

●港区立公園への公募設置管理制度(Park-PFI)導入に関するマーケット調査の質問に係る回答

質問番号	資料名	該当事項	該当頁等	質問内容	回答
1	実施要領	2 対象公園	1	対象公園から1公園を選定するとの事ですが、エリアも立地条件もバラバラで複数の事業者がそれぞれに関心・意欲を示す場合が見込まれます。想定以上の関心が寄せられた場合は、複数の公園が選定されることもあり得るのでしょうか？	現段階では、対象公園の中からPark-PFIの導入の可能性が高い公園を1つ選定して次の段階の検討を進めることを基本としております。想定以上の関心や有効なご提案が複数公園に寄せられた場合には、調査結果を踏まえ、今後の進め方を検討します。
2	実施要領	2 対象公園	1	対象公園のうちからいずれか1つ以上に対しての調査とありますが、条件も異なるため複数の者が個別に関心及び意欲を示すかと思えます。調査の結果次第で複数の公園が選定されるという認識でよろしいでしょうか。	No.1の回答を参照ください。
3	実施要領	2 対象公園	1	対象公園を選定された理由と経緯についてご教示ください(集客力への期待、住民要望、公園機能の老朽化等による魅力向上の必要性など)。	区立公園のうち、民間活力を導入することでにぎわい創出や利用者サービスの充実が見込め、飲食店等の設置要望が比較的多く、集客が見込める公園を候補として抽出しております。
4	実施要領	3 調査内容	2	事業手法について、Park-PFIとその他の手法(指定管理者制度等)を組み合わせた複合事業を提案することは差し支えないでしょうか。	現行の指定管理期間との兼ね合いから、直近ではPark-PFIと指定管理者制度を組み合わせることは難しいと考えていますが、今回の調査の結果や、指定管理者へのヒアリング等の結果を踏まえ、必要に応じて検討します。
5	実施要領	3 調査内容	2	調査内容に収益の還元方法についてとありますが、今回の調査では対象公園の公園面積全体に対してP-PFIの範囲設定(建蔽率の算定基準となる面積)や指定管理者制度との併用もしくはP-PFI単体での実施などは決まっていないということでしょうか。	お見込みのとおりです。今回の調査は、事業発案段階の調査であり、本調査の結果を踏まえて、Park-PFIの対象範囲やスキーム等の検討を進める予定です。Park-PFIと指定管理者制度との組み合わせについては、No.4の回答を参照ください。
6	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、既存のイベント等活動のうち、継続した実施が求められるものがありますでしょうか。	現時点では、全て継続実施の予定ですが、今後の協議の中で変更の可能性はあります。
7	実施要領	3 調査内容	2	サウンディングの主旨として、「港にぎわい公園づくり推進計画」に沿った公募という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。今回の調査は「港にぎわい公園づくり推進計画」で目指す、にぎわいある公園づくりの実現に向けた施策のひとつとして、民間事業者の皆様との連携により、柔軟な発想に基づく公園の整備・活用を推進することを目的としております。にぎわい創出に資する自由なご提案をお待ちしております。
8	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、当該地の既存の建物、造作物、植栽等は撤去し、更地にした状態で施設整備を行う考えでしょうか。残しておくべき既存施設がありますでしょうか。	本区が更地化する予定はなく、民間事業者の提案に基づき、民間事業者に現状からの変更(不要物の撤去、必要施設の設置等)を行っていただく予定です。施設の撤去や移設については、No.37の回答を参照ください。
9	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、公募対象公園施設(民間収益施設)の種類、規模、位置について行政側で想定されている内容はありますでしょうか。	公募対象公園施設(民間収益施設)については、今回のサウンディング調査にて、施設の種別や規模等もご提案を頂きたいと考えております。にぎわい創出に資する、自由なご提案をお待ちしています。

10	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、対象地は法令上の制限として「第2種住居地域、準防火地域、第2種風致地区」となっておりますが、上記以外の制限はないものと考えてよろしいでしょうか。	都市計画法第53条に基づく許可や港区景観計画に基づいた計画が必要ですが、公園によって異なるため、区ホームページで公開している「建築物の計画等をする際の問い合わせ先一覧・チェックリスト」でご確認ください。
