都市公園における公募設置管理制度

Park-PFI活用の手引き

監修「都市公園における公募設置管理制度 Park-PFI 活用の手引き」検討委員会



第1章 公募設置管理制度創設の背景とねらい 1. 都市公園法改正と公募設置管理制度の創設 (2. 都市公園に関するPPP/PFI手法と公募設置管理制度 (3. 公募設置管理制度の事業スキーム (2. 公募設置管理制度の事業スキーム (3. 公募設置管理制度の特例措置 (3. 公募設置管理制度の特例措置 (4. 2. ステップ1 / 公募までの事前検討 (4. 2. ステップ2 / 公募と事業者からの応募受付 (4. ステップ3 / 事業者の選定 (4. 3. ステップ3 / 事業者の選定 (4. 3. ステップ4 / 事業計画の認定と協定締結等 (4. 3. ステップ5 / 設置又は管理の許可等 (5. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 (6. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 (6. 3. 2. 公募設置管理制度に関する制度・支援等 (6. 3. 2. 公募設置管理制度に関する場合を支援等 (6. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3.	目	次	発行にあたって はじめに 手引きの使い方······	. 1
2. 都市公園に関するPPP/PFI手法と公募設置管理制度 1 第2章 公募設置管理制度の事業スキーム 2 2. 公募設置管理制度の事績を 3 1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ 4 2. ステップ1 / 公募までの事前検討 4 3. ステップ2 / 公募と事業者の過程 14 5. ステップ3 / 事業者の選定 14 6. ステップ5 / 設置又は管理の許可等 15 7. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 16 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 17 2. 公募設置管理制度に関する優先的検討規程 17 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1 1. 北九州市 勝山公園 18 2. 東京都豊島区 (阪称) 造幣局地区防災公園 19 3. 名古屋市 久屋大通公園 19 4. 岐阜県 平成記念公園 20 資料編 1. 関連法令 21			第1章 公募設置管理制度創設の背景とねらい	
第2章 公募設置管理制度の概要 2. 1. 公募設置管理制度の事業スキーム 2. 2. 公募設置管理制度の特例措置 3. 第3章 公募設置管理制度の手続き 4. 1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ 4. 2. ステップ1 / 公募までの事前検討 4. 3. ステップ2 / 公募と事業者からの応募受付 8. 4. ステップ3 / 事業計画の認定と協定締結等 14. 5. ステップ4 / 事業計画の認定と協定締結等 14. 6. ステップ5 / 設置又は管理の許可等 15. 7. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 16. 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 17. 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 17. 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17. 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 18. 2. 東京都豊島区 (仮称) 造幣局地区防災公園 19. 3. 名古屋市 久屋大通公園 19. 4. 岐阜県 平成記念公園 20. 資料編 1. 関連法令 21.			1. 都市公園法改正と公募設置管理制度の創設	. 6
1. 公募設置管理制度の事業スキーム 2: 2: 2. 公募設置管理制度の特例措置 3: 3(2. 都市公園に関するPPP/PFI手法と公募設置管理制度	12
第3章 公募設置管理制度の手続き 1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ 44 2. ステップ 1 / 公募までの事前検討 45 3. ステップ 2 / 公募と事業者からの応募受付 86 4. ステップ 3 / 事業者の選定 14 5. ステップ 4 / 事業計画の認定と協定締結等 14 6. ステップ 5 / 設置又は管理の許可等 15 7. ステップ 6 / 事業実施に係る監督等 16 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 17 2. 公募設置管理制度に関する優先的検討規程 17 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1 1. 北九州市 勝山公園 18 2. 東京都豊島区(仮称) 造幣局地区防災公園 19 3. 名古屋市 久屋大通公園 19 4. 岐阜県 平成記念公園 20 資料編 1 関連法令 21			第2章 公募設置管理制度の概要	
#3章 公募設置管理制度の手続き 1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			1. 公募設置管理制度の事業スキーム	. 22
1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ 46 2. ステップ1 / 公募までの事前検討 49 3. ステップ2 / 公募と事業者からの応募受付 86 4. ステップ3 / 事業者の選定 143 5. ステップ4 / 事業計画の認定と協定締結等 144 6. ステップ5 / 設置又は管理の許可等 156 7. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 163 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 17-2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 19-3。名古屋市 久屋大通公園 19-4。岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 216			2. 公募設置管理制度の特例措置	. 30
2. ステップ1 / 公募までの事前検討 45 3. ステップ2 / 公募と事業者からの応募受付 86 4. ステップ3 / 事業者の選定 145 5. ステップ4 / 事業計画の認定と協定締結等 145 6. ステップ5 / 設置又は管理の許可等 156 7. ステップ6 / 事業実施に係る監督等 165 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 17 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 186 2. 東京都豊島区 (仮称) 造幣局地区防災公園 196 3. 名古屋市 久屋大通公園 196 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 215			第3章 公募設置管理制度の手続き	
