

マーケットサウンディングQ&A

【提案施設について】

- Q 今回の調査対象の施設に保育所や介護センターは含まれますか。
- A 都市公園法第7条第2項に該当するものであれば提案可能ですが、都市公園法上の公園施設の設置が条件になっているため、公園施設との関連づけが必要です。
- Q 提案は収益施設を前提としているのでしょうか。
- A 提案者が財政負担し、事業を継続的に実施することで公園の魅力を向上させるスキームを提案いただければ、収益施設を前提としたものである必要はありません。
- Q レストランやカフェを想定しているのでしょうか。
- A レストランやカフェのみを想定しているわけではありません。それらに限らず、対象公園の個性、特性を踏まえた施設を御提案ください。
- Q どのような施設が公園施設に該当するのか教えてください。
- A 都市公園法第2条及び都市公園法施行令第5条に該当する施設か否かで判断します。

【転貸（東京都立公園条例第20条）について】

- Q ビルを建ててテナント料を徴収するような事業形態は可能ですか。
- A 東京都から設置許可を受けた公園施設を賃貸という形で他業者に貸し出すことは、東京都立公園条例第20条で禁止する公園施設の設置許可に係る権利の転貸に当たるため、できません。
- 公園施設を設置する事業主体が複数の企業で構成する共同事業体であり、その代表者が公園施設の設置許可を受けている場合に、当該代表者に加え、その共同事業体の他の事業者が当該公園施設で事業を行うことや、共同事業体の構成員が事業の一部を構成員以外の企業等に委託する等の形態であれば、権利の転貸に当たりません。
- Q 転貸禁止ということですが、大阪城公園で行われているような事業形態は可能ですか。
- A 転貸の可否については、条例で定めのない自治体もありますが、東京都は条例で転貸禁止の定めがあります。そのため場所貸しになるような事業形態は

認めていません。

【使用料について】

Q 公園施設の設置許可に係る使用料の算出根拠を教えてください。

A 公園施設の設置許可に係る使用料は東京都立公園条例及び東京都立公園条例施行規則で定められています。この使用料の額は、受益者負担の適正化を図る観点から、おおむね2年に一度見直しを行ってしています。土地の使用料については、土地の固定資産税評価額により算定した原価をもとに改定を行います。

Q 建築物を設置する際に使用料が発生する範囲を教えてください。

A 設置許可を受ける公園施設の範囲です。

【事業主体について】

Q 他企業と協力して事業を行うことは難しいということでしょうか。

A 実際に公園を指定して、多面的な活用について公募を実施した場合、複数の企業が共同事業体として応募することは可能とする予定です。

【事業期間について】

Q 事業期間を50年とした提案は可能でしょうか。

A 参入しやすい期間を御提案いただいても構いませんが、都市公園法における公園施設の設置許可の期間は10年を超えることができない（これを更新するときの期間も同様。ただし、Park-PFIによる公園施設の設置許可の場合は、20年を超えない期間）と定められているため、公募実施時に50年の事業期間を担保できるかについては未定です。

【公益還元について】

Q 収益の一部を公園等に還元する取組は必須でしょうか。

A 今回の調査では公益還元の取組を提案していただくこととしています。これまでの東京都の事例も参考に、その手法については自由に提案してください。

【費用負担について】

Q 公園施設の設置許可に係る使用料の他に、東京都へ支払う費用があれば教えてください。

A 東京都に支払うものとしては、イベントや工事等で公園を占有する場合の占有料（区部では34円又は68円/㎡・日（令和元年度4月1日時点））、インフラ占有料（区部で外径40cm未満であれば204円/m・月（令和元年度4月

1日時点))、保証金(土地使用料3か月分+工事予定額の1/10、事業終了後に返金)といった費用が想定されます。

【用途地域について】

Q 公園の用途地域はどのように確認できますか。

A 用途地域については、東京都都市整備局の「都市計画情報等インターネット提供サービス」を御参照ください。

https://www2.wagmap.jp/tokyo_tokeizu/Portal

Q 建築基準法上、店舗の建築が制限される地域に建築物を建築しようとする場合、建築の許可を得るための手続(建築基準法第48条)が必要ですが、実際に都立公園における公園施設の公募の実施を行う場合、この手続は誰が行うのでしょうか。

A 建築基準法第48条に規定する手続を含め、建築関係全般の手続は、事業者に行っていただきます。

Q 建築基準法第48条に規定する建築物の建築手続に当たり、特定行政庁から建築の許可を得られる保証はありますか。

A 許可権者は特定行政庁となるため、東京都は許可をお約束できる立場にありません。

【インフラについて】

Q インフラの引込みに係る経費や引込みの手続について、詳細を教えてください。

A 今回の調査では、インフラの引込み経費については想定で積上げをいただいても結構です。経費や手続の詳細を知りたい場合は、各企業者に問い合わせください。

【Park-PFIについて】

Q Park-PFIを活用した提案はできますか。

A 可能です。

Q Park-PFIの場合、公募対象公園施設だけでなく、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整備が必須要件となりますが、整備対象となる特定公園施設を教えてください。

