

港区立公園への公募設置管理制度（Park-PFI）導入に関する マーケットサウンディング調査 実施要領

1 本調査の目的

港区では、様々な主体との連携と協働によって、人々が集い、交流する場となる公園を育て、公園からみどりと魅力にあふれるまちづくりを広げていくことを理念として、にぎわいある公園づくりを進めています。現在、にぎわいある公園づくりの実現に向けた施策の1つとして、民間事業者との連携による、柔軟な発想に基づく公園の整備・活用を推進するため、区内初となる公募設置管理制度（以下「Park-PFI」といいます。）の導入に向けて検討を進めています。

本調査では、Park-PFI 導入の候補となる公園（「2 対象公園」参照）に対し、幅広い知見やノウハウを有する民間事業者の皆様から、Park-PFI の導入への関心・意欲や活用アイデア等を伺い、これまでにない魅力ある公園づくり、さらには公園を起点としたまちのにぎわい創出へつなげていくことを目的とします。

2 対象公園

本調査の対象は、下表に示す5公園です。対象公園の概要是、「別紙 公園概要書」をご確認ください。

対象公園の概要

公園名	所在地	公園種別	面積
芝公園	港区芝公園四丁目8番4号	総合公園	13,522.06m ²
檜町公園	港区赤坂九丁目7番9号	近隣公園	16,369.88m ²
芝浦公園	港区芝浦一丁目16番25号	街区公園	6,800.05m ²
プラタナス公園	港区芝浦四丁目20番56号	街区公園	2,500.00m ²
港南緑水公園	港区港南四丁目7番47号	近隣公園	20,206.35m ²

○公募設置管理制度（Park-PFI）とは

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制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

（「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン 3 頁」より抜粋）

○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。（「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き 1 頁」より抜粋）

※Park-PFI に関する用語については「9 用語説明」を参照ください。

3 調査内容

本調査では、対象公園のうち Park-PFI の導入に関心・意欲のある公園について、ご意見をいただきます。調査項目は、次のとおりです。

- ① 公募対象公園施設（民間収益施設）の種類とその内容
- ② 公募対象公園施設（民間収益施設）の設置箇所
- ③ 公園施設の土地使用料に対する出店意欲
- 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
- ⑤ 公園の魅力向上等のための収益の還元方法
- ⑥ 既存の公園施設等に対する改善点
- 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

4 参加資格

参加事業者は、「2 対象公園」に示した公園のうち、いずれか1つ以上に対し、今後の Park-PFI 導入に関心及び意欲を有する法人又は法人のグループとします。

※なお、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方は、応募をご遠慮ください。

5 マーケットサウンディング調査の実施手順

(1) スケジュール

本調査は、以下のスケジュールで実施します。

調査スケジュール

事項	時期
実施要領の公表	令和8年1月9日（金）
質問の受付	令和8年1月9日（金）～1月15日（木）
エントリーシート/調査票の提出締め切り	令和8年1月26日（月）
個別対話の実施	令和8年2月3日（火）～2月13日（金）
調査結果（概要）の公表	令和8年3月下旬予定

(2) 公表資料

【実施要領】

- ・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サウンディング調査実施要領（本資料）
- ・別紙 公園概要書

【提出書類】

- ・様式1 質問票
- ・様式2 エントリーシート
- ・様式3 調査票

(3) 質問の受付及び回答

① 受付期間

令和8年1月9日（金）～1月15日（木） 17時必着

② 提出方法

本調査に関する質問がある場合は、「様式1 質問票」に必要事項を記入し、「8 参加申込・その他連絡先」に記載のE-mail宛にご送付ください。

提出の際のメールの件名は【マーケットサウンディング調査_質問】としてください。

③ 回答方法

質問への回答は、令和8年1月21日（水）を目途に、港区ホームページに掲載します。

（4）エントリーシート/調査票の提出

① 受付期間

令和8年1月9日（金）～1月26日（月） 17時必着

② 提出方法

本調査に参加を希望する方は、「様式2 エントリーシート」及び「様式3 調査票」に必要事項を記入の上、「8 参加申込・その他連絡先」に記載のE-mail宛にご送付ください。

