

都立赤塚公園 多面的活用プロジェクト

現地説明会資料

令和元年10月4日

東京都建設局公園緑地部

事業の背景と目的(P1)

- ・ 東京都公園審議会答申
「都立公園の多面的な活用の推進方策について」
- ・ 木場公園の多面的活用プロジェクト推進



公園利用者への質の高いサービスを提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実施

◆事業に当たって配慮すべき点

- ・ 公園のポテンシャルを最大限に引き出すこと
- ・ 公園及び地域の特性を踏まえること

赤塚公園の概要 1 (P2)

(参考) 公園位置図



[赤塚公園]

所在地：板橋区高島平三丁目、徳丸七・八丁目、四葉二丁目、大門、赤塚四・五・八丁目
主な施設：競技場、野球場1面、テニスコート7面、バーベキュー広場 等



赤塚公園の概要 2 (P2)

- ◆昭和49年に開園した高島平団地と首都高速5号線に沿って東西にのびる公園
- ◆高島平の地は、古くは徳丸ヶ原と呼ばれる将軍家の鷹狩り場
- ◆赤塚城本丸跡のある城址地区、野球場や競技場などの運動施設のある中央地区、武蔵野台地の崖線に沿った自然林に覆われた丘陵地など変化に富んだ園地が特徴
- ◆赤塚公園中央地区を含む一帯は、高島平二・三丁目地区として避難場所に指定
- ◆中央地区の野球場は、東京都地域防災計画において、災害時臨時離着陸場候補地に指定

⇒
BBQ
広場
利用



⇒
夏の
噴水
利用



事業内容 基本的な方向性(P5)

【基本的な方向性】

収益施設を設置することで、公園の利便性を高め、公園の魅力向上を図り、多様な来園者を惹きつける場を創出する

◆提案にあたって求める視点

- ・公園の利便性を高める場の創出
- ・四季を通じて楽しむことの出来る魅力的な場の創出
- ・公園や地域の魅力や価値の向上

提案内容 1 (P5~6)

収益施設を設置し、その収益の一部を活用して事業者自ら赤塚公園の魅力創出に係る取組を提案、実施

(参考：これまでの魅力創出に関する取組事例)

- ・ 駒沢オリンピック公園

売上の一部を公益財団法人東京都公園協会のサポーター基金へ寄付

- ・ 木場公園

創意工夫エリアを活用したイベント実施

提案内容 2 (P5~6)

