

品川区立公園 7公園における
Park-PFI 導入に係る
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和4年12月19日

品川区

1 調査名称

「品川区立公園 7 公園における Park-PFI 導入に係るマーケットサウンディング調査」

2 調査目的

品川区では、多様なニーズに対応した、より魅力ある都市公園を創出するため、Park-PFI 制度などの民間の力の活用を検討しています

本調査は、マーケットサウンディング調査(以下、「サウンディング調査」として、民間事業者の皆様との対話を通して、対象公園の魅力向上のためのアイデアや公募に際しての意向等を把握し、今後の Park-PFI 制度などの公募に向けた検討を促進していくことを目的としています。

※マーケットサウンディング調査とは、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした調査です。

3 対象公園

対象公園は、以下に示す品川区内の7公園です。対象公園の概要は、参考資料●「品川区調査対象 7 公園の概要」を確認してください。

対象公園全てに提案頂かなくても構いません。提案する公園は任意で選択ください。また興味がある公園と、提案書を作成頂く公園が一致していなくても構いません。

- ・しながわ区民公園
- ・しながわ中央公園
- ・東品川海上公園
- ・文庫の森
- ・西大井広場公園
- ・大井水神公園
- ・五反田ふれあい水辺広場

4 事業方式

サウンディング調査後の正式な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(Park-PFI)を活用した事業方式で公募することを想定しています。それ以外の方法(PFI、設置管理型など)で提案があれば、ご意見として伺います。

※公募設置管理制度(Park-PFI)とは公園に設置する飲食店等の収益施設(公募対象公園施設)を都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可により民設民営するものです。その設置者を公募選定する手続きについては、法第5条の2~9に規定される公募設置管理制度(Park-PFI)に基づき実施することを想定しています。

〈参考〉公募設置管理制度(Park-PFI)については、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」P6~P23をご参照ください。

HPアドレス: <https://www.mlit.go.jp/common/001248733.pdf>

※Park-PFIに関する用語説明等は「12 用語説明」をご参照ください。

5 提案いただく内容

(1)事業内容

- ①公募対象公園施設の事業内容(事業内容/事業規模/営業時間・営業日数/利用者属性等)
- ②公募対象公園施設の設置場所(設置希望場所/面積等)
- ③公募対象公園施設の事業期間
- ④特定公園施設の提案(施設/規模/概算工事費等)
- ⑤契約締結から供用開始に必要な期間(設計期間/工事期間等)
- ⑥提案する使用料(m²/月・円)

(2)参入条件

- ①事業参入の条件及び現状の参入意向(判断基準等)
- ②公募設置等指針の公表から提案書提出までの期間
(事業内容の検討や社内決裁に要する期間)
- ③事業スキーム(指定管理者制度と併せた公募希望等)
- ④行政への希望事項(インフラ整備/既存施設の取扱い等)
- ⑤検討を進めるにあたり必要な資料

(3)その他

※上記項目については可能な範囲でご提案ください。

6 提案条件等

(1)施設

- ・提案施設は、都市公園法第 2 条に基づく公園施設に該当する施設のうち対象公園の賑わいや利便性の向上をもたらすと考える施設を提案してください。
- ・1 店舗の規模のものから複合施設まで自由にご提案ください。
- ・既設の公園施設は撤去や移設が可能なものとして自由にご提案ください。ただし、既設公園施設の撤去や移設が必要な場合、その撤去・再設置に係る条件や費用については、民間事業者と区で協議することになります。

(2)期間

- ・事業期間は最長 20 年とします。(Park-PFI の特例措置)

(3)費用

- ・原則、民間資金による施設の整備、管理運営による事業を想定しております。(民設民営)
- ・公募対象公園施設(収益施設等)を設置する場所には土地使用料が発生します。
- ・特定公園施設の整備費用については、今回の提案等を基に民間事業者と区で協議することになります。

(4)その他

- ・対象公園の魅力をより向上させる事業アイデア及び事業スキームなどがありましたら、自由にご提案ください。
- ・現在の公園全体の管理運営は、区による直営(又は管理委託等)にて管理を行っています。

7 サウンディング調査の対象者

(1)対象者

- ・事業主体として関心と意欲を有する民間事業者等(当事業への参加意向を有する法人又は法人のグループ)とします。
- ・グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

(2)参加除外要件

- ・ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員等の統制下にある者を除きます。

8 サウンディング調査の実施手順

(1)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。

事 項	時 期
サウンディング調査実施の公表	令和4年 12 月 19 日(月)
質問受付(回答は HP で公表)	令和 5 年 1 月 13 日(金)(回答は 1 月 18 日(水)予定)
個別対話の参加受付(エントリー)	令和 5 年 1 月 13 日(金)
提案書の提出	令和 5 年 1 月 20 日(金)
個別対話の実施	令和 5 年 1 月 25 日(水)~1 月 27 日(金)
調査結果(概要)の公表	令和 5 年 2 月中旬予定

(2)サウンディング調査実施の公表

実施要領等を品川区の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)質問の受付及び回答

- ・サウンディング調査に関する質問がある場合には、「様式3 質問シート」に必要事項を記入し、「11 参加申込・その他連絡先」の E-mail 宛に送付してください。
- ・提出の際のメールの件名は【サウンディング調査質問】としてください。
- ・質問への回答は品川区のホームページに掲載します。

