

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

事前説明会資料
令和元年5月31日

東京都建設局公園緑地部

1

建設局所管の都立公園について

- 都市計画法で定められた都市計画施設の1つである「都市公園」
- 82公園
(一般開放公園71公園、有料公園11公園)
- 主な関係法令
 - ・都市公園法
 - ・東京都立公園条例

2

都立公園の機能

○都市公園の機能

休息・レクリエーション



都市の景観



自然環境・生物多様性保全



防災



3

調査の背景

東京都公園審議会答申（H29.5）

「都立公園の多面的な活用の推進方策について」

「多面的な活用」の定義

都立公園が潜在的に有する多面的な機能を、
都民、来園者、旅行者等の様々なニーズに対応して
一層発揮させることで、
そのストック効果を高める取組

4

調査の背景

東京都公園審議会答申（H29.5）
「都立公園の多面的な活用の推進方策について」

「多面的な活用」の方向性

- ・ 緑とオープンスペースの重要な機能の確保、向上
- ・ 都立公園ごとの個性、特性の発揮
- ・ まちの中の心地よい場の創出
- ・ 官民の連携・協働

5

調査の背景

東京都公園審議会答申（H29.5）
「都立公園の多面的な活用の推進方策について」

「多面的な活用」の推進方策

- （1）民間活力の発揮
 - （2）都立公園としての公共性の確保
 - （3）官民による連携・協働の推進
- ・ 幅広い民間の参画と地域の理解を得る必要
⇒民間や地域の機運醸成
 - ・ 取組を評価しながら、段階的に進めていく

6

実施事例①

○都立駒沢オリンピック公園レストラン (Mr.FARMER 駒沢オリンピック公園店)



都立公園で初めて、店舗のデザイン・建築から運営までを一貫して行う民間事業者を公募

7

実施事例②

○都立木場公園レストラン



(飲食店のイメージ)

収益エリアに設置する飲食店を核とし、周辺区域の創意工夫エリアと一体的に活用した取組を行うことで、多様な来園者を惹きつける場を創出

8

調査の目的

都立公園における多面的な活用を推進するにあたり、

○事業者の皆様との対話型個別ヒアリングを通じて、

- ・ **事業実施公園の選定理由**
- ・ **具体的な事業コンセプト**
- ・ **事業採算性の考え方**

等について意見を聴取

○具体的な公園活用事業の提案をいただき、

早期の事業実施につなげる

調査の実施手順(事前説明会後)

令和元年8月1日(木)～8月2日(金)17時

応募受付

令和元年8月22日(木)～9月11日(水)

対話型個別ヒアリング

令和元年10月中(予定)

調査結果概要の公表

調査対象公園

○21の都立公園（一般開放公園のみ）



出典：東京都プロフィール（都政2018）東京都行政区区域図

調査対象公園

	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	東白鬘公園	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	江戸中央公園	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

主な事業条件

①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

⇒ケータリングカーによる臨時の物品販売や、
短期間のイベント等は対象外

②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」のみ設置が可能
(本調査では公園施設の面積制限は設けない)

主な事業条件

公園施設の種類の

分類	園路広場	植栽施設	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 日除だな 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 メリーゴラウンド 遊戯用電車 野外ダンス場	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 ボート場 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 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生公園 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 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 遊跡等 (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 水洗場 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 音炮 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 護壁 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 講堂 耐震性貯水槽 放送施設 情報通信施設 ペレト 係留施設 発電施設 延焼防止のための散水施設
		その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの

※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」

主な事業条件

- ③施設の設置・運営に係る一切の費用は事業者の負担
⇒樹木移植、インフラ設置や原状復旧費用等を含む
- ④店舗は直営又は業務委託等による運営
⇒東京都立公園条例第20条：転貸の禁止
- ⑤施設設置に伴い、面積に応じた使用料を負担
⇒公園ごとの使用料は様式3を参照

15

主な事業条件

- ⑥緑とオープンスペースがもたらす機能の確保・向上
⇒原則として樹木の伐採が不要な場所での実施
⇒やむをえず支障木のある場所での事業にあたっては原則として園内で移植
- ⑦用途地域や公法上の制限に関する手続きが必要
⇒公園ごとの主な用途地域は様式3を参照
- ⑧都立公園の公共性に鑑み、売上の一部を公園の魅力向上に還元していただくことを想定（公益還元）
⇒公益還元の方法については提案可

