

江東区立若洲公園整備事業

公募設置等指針

令和5年7月

(令和5年10月20日修正)

江東区土木部河川公園課

目次

1 事業の概要	2
(1) 事業の名称	2
(2) 区立若洲公園の概要	2
(3) 事業対象範囲	10
(4) 事業手法及び業務範囲	10
(5) 事業期間	13
(6) 費用負担及び役割分担	14
(7) 事業の流れ	16
(8) その他	17
2 公募対象公園施設等の設置等に関する事項	18
(1) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営等業務に関する事項	18
(2) 特定公園施設の整備業務に関する事項	20
(3) 再生可能エネルギー施設の整備に関する事項	22
(4) 公園の魅力向上業務	22
(5) その他提案業務に関する事項	23
3 その他関連施設等の整備に関する事項	24
(1) 高圧受電設備、次世代型発電施設の整備	24
(2) 大型複合遊具の整備	24
(3) 木材利用の促進	24
(4) 地域との連携	24
(5) モニタリングの実施	24
(6) 利便増進施設の整備、管理及び運営等	25
4 公募の実施に関する事項等	26
(1) 公募への参加資格	26
(2) 提供情報	28
5 公募の手續に関する事項等	29
(1) スケジュール	29
(2) 応募手續	29
(3) 事務局	35
(4) 受付時間	35
(5) 設置等予定者の選定	36
(6) 公募設置等計画の認定	40
(7) 契約の締結	40
(8) リスク分担等	42
(9) 法規制等	43

別添資料

別紙 1 要求水準書

別紙 2 基本協定書（案）

別紙 3 契約条項（案）

様式 1-1 公募説明会参加申込書

様式 1-2 応募登録申込書

様式 1-3 競争的対話申込書

様式 2 質問書

様式 3-1 誓約書（単独応募用）

様式 3-2 誓約書（グループ応募用）

様式 3-3 委任状（グループ提出用）

様式 3-4 応募法人等の実績

様式 4 公募設置等計画提出届

様式 5 公募設置等計画

様式 6 辞退届

用語の定義

Park-PFI	平成 29 年の都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）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。
設置・管理許可	都市公園法第 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内の公園施設を設け、又は公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可のこと。
行為許可	江東区立都市公園条例（昭和 52 年江東区条例第 13 号）第 4 条第 1 項の規定により、都市公園において禁止されている行為の解除について、公園管理者が与える許可のこと。
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、Park-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のこと。
公募設置等指針	Park-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
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、都市公園法第 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。
事業者	江東区立若洲公園整備事業の事業主体かつ、認定計画提出者のこと。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者のこと。
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。
認定計画	設置等予定者によって提出され、地方公共団体より認定を受けた公募設置等計画のこと。
認定計画提出者	公園管理者が認定した公募設置等計画を提出した者のこと。
指定管理者	江東区立若洲公園の管理を行うため、地方公共団体から指定を受けた法人その他の団体のこと。
既存有料施設	現在、江東区若洲公園において有料で利用されている施設のこと。

はじめに

江東区立若洲公園（以下「若洲公園」という。）は、開園約 30 年が経過しており、老朽化及び劣化が進んでいる状況にあります。

江東区（以下「区」という。）は、区内における人口増加や湾岸地域に代表される大規模開発等による、みどりを取巻く社会情勢の変化を受け、令和 2 年度に「みどりの基本計画」を改定し、「みどりの中の都市（CITY IN THE GREEN）の実現」をテーマとして掲げ、まちなかのあらゆる場所での緑化を進めることで、まち全体がみどりに囲まれた「水彩都市・江東」が実現している姿を将来像として掲げています。

「みどりの基本計画」では、若洲公園は、現在有しているキャンプ場に代表されるレクリエーションやレジャーの機能に加え、先般開催された東京 2020 オリンピック・パラリンピックの影響によって高まる屋外スポーツのニーズを踏まえ、「民間活力の導入により、豊かな自然を感じられる屋外スポーツやレジャーの拠点づくりを進めていく」施設として位置づけられています。

そのような中、平成 29 年に都市公園法が改正され、Park-PFI が創設されました。これにより、民間事業者等が公園利用者の利便向上に資する収益施設を核として、都市公園の整備・改修を行う新たな制度が設けられ、民間ノウハウを活用して都市公園のリニューアルを可能とする環境整備が進められています。

若洲公園の老朽化及び劣化への対応にあたっては、Park-PFI 等の官民連携手法を活用し、若洲公園の立地ポテンシャルや若洲公園の取り巻く環境の変化を好機と捉える民間事業者の参画を促すことで、新たな機能の導入や既存機能のバリューアップ等による、魅力的かつ効率的なリニューアルの実現が見込まれるところです。

上記背景等を踏まえ、区では、令和 5 年 4 月、老朽化及び劣化が進む、若洲公園のリニューアルに向け、民間ノウハウを最大限活用した整備管理運営に係る基本的な方針として、「若洲公園整備方針」を策定、公表しました。

本公募設置等指針は、上記、「若洲公園整備方針」を踏まえ、本事業の提案に向けた各種検討を進めるための各種事業条件等を定めたものです。

1 事業の概要

(1) 事業の名称

この事業の名称は「江東区立若洲公園整備事業」（以下「本事業」という。）とします。

(2) 区立若洲公園の概要

① 基本情報

若洲公園は、平成2年12月に東京都港湾局にて開設された海上公園であり、平成18年4月、東京都から区に移管され、都市公園として供用されている状況にあります。若洲公園は、都心部では稀少なアウトドア・レクリエーションのための空間として、区内外の利用者によって利用されています。

図表：若洲公園の概要

名称	江東区立若洲公園
所在地	江東区若洲三丁目2番1号
面積	約9.3ha
地域地区	第一種住居地域（指定建蔽率60%、容積率200%） ※一部区域は工業専用地域
アクセス	JR京葉線、りんかい線、東京メトロ有楽町線 「新木場駅」よりバス乗車15分 ※ 都バス（木11甲）に乗り換え、「若洲キャンプ場前」下車すぐ
沿革	平成2年12月東京都港湾局の海上公園「若洲海浜公園」として開園 平成16年3月風力発電施設運用開始 平成18年4月東京都より東京都立若洲海浜公園の一部を区に移管
開園時間	常時開園
主な施設	1 多目的広場 2 遊具広場 3 キャンプ場（有料公園施設） 4 自動車駐車場（有料公園施設：普通車：492台うち身障者用7台、大型車6台） 5 サービスセンター 6 サイクルセンター（指定管理者自主事業） 7 風力発電施設
備考	風力発電施設については、園内の一部電力供給と売電を行っており、現在は、指定管理者の業務範囲外で、区による直営管理を行っている。 同施設は令和6年度に撤去を予定している。（本事業対象外で別途実施）。

② 公園整備方針

区は、若洲公園整備方針のメインテーマである【親子で過ごす江東区版ゼロカーボンパーク】を基に、未来に向けた新たなシンボルとして都内最大級の大型遊具の整備を行い、再生可能エネルギー設備の導入による公園内の温室効果ガス排出量実質ゼロを達成します。

また、若洲公園の特性や豊かな自然を生かし、利用者が何度も訪れたい公園になるようテーマ性を持った提案を民間事業者に対して期待します。なお、木材を使った施設の導入やユニバーサル対応を推進し、誰もが快適に過ごせる空間整備を目指しています。

(ア) 敷地ポテンシャルを生かした野外スポーツ、アウトドア拠点性の強化、こどもを中心としたファミリー層が楽しめる環境を整備

事業者は、都心部において手軽に自然等を楽しめる若洲公園の稀少性を生かしつつ、多様なキャンプニーズや野外フェス・イベント等の環境の提供を進め、区民による利用を維持させつつも、「ライトアウトドアニーズ」をターゲットとした施設のリニューアルを図ります。