◆収益施設における取組

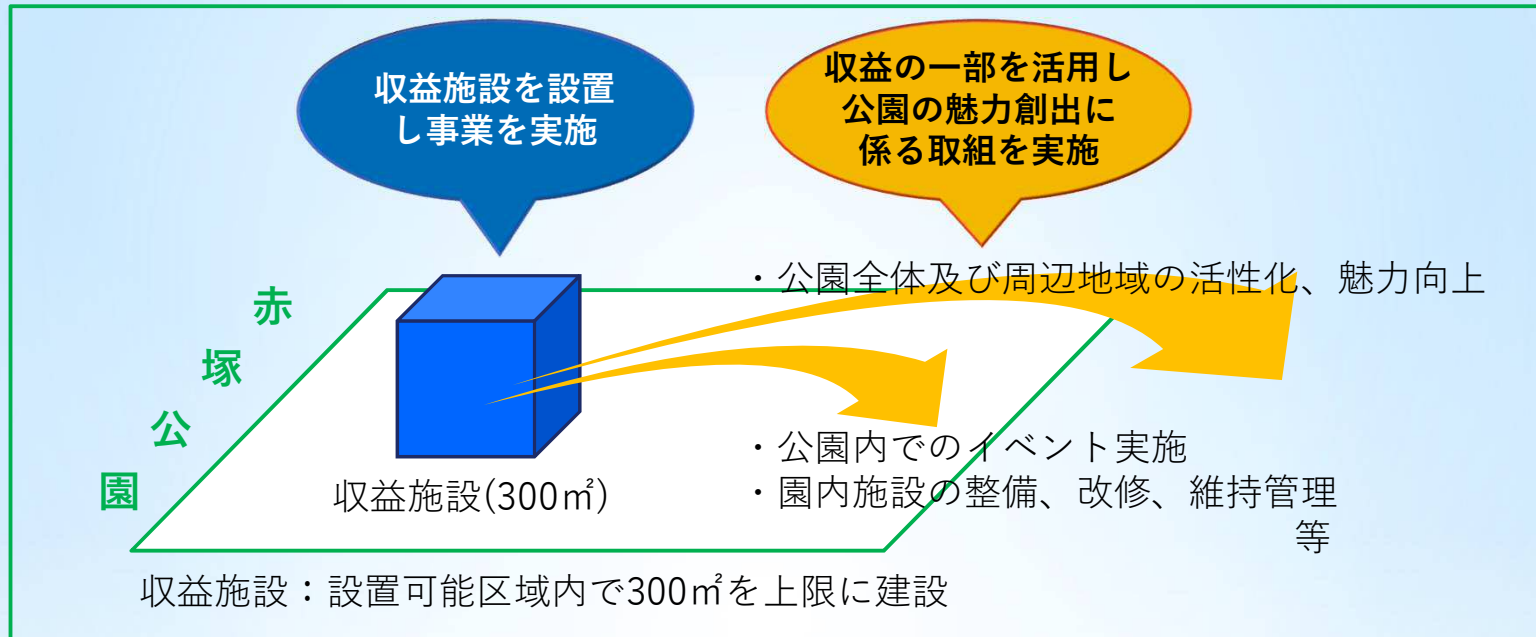
- ・ 都が指定する設置可能区域内に整備
- ・ 公園の緑と調和した収益施設を設置、運営、管理
- ・ 公園の魅力をより高めるような配置、サービス内容

◆公園の魅力創出に資する取組

収益の一部を活用し、公園での楽しみ方、過ごし方を豊かにする提案、公園全体や周辺地域の活性化等に資する取組を提案、実施

収益施設 1 (P5~6)

◆事業イメージ



- 設置施設：収益施設(都市公園法第2条に規定する公園施設)
- 敷地面積：上限300㎡
- 魅力向上の取組：収益施設の売上の一部を活用し、公園全体及び周辺地域の活性化や魅力向上に資する取組を実施

収益施設 2 (P5~6)