11	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、広域避難場所としての機能維持に関連し、災害発生時に事業者が負うべき具体的義務(帰宅困難者の受け入れ、備蓄食料の提供等)はどのようなものでしょうか。	災害発生時に民間事業者が負うべき具体的義務については、現時点では決まっています。
12	実施要領	3 調査内容	2	Park-PFI 導入に伴い、設置管理許可期間は特例上限の 20 年間と考えてよろしいでしょうか。	設置管理許可期間については、今回の調査結果を踏まえて検討する予定です。設置管理許可期間に関するご要望がありましたら、ご意見いただけますと幸いです。
13	実施要領	3 調査内容	2	検討にあたり、前提となる事業期間は何年を想定されていますでしょうか。	No.12の回答を参照ください。
14	実施要領	3 調査内容	2	公募対象公園施設を Park-PFI 事業者が建築・所有し、飲食事業者等に賃貸借する手法も可能と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のような手法も含めて、様々な事業スキームを今後、検討していきたいと思っておりますので、自由なご意見・ご要望をお聞かせください。
15	実施要領	3 調査内容	3	調査内容①～⑦のうち、記載可能な項目のみ提案することで差し支えないでしょうか。	選択いただいた対象公園に対しては、現時点で想定する内容について原則として全ての調査項目(①～⑦)にご回答をお願いいたします。
16	実施要領	5 マーケットサウンディング調査の実施手順	5	「公表に先立ち、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」とありますが、民間ノウハウ保護の観点から、事前確認は必ず実施していただくようお願いします。	公表は個社が特定されない形で行う予定ですが、ノウハウの保護の観点から、個別に事前の確認を実施いたします。
17	(別紙)公園概要書	1 公園概要	表中: 建蔽率	各公園の建ぺい率の記載がございますが、Park-PFI の特例を受けた場合の値でしょうか。または、既存の公園施設面積を踏まえ、公募対象公園施設を建設できる余地としての値でしょうか。記載の建ぺい率の定義が不明のため、ご教示ください。各公園に最大で何平米の公募対象公園施設を設置可能か把握したい為です。	記載の建ぺい率については、公園面積に占める現状の建築面積の割合を示したものです。 なお、建ぺい率の上限値については、今回の調査の結果をふまえて検討する予定です。公募対象公園施設の施設の規模の考え方について、可能な範囲で事業成立性の観点からのご提案・ご意見を提示いただけますと幸いです。
18	(別紙)公園概要書	1 公園概要	表中: 建蔽率	「※管理事務所整備後」とありますが、既存の管理事務所及びトイレ等の既存施設は解体・新設されるのでしょうか。既存の管理事務所及びトイレ等の位置に公募対象公園施設を整備することは差し支えないでしょうか。	公園利用者及び施設管理者が利用する管理事務所及びトイレを公園の南側に新設し、既存の管理事務所及びトイレの建物は、倉庫の用途で活用予定です。
19	(別紙)公園概要書	1 公園概要	表中: 建蔽率	「※管理事務所整備後」とありますが、一案として、管理事務所をPark-PFI事業で整備する施設と一体的に整備するお考えはありますでしょうか。	管理事務所の新築工事は実施が決定しており、Park-PFI事業と一体的に行うことはできません。
20	(別紙)公園概要書	1 公園概要	表中: 土地使用料	土地使用料の算定については、「近傍類似の『公園』の土地の時価」を参考にされているのでしょうか。「近傍類似の土地の時価」の算出根拠や「近傍類似」とした土地の具体的な情報(場所・価格)をご教示ください。	近傍類似の土地の時価については、市場価格等を参考に算出しています。 なお、土地の使用料の設定については、今回の調査結果も踏まえ検討していきますので、可能な範囲で事業成立性の観点からのご提案・ご意見をいただけますと幸いです。

21	(別紙)公園概要書	1 公園概要	表中: 土地使用料	土地使用料が発生する範囲は、公募対象公園施設の建築面積という理解でよろしいでしょうか。	土地使用料が発生する範囲は、民間事業者が公募対象公園施設の管理・運営に必要とする敷地全体の面積です。具体的には、「公募対象公園施設の建築面積」と「公募対象公園施設の利用者のみを利用対象とした屋外部分」、「建設後に認定計画提出者が独占的に使用する外構等の面積」となります。