A 特定公園施設について、現時点で都から示すことができないため、整備を

お考えの特定公園施設を御提案ください。例えば、公募対象公園施設と隣接する広場を特定公園施設として、一体的に整備する、といった提案が考えられます。特定公園施設の整備費用に関しても、事業者の費用負担の範囲内で御提案いただくことが原則となりますが、Park-PFI 制度では公費負担も想定されているので、東京都が一定の負担を行うような提案も受け付けます。

Q Park-PFI の提案の場合、公園施設の設置許可に係る使用料は、公募対象公園施設部分に加え、特定公園施設に係る部分についても負担するのでしょうか。

A Park-PFI では、公園施設の設置許可に係る使用料は原則として公募対象公園施設部分だけとなります。ただし、整備した特定公園施設を引き続き事業者が活用するような場合は、当該特定公園施設の使用料を負担いただくとともに、併せて当該特定公園施設の維持管理もしていただくこととなります。

【ソフト事業について】

Q ソフト事業の取組は提案の対象としないのでしょうか。

A 今回の調査は、東京都が進めている多面的活用事業のうち、公園施設の設置・運営事業を対象としているため、ハード整備を伴わないソフト事業のみの提案は対象としておりません。

Q 公園施設の設置・運営事業の一環として、周辺の園地も活用するソフト事業の提案はできないのでしょうか。

A 公益還元の取組として、提案は可能です。

Q 都立公園でソフト事業を行いたい（提案したい）のですが、どうすればよいのでしょうか。

A 公園の占用許可（都市公園法第 6 条第 1 項及び東京都立公園条例第 13 条第 1 項）を受ける必要があります。手続については東部・西部公園緑地事務所のホームページを参照ください。

【今後のスケジュール、調査の活用】

Q 今回のマーケットサウンディング調査後、実際に事業を実施するまでのスケジュールを教えてください。

A マーケットサウンディング調査の結果を参考に、公園ごとに事業化に向けた検討を行い、令和 2 年度以降に事業実現性や事業効果の高い公園から公募を行う予定です。

Q 平成 30 年度に実施したマーケットサウンディング調査の対象であった多摩・区部北部の都立公園の今後の予定があれば教えてください。

A 今年中に対象公園のいずれかの公園において公募を行う予定です。

Q 今回の調査結果をどのように事業に反映するのでしょうか。提案があった公園は将来的に公募すると考えてよいのでしょうか。

A 多面的な活用の推進に当たっては、緑とオープンスペースがもたらす機能など、公共性の確保が不可欠のため、事業効果や実現可能性等を総合的に判断し、実施公園を選定する予定です。提案いただいた事業の実施をお約束するものではありません。

【その他】

Q 調査シート 3 に別紙や参考資料を添付してよいでしょうか。

A 差し支えありません。

Q 一つの公園について、二つの提案をしてよいでしょうか。

A 差し支えありません。

Q 都内に本支社がありませんが、問題ないでしょうか。

A 東京都立公園条例第 5 条では、公園施設の設置又は管理の許可受者は、都内に住所又は主たる事務所を有する者と規定しています。提案の際は問題ありませんが、実際の事業化に当たっては許可受者になり得ませんので御注意ください。条件を満たす企業との共同事業体による応募は可能です。

Q 公園内で事業者が設置した施設についての広告・宣伝はできますか。

A 原則として公園内での広告・宣伝行為は禁止されています（東京都立公園条例第 16 条 4 号及び東京都屋外広告物条例第 6 条）。例外的に広告・宣伝ができる場合については、その内容や面積等の基準により、個別に判断することになります。

Q 設置を考えている公園施設の営業日数や営業時間帯、物販を伴う場合の品目等に制約はありますか。

A 公園施設として、都市公園の効用を全うする施設であることが必要です。公園利用者が利用しやすい営業日数や営業時間帯を御提案ください。また、あくまで公園利用者のための施設ですので、公園利用と関係のない物品の販売は認めません。

Q 公園全体を活用した提案は可能ですか。

A 今回の調査では事業の面積制限を掛けておりませんので、提案いただくことは可能ですが、緑とオープンスペースがもたらす機能の確保・向上が基本となります。

また、活用面積に合わせて公園施設の設置許可使用料、公園の占用料等が発生することも御承知おきください。

Q 応募に当たっては、実現性をどこまで担保する必要がありますか。

A 早期の事業実施につなげていくため、実現可能性の高い、具体的な提案を頂きたいと考えています。

Q 調査実施要領の4ページに「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してください。」とあります。区ごとに条例も異なると思いますが、関係法令をどこまで考慮する必要がありますか。

A 実際に事業を行う際には、建築その他に係る全ての関係法令を踏まえてもらう必要がありますが、調査時点で全て把握することは難しい場合もあると思います。提案していただいた場所が建築不可ということがないよう、少なくとも建築の可否に係る法令は可能な限り確認してください。

Q 提案が採用された場合、その事業者が事業を実施できるのでしょうか。

A 今回のマーケットサウンディング調査は、あくまでも事業者の都立公園の活用のアイデアや意欲等を調査するものです。事業化する公園が決まった場合は、公平性を担保するため、改めて事業者を公募する予定ですので、必ずしも今回いただいた提案を採用することにはなりません。