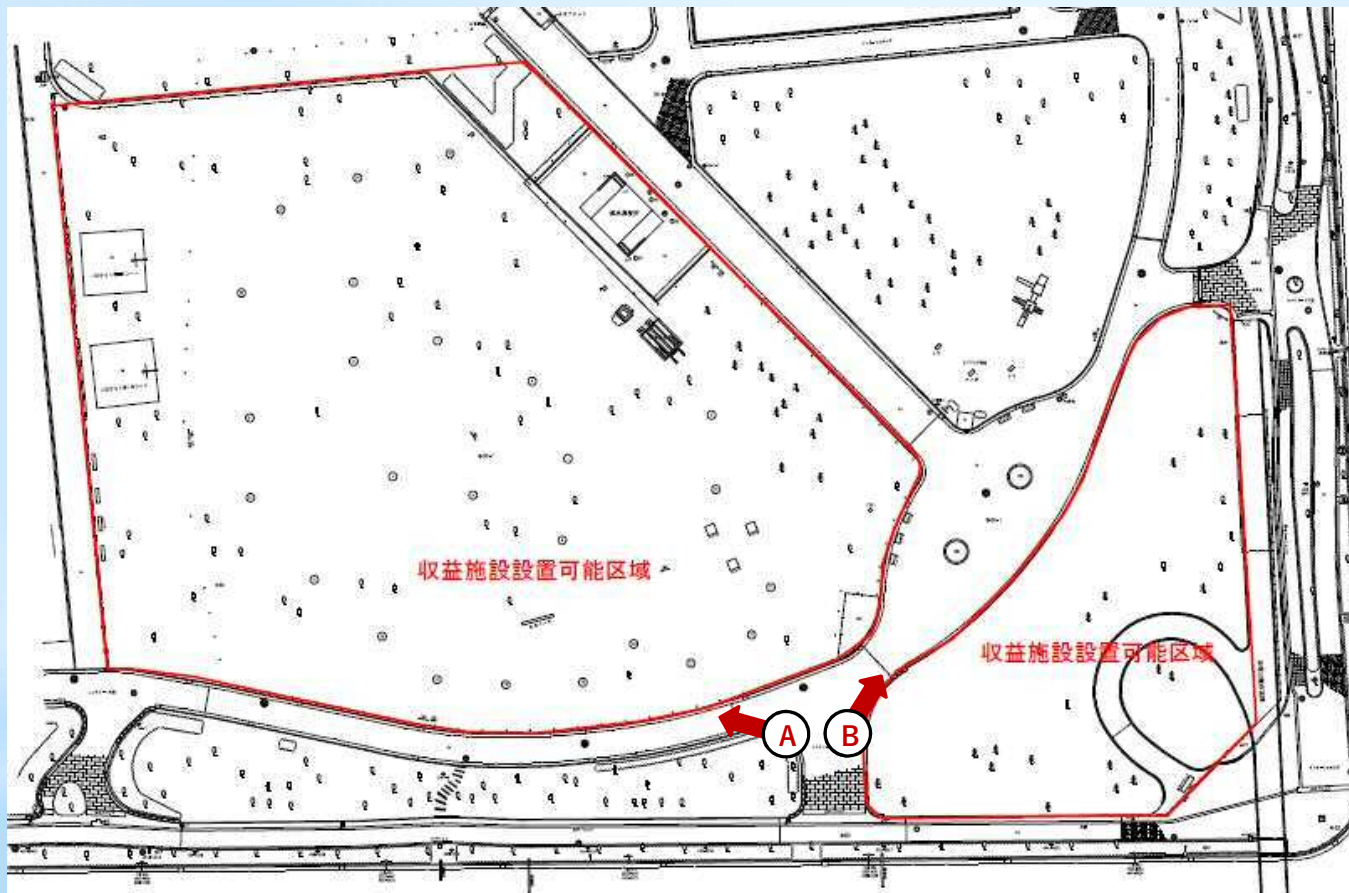
◆都市公園法第2条に規定する公園施設は以下の表のとおり

分類	園路広場	修景施設	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	休憩所	ぶらんこ	野球場	植物園	売店	門	展望台
		芝生	ベンチ	滑り台	陸上競技場	温室	飲食店	柵	集会所
		花壇	野外卓	シーソー	サッカー場	分区園	宿泊施設	管理事務所	備蓄倉庫
		いけがき	ピクニック場	ジャングルジム	ラグビー場	動物園	駐車場	詰所	耐震性貯水槽*
		日陰だな	キャンプ場	ラダー	テニスコート	動物舎	園内移動用施設	倉庫	放送施設*
		噴水	その他これらに類するもの	砂場	バスケットボール場	水族館	便所	車庫	情報通信施設*
		水流		徒渉池	ハレーボール場	自然生態園	荷物預り所	材料置場	ヘルメット*
		池	その他これらに類するもの	舟遊場	ゴルフ場	野鳥観察所	時計台	苗畑	係留施設*
		滝		魚つり場	ゲートボール場	動植物の保護繁殖施設	水飲場	掲示板	発電施設*
		つき山	その他これらに類するもの	メリゴーラント	水泳プール	野外劇場	手洗場	標識	延焼防止のための散水施設*
		彫像		遊戯用電車	温水利用型健康運動施設	野外音楽堂	その他これらに類するもの	照明施設	照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む)
		灯籠	野外ダンス場	リハビリテーション用運動施設	図書館			くず箱	
		石組	その他これらに類するもの	ポート場	スケート場	陳列館	水道	井戸	
		飛石		その他これらに類するもの	スキー場	天体・気象観測施設	暗渠	水門	
		その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	相撲場	体験学習施設	記念碑	雨水貯留施設	水質浄化施設	
				弓場	乗馬場	相撲場	その他これらに類するもの	護岸	擁壁
				鉄棒	遺跡等 (古墳、城跡等)		発電施設 (環境への負荷の低減に資するもの)		
				つり輪	これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)		その他これらに類するもの		