22	(別紙)公園概要書	3 管理運営状況・利用状況	GPS データによる来園者分析【年間の総来園者数】	民間収益施設の事業性検討のため、来園者数に関して、年齢・性別分布や外国人の割合等のデータがございましたらお示してください。	年齢、性別分布や外国人の割合等の詳細については、本区では把握できておりません。
23	(別紙)公園概要書	3 管理運営状況・利用状況	GPS データによる来園者分析【年間の総来園者数】	居住者/勤務者/来街者の定義をご教示ください。特に、居住者・勤務者については、区内・町内などの範囲をお示してください。	GPSより取得したユーザー情報の最頻滞在地を元に、以下のように居住地・勤務地を判定しています。 ・居住地 :直近1ヵ月の夜間(22~29時)の最頻滞在地 ・勤務地 :直近1ヵ月の平日昼間(8~19時)の最頻滞在地 上記に基づき、以下のように居住者/勤務者/来街者を判別し、集計しています。 ・該当公園を中心に半径500m程度の同心円の範囲内に居住地がある場合は「居住者」 ・該当公園を中心に半径500m程度の同心円の範囲内に勤務地がある場合は「勤務者」 (居住地と勤務地が同一地点の場合は居住者として集計) ・該当公園を中心に半径500m程度の同心円の範囲外が居住地/勤務地と判定された場合は「来街者」
24	(別紙)公園概要書	3 管理運営状況・利用状況	GPS データによる来園者分析【年間の総来園者数】	延べ人数・実人数のどちらでしょうか。	来園者数は、GPSデータに基づき、公園範囲内に15分以上滞在した方を来園者1名として集計しています。また、同一月に複数回来訪した場合でも、当該月内は1名として集計しています。
25	(別紙)公園概要書	3 管理運営状況・利用状況	R7公園利用実態調査	「R7公園利用実態調査」の調査報告書についてご共有いただけないでしょうか。	対象公園の「公園等利用実態調査」結果については、個別に配布しますので、ご希望の場合は、実施要領「8参加申込・その他連絡先」までメールをお願いします。また、送信未達を防ぐため、メール後にお電話をお願いします。
26	(別紙)公園概要書	3 管理運営状況・利用状況	表中: 指定管理者以外の団体活動	「指定管理者以外による団体活動」について、Park-PFI導入による公園整備後の継続有無や活動範囲については、考慮せずに回答して問題ないでしょうか。(いずれも、選定された事業者との協議によるものと認識しております。)	「指定管理者以外による団体活動」とは、地域団体の活動や区主催の事業などを指し、原則として、Park-PFI導入後においても、現在活動している公園にて同様の活動を継続することを想定しています。 ただし、活動の範囲等については、今回の調査の結果を踏まえ、必要に応じて活動の実施主体等との協議も含めて検討していく予定です。
27	(別紙)公園概要書	3. 管理運営状況・利用状況	利用者アンケート	公園等利用実態調査について、調査方法をご教示ください。また、対象者の人数、年齢分布、居住地の範囲をご教示いただけますでしょうか。	「公園等利用実態調査」のアンケート調査は、公園利用者、近隣住民、区立保育園保護者に配布し、回答いただく方法で実施しています。アンケート調査票は、公園利用者は現地配布、近隣住民はポスティング配布、区立保育園保護者は保育園を通して配布しています。 各公園における回答属性については、個別に配布しますので、ご希望の場合は、実施要領「8参加申込・その他連絡先」までメールをお願いします。また、送信未達を防ぐため、メール後にお電話をお願いします。

28	(別紙)公園概要書	その他	檜町公園	台風・大雨などの天災時に、池の氾濫具合を具体的に教えてほしい	檜町公園の池が氾濫した記録はありません。
29	(別紙)公園概要書	その他	檜町公園	既存の休憩所を転用することは可能でしょうか。	既存の休憩所は、転用の他、建て替え等(公募対象公園施設の設置場所としての活用等)も候補に入れて検討いただくことが可能です。ただし、転用等をする場合には、公園利用者が無料で休憩できるスペースの確保にご配慮ください。
