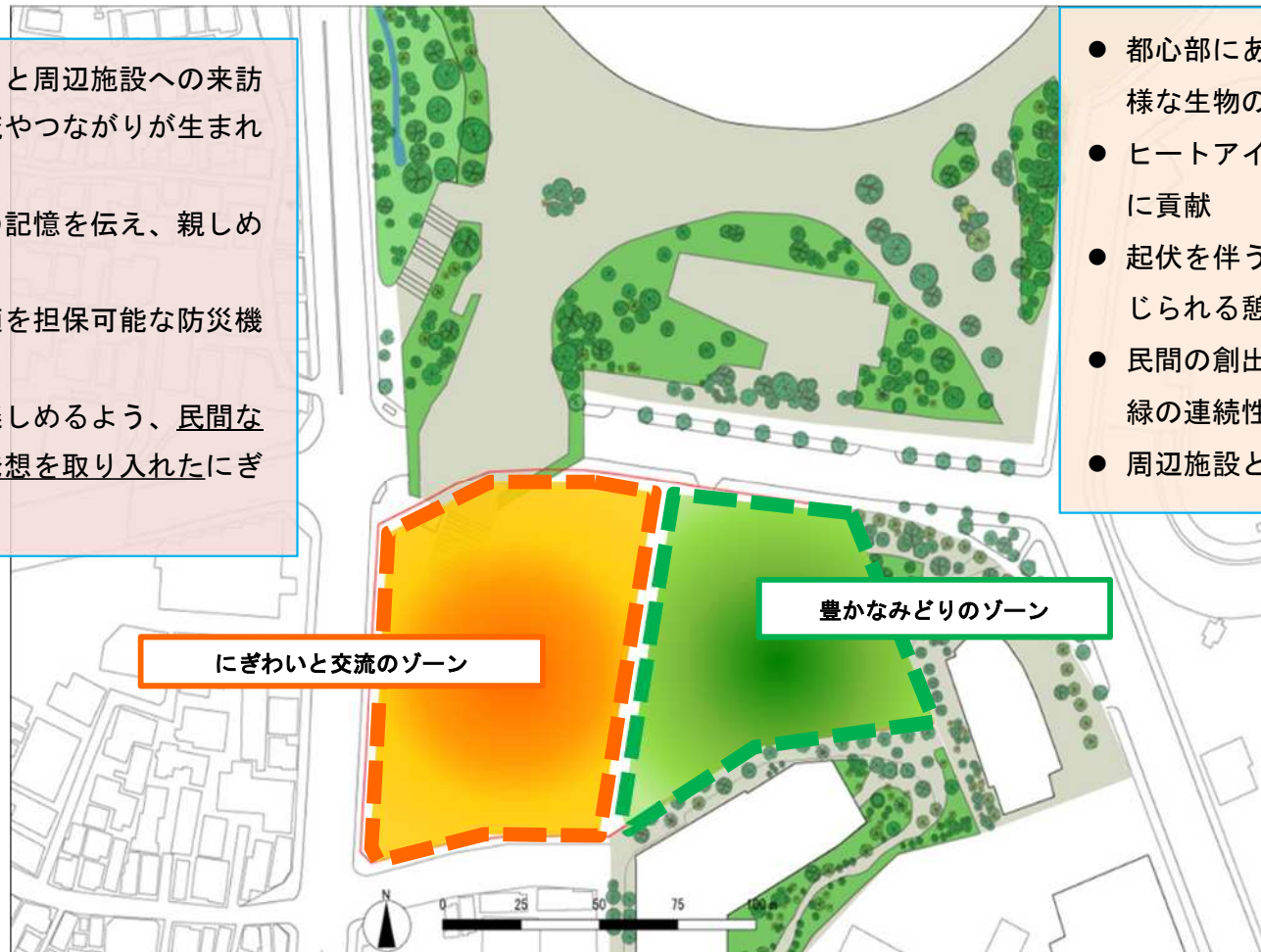
- ・新国立競技場、周辺緑地と繋がる多様性に富んだ緑の拠点
- ・渋谷川の流れを意識した水景観

