

都立明治公園及び都立代々木公園に
おける民間活力の導入に向けた
マーケットサウンディング調査
実施要領

東京都建設局
公園緑地部計画課
令和元年 9 月

1 調査件名

「都立明治公園及び都立代々木公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査」

2 調査の目的

今回調査を行う2公園の整備計画対象地は、いずれも皇居から赤坂御用邸を経て、神宮外苑、新宿御苑、明治神宮・代々木公園へ至る緑の東西軸上に位置し、一体的に計画された神宮内外苑に連続する都心における緑のネットワークの充実・強化を図る上で、要となる場所に当たります。緑の東西軸は、我が国の近代化、国際化の進展に応じて首都東京に計画的に築き上げられ、守り育てられてきた貴重な自然的・社会的基盤として、公民の垣根を越えた他の公園・緑地とリンクし、都心の緑のネットワーク形成に寄与し、周辺地域の環境の維持・保全や都民生活を支えてきました。

今、この2公園の周辺地域は、都市再生の進行や第32回オリンピック競技大会及び東京2020パラリンピック競技大会の開催などを背景として、まちづくり活動や都市再生事業が盛んな地域です。今後、地区の様相が大きく変化すると見込まれる中で、回遊性の確保やみどりの充実など周辺地域の価値の向上に寄与する志向性をもって、各々の公園の魅力の向上と機能の充実・強化が求められています。

一方、都立公園は、これまで行政が設置、管理運営する主体でしたが、経済社会状況の変化により、公園施設の設え方、使い方に多様化、高度化、柔軟性が求められ、民間との連携・協働を一層深めていく必要があります。

国においても、平成29年に都市公園法の改正が行われ、公園の多機能性を最大限に発揮するため、民との連携を加速するなどの方向性が示されました。

2つの公園では、このような時代の潮流を踏まえた上で、都民の価値観の多様化、ライフスタイルの変化に対応した、これまでにない質の高い公園づくりが求められています。

東京のみどりの骨格としてまちを成熟させてきた公園・緑地が、戦略的かつ主体的な民間との連携により、民間のアイデアやノウハウを十分に引き出し、その魅力の向上と機能の充実・強化を通じて地域の価値を向上させていく、新たな都立公園像を提供できるよう、令和元年5月20日に、東京都公園審議会において、2つの公園の整備計画が、従前の整備計画の枠組みを越えて答申されました。

以上のことから、この2公園について、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、マーケットサウンディング調査を実施します。

3 対象公園

(1) 都立明治公園

① 公園の土地の概要

所在地：東京都新宿区霞ヶ丘町

計画対象面積：1.6ha

② 法的規制等

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建ぺい率：60%

容積率：300%

高度地区：第三種高度地区（30m）

防火指定：準防火地域

地区計画：神宮外苑地区地区計画

用途地域：第一種住居地域

建ぺい率：60%

容積率：400%

高度地区：第三種高度地区（40m）

防火指定：準防火地域

地区計画：神宮外苑地区地区計画

③ 現況、公園の整備の方向性等

東京都公園審議会より整備計画の答申を受けております。詳しくは下記にホームページで公表しております。

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/shingikai/kouen0080.html>

(2) 都立代々木公園

① 公園の土地の概要

所在地：東京都渋谷区神南一丁目地内

計画対象面積：約 0.4ha

② 法的規制等

用途地域：第二種中高層住居専用地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

高度地区： 第二種高度地区

防火指定： 準防火地域

風致地区： 第二種風致地区 建ぺい率 40% 建物の高さ 15m以下

④ 現況、公園の整備の方向性等

東京都公園審議会より整備計画の答申を受けております。詳しくは下記のホームページで公表しております。

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/park/shingikai/kouen0080.html>

4 事業方式について

サウンディング調査後の民間事業者の公募にあたっては、現時点では、公募設置管理制度^{※1}（Park-PFI）を活用することを想定しています。なお、民間発案にあたっての前提条件ではありませんので、これに対するご意見があればご提案ください。

※1 公募設置管理制度（Park-PFI）とは飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度をいいます。詳しくは、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」をご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001248733.pdf>