受付期間:令和 5 年 1 月 13 日(金) 17 時必着

提出書類:様式2 質問シート

(4)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1 個別対話 参加申込書」に必要事項を記入し、「11 参加申込・その他連絡先」の E-mail 宛に送付してください。
- ・候補日を提示しますので、参加が困難な日程をご記入ください。
- ・提出の際のメールの件名は【個別対話参加申込】としてください。

受付期間:令和 5 年 1 月 13 日(金)17 時必着

提出書類:様式2 個別対話 参加申込書

候補	日時
1	令和 5 年 1 月 25 日 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00
2	令和 5 年 1 月 26 日 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00
3	令和 5 年 1 月 27 日 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00

(5)提案書の提出

- ・「様式4 提案書」に必要事項を記入し、「11 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、「5 提案いただく内容」が概ね記載された提案書を別途ご提出いただいてもかまいません。その場合の提案書は A4 サイズでご提出願います。
- ・事業をご提案いただく際は、公園ごとに提案書を作成してください。
- ・送信後に必ず事務局(03-5742-6801)宛てに電話連絡を入れてください。
- ・提出の際のメールの件名は【提案書提出】とし、受信確認後、受信確認の返信メールを1両日中に送付いたします。

受付期間:令和5年1月20日(金) 17時必着

提出書類:様式3 提案書もしくは任意様式(A4サイズ)

(6)個別対話の実施

① 実施概要

「様式1 個別対話 参加申込書」にてエントリーいただいた民間事業者との間で、下記のとおり対話を実施します。

予定日 :令和5年1月25日(水)~1月27日(金)

場 所 :品川区役所

所要時間 :30分~1時間程度

参加人数 :1グループ4名以内

① 参加方法

個別対話 参加申込書受領後、日程調整の上、実施日時及び場所をメールにてご連絡します。(新型コロナウイルス感染状況によりオンライン個別対話となる場合があります。)

② 実施方法

参加事業者から提案書の内容についてご説明いただき、その内容について意見交換を行います。

③ 留意事項

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただく場合がありますので、予めご了承ください。

(7)サウンディング調査結果の取扱い

サウンディング調査結果の概要については、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で公表します。

公表にあたっては、必要に応じて参加事業者に内容を確認させていただく場合があります。

9 留意事項

(1)参加及び対話内容の扱い

- ① サウンディング調査への参加実績は、今後予定している事業者選定における参加条件や評価対象とはなりません。
- ② 同様に、サウンディング調査へ参加しなかった企業でも、今後予定している事業者公募へ参加は可能です。
- ③ 対話内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、双方の発言はあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2)サウンディング調査に関する費用および説明資料の提出

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3)追加対話等への協力

必要に応じて追加対話(文書照会含む)やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

10 公表資料

・品川区立公園 7公園における民間活力導入に係るマーケットサウンディング調査 実施要領
(提出書類)

- ・様式1【個別対話 参加申込書】
- ・様式2【質問シート】
- ・様式3【提案書】

(参考資料)

- ・品川区調査対象 7 公園の概要
- ・各公園平面図
- ・アンケート調査結果概要(後日公表予定)

11 参加申込・その他連絡先

担当 品川区 防災まちづくり部 公園課

所在 〒140-8715 品川区広町 2-1-36

電話 03-5742-6801 FAX 03-5742-9127

E-mail koen-koen@city.shinagawa.tokyo.jp

12 用語説明

用語	説明
Park-PFI	<p>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。</p> <p>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。</p>
公募対象公園施設	<p>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。</p> <p>飲食店、売店等の公園施設であって、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。</p> <p>例:カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>
特定公園施設	<p>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って、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。</p>
利便増進施設	<p>都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。</p> <p>P-PFI により選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。</p>
公募設置等計画	<p>都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-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。</p>
設置管理許可	<p>法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。</p>

出典: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)

■Park-PFIのイメージ



出典: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)

■公園施設の種類の種類及び公募対象公園施設

分類	園路広場	緑地施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教育施設	学芸施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	遊歩広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰など 噴水 水鏡 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野餐桌 ピクニック場 キャンプ場	公園 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 その他これらに関するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 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 ソバドリテーション用運動場	植物園 温室 分室園 動物園 動物舎 水族館 自然生植物 自然植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 図書館 観劇館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに関するもの 道徳等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 案内所 案内用施設 案内所 新物陳列所 水鏡場 時計台 水鏡場 手洗場 その他これらに関するもの	門 柵 管理事務所 陸路 倉庫 車庫 材料倉庫 畜舎 暖房 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む)	集会所 集会所 観音堂 [耐震性貯水塔] [放送塔] [情報通信施設] [ヘリポート] [倉庫施設] [遊園施設] [蓄電施設] [基盤防止のための取水施設]
	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの	その他これらに関するもの

注: 休養施設、遊戯施設、運動施設、管理施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとの地方公共団体が条例で定めることができる。

公募対象公園施設

出典: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)