② 地域の賑わいを創出

- ・周辺の施設を活かした都市の中の魅力的な公園
- ・多世代交流の場やコミュニティ活動の中心となるような広場空間

- 地域に暮らす人々と周辺施設への来訪者との新たな交流やつながりが生まれる場
- かつての渋谷川の記憶を伝え、親しめる水景観を形成
- 安全・安心・快適を担保可能な防災機能の充実
- 多くの人が集い楽しめるよう、民間ならではの新しい発想を取り入れたにぎわい施設を整備

- 都心部にある貴重な緑空間として、多様な生物の生息・生育空間に配慮
- ヒートアイランドなどの熱環境の改善に貢献
- 起伏を伴う樹林の中で、緑を身近に感じられる憩いの場
- 民間の創出した公開空地と一体となり、緑の連続性を確保
- 周辺施設と連携して運営



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(旧都営住宅杭基礎等の除却含む)
- ③特定公園施設及び歩行者デッキ1号・2号の管理運営
- 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】

20年

計画認定・基本協定の締結	協議・設計	実施協定の締結	工事	公募対象公園施設の供用期間(約18年程度)	公募対象公園施設の解体
			公募対象公園施設の設置許可 (10年)	●設置許可の更新	公募対象公園施設の設置許可 (10年)
			特定公園施設と歩行者デッキ1号・2号の指定管理 (約8年半予定)	●特命選定	特定公園施設と歩行者デッキ1号・2号の指定管理 (約10年予定)
			公募設置等計画の認定の有効期間(20年)		

- ・ 事業期間は**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）

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="524 292 981 347">1-1 基本方針</p> <ul data-bbox="524 475 1883 1385" style="list-style-type: none"><li data-bbox="524 475 1883 624">▪ 「都立明治公園の整備計画」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="524 667 1883 815">▪ 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="524 858 1883 1007">▪ 「みどりと水景観の創出」「地域のにぎわい創出」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="524 1050 1883 1198">▪ 人々の交流を促進し、時代のニーズに応える魅力的な場となるような提案がされているか<li data-bbox="524 1241 1883 1390">▪ 公園を拠点とした地域の回遊性を高め、まちに活力を生み出す提案となっているか	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楽しむことができる施設
- ② 広場や樹林地を活用したアクティビティーやリラクゼーションを提供する施設

周辺緑地と繋がる多様性に富んだ緑の拠点に、地域のにぎわいを創出し、魅力を高め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

◆提案場所

- ・にぎわいと交流のゾーン（豊かなみどりのゾーンにも追加して設置することも可能）

◆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：2,984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**特定公園施設として建築するトイレ等と合わせて合計1,920㎡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
- ・ 有料の屋外遊戯エリア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に説明を行うこと
- ・ 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、明治公園のシンボルとなるような施設計画となっているか ・ 明治公園という空間を生かした、公園利用者が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 ・ アクティビティーやリラクゼーションを提供する施設は、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

- ・ 明治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、認定計画提出者が取得
- ・ 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

- ・ 事業対象地にある、旧都営住宅（霞ヶ丘アパート）の杭及び擁壁・階段等の残置物は全て除却
- ・ 費用は東京都負担
- ・ 霞ヶ丘アパート建設以前の旧建物構造物が地中残置物として残っている可能性があるため、何らかの地中残置物が発見された場合は、その取扱及び調査・撤去等について東京都と協議すること



【霞ヶ丘アパート8号棟杭撤去前状況】

特定公園施設について3

①園路・入口

- ・地域の回遊性を高める園路・入口を整備
- ・地区内の隣接するオープンスペースとは、互いに入出りができる園路を計画
- ・管理車両及び緊急車両の通行を想定し、車両通行に対応した幅員や舗装仕様等とするとともに、歩行者の安全等に配慮した計画とする
- ・震災時に、要配慮者※を含む園内被災者が、公園管理所周辺等まで安全かつ速やかに移動できる園路を整備

公園の入口(避難入口)は、園路を通じて広場に出やすいよう整合をとって配置

②広場

- ・様々なイベントに活用でき、憩いの場所ともなる広場を整備
- ・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