※省令で定めている施設

収益施設 3 (P3)

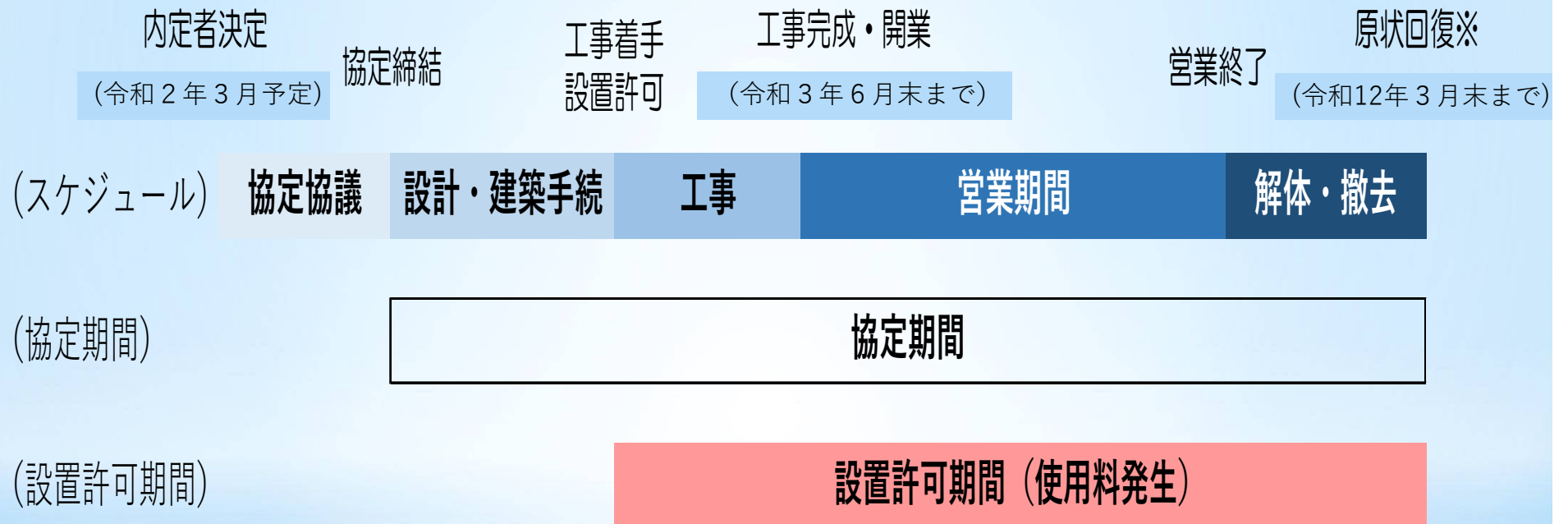
[赤塚公園中央地区 収益施設設置可能区域]



収益施設設置可能区域内において、敷地面積 300m^2 を上限に収益施設を建築
収益施設の数、敷地面積の上限である 300m^2 以内であれば複数も可能

事業の期間(P4)

参考：事業スケジュール



※都と協議の上、10年間の更新が可能。その場合の終期は令和22年3月末。

事業実施における条件 共通事項(P7)

