

# 明治公園及び代々木公園整備・管理運営事業

## 選定結果及び講評

令和3年11月

都立明治公園及び都立代々木公園  
公募対象公園施設事業者選定委員会

## 1 選定委員会設置目的

都立明治公園及び都立代々木公園公募対象公園施設事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、都市公園法第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、公募設置等指針を定めるに当たっての設置等予定者の評価の基準及び公募設置等計画を提出した者を設置等予定者として選定することを目的として学識経験者の意見を聴くため、設置された委員会である。

## 2 事業者の公募

### (1) 公募手続き

公募手続きは以下のとおり進められた。

事 項	日 時
公募設置等指針の配布	令和3年3月31日(水)～5月28日(金)
現場見学会	明治公園：令和3年4月16日(金) 代々木公園：令和3年4月20日(火)
質問書受付	令和3年4月16日(金)～4月26日(月)17:00まで
質問書回答	令和3年5月21日(金)
応募登録	令和3年5月24日(月)～5月28日(金)17:00まで
応募登録者質問書受付	令和3年6月7日(月)～6月16日(水)
応募登録者質問書回答	令和3年7月9日(金)
公募設置等計画の受付	令和3年8月30日(月)～9月3日(金)17:00まで

### (2) 応募者

令和3年5月28日までに、明治公園において7者、代々木公園において8者より応募登録があった。

その後、9月3日までに、明治公園において3者、代々木公園において3者より公募設置等計画が提出された。

### 3 審査及び選定の経緯

#### (1) 審査及び選定の流れ

設置等予定者候補の選定にあたっては、東京都が都市公園法第5条の4第1項に基づき、全ての公募設置等計画の第一次審査を行い、その審査を通過した計画について、選定委員会が都市公園法第5条の4第2項に基づき第二次審査を行った。第二次審査では、公募設置等計画及びプレゼンテーションの審査を行い、設置等予定者候補及び次点候補を選定した。

東京都は、選定委員会の選定結果を踏まえ、設置等予定者及び次点を決定した。

#### (2) 選定委員会の開催

選定委員会の開催及び協議内容は、以下のとおりである。

	開催日	協議内容
第1回	令和3年2月1日	・委嘱状交付 ・委員長選出 ・事業概要について ・公募設置等指針及び評価基準等について
第2回	令和3年10月21日	・応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答 ・設置等予定者候補及び次点候補の選定

### 4 審査及び選定の結果

#### (1) 第一次審査

##### ①審査方法

都市公園法第5条の4第1項に基づき、提出された全ての公募設置等計画等について、以下の点について審査を行った。

(ア)応募者が参加資格の要件を満たしているか。

(イ)公募設置等計画等の内容が法令その他、東京都の示す基準を満たしているか。

(ウ)公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし、適切であるか、東京都が示す仕様を適切に実施できるかどうか。具体的には以下の項目について書面審査を行った。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所と適合していること

- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の建設、運営の確実性が、提出された資料により見込めること
- ・特定公園施設の建設に係る負担額の上限額と、価格提案書に記載されている提案額を比較し、提案額が上限額を超えていないこと
- ・設置許可使用料の最低額と、価格提案書に記載されている提案額を比較し、提案額が最低額を上回っていること

## ②審査結果

全ての応募者及び公募設置等計画等について、前述の審査基準を満たしていることが確認された。

## (2) 第二次審査

### ①審査方法

公募設置等指針及び都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を評価し、審査を行った。

### ②審査結果

各選定委員の採点の総合計を比較し、最高得点を得た公募設置等計画の提出者を設置等予定者候補として、二番目に高い得点を得た公募設置等計画等の提出者を次点候補として選定した。なお、公平性を確保するため、グループ名及び各構成団体の名称を伏せて審査を行った。

## 【明治公園】

評価項目	配点	設置等予定者	次点	3位
基本方針	80	72	55	42
提案内容	480	378	326	287
実施体制	160	110	103	78
提案価格	80	76	72	76
合計	800	636	556	483

【代々木公園】

評価項目	配点	設置等予定者	次点	3位
基本方針	80	70	56	35
提案内容	480	377	350	276
実施体制	160	99	109	95
提案価格	80	72	76	80
合計	800	618	591	486

③明治公園

設置等予定者候補

グループ名：Tokyo Legacy Parks

代表構成団体	東京建物株式会社
構成団体	三井物産株式会社、日本工営株式会社、西武造園株式会社、株式会社読売広告社、株式会社日テレ アックスオン

次点候補

グループ名：三井不動産代表グループ

代表構成団体	三井不動産株式会社
構成団体	株式会社環境デザイン研究所、三井ホーム株式会社、株式会社日比谷アメニス、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社