16

主な事業条件

⑨事業期間は、工事期間を含め、10年から20年を想定

⇒参入しやすい事業期間を提案可

⑩関係法令を遵守すること

⇒提案の時点で、全ての関係法令を押さえることは難しいため、可能な範囲で構わない

17

調査対象者

下記のすべてに該当する団体またはそのグループ

- 対象公園・対象事業の主体として参入の意向がある
- 企業、NPO法人、その他これらに類する団体である
- 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づく処分を受けていないこと
- 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱の別表に掲げる各号に該当しないこと

18

提出いただく資料

【様式2】調査シート1

- 基本情報
 - ・ 貴団体名
 - ・ 所在地
 - ・ 調査をご担当される代表者名や連絡先 等
- 対話型ヒアリングの希望日、人数
- 公共空間への施設設置の実績

19

提出いただく資料

【様式3】調査シート2

- 記載済みの内容
 - ・ 公園の基本情報（主な用途地域、アクセス等）
 - ・ 土地使用料
- 記載いただく内容
 - ・ 対象の21公園への参入意欲
（○、△、×のいずれかを記入）

20

提出いただく資料

【様式4】調査シート3

- ・ 公園名 ・ 設置場所
- ・ 設置する施設の種類、規模 ・ 事業コンセプト
- ・ 事業採算性の考え方 ・ その他（都への希望等）

※様式3で参入意欲が△の公園について、ご提案
いただくことも可能

※複数の公園の場合、複数のシートの作成も可

※図面やイラスト等の別添も可（メールは5MBまで）

21

提出方法及びお願い

○提出期間

令和元年8月1日（木）～8月2日（金）17時

※期間前の提出については、個別に問い合わせ

○提出先

S0000381@section.metro.tokyo.jp

○提出の際のメールの件名

「MS対話参加申込 事業者名」と記入

○添付いただく電子データのファイル名

ファイル名の最初に事業者名を記入

例：【〇〇株】様式4 MS調査シート3.docx

22

対話型個別ヒアリング

○日時

令和元年8月22日（木）～9月11日（水）
13時30分～17時30分の間で45分程度

○実施場所

東京都庁本庁舎内

○参加可能人数

4名

※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る。

※16日（金）までに全ての提案者にメールにて連絡

23

留意事項

①本調査への参加及び対話内容の扱い

- 対話への参加は、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ない
- 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実施等を約束するものではない
- 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う

24

留意事項

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する

③追加調査等への協力

④実施結果の公表

- 対話の実施結果については、概要をとりまとめ、令和元年10月に公表予定
- 公表に当たっては、事前に提案団体に内容を確認
- 参加団体の名称及び企業ノウハウは公表しない

25

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

E-mail:S0000381@section.metro.tokyo.jp

※メールで問合せを行う場合の件名「【MS調査問合せ】」

○問合せ時間

土・日・祝日を除く10時～12時及び13時～17時

26

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（調査シート1）

（申込〆切：2019年8月2日（金）17時）

●貴団体名（グループの場合には代表団体名）	
●所在地（グループの場合には代表団体の所在地）	
●構成団体名（グループの場合）	
●担当者所属部署及び氏名	
●担当者メールアドレス	
●連絡先電話番号	
●参加人数（ ）名	※会場の都合上、最大4名でお願いします。 ※参加される方は名刺を持参願います。
●対話型ヒアリングの希望日等をご記入ください ※2019年8月22日（木）～9月11日（水）（土曜日と日曜日は除きます。）で、第一希望から第五希望をご記入下さい。	
第一希望	月 日（ ）
第二希望	月 日（ ）
第三希望	月 日（ ）
第四希望	月 日（ ）
第五希望	月 日（ ）
●貴団体にて、公園などの公共空間への施設設置の実績がありましたら、概要をご記入ください。	

※様式2～4にご記入のうえ、電子メール（件名に「MS対話参加申込 事業者名」とご記入下さい。）に添付し、下記までお送りください。また、電子データのファイル名の最初に貴団体名をご記入ください。

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

TEL：03-5320-5168（ダイヤルイン）

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 (調査シート 2)
 (申込〆切: 2019年8月2日(金)17時)