◆公共性への配慮

- ・ 公園の本来機能や公的施設としての公共性に配慮
(参考) 公園の本来機能
 - ・ 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
- ・ 都及び指定管理者との連絡体制の構築
- ・ 既存利用者への配慮

◆法令等の遵守

収益施設の設置に関する条件 1 (P7)

◆建築確認に係る条件

- ・ 収益施設の敷地面積は 3 0 0 m²を上限
- ・ 各種法令に適合した建築物等とすること
- ・ 建築確認申請は事業者の責任で行うこと
- ・ 建築確認申請の担当部署との打ち合わせにより、
敷地分割による申請が出来る可能性もある
- ・ 建築物等は事業者が事業期間中保有すること
- ・ 申請にあたっては、事前に都と協議すること

収益施設の設置に関する条件2 (P7~8)

◆配置計画、デザイン、構造等

- ・公園の景観や緑との調和
- ・来園者が利用しやすい形状かつ公園との連続性

◆工事説明

事業者の責任で近隣住民や公園利用者等を対象にした工事説明を行うこと

◆都の工事との調整

2020年度中に、都が赤塚公園において、改修工事を実施する可能性がある。その場合、工事の時期等について、都との調整に応じること

収益施設の設置に関する条件3 (P8)

◆インフラ整備

- ・ インフラは、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うこと
- ・ 利用者や公園施設への影響を最小限に留め、掘削等で改変した公園施設は速やかに原状回復すること
- ・ 上記に係る費用は、全て事業者の負担とする
- ・ 参考として地下埋設図面を添付しているが、周辺インフラの現況は、必ず事業者の責任において各企業者の担当窓口で確認すること

収益施設の設置に関する条件4 (P8)

- ◆収益施設設置可能区域及びその周辺の改変
 - ・原則として、樹木及びベンチ等の公園施設の伐採や撤去は不可
 - ・ただし、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及びベンチ等の公園施設の移植・移設が可能
 - ・上記に係る費用は、全て事業者の負担とする

収益施設の運営・管理に係る条件1 (P8~9)

◆収益施設の考え方

- ・収益施設は、都と協定を締結した事業者が直接運営
- ・事業者選定後の営業権利の譲渡又は転貸はできない
- ・公園の個性、特性、利用者ニーズを踏まえたサービス内容
- ・公園利用者へのサービスに適した営業日、時間、価格帯
- ・公園利用者の利便性向上という目的を逸脱しない範囲において、収益施設内での物品販売や有料イベントその他、公園利用者の利便性向上に寄与する取組を実施可能

収益施設の運営・管理に係る条件2 (P9)

◆車両の搬入等

- ・ 公園利用に支障がないよう、車両の大きさや時間、搬入路等について制限する場合がある
- ・ 園路に長時間車両を停車しないよう、収益施設設置区域内に搬入スペースを設けることは可能
- ・ 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れる場所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わない

公園の魅力創出に係る取組 1 (P10)

- ・ 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提案、実施
- ・ 取組内容は各事業者の自由提案による

【例】 園内でのイベントの実施

- ・ 誰でも利用、参加可能な取組を提案
- ・ 子供向けイベントにおける年齢制限のほか、安全確保のための人数制限など、平等かつ合理的な制限は可能



公園の魅力創出に係る取組 2 (P10)

【例】 園内の施設改修や整備の実施

- ・ 収益施設設置可能区域内にある公園施設等を公園利用者の利便性向上や魅力アップのために整備、改修
- ・ 事前に都と協議の上、施工に当たり、土木工事施工管理基準等、都の基準を順守

公園の魅力創出に係る取組 3 (P10)



公園の魅力創出に係る取組 4 (P10)

【例】 園内の維持管理のレベルアップを実施

- ・ 実施範囲及び実施内容を提案
- ・ 維持管理の水準は、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こと
- ・ 実施に当たっては、事前に都及び指定管理者と協議を行うこと