3. ステップ 2 / 公募と事業者からの応募受付 86 4. ステップ 3 / 事業者の選定 143 5. ステップ 4 / 事業計画の認定と協定締結等 143 6. ステップ 5 / 設置又は管理の許可等 156 7. ステップ 6 / 事業実施に係る監督等 163 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 174 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 186 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 199 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 213			1. 事業者公募・選定・許可手続きの流れ	· 46
4. ステップ3/事業者の選定 14. 5. ステップ4/事業計画の認定と協定締結等 14. 6. ステップ5/設置又は管理の許可等 15. 7. ステップ6/事業実施に係る監督等 16. 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 17. 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17. 第5章 公募設置管理制度に関する国の支援 17. 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 18. 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 19. 3. 名古屋市 久屋大通公園 19. 4. 岐阜県 平成記念公園 20. 資料編 1. 関連法令 21.			2. ステップ 1 /公募までの事前検討	. 49
5. ステップ4/事業計画の認定と協定締結等 14.6 6. ステップ5/設置又は管理の許可等 15.6 7. ステップ6/事業実施に係る監督等 16.6 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI手法導入に関する優先的検討規程 17.2 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17.2 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 18.6 2. 東京都豊島区 (仮称) 造幣局地区防災公園 19.6 3. 名古屋市 久屋大通公園 19.6 4. 岐阜県 平成記念公園 20.6 資料編 1. 関連法令 21.6			3. ステップ 2 / 公募と事業者からの応募受付	. 80
6. ステップ 5 / 設置又は管理の許可等 156 7. ステップ 6 / 事業実施に係る監督等 165 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 174 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 186 2. 東京都豊島区 (仮称) 造幣局地区防災公園 196 3. 名古屋市 久屋大通公園 196 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 215			4. ステップ3/事業者の選定	143
7. ステップ6/事業実施に係る監督等 163 第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 174 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 188 1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 199 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令			5. ステップ 4 / 事業計画の認定と協定締結等	149
第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等 1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 174 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 199 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 1. 関連法令 213			6. ステップ 5 / 設置又は管理の許可等	158
1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 174 2. 公募設置管理制度に関する国の支援 177 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 188 1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 195 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 213			7. ステップ 6 / 事業実施に係る監督等	163
2. 公募設置管理制度に関する国の支援 17 第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 199 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 1. 関連法令 213			第4章 公募設置管理制度に関連する制度・支援等	
第5章 公募設置管理制度による事業者募集事例 1. 北九州市 勝山公園			1. PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討規程 ······	174
1. 北九州市 勝山公園 188 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 199 3. 名古屋市 久屋大通公園 199 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 213			2. 公募設置管理制度に関する国の支援	177
 2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園 194 3. 名古屋市 久屋大通公園 195 4. 岐阜県 平成記念公園 206 資料編 1. 関連法令 216 			第 5 章 公募設置管理制度による事業者募集事例	
3. 名古屋市 久屋大通公園			1. 北九州市 勝山公園	188
3. 名古屋市 久屋大通公園			2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園	194
4. 岐阜県 平成記念公園				
1. 関連法令				
1. 関連法令			資料編	
				213
			2. PPP事業関連参考資料一覧····································	