遊具広場に設置されている遊具、パーゴラ及び四阿については撤去・新設等を行い、老朽化が進んだ遊具についてはすべて撤去します。多目的広場北側には無料の大型遊具、多目的広場の外周には木製アスレチックコースを配置して、こどもやファミリー層が楽しめる環境を整備します。

多目的広場において、事業者は、新たな休憩所を設ける等、日陰を創出します。また、区は、多目的広場の一部については、事業者がイベント実施のための広場空間として活用することも可能とします。例えば事業者が公園使用許可又は占用許可を取得して、日常的には一般利用者に多目的広場として開放しつつ、イベント開催時には、イベント主催者に対し活用させる等、区は、民間主導によるイベント誘致もできる環境を構築します。イベント広場については、イベント開催による影響を小さくするため、芝生の養生等にも配慮した基盤土壌、芝生品種の対応等を事業者が実施することを許容します。

長期的には、海の森公園や中央防波堤埋立地等における機能等の変化や都市開発等が見込まれることから、周辺の地域の変化と合わせ、長期的に成長・発展可能な施設利用を行っていきます。

(イ) 利便性高い施設リニューアルの実施

公園施設に係る情報提供や来園者の交流機能、公園全体のランドスケープを活かした施設のリニューアル、日陰の創出、来園者に対する各種利便機能等を有するビジターセンター等の整備を行い、施設の拠点性や利便性を高め、区民の更なる施設利用を促します。ビジターセンターの整備内容は、民間事業者による提案を前提とします。

事業者は、自家用車又はバスでの来園者が多いことに鑑み、一般道からのアクセスに係る適切なサイン計画を行うとともに、車両入園口付近のエントランスゾーンのデザインを見直すことにより、来園者に対する利便性の向上等を行います。また、事業者は、公募対象公園施設の管理運営にあたって、アウトドア利用者、スポーツ利用者の連携を促すようなイベ

ントやプログラム等を実施することにより、施設の一体的な利用を促します。

明るく開放的で子供や大人も居心地の良いランドスケープデザインの工夫により、多くの人に利用されコミュニケーションが生まれる公園整備を目指します。

区は、海沿いの東京都立若洲海浜公園との敷地境界について、防風等の機能に鑑みつつ、既存樹木や柵等のあり方について見直しを行うとともに、釣り利用者に対する利便機能の提供のあり方についても、再検討します。

(ウ) 環境に配慮した快適なまちづくりの推進

区では、2050年までに区内の温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ江東区」の実現を目指すことを表明しており、若洲公園にも公園全体で環境に配慮する概念を導入します。若洲公園を、自然エネルギーによって公園内の電力を自給自足する「江東区版ゼロカーボンパーク」とするとともに、国産材を中心とした木材の積極的な活用、発電量と使用電力の見える化やごみ問題に関する区の歴史や取組み等を通じた環境学習により、常に環境を意識できる公園として整備し、区の環境への取組の発信地となることを目指します。また、区民や利用者の満足度向上や効率的・効果的な施設の活用のため、デジタル・スマート化技術も積極的に導入します。

さらに、みどりの基本計画における「緑の中の都市（CITY IN THE GREEN）」の実現のため、グリーンインフラを活用した公園緑地整備が重要と考えています。二酸化炭素削減を始めとした環境対策や、緑陰形成による心のうるおいや心の健康の提供といったウェルネス効果を有するグリーンインフラの提案を評価します。

江東区版ゼロカーボンパークの達成においては、公園内電力を再生可能エネルギー等のクリーンエネルギーですべて補うこととし、公募対象公園施設における消費電力は、事業者自らが導入した再生可能エネルギーやグリーン電力証書の活用により実質ゼロにすることを条件とします。なお、導入する再生可能エネルギー施設・設備としては、太陽光発電施設、蓄電池設備を中心とすることを想定していますが、公園内の安全性の確保や景観に配慮されていることを前提として、より良い提案であれば、想定している上記施設・設備以外の再生可能エネルギー施設・設備の導入を認める可能性があります。

(エ) 民間資金や民間ノウハウの最大限の活用

民間資金を呼び込み、運営に係る民間ノウハウを最大限発揮させるため、条例に規定した有料施設に係る各種制約等を抜本的に見直します。特にキャンプ場及び自動車駐車場については、江東区立都市公園条例上の有料公園施設としての条例上の位置づけの見直しを行い、事業者がより柔軟な経営を行うことのできる設置・管理許可による施設へ移行します。また、民間の創意工夫により、公園利用者が増え、一層のにぎわいや交流の創出を図ります。

設置・管理許可による施設への移行に伴う料金面での区民サービスの低下を回避するため、区民利用に係る料金設定の低減措置等を導入することを条件とします。

区は、設置・管理許可による新たな収益施設の整備も柔軟に認めます。なお、収益施設の更

なる整備を進めることを目的に、区は、現行の都市公園における建築面積の制限の緩和に係る条例改正の実施を検討します。

リニューアルに係る初期費用として、既存有料施設の改修等、収益施設の整備費用及び収益事業等の実施にあたって必要となるインフラ整備等に係る費用については事業者による負担とします。特定公園施設の整備に係る費用については、区が設定する上限額を超えない金額を提案の上、区と契約締結します。また、上記施設とは別に、大型複合遊具や次世代型発電施設等の整備を区が実施します。

③ 各種規制等について

事業対象区域の地域地区及び関連法令上の規制は、以下のとおりとなります。ただし、将来的な規制の変更等にも留意しつつ、各種規制等を遵守の上、提案を行ってください。事業者は、次の各項に掲げる法令を遵守してください。

- ア 地方自治法、同施行令及び同施行規則ほか行政関係法令
- イ 都市公園法、施行令及び施行規則
- ウ 建築基準法、施行令及び施行規則
- エ 都市計画法、施行令及び施行規則
- オ 消防法、施行令及び施行規則
- カ 電気事業法・電気用品安全法・電気工事士法・電気用品安全法、施行令及び施行規則
- キ 水道法、施行令及び施行規則
- ク 下水道法、施行令及び施行規則
- ケ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- コ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- サ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- シ 江東区都市公園条例及び同施行規則
- ス 労働基準関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- セ 食品衛生法
- ソ 東京都食品製造業等取締条例
- タ 東京都福祉のまちづくり条例
- チ 東京都排水設備要綱
- ツ 江東区公の施設に係る事業者の指定手続等に関する条例及び同施行規則
- テ 江東区個人情報保護条例及び同施行規則
- ト 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
- ナ 江東区環境基本条例
- ニ 江東区清掃リサイクル条例及び同施行規則
- ヌ 江東区暴力団排除条例
- ネ 日本工業規格（JIS）、日本電気工業会標準規格（JEM）、日本電気規格調査会標準規格（JEC）、

日本電線工業会規格（JCS）

ノ その他関係法令、他事業に必要な規定等

事業期間中に全各号に規定する法令並びに条例及び規則に変更があった場合は、改正された内容をもって仕様とします。

本事業の実施にあたっては、公募設置等指針のほか、同指針に定めのない事項については「江東区土木工事標準仕様書」、「江東区樹木管理等標準仕様書」に従うこととします。また、「公園維持標準仕様書（平成16年4月東京都建設局公園緑地部）」等東京都が定めた標準仕様書も準用しますが、その際は「東京都」を「江東区」、「都」を「区」と読み替えることとします。

