令和８年 11 月２日
港区街づくり支援部土木課

港区立芝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

港区では区立公園の活性化、民間との連携の加速、柔軟な発想に基づく公園の活用を進めるため、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 の導入を予定している港区立芝公園(「２．対象公園」参照)の公募条件(案)に対し、民間事業者の皆様から、Park-PFI 事業への参画意向や整備を希望する施設、各種公募条件(案)に関するご意見等をお伺いし、魅力ある公園づくりや公園を起点としたまちのにぎわい創出に資する Park-PFI 事業とするための条件等を定めることを目的としています。

２．対象公園

本調査の対象は、港区立芝公園です。対象公園の概要は、「別紙２ 公園概要書」をご確認ください。

対象公園の概要

公園名称	所在地	公園種別	面積
区立芝公園	港区芝公園四丁目8番4号	総合公園	13,522.06㎡

〇公募設置管理制度(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 P3」より抜粋)

〇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 P1」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

次の調査項目に対し、「様式３ 調査票」に回答いただいた上で、「(４)個別対話の実施」に示す個別対話を実施します。

【事業条件について】

① 公募対象公園施設(民間収益施設)の整備内容
② 特定公園施設の整備内容及び概算費用
③ 利便増進施設の整備希望
④ 公園内でのイベント実施に関する希望
⑤ 事業スケジュールに対する意見
⑥ 管理運営上の条件に対する意見

【事業参画について】

① 事業参画の条件や現状の参画意向
② 実績や資格等要件に関する意見
③ 公募設置等指針の公表から提案書提出までの期間に関する意見
④ その他、区への要望等

４．参加資格

参加事業者は、港区立芝公園への Park-PFI を活用した飲食施設の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．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いたします。

調査スケジュール

事項	日程
実施要領の公表	令和8年11月2日(月)
質問の受付	令和8年11月2日(月)～11月11日(水)
エントリーシート締め切り	令和8年11月11日(水)
質問回答	令和8年11月20日(金)
調査票の提出締め切り	令和8年12月2日(水)
個別対話の実施	令和8年12月7日(月)～12月23日(水)
調査結果(概要)の公表	令和9年2月予定

（２）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 宛に送付してください。また、送信未達を防ぐため、メール送付後に必ず確認の電話を入れてください。

提出の際のメールの件名は【サウンディング調査_質問(法人名)】としてください。
受付期間：令和８年 11 月２日(月)～11 月 11 日(水)　17 時必着
提出書類：様式１　質問票

質問への回答は令和８年 11 月 20 日(金)をめどに行います。なお、事業者のノウハウ保護の観点から、回答は、質問を提出された事業者ごとに、質問票に記載されたメールアドレス宛に送信します。

（３）エントリーシートの提出

本調査に参加を希望される方は、「様式２　エントリーシート」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 宛に送付してください。また、送信未達を防ぐため、メール送付後に必ず確認の電話を入れてください。

提出の際のメールの件名は【サウンディング調査_エントリーシート提出(法人名)】としてください。
受付期間：令和８年 11 月２日(月)～11 月 11 日(水)　17 時必着
提出書類：様式２　エントリーシート

個別対話は、原則として港区役所での対面実施を予定しています。

※エントリーシートの提出後、調査票の提出や個別対話への参加を辞退する場合は、「８．参加申込・その他連絡先」に記載のE-mail宛に連絡してください。また、送信未達を防ぐため、メール送付後に必ず確認の電話を入れてください。

（４）調査票の提出

エントリーシートを提出された方は、「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 宛に送付してください。また、送信未達を防ぐため、メール送付後に必ず確認の電話を入れてください。

提出の際のメールの件名は【サウンディング調査_調査票提出(法人名)】としてください。
受付期間：令和８年 11 月 12 日(木)～12 月２日(水)　17 時必着
提出書類：様式３　調査票

※受付期間内に調査票の提出がなかった場合は、エントリーされなかったものとみなします。

（５）個別対話の実施

① 実施概要

個別対話は、次のとおり実施します。

期　間　：令和 8 年 12 月 7 日(月)～12 月 23 日(水)

場　所　：港区役所

所要時間：1 時間程度

参加人数：1 グループ 5 名以内

② 参加方法

エントリーシートの受領後、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、ご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させていただく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

サウンディング調査の結果は、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・ノウハウに関わる内容や、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

本サウンディング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

サウンディング調査に要する費用は、参加事業者の負担とします。

７．公表資料

・港区立芝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１　主な公募条件(案)
・別紙２　港区立芝公園　公園概要書
・別紙３　令和 8 年度利用意向調査結果概要
・別紙４　港区立芝公園　Park-PFI 事業想定図
・別紙５　主な恒例イベント・団体活動の実績
・別紙６　過去 15 年間の土地使用料の推移
・別紙７　港区立芝公園　地下埋設図(一部工事中)

【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

８．参加申込・その他連絡先

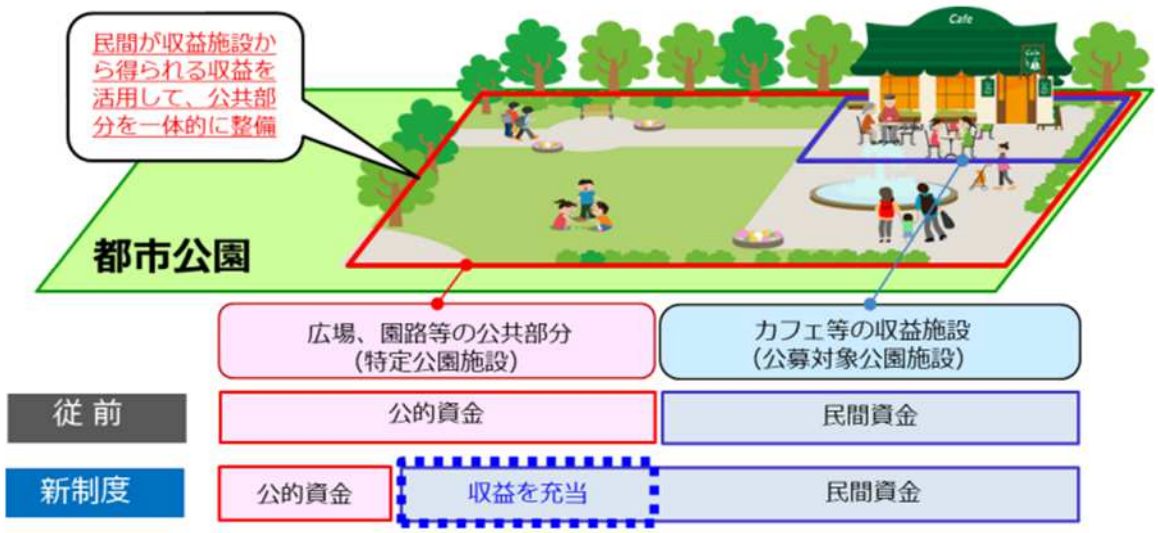
担当　　港区　街づくり支援部 土木課土木計画係
所在　　〒105-8511 東京都港区芝公園 1-5-25
電話　　03-3578-2218　　FAX　03-3578-2369
E-mail　minato37@city.minato.tokyo.jp

９．用語説明

用　語	説　明
Park-PFI	・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	・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	・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	・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	・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 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 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	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 リハビリテーション用運動施設 ボート場 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 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 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 その他これらに類するもの 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 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず籠 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	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

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに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)