30	(様式3)調査票	① 公募対象公園施設(民間収益施設)の種類とその内容	2,5,8,11,14	現状の想定では特段の大きな制約事項の設定がなされていないが、例として新たに駐車場を設ける等、既存の公園施設のレイアウトに著しい改変が生じるような類の提案は許容されると考えてよいのか？	今回の調査は、民間事業者の皆様から幅広いアイデアを伺うことを目的としているため、法令面以外には特段の条件を設けておりません。にぎわい創出に資する、自由な(レイアウト改変等も含めた)ご提案をお待ちしています。ただし、公共の福祉の増進と生活文化の向上に寄与するという公園の設置目的をふまえ、収益施設や駐車場の面積等にはご配慮ください。
31	(様式3)調査票	① 公募対象公園施設(民間収益施設)の種類とその内容	2,5,8,11,14	各公園の公募対象公園施設の建築面積の上限の算定にあたり、建蔽率の考え方をご教示いただけますでしょうか。具体的には、公園概要書記載の公園面積を分母とし、既存及び新設する行政施設(管理棟等)の建築面積(公園概要書に記載の建蔽率から算定したもの)及び公募対象公園施設の建築面積の合計を分子とする数値が、12%を下回ればよい、と考えてよろしいでしょうか。また、12%を超えた建蔽率とするための協議は可能でしょうか。	建ぺい率の算出の考え方はご認識のとおりです。ただし、建ぺい率の上限値については、今回のサウンディング調査の結果を踏まえて検討する予定です。
32	(様式3)調査票	① 公募対象公園施設(民間収益施設)の種類とその内容	—	必須施設と任意提案施設の区分はどこまで柔軟でしょうか。	現段階では、必須施設や任意提案施設として本区が設定している施設はありません。候補公園に相応しい、にぎわい創出に資する施設をご提案ください。今回の調査の結果を踏まえ、来年度以降に、具体的な施設の種別や、必須と任意の別の設定有無を含めて検討する予定です。
33	(様式3)調査票	① 公募対象公園施設(民間収益施設)の種類とその内容	—	飲食施設や物販施設の設置に関する制約(面積、営業時間、建蔽率)はありますか。	今回の調査は、民間事業者の皆様から幅広いアイデアを伺うことを目的としているため、法令面以外には特段の条件(制約)を設けておりません。公園のもつ公共性や周辺環境に配慮いただきつつ、にぎわい創出に資する、自由なご提案をお待ちしています。
34	(様式3)調査票	② 公募対象公園施設(民間収益施設)の設置箇所	2	芝公園の図面に既存の管理事務所の反対側に管理事務所の建設場所と記載がありますが、既存の事務所は取り壊して新たに管理事務所を設置する予定でしょうか。その場合、既存の管理事務所の跡地を P-PFI の公募対象公園施設の設置場所とする提案は可能でしょうか。	No.18の回答を参照ください。
35	(様式3)調査票	② 公募対象公園施設(民間収益施設)の設置箇所	2,5,8,11,14	赤枠の範囲及び位置は、今後の協議により変更することは可能でしょうか。 (赤枠の範囲内にある各施設について、Park-PFI事業で整備する施設と一体的に整備したり、Park-PFI事業で整備する施設の配置を踏まえて適正な配置を検討した方がよい等のケースがあると考えているためです。)	赤枠の範囲については、原則として位置の変更は困難と考えていますが、今後の協議により変更の可能性はあります。

36	(様式3)調査票	② 公募対象公園施設(民間収益施設)の設置箇所	—	設置可能範囲の図面に示されたエリアで、景観や防災上の制約はどの程度ありますか。	No.10の回答を参照ください。
37	(様式3)調査票	② 公募対象公園施設(民間収益施設)の設置箇所	—	設置可能範囲の図面に示されたエリアで、既存設置物がある場合の撤去や移設は可能でしょうか。	既存設置物には、撤去可能なものと移設が必要なものの、移設が望ましいものがあります。個々の施設の扱いにつきましては、具体的な公園・範囲が決まって以降の公表を予定しています。早期に確認されたい具体的な施設がありましたら、調査票にご記入ください。
38	(様式3)調査票	③ 公園施設の土地使用料に対する出店意欲	3	芝公園内は原則として一般車両の通行が制限されていると存じますが、当該施設の搬入出や運営上必要な動線として公園内通路を車両が通行する場合、その「通行部分」についても、公募対象公園施設の敷地と同様に港区立公園条例第12条に基づく土地使用料の算定対象となるのか、それとも建築敷地部分のみが土地使用料の算定対象となるのかについてご教示ください。	当該搬入出路を公募対象公園施設の運営のために占用する場合は、No.21の考え方となり、原則として公募対象公園施設と同様の土地使用料が発生します。一般に供用している園路等の一部を、搬入出のために一時的に利用される場合は土地使用料は発生しませんが、利用者の安全確保等のために、利用する場所や時間帯・速度などを制限させていただく場合があります。