平成27年度~29年度の
推定値の3か年平均

・A/B ⇒AとBが併存
 ・C(D) ⇒Cが大半で一部D

貴団体名 (グループの場合には代表団体名)

公園名	公園の基本的な情報					参入の条件	参入意欲
	開園面積 (ha)	来園者数 3年平均 (千人)	主な用途地域	所在地	○: 参入したい △: 条件付きで参入を検討 ×: 参入できない		
1 芝公園	12.3	1,011	2 住 (1 住) (商業)	港区	○JR山手線「浜松町」徒歩12分 ○都営地下鉄三田線「芝公園」徒歩2分、「御成門」徒歩2分 ○都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」徒歩5分 ○都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」徒歩2分	-	3,096
2 青山公園	4.0	425	[北] 2 中 [南] 1 中 (2 中)	港区	○東京メトロ千代田線「乃木坂」南地区徒歩3分 ○東京メトロ日比谷線「六本木」南地区徒歩10分 ○東京メトロ銀座線・都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」北地区徒歩10分	-	2,726
3 戸山公園	18.6	1,047	[東] 1 中 [西] 1 住	新宿区	○JR山手線「新大久保」「高田馬場」・東京メトロ東西線「高田馬場」徒歩10分 (大久保地区)、徒歩25分 (箱根山地区) ○都営メトロ東西線「早稲田」徒歩10分 (箱根山地区) ○都営地下鉄大江戸線「若松河田」徒歩15分 (箱根山地区) ○東京メトロ副都心線「西早稲田」徒歩6分 (大久保地区)	-	1,265
4 横網町公園	2.0	184	1 住	墨田区	○JR総武線「両国」徒歩10分 ○都営地下鉄大江戸線「両国」徒歩5分	-	830
5 東白鬚公園	10.3	677	1 住	墨田区	東武スカイツリーライン「鐘ヶ淵」徒歩10分	-	491
6 猿江恩賜公園	14.5	1,842	1 住	江東区	○都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」徒歩2分 ○JR総武線「錦糸町」徒歩15分	-	748
7 夢の島公園	43.4	480	1 住	江東区	○JR京葉線・東京メトロ有楽町線・りんかい線「新木場」徒歩7分 ○東京メトロ東西線「東陽町」からバス「夢の島」下車	85	593
8 亀戸中央公園	10.3	1,095	1 住	江東区	東武亀戸線「亀戸水神」徒歩2分	-	678
9 東京臨海広域防災公園	6.5	325	工 業 / 準工	江東区	○りんかい線「国際展示場」徒歩4分 ○ゆりかもめ「有明」徒歩2分	-	1,096
10 潮風公園	15.4	294	1 住	品川区	ゆりかもめ「台場」または「船の科学館」徒歩5分 ほか	218	1,735
11 林試の森公園	12.1	1,218	1 中 (近商)	目黒区 品川区	東急目黒線「武蔵小山」徒歩10分 ほか	-	914
12 蘆花恒春園	8.0	925	1 中	世田谷区	京王線「芦花公園」または「八幡山」徒歩15分ほか	42	770
13 砧公園	39.2	2,201	1 中	世田谷区	○東急田園都市線「用賀」徒歩20分 ○小田急線「千歳船橋」からバス「砧公園緑地入口」下車 ○小田急線「成城学園前」からバス「岡本一丁目」下車	177	807

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 (調査シート 2)
 (申込〆切: 2019年8月2日(金)17時)

平成27年度~29年度の
推定値の3か年平均

・A/B ⇒AとBが併存
 ・C(D) ⇒Cが大半で一部D

貴団体名 (グループの場合には代表団体名)