2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園

■事 業 名: (仮称)造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等

■担当部局: 豊島区都市整備部公園緑地課

■募集年度: 平成 29 年度

・豊島区及び独立行政法人都市再生機構が実施する(仮称)造幣局地区防災公園(近隣公園、 約 17,000㎡)の新設にあたり、豊島区が当公園内の便益施設等を設置、管理する事業者 を公募

- ・便益施設等事業者の選定手続きは、公園全体の「(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業」の事業者選定手続きと一体的に実施し、設置等予定者は、同事業を行うコンソーシアムの一員として事業を行うことを条件とした。
- ・公募設置等指針において、公募対象公園施設「便益・休養・遊戯施設」と、その外構を提示 公募対象公園施設の建築面積は他の建築物と合せ公園敷地全体で法及び豊島区公園条例に定 める基準を満たすこととし、配置は提案、特定公園施設の種類や設置範囲は提案
- ・特定公園施設は、事業者が全額負担し整備したのち、区に譲渡し、管理許可により認定計画 提出者が管理(使用料免除)
- ・公園全体の管理運営は指定管理者制度による。

(1) 公園概要と事業実施の経緯

①公園概要

- ・東京都三大副都心の一つ池袋駅周辺都市再生緊急整備地域内に位置する(仮称)造幣局地 区防災公園は、「地域の防災機能の向上に資する機能整備に加え、平常時には憩いと賑わい を与える新たな拠点づくり」を目的として整備を行うこととなっている。
- ・当公園の基本コンセプトを「アーバンコンベンション〜住む人、訪れる人が集い、さまざまな活動が展開する交流広場」とし、右図の機能を持たせることとし、商業・業務機能の集積エリアと居住エリアの双方に隣接した新たなゆとりあるパブリックスペースを創出し、価値を向上させ続けていくため、民間のノウハウを最大限に生かした整備を行うこととした。



公園種別	近隣公園
公園開設面積	17,000.18m²
用途地域等	第1種住居地域(建蔽率 60%以下、容積率 400%以下) 防火地域、東池袋四丁目 42 番地区地区計画

②事業実施の経緯

- ・豊島区の造幣局地区のまちづくりは、独立行政法人造幣局東京支局のさいたま市への移転 決定による。平成26年度に豊島区が造幣局地区街づくり計画及び(仮称)造幣局地区防災 公園基本計画を策定
- ・同27年度に豊島区から都市再生機構に対し防災公園街区整備事業の実施を要請、続いて豊 島区が国際アート・カルチャー都市構想を策定、公表
- ・池袋駅周辺地域(特定)都市再生緊急整備地域の指定を受け、同28年度に区と機構による 豊島区造幣局地区防災公園街区整備事業区域における都市公園整備事業の協定を締結
- ・同29年度に豊島区及び独立行政法人都市再生機構が実施する「(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業及び(仮称)造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等事業」について、「実施方針等」を公表

③募集に当たっての事前調査等

- ○平成26年10月 造幣局地区街づくり計画(豊島区)策定
- ・造幣局東京支局面積約 3.2ha の移転に伴う大規模な土地利用転換に当たり、検討委員会を設置し街づくり計画を策定
- ○平成 26 年 10 月 (仮称)造幣局地区防災公園基本計画(豊島区)策定
- ・パブリックコメント実施
- ○平成 26 年度 (仮称)造幣局地区防災公園基本設計(豊島区)策定
- ・区民等によるワークショップ (平成 26 年 11 月~同 27 年 3 月に計 5 回) 実施
- ○平成 27 年 4 月 三者協定締結
- ・豊島区、独立行政法人造幣局及び独立行政法人都市再生機構による「造幣局地区における まちづくりに係る基本協定書」を締結
- ○平成 29 年 6 月 (仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業の実施方針(案)の公表 (豊島区・都市再生機構)
- ・実施方針(案)等に関する民間事業者意見交換会実施、意見交換会の結果(質問及び回答) 公表

(2) 公募設置管理制度による事業者募集の概要

①事業概要

- ○事業対象区域 17,000.18㎡
- ○公募設置等計画の有効期間 20年
- ○公募対象公園施設
- ・公園施設の種類: 便益・休養・遊戯施設

2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園

- ・建築可能面積:都市公園法による
- ・公園施設の配置:提案
- ・その他条件:トイレの設置等
- ・管理運営:公園全体を指定管理者による管理とし、公募対象公園施設は指定管理者の自主事業として位置づけ、設置許可を受けて管理。使用料1,020円/㎡・月以上で提案

○特定公園施設

- ・公園施設の種類:公募対象施設周辺の外構(民間事業者の提案に求めるものとする。)
- ・公園施設の範囲、内容:提案
- ・建設に要する費用:民間事業者が負担
- ・管理運営:認定計画提出者が区に施設譲渡のうえ、管理許可を受け管理(使用料免除)

○利便増進施設

- ・設置しない
- ○開業予定 平成32年4月頃(予定)
- ○スケジュール(公募時)

・公募設置等指針、募集要項の配布	平成 29 年 9 月 15 日 (金) ~ 11 月 27 日 (月)
・質問の受付	平成 29 年 9 月 19 日 (火) ~ 10 月 13 日 (金)
・質問への回答	平成 29 年 10 月 27 日 (金) ~ 11 月 24 日 (金)
・公募設置等計画の受付	平成 29 年 11 月 13 日 (月) ~ 11 月 27 日 (月)
・検討会の開催(プレゼンテーション及びヒアリ	リング) 平成 30 年 1 月中旬(予定)
・設置等予定者の決定	平成 30 年 1 月下旬(予定)

②配布した募集関係資料

新設する公園全体の整備・運営事業と公募設置管理制度による公募対象公園施設を設置する事業の事業者公募・選定を一体的に実施するため、実施方針で両事業の概要と関連等を提示。公募設置等指針には「この指針に定めるもののほか、公募の実施に関して必要な事項は、募集要項で定める」とし、指針は法の条項に即して各項目の概要を示し、募集要項で詳細に説明。さらに詳細な内容は公園全体の整備・運営事業の要求水準書に記載。