39	(様式3)調査票	③ 公園施設の土地使用料に対する出店意欲	3,6,9,12,15	各公園の概要書に土地使用料の言及がなされているが、事業期間中は固定なのか、または変動する場合は現状想定している地代の考え方を教えてください。	No.20の回答を参照ください。
40	(様式3)調査票	③ 公園施設の土地使用料に対する出店意欲	—	収益性を考慮した場合、アスレチック等設置した場合の利用料やイベント使用料の柔軟な設定や協議は可能でしょうか。	公募対象公園施設としてアスレチック等を設置する場合は、その利用料は原則として柔軟に設定頂けます。一方で、特定公園施設として有料のアスレチック等を設置する場合は、区の施設となりますので、区の定める利用料金となります。イベントによる公園施設の占用料については、港区立公園条例第十六条、別表第四の「その他の占用」に該当します。
41	(様式3)調査票	④ 特定公園施設(区の所有となる公園施設)の種類とその内容	3,6,9,12,15	特定公園施設の整備および維持管理運営についての費用負担は区が担うとの理解でよろしいでしょうか？ その場合、整備と維持管理運営で、それぞれの程度の金額をお考えでしょうか？	今回の調査にて、特定公園施設の種類や規模等のご提案を頂きたいと考えており、その結果を踏まえて費用負担の検討を行います。整備費用の一部は民間事業者に負担いただく予定です。維持管理費用については、特定公園施設の種類や内容等により、検討します。特定公園施設をご提案いただく際には、必要となる概ねの維持管理費用もご教示頂けますと幸いです。
42	(様式3)調査票	④ 特定公園施設(区の所有となる公園施設)の種類とその内容	3,6,9,12,15	特定公園施設の整備および維持管理運営についての費用は貴区の負担という認識でよろしいでしょうか。貴区の負担の場合、整備と維持管理運営でそれぞれの程度の金額を想定しているでしょうか。	No.41の回答を参照ください。
43	(様式3)調査票	④ 特定公園施設(区の所有となる公園施設)の種類とその内容	3,6,9,12,15	維持管理の官民負担について、区側でサポート可能な部分はあるのでしょうか。	No.41の回答をご参照ください。
44	(様式3)調査票	④ 特定公園施設(区の所有となる公園施設)の種類とその内容	3,6,9,12,15	特定公園施設に関する具体的な言及がないが、各公園に関してどのような特定公園施設の整備を検討しているか、この段階で想定があれば教えてください。	現時点では特定公園施設の種類等の想定はありません。今回の調査にて、特定公園施設の種類や規模等のご提案を頂きたく、自由なご提案をお願いいたします。

45	(様式3)調査票	⑤ 公園の魅力向上等のための収益の還元方法	3,6,9,12,15	一般的には便益施設での金銭的収益の還元が主な方法と捉えているが、これ以外の方法での収益還元の提案が可能な余地はあるか？ 現段階でその余地がなければ、事前に教えていただけると助かります。	金銭での還元(収益の一部を本区に納付)以外に、本区と協議の上、公園施設の整備や維持管理、公園のにぎわい創出や利用者サービス向上に資する取り組み(公園でのイベントの実施等)などを実施いただく方法を想定しています。
46	(様式3)調査票	⑥ 既存の公園施設等に対する改善点	3,6,9,12,15	既存施設の改修義務はどこまで求められますか。また優先度の高い改善項目を教えてください。	本問は、にぎわい創出を目的にPark-PFIを導入するに当たり、併せて改善することが効果的と考えられる施設等を何う意図で設定しています。改善意見の多かった施設等を特定公園施設に設定することはありますが、必ずしも民間事業者に改修義務を求めるものではありません。
47	(様式3)調査票	⑥ 既存の公園施設等に対する改善点	3,6,9,12,15	本P-PFIの実施に伴い、既存の指定管理契約の見直しはなされる可能性はあるか？	No.4の回答を参照ください。
48	(様式3)調査票	⑥ 既存の公園施設等に対する改善点	3,6,9,12,15	水光熱関連の整備は行政が実施してくれるのでしょうか。	原則として、公募対象公園施設の設置に伴う水道・電気等の延長敷設は民間事業者の負担とする予定です。 インフラの整備状況は公園ごとに異なるため、必要に応じて、個別対話の場で可能な範囲で現状をお伝えします。
49	(様式3)調査票	⑦ 事業参入を判断する上で重視する事項や、区への要望等	—	指定管理者制度の導入有無について教えてください。	対象公園のうち、4公園(芝公園・芝浦公園・プラタナス公園・港南緑水公園)には、既に指定管理者制度を導入しております。詳細は「(別紙)公園概要書」をご確認ください。