- ・隣接する施設や道路(歩道)から、高低差を設けずに入れるよう整備
- ・暗渠遺構があるため提案によっては、新宿区教育委員会との協議結果をふまえる
必要あり

(※「東京都地域防災計画 震災編」444頁 発災時の備え、発災時の避難行動、避難後の生活などに各段階において特に配慮を要する者。具体的には、高齢者、障害者、難病患者、乳幼児、妊産婦、外国人等を想定。)

特定公園施設について4

④樹木及び植栽

- ・新国立競技場、**周辺緑地とつながる、多様性に富んだ緑の拠点**となる植栽計画とすること
- ・豊かなみどりのゾーン内に在来種等の地域に適した植物からなる樹林地を都民協働により創出する計画を入れるものとし、当該**植栽地約3,000m²を確保**すること
- ・事業対象地内にある**樹齢1000年の鉢植えのオリーブの木をにぎわいと交流のゾーン内に地植え**する計画とすること



⑤水景施設

- ・にぎわいと交流のゾーンに、渋谷川の記憶を伝え、**広場と一体になった水景観**を形成



⑥ベンチ等

⑦手洗い場・水飲み場

特定公園施設について5

⑧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
- ・鉄骨平屋建てで建築面積100m²程度を想定

⑨トイレ

(ア)常設トイレ

- ・ゾーンごとに少なくとも1か所、公募対象公園施設とは独立して整備
- ・穴数は合計で男性用16(小12大4)、女性用10、だれでもトイレ2以上
- ・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れば、構造については限定しない

(イ)防災トイレ

- ・穴数は11穴
- ・防災対応常設トイレの採用により常設トイレと兼ねることも可
- ・目隠しテント(及び便座)の保管場所となる倉庫を常設トイレ等に確保すること
- ・防災トイレの汚水は、汲み取り式とする

特定公園施設について6

⑩案内板

⑪インフラ(電気・ガス・上下水道)

- ・電気は、敷地に引き込んである場所から受電
- ・下水道は、外苑西通りに排水する既存の管渠等あり
- ・その他必要となるインフラは、認定計画提出者が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

⑫照明施設

⑬放送設備

⑭その他の防災施設等

- ・入口表示灯、非常用発電設備、情報提供施設(デジタルサイネージ)等を整備
- ・地域の消防訓練に使用する10×50メートルのオープンスペースを確保
(4t車利用可能となる舗装構造、入口は消防指揮車が乗り入れできる形状)

⑮明治公園のデッキ下について

- ・事業対象地の**歩行者デッキ2号下の土地を有効活用**する整備と利用方法を提案

旧明治公園から再設置する工作物

	調査番号	保管場所		
石塔(太陽)	6-2	神代植物公園		
石塔(月)	6-3			
石灯籠	6-4	水元公園		
五重塔	6-1			
ソーラー入口表示灯	A	明治公園 (事業対象地)		
近衛歩兵第四聯隊跡石碑	B			
解説碑	C			
近衛歩兵第五聯隊跡石碑	D			
解説碑	E			
添石、敷石一式	F			
公園灯	16-1,5,13	明治公園 (事業対象地)		他
	19-3-1,2,3			
オリンピック記念碑	6-5			
	6-6			
	6-7			
	6-8			

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： **576,000千円**
（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、**旧都営住宅の杭基礎等除却費を含む**
- ・ **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"> ・ 地域コミュニティの中心であると共に、多世代交流の場となる広場空間が創出されているか ・ 周辺の緑と調和するみどりや、広場と一体となった誰もが親しめる水景観が創出されているか ・ 周辺地域の個性や特性を活かした公園施設の配置及び周辺施設との回遊性に配慮した動線となっているか ・ 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