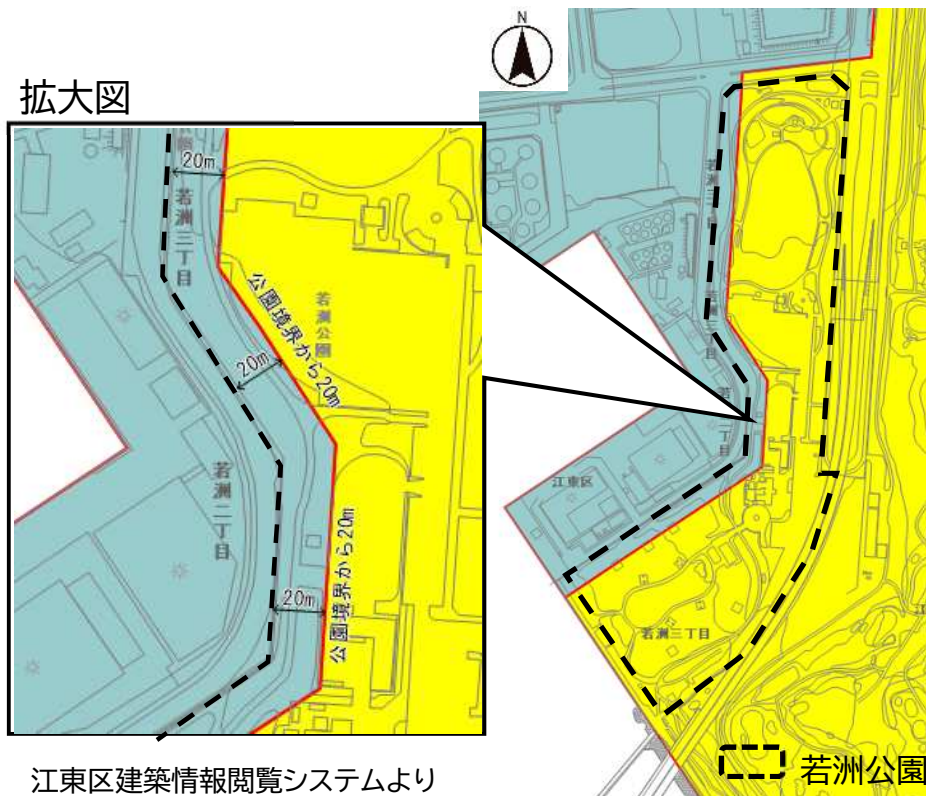
公園利用者の平等利用を確保することができるよう、特定の団体や個人に有利又は不利になる管理運営を行わないよう特に留意してください。

本事業に係る業務の全部又は主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。なお、委託等をする場合は、再委託業務計画書を提出してください。

図表：各種規制等の制約について

項目	規制・指定内容	
	公園西側の境界から20mの範囲を除く公園全域（黄色着色部）	公園西側の境界から20mの範囲（水色着色部分）
用途地域	第一種住居地域	工業専用地域
容積率	200%	200%
建蔽率	12%（江東区立都市公園条例による）	
港湾法	臨港地区商港区（北側一部のみ）	
海岸法	海岸保全地区の指定なし、護岸施設の指定なし	
景観法	景観計画地区臨海景観基本軸 ・ 一定規模以上の建築物、工作物の設置・改修・色彩の変更等にあたっては景観形成基準を満たすとともに区長に対して届出 ・ 届出対象は以下のとおり ➤ 建築物の建築等（中高層建築物延べ面積1,000㎡以上又は高さ15m以上） ➤ 工作物の建設等（垣・柵高さ2m以上かつ長さ10m以上等）	
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	特定公園施設の新設、増設又は改築を行うときは、「江東区移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準」に適合させなければならない	

拡大図



江東区建築情報閲覧システムより

※建蔽率については条例変更後 12%に変更

図表：用途地域の詳細範囲

図表：用途地域による主な用途制限の比較

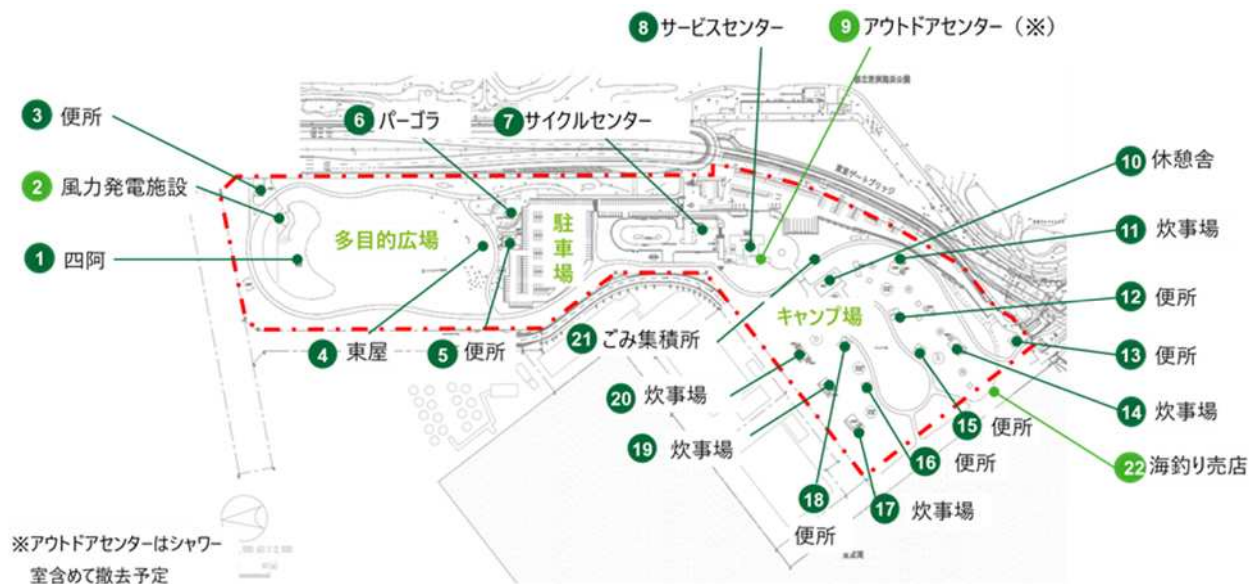
項目	規制・指定内容	
	第一種住居地域	工業専用地域
店舗等	床面積が 3,000 m ² 以下のもの○	物品販売店舗、飲食店を除く 床面積が 10,000 m ² 以下のもの ○
事務所等	床面積が 3,000 m ² 以下のもの○	○
ホテル、旅館	床面積が 3,000 m ² 以下のもの○	×
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	床面積が 3,000 m ² 以下のもの○	×
単独車庫	300 m ² 以下、2階以下○	○