○公募設置等指針等

- ・(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業及び(仮称)造幣局地区防災公園における 便益施設等の公募設置等事業 実施方針(豊島区・都市再生機構)
- ・(仮称) 造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等指針(豊島区)
- ・(仮称)造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項(豊島区)
- ・(仮称) 造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等にかかる基本協定書(案)(豊 島区)
- ・様式集

○関連資料

・(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業及び(仮称) 造幣局地区防災公園における 便益施設等の公募設置等事業 公募型プロポーザル方式に準じた手続による手続開始の掲 示(都市再生機構)

- ·(仮称)造幣局地区防災公園整備·管理運営事業 公募説明書(都市再生機構)
- ·(仮称) 造幣局地区防災公園整備·管理運営事業 要求水準書(豊島区·都市再生機構)

③募集要項の構成

はじめに

1. 事業及び募集要項の位置づけ

第1章 事業概要

- 1. 事業目的及び概要
- 2. 公園及び事業対象地の概要

第2章 提案にあたっての条件等

- 1. 公募対象公園施設の概要
- 2. 認定計画提出者と公園管理者の役割分担
- 3. 公募対象公園施設(便益施設等)に係る基本的 条件
- 4. 公募対象公園施設(便益施設等)の運営に係る 基本的条件
- 5. 特定公園施設(外構)に係る基本的条件
- 6. 公募対象公園施設(便益施設等)の設置管理許可

第3章 実施にあたっての条件等

- 1. 基本協定の締結
- 2. 公募対象公園施設(便益施設等)の設置管理に 係る使用料の最低額
- 3. 設計・工事の実施等

- 4. リスク分担
- 5. 私権の制限
- 6. 第三者の使用等
- 7. 委託の禁止等
- 8. 原状回復の義務
- 9. 事業内容等の変更
- 10.事業の中止
- 11. その他

第4章 応募資格及び手続き等

- 1. 応募者に必要な資格
- 2. 応募者の制限
- 3. 応募の手続き
- 4. 応募書類
- 5. 応募に関する留意事項

第5章 認定計画提出者の選定

- 1. 選定方法
- 2. 評価の手順及び視点
- 3. プレゼンテーション及びヒアリングの実施
- 4. 結果の公表

(3) 事業者の選定

①選定の手順

○事前審査

- ・豊島区が、本公募設置等指針の「応募資格及び応募手続き等」に定める要件を満たしているか、 提案された内容が指針に従って記載されているか、法令及び指針の禁止事項に該当していない か等について審査
- ・条件を満たさなかった場合は失格

○審査委員会による評価

- ・学識経験者等で構成する「造幣局地区防災公園事業者審査委員会」が、造幣局地区防災公園整備・運営事業公募説明書(以下、「公募説明書」という。)の「評価項目・評価基準」に基づき、(仮称)造幣局地区防災公園整備・管理運営事業に係る公募型プロポーザルの技術提案書の審査とあわせて総合的に審査を実施
- ・したがって、便益施設等の公募設置にかかる提案に対する評価点は、「公募説明書」の「評価項目・評価基準」における評価点の内数に含まれ、(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業に係る公募型プロポーザルの評価点に反映される。

○採点方法

・審査委員会において、書類審査による1次審査、プレゼンテーション及びヒアリングによる2次審査を行い、1次審査と2次審査の評価点を合計した総合評価点の数値の最も高い提案書を特定(評価項目についてはP.98~P.100参照)

2. 東京都豊島区(仮称)造幣局地区防災公園

・便益施設等の公募設置にかかる事業は、(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業に 係る公募型プロポーザルのコンソーシアム事業者として最高得点を獲得した事業者を設置 等予定者として選定

○プレゼンテーション・ヒアリング

・審査委員会における審査・評価に当たっては、応募者によるプレゼンテーション及び審査 委員会によるヒアリングは、(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業に係る公募型 プロポーザルの2次審査において実施

②認定計画提出者の決定

・(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業に係る公募型プロポーザルにおいて、技術 提案書が特定された単独企業又はコンソーシアムの構成員である応募者が、設置等予定者 に選定され、都市公園法に基づく手続きを経て、認定計画提出者として決定

(注:2018年7月末日現在、具体的な提案内容は公表されていない。)

資料;・(仮称) 造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等指針

- ・(仮称) 造幣局地区防災公園における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項 平成 29 年 9 月 豊島区
- ・(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業要求水準書 平成 29 年 9 月 15 日 豊島区、独立 行政法人都市再生機構