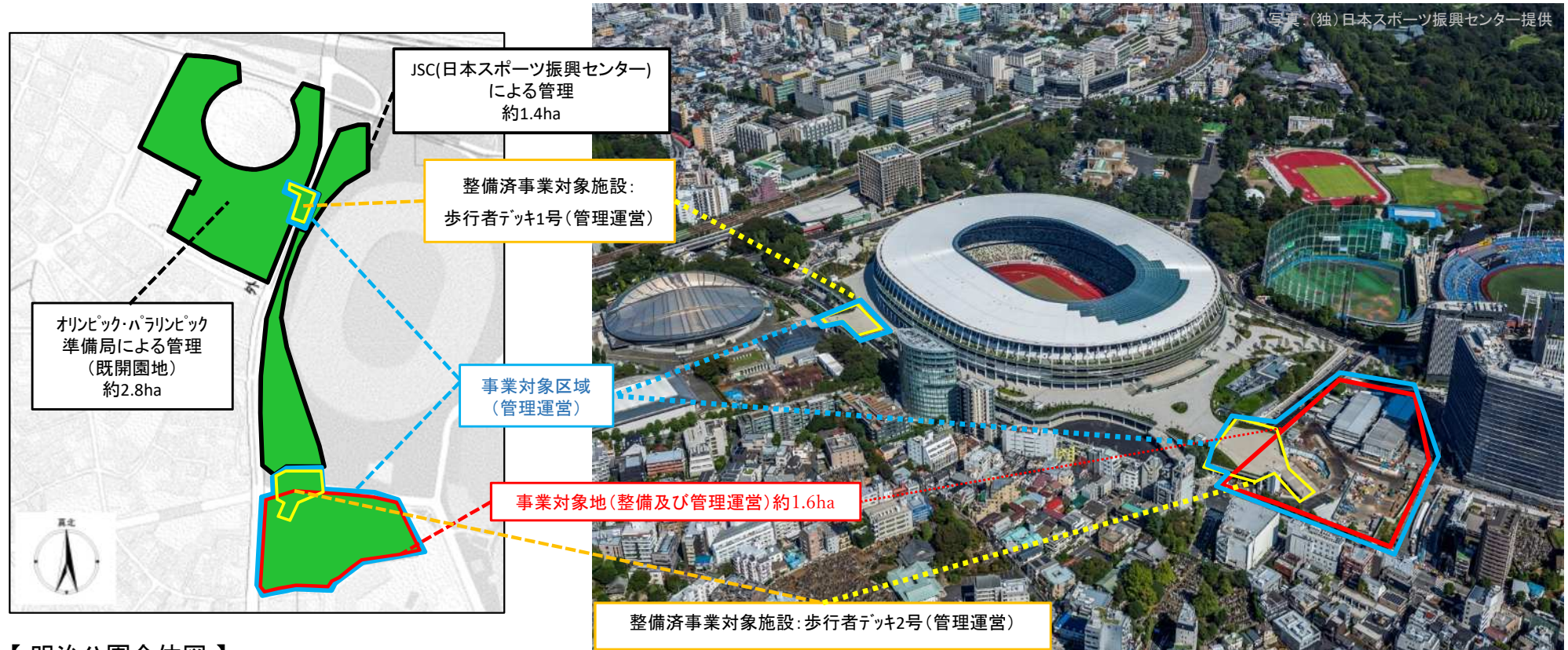
- ・ 事業対象地内に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔を任意提案により設置可能。文化、芸能、スポーツイベントの告知等地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置されるもので、地域住民の利便の増進に資するものとする

(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

(1) 指定管理者として管理する区域について



【明治公園全体図】

	事業対象地(整備及び管理運営)	約1.6ha
	整備済事業対象施設: 歩行者デッキ1号、2号(管理運営)	約0.5ha
	指定管理者としての事業対象区域	約2.1ha ※
	オリンピック・パラリンピック準備局が設置許可により管理する区域(既開園地)	約2.8ha
	JSC(日本スポーツ振興センター)が設置許可により管理する区域	約1.4ha

※約2.1haから①事業対象地、事業対象施設の重なる約0.2haと②公募対象公園施設を除いた区域

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6「都立明治公園指定管理者管理運営要綱（案）」を確認すること ※令和4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
23,128,853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、周辺地域を含めた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

- ・ 周辺地域全体の魅力度向上、にぎわいや集客性の向上を図ること
- ・ 歩行者デッキ1号・2号の上部空間も積極的に有効活用すること
- ・ 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し、相互に連携を図ると共に、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 ・ 歩行者デッキ1号・2号の上部空間を活用するなど周辺から人を呼び込む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て、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16日(金)～26日(月)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