※用途制限の詳細等は、江東区 HP の記載事項を参照

<https://www.city.koto.lg.jp/390111/machizukuri/toshi/toshikekaku/82204.html>

④ 若洲公園施設配置図

若洲公園の施設配置図は以下のとおりです。



図表：若洲公園施設配置図

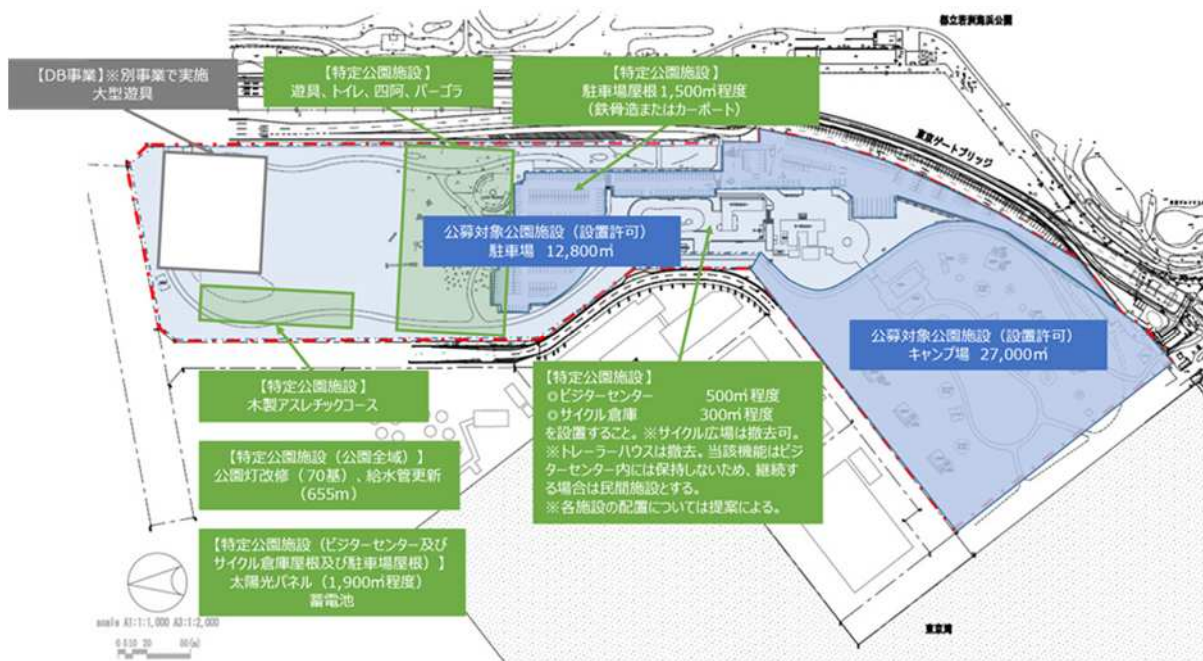
図表：公園内の施設状況

NO	施設	供用開始時期	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	備考
1	四阿 (大型)	平成 15 年度	木造	1 F	17.01	17.01	
2	風力発電施設	平成 15 年度	—	—	—	—	工作物
3	便所	平成 2 年度	RC 造	1 F	43.05	43.05	
4	四阿 (中型)	平成 15 年度	木造	1 F	12.25	12.05	
5	便所	平成 2 年度	RC 造	1 F	43.05	43.05	
6	パーゴラ	平成 2 年度	鉄骨造 + PC 造	1 F	—	—	工作物 約 260 ㎡
7	サイクルセンター	平成 2 年度	鉄骨造	1 F	313.26	313.26	
8	サービスセンター (管理事務所)	平成 2 年度	鉄骨造	1 F	314.00	376.20	
8	サービスセンター 増築 (休憩所)	平成 5 年度	鉄骨造	1 F	49.85	49.85	
9	アウトドアセンター	—	—	1 F	—	—	指定管理者の自 主事業で設置
10	休憩舎	平成 2 年度	鉄骨造	1 F	183.75	183.75	
11	炊事場	平成 2 年度	RC 造	1 F	60.06	60.06	
12	便所	平成 2 年度	RC 造、一 部鉄骨造	1 F	56.91	56.91	
13	便所	不明	不明	1 F	—	—	
14	炊事場	平成 2 年度	RC 造	1 F	60.06	60.06	
15	便所	平成 2 年度	RC 造、一 部鉄骨造	1 F	56.91	56.91	
16	便所	平成 2 年度	RC 造、一 部鉄骨造	1 F	60.06	60.06	
17	炊事場	平成 2 年度	RC 造	1 F	56.91	56.91	
18	便所	平成 2 年度	RC 造、一 部鉄骨造	1 F	63.58	63.58	
19	炊事場	平成 2 年度	RC 造	1 F	60.06	60.06	
20	炊事場	平成 2 年度	RC 造	1 F	60.06	60.06	
21	ごみ集積所	平成 5 年度	RC 造、一 部鉄骨造	1 F	16.00	16.00	
面積合計 (判明しているもののみ) ※					1,526.92	1,589.12	

※区域内面積 93,405.09 ㎡、容積率 1.63%、建蔽率 1.7%

(3) 事業対象範囲

本事業の対象範囲は以下のとおりです。



凡例：青色：公募対象公園施設（大型遊具設置予定箇所を除いた公園全てのエリアに設置可能）

緑色：特定公園施設

図表：若洲公園事業対象範囲

(4) 事業手法及び業務範囲

① 事業手法

本事業は、事業者の収益事業を核として、公園のリニューアルを事業者が行うことを目的としていることから、事業者による収益事業の実施にあたっては都市公園法に基づく Park-PFI を活用し、事業を実施することを前提とします。

また、本事業においては、事業期間にわたって柔軟な設置許可の申請を認めることとします。特に事業者による収益事業の実施にあたっては、区より認定計画の変更に係る認定を得て、当初、認定計画に含まれていない、新たな収益施設の整備等も実施できるものとします。

本事業の業務範囲に関する考え方は、以下のとおりです。

- ・ 特定公園施設の整備に係る費用については、区が設定する上限額を超えない金額を提案の上、区と契約締結します。
- ・ 公募対象公園施設を除く園地維持管理業務及び清掃業務、公園全体の警備業務、サイクル事業の管理運営にあたっては指定管理者が実施する業務とし、指定管理者は本事業とは別に、選定する予定です。
- ・ 次世代型発電施設、大型複合遊具の整備・管理運営については、本事業の対象外とします。
- ・ 本事業の実施にあたっては、別紙要求水準書に従うものとします。

図表：対象施設・業務ごとの本事業の事業手法

対象施設		事業手法	業務対象範囲
公募 対象 公園 施設	キャンプ場	Park- PFI	設置、管理運営
	駐車場		設置、管理運営
	飲食機能		設置、管理運営
	事業者が提案する施設		設置、管理運営
	公募対象公園施設に係る高圧受電施設		設置、管理運営
特定 公園 施設	ビジターセンター	PFI	撤去、整備
	サイクルセンター倉庫		撤去、整備
	多目的広場南側遊具（既存遊具の撤去、幼児向け遊具・アスレチック遊具の整備）		撤去、整備
	トイレ（多目的広場南側トイレ等）		撤去、整備
	四阿（多目的広場北側南側の2基）		撤去
	パーゴラ（多目的広場南側のパーゴラ）		撤去
	休憩所		整備
	公園灯、給水管（キャンプ場以外）		改修整備
	駐車場屋根（太陽光パネル設置用）		整備
	再生可能エネルギー施設（太陽光パネル、蓄電池、PR設備等）		整備
	公園内の案内板の設置		整備
	エントランスエリアの植栽・舗装の改修		改修整備
	測量、特定公園施設の設計		整備
	エントランスサイン計画の見直し（任意）		整備
海釣り施設との連携	整備		
利便 増進 施設	看板、広告塔等の設置（任意）	PFI	設置、管理運営
魅力 向上 業務	広報・PR活動、イベント等		管理運営
	公園の魅力向上に係る提案事項（任意） （環境教育に関する提案は必須）		管理運営
	区・指定管理者との調整等	管理運営	
関連 施設 等	多目的広場の大型遊具の整備	DB 方式	本事業対象外
	特定公園施設その他区施設に係る高圧受電施設	従来 方式	本事業対象外
	次世代型発電施設		

図表：指定管理者の業務内容

No	項目
1	園内及び各施設清掃（公募対象公園施設及びキャンプ場内のトイレを除く）
2	公園内諸施設の点検保守（公募対象公園施設を除く）
3	植栽地管理
4	公園警備（公募対象公園施設を除く）
5	使用許可（行為の制限）の手続き
6	電気・ガス・上下水道の支払い
7	災害時の放送
8	自主事業（貸自転車等）

② 業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は以下の項目のとおりです。

- ア 公募対象公園施設の整備及び管理・運営業務
- イ 特定公園施設の整備業務
- ウ 公園の魅力向上業務
- エ その他提案業務

図表：業務対象範囲

対象施設		施設整備	所有	管理運営	撤去
公募対象公園施設	キャンプ場	事業者	事業者	事業者	事業者 ※1
	駐車場				
	飲食機能				
	事業者が提案する施設				
	公募対象公園施設に係る高圧受電施設				
特定公園施設等	ビジターセンター	事業者	区	指定管理者	—
	サイクルセンター倉庫				
	多目的広場南側遊具（既存遊具の撤去、幼児向け遊具・アスレチック遊具の整備）※2				
	トイレ（多目的広場南側トイレの整備等）				
	四阿（多目的広場北側南側2基）				
	パーゴラ（多目的広場南側のパーゴラ）				
	休憩所				