5 公園の提案対象区域

都立明治公園 別紙1のとおり

都立代々木公園 別紙2のとおり

6 提案いただきたい内容

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。

(1) 事業内容

- ① 基本コンセプト
- ② 想定するエリア
- ③ 想定する利用者
- ④ 想定される施設の概要、施設構成、土地利用、配置イメージ等(ハード事業)
- ⑤ 想定される魅力向上のためのソフト事業

⑥ 事業実施により高まることが想定される公園の効用、事業効果

(2) 事業実施条件

- ① 想定している事業スケジュール、事業期間、営業時間
- ② 想定している収益の公園の魅力向上への還元方法
- ③ 想定している投資額、管理運営費、事業収入、土地使用料
- ④ グループ参加希望の有無

(3) 周辺地域との連携、地域への貢献の考え方

(4) 事業参加への課題

(5) その他、事業全般に関する意見等

官民の費用負担割合、役割分担等

7 提案条件等

(1) 全般

- ・都立明治公園、都立代々木公園の2公園を対象としてサウンディングを実施しますが、どちらか一つの提案でも、2公園両方の提案でも構いません。
- ・東京都公園審議会からの整備計画の答申に基づく公園整備・運営が行われるよう、ご提案ください。

(2) 施設

- ・提案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」を提案してください。

(3) 期間

- ・都立明治公園の事業期間は20年以内、都立代々木公園については水道施設の整備計画と連携するため10年程度を想定していますが、両公園とも参入しやすい事業期間を提案していただいて構いません。なお、事業期間には建築及び撤去の期間を含みます。

(4) 対象区域の制限

○都立明治公園

- ・今回対象区域と都立明治公園の立体都市公園部分をつなぐデッキの下部空間を活用した計画を想定しています。
- ・対象区域の公園施設全般（敷地造成、インフラ、園路、広場等）の整備を行っていただきます。
- ・現在対象区域にある樹木は活用していただきます。（高木2本）
- ・対象区域の都市計画上の制限をご確認ください。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することを前提としますが、必ずしも現行の制度にとらわれない自由な提案を求めます。制限を超えての提案となる場合には、個別対話の際にご説明頂きます。

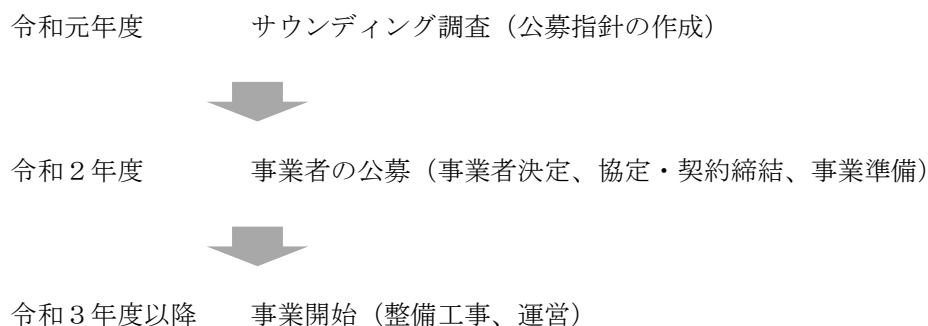
○都立代々木公園

- ・対象区域の公園施設全般(敷地造成、インフラ、園路、広場等)の整備を行っていただきます。
- ・将来公園となる隣接する都市計画区域に水道局施設があるため、整備に際して調整等が発生します。
- ・対象区域の都市計画上の制限をご確認ください。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することを前提としますが、必ずしも現行の制度にとらわれない自由な提案を求めます。制限を超えての提案となる場合には、個別対話の際にご説明頂きます。

(5) 費用

- ・民間資金による施設の整備、管理運営の事業を想定していますが、対象区域に整備した公共貢献に資する施設については公募設置等計画において民間事業者から提案された負担額を対価として支払うこととします。
- ・公募対象公園施設を設置(収益施設等)する場所には条例で定める額都立明治公園(月額2,984円/m²)、都立代々木公園(月額2,696円/m²)を最低額とし、土地使用料が発生します。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、使用料の基準額が変動する場合があります。(記載の土地の使用料は平成31年4月1日現在)