公園名	公園の基本的な情報					参入の条件	参入意欲
	開園面積 (ha)	来園者数 3年平均 (千人)	主な用途地域	所在地	参入の条件		
14 祖師谷公園	9.3	1,193	1 低 (1中)	世田谷区	小田急線「成城学園前」からバス「駒大ランド前」下車	-	625
15 善福寺公園	8.0	1,006	1 低	杉並区	○JR中央線「荻窪」からバス「善福寺公園前」下車 ○JR中央線「西荻窪」からバス「善福寺」下車 ○西武新宿線「上石神井」からバス「善福寺」下車	-	719
16 善福寺川地緑	17.9	3,041	1 低 / 2 住	杉並区	○京王井の頭線「西永福」・「浜田山」徒歩15分 ○東京メトロ丸の内線「南阿佐ヶ谷」徒歩15分 ほか	-	707
17 和田堀公園	26.1	2,534	1 低	杉並区	京王井の頭線「西永福」徒歩15分、バス「都立和田堀公園」下車	62	670
18 篠崎公園	30.3	2,044	1 低 (1中) (近商) (準工)	江戸川区	[A地区]○JR総武線「小岩」からバス「浅間神社」、「公園入口」下車 ○都営地下鉄新宿線「篠崎」徒歩16分 [B地区]○JR総武線「小岩」からバス「小岩消防署」下車 ○都営地下鉄新宿線「篠崎」徒歩13分	241	456
19 葛西臨海公園	77.7	3,757	1 中	江戸川区	○JR京葉線・武蔵野線「葛西臨海公園」徒歩1分 ○東京メトロ東西線「西葛西」・「葛西」からバス「葛西臨海公園」下車 ほか	182	448
20 大島小松川公園	24.9	1,043	1 住 / 準工	江東区 江戸川区	都営地下鉄新宿線「東大島」徒歩3分	97	661
21 宇喜田公園	6.0	465	1 低 (1中) (準工)	江戸川区	○都営地下鉄新宿線「船堀」徒歩15分 ○東京メトロ東西線「西葛西」徒歩13分	51	513

○: 参入したい
 △: 条件付きで参入を検討
 ×: 参入できない

用途地域の凡例

- 1 低: 第一種低層住居専用地域
- 1 中: 第一種中高層住居専用地域
- 2 中: 第二種中高層住居専用地域
- 1 住: 第一種住居地域
- 2 住: 第二種住居地域

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
 調査シート3
 (申込〆切:2019年8月2日(金)17時)

〇〇公園	貴社名・部署名	〇〇〇株式会社△△事業部□□課		
	ご担当者氏名	東京 太郎	ご連絡先	●●●●●-▲▲▲▲▲

公園及び事業実施場所の選定理由

(1) 公園選定の考え方

- ・ 利用客数が年間●●人である△△駅から近く、他の公園と比べて集客が見込まれるため

東京都:
事業箇所を赤丸で囲んでください。

(2) 事業実施場所選定の考え方

- ・ メリット
道路、駐車場に近く、視認性がある。

事業箇所図

事業実施場所の用途地域等

風致地区、第一種低層住居専用地域

- ・ デメリット
道路を隔てた向かい側に飲食店があり、競合の可能性がある。

東京都:
シート「公園施設の分類・種類」を参照の上、ご記入ください。

東京都:
希望地にどのような計画や規制がかかっているのか調査の上、ご記入ください。

設置する公園施設について

分類	種類	産業分類	施設の数量
便益施設	飲食店	日本標準産業分類 7671 喫茶店	1棟

事業コンセプト

コンセプト

地域に根差した喫茶店の運営

ターゲット層: ●歳から△歳まで
 営業時間: 午前11時から午後8時まで

東京都:
総務省の統計分類「日本標準産業分類」に沿った業態を回答ください。

規模	200㎡程度	
希望する事業期間	20年	
工事予定期間	10か月程度	
公益還元の考え方	売上げの5パーセントを公園の維持・管理費用に還元可能	
その他	公園入口に看板を設置希望	
事業採算性の考え方(自由記載)		
集客目標人数	年間10万人	
収入見込	年商5000万円を想定 1人当たりの単価500円×10万人 内訳:平日○人×500円=○円 休日△人×500円=△円	
支出見込	年間3500万円を想定	
支出見込の内訳	初期投資 (建築費用、諸手続き費用等)	建築費用○円を想定
	年間ランニングコスト (営業にかかる一般的なコスト)	売上の60%を想定
	年間公益還元費用 (売上歩合又は営業行為以外で公園の魅力向上に資する取組に係るコスト)	売上の5パーセントを想定
	その他の経費	飲食店の解体・撤去費用○円を想定
その他		
その他(都に希望する事項や本事業の課題等、自由にご記入ください。)	共同事業体を検討しているため、公募開始から締切までは2か月ほしい。	

※ 適宜、枠を広げてご記入ください。