	公園灯、給水管（キャンプ場以外）							
	駐車場屋根（太陽光パネル設置用）							
	再生可能エネルギー施設・設備（太陽光パネル、蓄電池、PR 設備）※3							
	エントランスエリアの植栽・舗装の改修							
	公園内の案内板の設置							
	測量、特定公園施設の設計					-	-	-
	エントランスサイン計画の見直し（任意）					事業者 ※4	事業者	事業者 ※1
	海釣り施設との連携							
利便増進施設	看板、広告塔等の設置（任意）	事業者	事業者	事業者	事業者※1 ※1			
魅力向上業務	広報・PR 活動、イベント等	-	-	事業者	-			
	公園の魅力向上に係る提案事項（任意） （環境教育に関する提案は必須）							
	区・指定管理者との調整等							

※1：事業者が撤去することを原則とするが、事業期間終了後の公募対象公園施設の区への譲渡について協議を行うことができる。

※2：区が整備を予定している大型遊具は含まないものとする。

※3：事業者が自ら設置する施設・設備等は含まないものとする。

※4：区への譲渡について協議を行い、区が管理運営することも可能とする。

（5） 事業期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、各種施設の整備期間を含め令和7年4月1日から令和27年3月31日までとします。

公募対象公園施設の設置・管理許可期間は、令和7年4月1日から10年以内とし、事業者は、設置・管理許可期間の終了前に設置管理許可の更新を申請することができることとします。なお、更新許可は原則として1回とし、許可期間は公募設置等計画の認定の有効期間内とします。設置・管理許可期間には、公募対象公園施設の撤去（原状回復）の期間も含まれます。

公募対象公園施設等の供用開始予定日については、提案を踏まえ、区との協議により若洲公園整備事業基本協定（以下「基本協定書」という。）に定めるものとします。

本事業の整備期間は、令和7年4月1日から最長2年間とし、整備にあたっては、部分閉鎖を基本とし、可能な限り利用できる空間を確保する提案を求めます。

指定管理者は、令和6年度から令和8年度の3年間は東京都立若洲海浜公園指定管理者を非公募で選定し、令和9年度以降については、公募を実施することを検討しています。

(6) 費用負担及び役割分担

① 事業者の収益に係る条件

(ア) 収益事業に係る収入

公募対象公園施設の管理及び運営により得られる収入、並びにその他提案事業の実施により得られる収入は事業者の収入とします。

ただし、収益施設については、区民向けサービスの低下を回避するため、区民向けの利用料金の低減等、区民の負担軽減方策について提案を求めるものとします。

(イ) 特定公園施設の整備等に係る収入

特定公園施設の整備に係る費用については、契約内容に基づき、区は事業者に対し契約金額を支払うものとします。

(ウ) 公園の魅力向上業務に係る収入

環境教育等本整備方針に沿った公園の魅力向上に関する業務は、事業者からの任意提案により実施することとし、事業者が提案したイベント等で得られる収入は事業者の収入とします。

なお、占用許可に係る占用料がかかる場合、事業者は区に対し、当該占用料を支払うものとします。

② 事業者の支出に係る条件

(ア) 若洲公園の管理運営等に係る費用

公募対象公園施設の管理運営等に係る全ての費用は事業者が負担するものとします。

公募対象公園施設に関する予約システムやホームページの管理運営や事業者が実施するイベント等の広報・PR活動に関する費用は、事業者が負担するものとします。また、公園全体に関する広報・PR活動に関する事項について事業者が提案することを可能とします。

(イ) 公募対象公園施設の設置許可及び管理許可に係る使用料及び占用許可に係る占用料

■使用料及び占用料の単価設定

公募対象公園施設の設置・管理許可に伴う使用料単価は、443 円/㎡・月とします。また、設置・管理許可面積のうち、以下の図表の対象範囲に係る面積（免除部分及び対象面積から除外される部分を除く。）に使用料単価を乗じた額を設置・管理許可に係る使用料として支払うものとします。

公募対象公園施設及び利便増進施設の占用許可に係る占用料単価は、45 円/㎡・日とし、占用許可面積に占用料単価を乗じた額を占用許可に係る占用料として支払うものとします。

公募対象公園施設の設置・管理許可に伴う使用料は、区に年間一括で支払うことを基本としますが、基本協定書で定めた場合は月払いも可能とします。

設置・管理許可に係る使用料：443 円／㎡・月

占有許可に係る占有料：45 円／㎡・日

※仮設工作物を設けて競技会、集会、展示会その他これらに類する催しを開催する場合で
入場料その他これに類する料金を徴収するとき又は物品の販売その他の営業行為を伴う
ときの占有料の額は、90 円／㎡・日となります。

※使用料、占有料は、今後変更する可能性があります。

■使用料及び占有料の対象範囲

図表：対象範囲

項目	設置・管理許可	管理許可	備考
キャンプ場	収益となる面積 【免除】	園地等の収益を生まない面積 【免除】	グッズレンタル・販売、食材販売、コインシャワー・ランドリー設備等の有料付帯施設はその他収益施設に分類
駐車場	駐車マス、精算機等収益となる面積 【使用料×対象面積】	車路等収益を生まない面積 【免除】	東京港臨海道路の高架下部分は道路占有許可【道路占有許可に係る占有料（年額）】※
ビジターセンター	※収益施設を併用した場合 【使用料×対象面積】	キャンプ場受付、事業者事務所【免除】	—
飲食機能	【免除】	—	—
その他収益施設	【使用料×対象面積】	—	—
利便増進施設	—	—	占有許可 【占有許可面積×占有料】
多目的広場	—	—	占有許可（イベントの実施等に対する許可を受けた場合） 【占有許可面積×占有料】

※東京港臨海道路の高架下部分の道路占有許可に係る占有料は P18 2. (1) ②自動車駐車場の管理及び運営等に記載

設置・管理許可における使用料の算定対象となる面積については、公募対象公園施設のうち、園地等の収益を生まない施設部分を対象面積から除外するものとします。

キャンプ場の設置・管理許可に係る使用料は、サービス向上を目的とした施設の充実及び利用料金の低減等による区民への還元等を実施する前提で免除するものとします。

駐車場の設置・管理許可に係る使用料の対象面積は、駐車マスや精算機等事業者の収益となる面積を対象として、対象面積以外の範囲は管理許可面積として使用料を免除するものとします。なお、東京港臨海道路の高架下部分は、所有地のため、区による占用許可の対象範囲外です。

ビジターセンターに収益施設を併用した場合、収益施設部分の面積は設置・管理許可に係る使用料の対象面積とします。ビジターセンター内にキャンプ場の受付や事業者の事務所を設けた場合、それら施設部分の面積については管理許可に係る使用料の対象面積から除外するものとします。

飲食機能の設置・管理許可に係る使用料は、区民ニーズを踏まえた施設の導入を図ることを目的に免除するものとします。

利便増進施設を設置する場合は、占用許可面積について、占用料を支払うものとします。

公募対象公園施設及び利便増進施設の整備において工事ヤード等で公園を使用する場合は、その面積に応じ、別途占用料が必要となります。

(ウ) 納付金による還元

公募対象公園施設の運営で得られた収入や利益について、事業者の経営努力により計画を上回った場合は、原則として事業者の収入、利益とします。

ただし、同施設が公共施設であり、使用料の免除措置を行っていることに鑑み、公共性・公益性の観点から、同施設の運営により得られた利益が計画を大幅に上回った場合における当該利益の取り扱いについては、区に対する納付金として提案してください。