8 Park-PFIスケジュール(想定)



9 サウンディング調査参加要件等

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法人またはそのグループとします。

- (1) 事業主体として参入の意向があること。
- (2) 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
- (3) 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

10 サウンディング調査の実施手順

(1) サウンディング調査のスケジュール

サウンディング調査は以下のスケジュールで実施します。

スケジュール	内容
令和元年 9 月 11 日 (水曜日)	調査実施要領公表
令和元年 9 月 11 日 (水曜日) ～10 月 4 日 (金曜日)	質問受付 (質問には随時ホームページで回答します) (様式1 質問シート)
令和元年 10 月 21 日 (月曜日) ～10 月 28 日 (月曜日) 17 時	提案書受付 (様式2) 個別対話参加 申込書受付 (様式3)
令和元年 11 月 13 日 (水曜日) ～11 月 15 日 (金曜日)	対話型個別ヒアリング実施
令和元年 12 月以降	調査結果概要の公表 (予定)

(2) サウンディング調査実施の公表

実施要領等を東京都ホームページで公表し、サウンディング調査への参加者を募集します。

(3) 質問の受付回答

・サウンディング調査に質問がある場合は、「様式1 質問シート」に必要事項を記入し、「12 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。その際のメール件名は【サウンディング調査質問】としてください。

受付期間: 令和元年9月11日(水曜日)～10月4日(金曜日)

提出書類: 様式1 質問シート

(4) 提案書の提出

「様式2 提案書」に必要事項を記入し、「12 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。なお、指定様式を使用せず、「6 提案いただきたい内容」が記載された提案書を別途ご提出いただいても構いません。その場合の提案書はA4サイズでご提出願います。また、都立明治公園、都立代々木公園の2公園どちらもご提案いただく場合は、公園ごとに提案書を作成してください。提出の際のメール件名は【提案書提出】としてください。受信確認後、受信確認の返信メールを送付いたします。

受付期間: 令和元年10月21日(月曜日)～10月28日(月曜日)17 時

提出書類: 様式2 提案書

(5) 個別対話の参加受付(エントリー)

参加を希望する場合は「様式3 個別対話参加申込書」に必要事項を記入し、「12 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。その際のメール件名は【個別対話参加申込】としてください。

また、「様式2 提案書」を提出しない場合は個別対話に参加することができません。

受付期間:令和元年10月21日(月曜日)～10月28日(月曜日)17時

提出書類:様式3 個別対話参加申込書

(6) 個別対話の実施

民間事業者のアイデ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。

① 実施概要

実施日時:令和元年11月13日(水曜日)～11月15日(金曜日)

- ・上記のうち10時00分～16時00分の間で、1団体あたり60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。

② 参加方法

- ・実施日につきましては、ご希望日を個別対話参加申込書で確認し、個別に調整させていただきます。メールにてご連絡いたします

③ 実施方法

- ・調査は、建設局公園緑地部計画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。
- ・参加事業者から提案書の内容についてご説明頂き、内容について意見交換をさせていただきます。

④ 留意事項

- ・対話希望者が多数に渡る場合、調査目的から逸脱している場合、同様の提案が多数の場合などについては、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きます。あらかじめご了承ください。

(7) サウンディング調査結果の取り扱い

- ・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。
- ・企業ノウハウに係る内容には配慮して公表をします。

11 留意事項

① 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。

12 参加申込・その他連絡先

東京都建設局公園緑地部計画課

電話:03-5320-5369

Email:S0000380@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

(問合せ時間)

土・日・祝日を除く10 時～12 時及び13 時～17 時

13 用語説明

用 語	説 明
P-PFI	平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称P-PFI)と呼称。
公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。 飲食店、売店等の公園施設にあつて、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例:カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であつて、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
公募設置等計画	都市公園法第5条の3の規定に基づきPark-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。

※「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」(国土交通省)より引用