公園の魅力創出に係る取組5 (P10)

◆その他

現地の指定管理者と協力し、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ること

事業報告 (P10)

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、翌年度4月中に報告すること

費用負担 (P10~12)

◆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

- ・ 施設の設置、運営、管理に係る費用
- ・ 土地の使用料 (※)
- ・ 公園の魅力創出に係る取組の費用
- ・ インフラの敷設費用及び占用料
- ・ 工事期間中の作業ヤード等の占用料
- ・ 保証金 等

※本スキームは公募設置管理制度(Park-PFI)ではないため、使用料は条例及び規則に定める額となる

※条例及び規則の改正により、使用料及び占用料の基準額が変動する場合がある

応募者の資格要件 (P14)

◆応募資格

本事業の趣旨を理解し、意欲が高く、施設の運営・管理に必要な能力を有すること

事業期間中にわたり事業実施が可能なこと

◆設置許可受者

都内に住所又は主たる事務所を有する

(東京都立公園条例第5条による)

◆収益施設の運営・管理者

平成31年4月現在、提案事業について過去5年以上の営業実績があること



応募者の構成(P14)

- ◆ 連合体で応募する場合に遵守すべき事項
 - ・ 収益施設設置者が代表法人となること
 - ・ 代表法人が応募等の手続きを行うこと
 - ・ 代表法人が設置許可受者となるため、資格要件同様、都内に住所又は主たる事務所を有すること
- ◆ 連合体で応募した場合、事業期間中に遵守すべき事項
 - ・ 代表法人は変更不可
 - ・ 収益施設の運営、管理を担当する構成員は変更不可
 - ・ その他の構成員は、当初提案及び協定事項の履行に支障ないことを条件に、協議により変更可能

募集・選定のスケジュール(P16)

項目	時期
現地説明会	令和元年10月4日（金）
質問の受付 ※1	令和元年10月4日（金）～10月15日（火）
質問への回答 ※2	令和元年10月31日（木）
応募書類等の受付	令和元年12月9日（月）～12月13日（金）
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）

※1 質問は期間中のみ電子メールにて受付（その他の質問は受け付けない）

※2 期日までに都建設局HPに公開するが、質問多数の場合、延期の可能性あり

提出書類その1 (P18)

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

提出書類その2 (P18)

書類の内容	様式
④ 企画提案書類	
ア 事業計画概要説明書	様式5
イ 収益施設における取組 (平面図、断面図及びイメージパース含む)	<u>様式6-1・6-2・6-3</u>
ウ 公園の魅力創出に係る取組	様式7
エ 収支等計画	様式8-1・8-2
⑤ 実績を証する書類	<u>様式9</u>

※様式5から様式9は、いずれも参考様式であり、様式及び「記載事項」の内容及び「記載における注意事項」を踏まえていればデザインは自由

※様式6-1から様式9は、説明が複数枚にまたがる場合は、タイトル行に枝番号を付記すること。なお、様式9は、「記載における注意事項」の欄にその旨の記載はないが、同様に対応すること

(様式6-1の場合の記入例：「収益施設整備計画－1」)

※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る。様式9(基準)を確認の上、基準を満たす場合は、必ず証明書類を添付すること。本項目は、評価の際、加点項目となる。

審査の方法、手順(P20~22)

資格要件への適合の確認



一次審査（書類審査）

- 書類審査を行い、二次審査対象者を選出
- 審査結果は令和2年1月頃、電子メールで通知予定



二次審査（プレゼンテーション）

- 学識経験者等の外部委員による審査
- 企画提案内容のプレゼンテーション後、質疑応答を実施（令和2年2月を予定）
- 審査結果は令和2年3月頃、書面にて通知予定

事業者の決定等(P22)

- 二次審査の結果通知後、基本協定の締結により、本公募事業の事業者として決定
- 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らない
- 内定者と都との間で基本協定が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