(7) 事業の流れ

① 設置等予定者の選定

本事業に係る提案について、区は提出された公募設置等計画等の評価、選定等を行い、設置等予定者を選定します。

その後、設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定した後、設置等予定者は認定計画提出者となります。また、当該認定計画提出者を本事業の事業者として位置付けます。

② 公募設置等計画の認定

区は、設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。なお、必要に応じ、選定された公募設置等予定者と協議の上、当該協議結果に基づき、公募設置等計画を一部変更した上で、公募

設置等計画を認定することも認めるものとします。

③ 指定管理者の指定

指定管理者については、区は、設置等予定者の選定とは別に、区の「江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例」に基づき、指定管理者の選定を行い、議決を得て指定管理者を指定します。

④ 基本協定書等の締結

区は事業者との間で、本事業に係る基本協定書を締結します。基本協定書の案は、別紙2に示すとおりです。その後、事業者は、基本協定書に基づき、特定公園施設の整備及び設置・管理許可の申請を行います。

⑤ 公募対象公園施設の設置、管理・運営

事業者は、設置・管理許可及び占用許可により、公募対象公園施設の設置、管理・運営を行います。

⑥ 特定公園施設の整備

事業者は、区と契約締結後、特定公園施設の整備を行います。契約締結においては、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づき、議決が必要な契約において、議決を得て契約締結します。

⑦ 特定公園施設の管理・運営

特定公園施設を含む公園全体の管理運営は、区が「指定管理者」を別途選定のうえ指定し、管理・運営を行います。

(8) その他

特定公園施設の区域において新たに公園施設を設置し、管理及び運営を行う場合は、認定計画の変更及び新たな公園施設の設置・管理許可を受ける必要があります。

特定公園施設の区域において、イベント等を実施する場合は、江東区都市公園条例第16条に基づく行為許可等を受ける必要があります。

2 公募対象公園施設等の設置等に関する事項

(1) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営等業務に関する事項

区より設置・管理許可等を得て、公園面積の12%を上限に各種建築物の整備等、管理及び運営等を行ってください。

公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の2に規定されている施設としてください。

建築行為等を行う場合は、江東区みどりの条例に準拠した設計を行い、緑化計画書等提出書類の作成を行ってください。

遊具施設は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」（国土交通省）及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SA-S:2014」（社団法人日本公園施設業協会）を準拠してください。

建築基準法、都市公園法、消防法、江東区立都市公園条例、その他国、東京都及び区による各種ガイドライン等、関連する法規制等に適合する常設の建築物とし、関係機関等への届出や検査等の必要な手続きを遅滞なく行ってください。

公募対象公園施設に必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。既設引き込みの容量等に支障がない場合は、分岐できるものとし、分岐した場合は子メーターを設置し、公募対象公園施設の使用量を区分できるようにしてください。各インフラ管理者と協議が必要な場合は、認定計画提出者にて協議を行うものとします。

水道・ガスは子メーター管理とし、別途指定管理者が一括で支払い、事業者が使用した分は指定管理者に支払ってください。電気は要求水準書の記載内容を踏まえ、支払ってください。

排水設備は、「東京都排水設備要綱」に準拠した設計を行い、大量排水協議資料を作成してください。

① キャンプ場の整備、管理及び運営等

現在、条例上の有料公園施設であるキャンプ場を、新たに設置・管理許可施設として位置づけます。条例変更は令和6年6月頃を予定しています。

利用受付にあたっては、利用者の利便性に配慮するとともに、利用者データの取扱いについては、個人情報保護に関する法律のほか関連法令を遵守してください。

キャンプ場は、区が実施した意見募集結果等を参考に利用者ニーズや昨今のトレンド等を踏まえ、積極的な施設のリニューアルやサービスの導入を図り、魅力あるキャンプ場にしてください。また、キャンプ場の利用料金については、提案内容に合った社会通念上適切な料金設定としてください。なお、区民による利用推進を図るため、区民に対する利用促進策を提案してください。

現在のキャンプ場内の排水管は老朽化が進んでいるため、必要に応じ交換してください。

区が実施している青少年健全育成事業又は区が後援するイベントの実施にあたって、キャンプ場の優先予約の受付を実施してください。詳細は区と協議のうえ決定することとします。

※①江東区少年キャンプ事業（7月～8月頃3日間×5回、各20名～100名）、②区民ファミ

リーキャンプの集い（7月頃、3日間）、③ジュニアリーダー研修会（宿泊キャンプ）（6～7月頃、1～3日間、各60名～100名

② 自動車駐車場の整備、管理及び運営等

現在、有料公園施設である若洲公園自動車駐車場を、新たに設置・管理許可施設として位置づけます。条例変更は令和6年6月頃を予定しています。

自動車駐車場の運営方法は、事業者の提案によるものとしますが、区民による利用推進を図るため、区民に対する利用促進策を提案ください。

若洲公園内の自動車駐車場の一部については、現在、東京都港湾局より、現行の指定管理者が東京港臨海道路の高架下について道路占用許可を得て設置、管理及び運営等を行っています。本事業の事業者は、引き続き、東京都港湾局から道路占用許可を得て、占用料を支払って自動車駐車場の管理及び運営等を実施してください。なお、占用部分については駐車場以外の利用は認めないものとします。

若洲公園の駐車場料金は近傍類似施設である東京都立若洲海浜公園の駐車場料金設定を目安に、利用状況を鑑み、公園の駐車場としての機能を損なわない適切な金額設定をしてください。

事業者が東京都港湾局に対し支払う道路占用許可の使用料は以下のとおりです。

道路占用許可に係る占用料：年額 885,360 円

※申請期間は12か月更新で、占用面積は2,634.6 m²です（小数点以下切上げ）。

※根拠条例が改正になった場合は、改正内容に準じるものとします。（根拠：東京都港湾管理条例第18条）

自動車駐車場の管理・運営にあたっては、EV充電器や駐車場緑化の整備等環境に配慮した取り組みも積極的に提案してください。

③ 飲食機能の導入、管理及び運営等

公園利用者のアンケート（ホームページ参照）で要望が多かった飲食機能について、年間を通じて公園利用者が飲食できる機能を提案してください。

飲食機能については、事業者の提案施設やビジターセンター等の中に設ける提案も可能ですが、その場合は、全ての公園利用者が利用できるようにしてください。

④ その他収益施設の整備、管理及び運営等

キャンプ場、自動車駐車場、飲食機能以外に事業者の提案により、設置・管理許可を受け、収益施設の整備、管理及び運営等を実施することができます。

(2) 特定公園施設の整備業務に関する事項

基本協定締結後、事業者にて必要となる各種調査等を実施し、豊かな自然が感じられる空間を形成するとともに、特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約及び特定公園施設に係る工事請負契約に従って、若洲公園全体の集客力向上、魅力向上に向けた園内のリニューアルに向けた特定公園施設の整備等を実施してください。

整備計画にあたっては、高齢者及び障害者等の利用に配慮したバリアフリー設計とし、設計の進捗状況や内容について随時、区と協議を行うとともに、工事着工までに、区による設計完成確認を受けることとします。また、国産材を中心とした木材を積極的に活用するものとし、公園の利用者特性及び利用者の安全性に配慮してください。

特定公園施設整備業務における区が設定する上限額は、以下の図表のとおりとします。

なお、特定公園施設整備にあたっては、社会資本整備総合交付金「官民連携型賑わい拠点創出事業」を活用します。特定公園施設整備の整備に係る費用（仮設費を除く）の1割以上を削減することを条件とします。