#### ④代々木公園

設置等予定者候補

グループ名：代々木公園 STAGES

代表構成団体	東急不動産株式会社
構成団体	東急株式会社、株式会社石勝エクステリア、株式会社東急コミュニティー

次点候補

グループ名：Tokyo Legacy Parks

代表構成団体	東京建物株式会社
構成団体	三井物産株式会社、日本工営株式会社、西武造園株式会社、株式会社読売広告社、株式会社日テレ アックスオン

## 5 講評

### (1) 明治公園

選定委員会は、公表された評価基準に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を踏まえ、公正な審査を行い、明治公園において Tokyo Legacy Parks グループを設置等予定者候補として、三井不動産代表グループを次点候補として選定した。

いずれの計画も明治公園に新たな魅力と賑わいを生み出す提案がなされていたが、以下の理由等から Tokyo Legacy Parks グループの計画が総合的に最も優れていると判断した。

- ・周辺の緑と調和する「誇りの杜」を中心として、周囲に広場と水空間を配置しており、賑わいと落ち着きとのバランスが取れていて、多世代交流の場としてふさわしい。
- ・幅広い世代を対象にリピーターを増やす、コアな公園ファンづくりをする、という方針が反映され、魅力的な提案となっている。
- ・周辺から人を呼び込む提案を行い、園内も回遊性のある動線となっている。

- ・千駄ヶ谷まちづくり協議会加入や周辺大規模スポーツ施設連絡調整協議会設立提案等、近隣地域との連携により、地域で明治公園を育て活かす姿勢が現れている。
- ・公園経営に ICT、DX を活用して満足度の向上や業務の効率化を図ろうとしており、意欲的である。
- ・イベントコンテンツが、ジャンル・季節毎に、十分検討されており、集客・賑わいが期待される。

一方、以下の事項については、公募設置等計画の認定に向けて、東京都及び関係者と協議を進めていただきたい。

#### (留意事項)

- ・樹林地について、ICT の活用に加え、人の目や気配が感じられる植栽配置とし、死角が生じにくいよう適切な維持管理を行うこと。
- ・杜の中のトイレは安全性に懸念があるため、配置等を再検討すること。
- ・外苑西通り沿いの水景施設について、安全性に懸念があるため、再検討すること。
- ・公園西側のスロープの位置や、エレベーターのない公募対象公園施設について、バリアフリーの観点から再検討すること。
- ・落ち着いて飲食できるエリアにキッチンカーを設置できるよう、園路デザインを検討すること。
- ・飲食店舗に入らず、無料で気兼ねなく過ごすことができるようデザインやマネジメントに配慮すること。
- ・今後、様々な国の人々の利用が増加することを想定し、飲食施設や健康増進施設を快適に利用できるよう配慮すること。
- ・ネーミングライツが実現できない場合を考慮し収支計画を作成すること。

#### (2) 代々木公園

選定委員会は、公表された評価基準に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を踏まえ、公正な審査を行い、代々木公園において、代々木公園 STAGES グループを設置等予定者候補として、Tokyo Legacy Parks グループを次点候補として選定した。

いずれの計画も代々木公園に新たな魅力と賑わいを生み出す提案がなされていたが、以下の理由等から代々木公園 STAGES グループの計画が総合的に最も優れていると判断した。

- ・人の賑わいと緑のバランス、街との一体感など総合的に優れており、幅広い層の交流などが期待できる提案である。
- ・限られた事業対象地の中で工夫し、土地の特性などを活かし施設を立体的に利用することで、見下ろしたり、見上げたりできる視点場が設置されている。
- ・公募対象公園施設はテラスから園内外を見渡せる開放的なデザインであり、地域のシンボルになり得る提案がされている。
- ・周辺団体・施設と協力しながら、グループ企業が情報発信して、イベントをリードして行く計画がなされている。

一方、以下の事項については、公募設置等計画の認定に向けて、東京都及び関係者と協議を進めていただきたい。

(留意事項)

- ・屋内外のスケートボードパークについて、安全管理に十分配慮し、利用者がルールやマナーを遵守できる運営を行うこと。
- ・公募対象公園施設東側においても、北側と同様に鉄道を見下ろせるデザインとするなど建物からの眺望や、鉄道からの視認性に配慮されたい。
- ・本事業地が商業施設ではなく、代々木公園の一部であることがわかる工夫をすること。
- ・代々木の森を感じられるよう、にぎわい広場や公募対象公園施設等の緑を増やすこと。
- ・シェアサイクルポートに加え、一般の自転車利用者への対応を検討すること。
- ・今後、様々な国の人々の利用が増加することを想定し、飲食施設や健康増進施設を快適に利用できるよう配慮すること。



## 6 終わりに

Tokyo Legacy Parks グループ及び代々木公園 STAGES グループは、都立公園で初となる Park-PFI 事業の導入に当たり、本委員会で留意すべきとした事項について都と協議の上、提案内容を修正し、優れた提案をさらによいものにしていただくことを期待する。

また、周辺のまちや様々な施設との連携により、両公園を含めた地域全体の魅力向上にも繋がる事業を展開していただくことを願っている。

最後に、選定委員会としては、提案書作成に当たり各グループの熱意、努力を高く評価しており、構成団体の皆様に重ねて感謝を申し上げる次第である。