提出の際のメールの件名は【マーケットサウンディング調査_エントリー】としてください。

（5）個別対話の実施

① 実施概要

個別対話への参加を希望した方を対象に、次のとおり対話を実施します。

期 間：令和8年2月3日（火）～2月13日（金）

場 所：港区役所

所要時間：30分～1時間程度

参加人数：1グループ5名程度まで

② 参加方法

エントリーシート受領後、日程調整の上、実施日時等をメールにてご連絡します。

③ 実施方法

参加事業者から調査票の内容をご説明いただき、その内容について意見交換を行います。

※同種の提案が多数寄せられた場合や、回答が調査目的から逸脱していると考えられる場合は、書面による調査のみとすることがありますので予めご了承ください。

（6）調査結果（概要）の公表

本調査の結果は、参加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、その概要を公表します。

参加事業者の名称や、本件との関連性が薄いと考えられる内容は公表しません。

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。

6 留意事項

（1）調査票及び対話内容の扱い

調査における調査票の提出及び個別対話への参加実績は、今後実施する可能性のあるPark-PFI事業者選定の参加条件や評価対象とはなりません。

本調査で伺った内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、調査票の内容及び対話での双方の発言はあくまでその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2) 費用負担

本調査に要する費用は、参加事業者の負担とします。

7 今後の予定

本調査の結果等を参考に、にぎわいと新たな魅力の創出を目的とした Park-PFI 導入公園を選定した上で、令和 8 年度以降に、事業条件等に係るマーケットサウンディング調査を実施する予定です。

8 参加申込・その他連絡先

担当 港区 街づくり支援部 土木課 土木計画係

所在 〒105-8511 東京都港区芝公園 1-5-25

電話 03-3578-2243 FAX 03-3578-2369

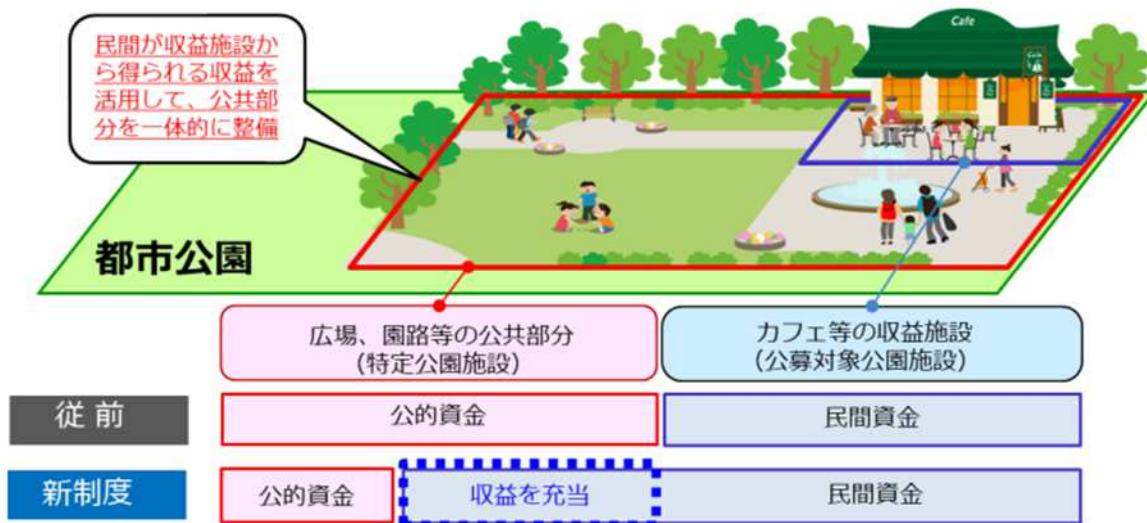
E-mail minato37@city.minato.tokyo.jp

9 用語説明

用語	説明
Park-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> 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-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。
設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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）

■公園施設の種類及び公募対象公園施設

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

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）