■ 特定公園施設の整備に係る区の想定額と上限額（消費税及び地方消費税を含む。）

図表：想定額と上限額

	区の想定額	区が設定する上限額
特定公園施設の整備に係る費用（仮設費を除く）	1,293,210,000円	1,163,889,000円
特定公園施設の整備の仮設に係る費用	29,700,000円	同左
既存公園施設の撤去に係る費用	68,877,000円	同左
測量及び特定公園施設の設計に係る費用	68,458,000円	同左
特定公園施設の工事監理に係る費用	8,410,000円	同左

① 公園内の測量、設計

本事業の実施にあたって必要となる範囲での測量等を行い、測量図を作成してください。また、再生可能エネルギー施設を含めて特定公園施設に関する設計を行ってください。

② サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設

既存サービスセンターを解体し、当該施設機能を集約したビジターセンターを新設してください。

ビジターセンターは事業者と指定管理者が共同で使用する想定とします。

ビジターセンターには最低限、別添要求水準書に記載の居室等を設けるとともに、木材を積極的に活用してください。施設規模は事業者提案によるものとし、必要に応じて収益施設や飲食機能を併設することも可能とします。ただし、現行の法規制等の制約に合致する用途とし、収益施設や飲食機能を併設した場合は事業期間終了時点で解体してください。

来園者の受付、案内、休憩、情報発信機能を備えたものとし、来園者が誰でも気軽に利用できるものとしてください。

既存サービスセンターの撤去からビジターセンターの新設までの工事期間中においては、指定管理者による管理・運営が可能な施設を設けることとします。施設は、事務所（各諸室）、トイレ、ごみ置き場等を想定とします。

（各諸室面積の参考）

事務所：36 m²、更衣室：12 m²、物品倉庫：20 m²、警備員詰所：24 m²、清掃員詰所：24 m²

③ サイクルセンター倉庫の除却・新設

サイクルセンターの既存倉庫を撤去し、新たな倉庫を設置してください。新設する倉庫の規模は、300 m²程度とし詳細は事業者提案によるものとします。サイクルセンターは、指定管理者の自主事業として使用する想定とします。なお、重複した事業でなければ、事業者による提案も認めます。

④ 既存遊具の撤去・新設

既存遊具を撤去し、木製アスレチックコース及び幼児向けの遊び場を新設してください。木製アスレチックコース及び幼児向けの遊び場の施設規模・ゾーニング・内容等は事業者が提案してください。

木製アスレチックコースは、6歳から12歳等をターゲットとし、なるべく多くの機能を備え、遊び応えのある遊具を提案してください。

なお、区が整備する予定の大型遊具は含まないものとします。

⑤ 四阿・パーゴラの撤去・新設

現在多目的広場内に設置されている既存の四阿2基とパーゴラをすべて撤去し、新たな休憩所を設けてください。設置面積は既存の四阿2基及びパーゴラの合計面積以上とし、1か所に設ける場合、分散して設ける場合のいずれの場合も様々な利用をイメージして公園利用者が快適に過ごせるような施設・配置としてください。

⑥ 公衆便所の撤去・新設

現在、公園内にある公衆便所のうち、多目的広場南側にある公衆便所1基を撤去し、新設してください。新設する公衆便所はユニバーサルデザイン対応とし、男子小便器3基、男子個室2基、女子個室4基、だれでもトイレ1基を最低限確保してください。

⑦ エントランスエリアの改修

既存の樹木等を生かしつつ、エントランスエリアの空間の質の向上を図るため、エントランスエリアの舗装・植栽等の改修を実施してください。また、必要に応じて利用者の利便性向上や効率的・効果的な情報提供ができるように、東京港臨海道路沿いの園地におけるサイン計画を見直してください。なお、エントランスにおけるサイン計画の見直しは任意提案とします。

⑧ 案内板の設置

公園利用者の認識しやすい位置に公園内の施設の情報や誘導のための案内板を設置し、表記については、ピクトグラムを使用する等視覚的に分かりやすいように配慮してください。

⑨ 公園灯及び給水管の改修

既存の公園灯は、LED 化を図ったうえで、他の区立公園で使用している LED 灯と同程度の仕様で改修を実施してください（現在園内に 70 箇所設置）。

既存の給水管は撤去し、提案の施設配置に合った給水管の新設を実施してください。

⑩ 海釣り施設との連携

敷地南側に隣接する東京都立若洲海浜公園の海釣り施設等との機能連携が図れるよう、敷地境界部分における樹木植栽のあり方を見直し、必要な改修等を実施してください。

(3) 再生可能エネルギー施設の整備に関する事項

再生可能エネルギー施設に関し、基本協定締結後、事業者にて必要となる各種調査を実施すること。また、特定公園施設として、同施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約及び工事請負契約に従って、特定公園施設に係る消費電力を賄う再生可能エネルギー施設を整備してください。なお、若洲公園内の安全性の確保や景観に配慮していることを前提として、想定されている施設・設備のほかに再生可能エネルギー施設を積極的に導入してください。

(4) 公園の魅力向上業務

① 広報・PR 活動、イベント等の実施

公募対象公園施設に関する予約管理システムやホームページの管理運営に関する業務や公園の魅力を高めるための日常的なイベントや取組等について、事業者から提案してください。その他広報・PR 活動に関する事項は任意提案とします。

その他広報・PR 活動に関する任意提案については、事業者が主体となって実施することとし、選定後に区及び指定管理者と調整し、具体的な取組内容を決定するものとします。

② 環境教育

公園内や環境学習室を活用し、ゼロカーボンパーク（再生可能エネルギー）・ごみ問題・自然環境等を題材とした講座やイベントの提案をしてください。なお、環境教育に関する提案については、区及び指定管理者と調整するものとします。

③ 区・指定管理者との調整等

区、指定管理者と綿密にコミュニケーションをとり、担当者間の調整会議を定期的実施して、各業務間の調整や情報共有、効率的な電力消費などエネルギーマネジメントに関する助言

などを行い、円滑な管理運営を行ってください。また、毎年度の管理運営業務の実施に先立ち、年間の業務計画書を区に提出してください。

④ 統括マネジメントの実施

代表企業は本事業全体のマネジメント体制を構築してください。また、各構成企業及び協力企業との連携や役割分担、責任区分を明確にして、事業者内部、各企業との調整を行ってください。

代表企業は、区との適切なコミュニケーションに努め、必要に応じて連絡・調整の窓口となる責任者を配置してください。

(5) その他提案業務に関する事項

その他、事業者認められた範囲において、区による承諾を得たうえで、掲示物の掲示及びイベント等の独自提案を実施することができます。なお、公園内は原則的に屋外広告物の禁止区域に指定されており、掲示物の掲示に係る申請については、個別に申請を受け、申請毎に可否を判断することとします。

3 その他関連施設等の整備に関する事項

(1) 高圧受電設備、次世代型発電施設の整備

本事業の高圧受電設備に関連して、特定公園施設その他区施設への電力は区の負担で事業者が特定公園施設として整備する高圧受電設備から供給し、公募対象公園施設の電力は事業者が別の高圧受電設備を整備し供給することとします。

次世代型発電施設については、区が整備する予定です。当該施設の工事の実施にあたっては、本事業の事業者も協力してください。

(2) 大型複合遊具の整備

区は、多目的広場にDB（デザインビルド）方式で、大型複合遊具を整備予定です。遊具の選定・デザインの決定にあたっては、本事業の選定事業者からも意見をいただきながら進める予定です。また、事業者は、令和6年度に予定されているDB（デザインビルド）方式での発注に参加できるものとします。

(3) 木材利用の促進

各施設の整備にあたり、国産材を中心とした木材の積極的な活用を図ってください。

木材の原料の原木は、伐採に当たって原木の生産された国や地域における森林に関する法令に照らした手続きが適切になされたものを使用してください。

新木場の木材の活用を検討されている事業者は、以下の窓口又は、事務局に相談ください。相談するか否かは、事業者の任意とし、木材の利用にあたっては新木場を経由しない木材利用や事業者独自のルートで新木場の事業者と調整することも問題ありません。

窓口：東京木材問屋協同組合 業務部

電話：03-5534-3111

ホームページ：<https://www.mokuzai-tonya.jp/>

※ホームページ内には、「組合員一覧」（取扱品目記載あり）がありますので参考にしてください。

(4) 地域との連携

地域との連携に関する提案を受け付けます。区内企業の活用や地域産業とのコラボレーション、地元団体とのイベント開催など、地域の活性化につながる提案を検討してください。若洲公園を核とした若洲海浜公園や海の森などの臨海地域との連携や地域の情報発信など、様々な提案を期待します。

(5) モニタリングの実施

区は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施します。

事業者は、本事業に係る業務着手時に本事業全体に関する工程表及び業務計画書等を区に提出し、

区は要求した事業スケジュール等に適合しているか否かの確認を行います。

モニタリングの結果、要求水準書等に定められた水準が維持されていない場合、区は事業者に対して改善を指示することがあります。

(6) 利便増進施設の整備、管理及び運営等

利便増進施設として、任意提案で公園施設及び地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔を設置することができます。設置等に当たっては、事業者は区より占用許可を受け、実施し、看板、広告塔を設置する場合には、東京都屋外広告物条例における屋外広告物に該当しないものとして設置を行ってください。設置に当たっては、区と協議のうえ決定するものとします。

4 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

① 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができません。

- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てを受けている法人
- ・当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続に入っている法人
- ・地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する法人
- ・公募設置等指針配布日から、設置等予定者決定通知日までの間に、江東区による指名停止を受け、当該指名停止期間を経過していない法人
- ・最近の 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- ・暴力団の排除に関し、次のいずれかに該当する法人
 - ア応募の日から事業期間の終了までの間において、暴力団排除措置の対象である法人
 - イ応募の日以前において、その他暴力団の排除に関して区の定める規定等に基づく排除措置の対象であった法人。ただし当該排除措置の対象外となった日から 3 年を経過した法人を除く
- ・選定委員が経営又は運営に直接関与している法人
- ・本公募設置等指針の作成に関する業務に直接関与している法人
 - デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社（東京都千代田区）
 - デロイトトーマツ PRS 株式会社（東京都千代田区）
 - 森・濱田松本法律事務所（東京都千代田区）
 - 合同会社ツナグラボ（東京都千代田区）
 - 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社（大阪府北区）
- ・若洲公園の指定管理業務に直接関与している法人
 - 東京港埠頭株式会社（東京都江東区）

② 応募者の資格

応募者は以下の条件を満たす必要があります。

- ・応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」といい、応募法人と総称して「応募法人等」という。）に限ります。
- ・応募グループとして応募を行うにあたっては、応募グループを構成する企業（以下、個別に又は総称して「構成企業」という。）のうち1者を区との対応窓口となる代表企業として定めてください。応募法人又は応募グループの代表企業は、公募対象公園施設の設置、特定公園施設の整備等について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。
- ・設置等予定者の選定後、応募グループを構成する構成企業により特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、当該SPCを事業者とすることも可能です。SPCを設立する場合には、SPCに対する代表企業の出資比率を最大とし、原則として事業期間にわたって、設立時にSPCに出資する法人及び出資比率の変更等は認めません。なお、構成企業又はSPCに出資しない法人を協力企業として位置付け、応募することも可能です。
- ・応募法人及び構成企業は、直近決算において債務超過でないこととします。
- ・応募法人は、他の応募グループの構成企業となることはできません。
- ・構成企業は、他の応募グループの構成企業となることはできません。
- ・設計業務を担当する法人、工事監理業務を担当する法人、特定公園施設の整備業務を担当する法人を構成企業として1社以上定めてください。要件を満たしている場合、1社で複数の業務を担当することも可能とします。ただし、特定公園施設の整備業務を担当する法人は、工事監理業務を担当する法人を原則兼ねることはできません。また、各業務の一部を協力企業が実施することも可能とします。なお、各業務に2社以上の法人を定める場合は、契約締結を行う法人を1社定めてください。
- ・公募対象公園施設の管理運営業務を担当する法人を構成企業もしくは協力企業として1社以上定めてください。
- ・応募法人、構成企業、協力企業のいずれかにおいて、造園・ランドスケープに関する専門家を実施体制に含めることとします。

③ 応募者の実績要件

応募法人又は応募グループ全体で、各以下の条件を満たす必要があります。また、各業務に2社以上の法人を定める場合は、最低1社は条件を満たす必要があります。

- ・応募法人又は応募グループのうち1社以上は、過去10年間以内のPark-PFI事業又はPFI事業の実績を備えることとします。
- ・応募法人又は応募グループのうち、特定公園施設の整備業務を実施する法人は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていることとします。また、同法人は、建設業の経営事項審査の結果で総合評定値1,000点以上を有することとします。

- ・公募対象公園施設の管理運営業務を実施する法人のうち1社は、過去10年以内に、提案した公募対象公園施設と類似する用途に係る管理運営の実績を備えることとします。なお、同法人は、協力企業で参画することも可能とします。
- ・公募対象公園施設及び特定公園施設の設計及び監理業務を実施する法人を1社以上定めてください。公園又は広場の設計業務を実施する法人は、過去10年以内に30,000㎡以上の公園又は広場の設計実績を備えることとします。また、公募対象公園施設及び特定公園施設の建築設計を実施する法人は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築事務所の登録を行っていることとします。
- ・再生可能エネルギー施設・設備（太陽光発電設備等）の設計及び施工を実施する法人のうち1社は、過去10年以内に提案した再生可能エネルギー施設・設備（太陽光発電設備等）と類似した設計及び施工の実績を備えることとします。なお、同法人は協力企業で参画することも可能とします。

（2）提供情報

公募設置等計画の作成にあたっては、以下の資料を参照してください。

参考資料1：関連図面

参考資料2：各種データ

5 公募の手續に関する事項等

(1) スケジュール

公募及び事業のスケジュールは、以下のように予定しています。

公募設置等指針の公表	令和5年7月31日(月)～10月27日(金)
公募説明会参加申込期限	令和5年8月25日(金)まで
公募説明会	令和5年9月1日(金)
質問書受付(第1回)	令和5年8月21日(月)～令和5年9月8日(金)
質問書最終回答期限	令和5年9月29日(金)
質問書受付(第2回)	令和5年10月2日(月)～令和5年10月6日(金)
質問書最終回答期限	令和5年10月20日(金)
参加表明の受付	令和5年10月27日(金)
指定管理者の指定の議決	令和5年10月頃
競争的対話の実施	令和5年11月13日(月)～令和5年11月17日(金)
公募設置等計画の受付	令和5年12月18日(月)～令和6年1月12日(金)
公募設置等計画の評価※1	令和6年2月～3月
設置等予定者の選定結果通知	令和6年3月頃
公募設置等計画の認定	令和6年6月頃
基本協定の締結	令和6年7月頃
特定公園施設に係る設計業務委託契約の締結	令和6年7月頃
事業開始	令和7年4月
事業者による工事	令和7年4月～令和9年3月末日
特定公園施設に係る工事監理業務委託契約及び工事請負契約の締結	令和7年6月頃
事業終了	令和27年3月末日

※1 評価に際しては、プレゼンテーション及び選定委員会におけるヒアリング(非公開)の実施を予定しています。

(2) 応募手續

各様式の提出については、電子メール、持込みを問わず午後5時までの受付とします。

① 公募設置等指針の公表

公募設置等指針は、以下の期日より、区公式ウェブサイトで公表します。

- ・公表日：令和5年7月31日(金)

② 公募説明会

公募説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申込みが必要ですので、以下のとおり申し込みをしてください。なお、説明会に参加しなくても公募設置等計画を提出することは可能です。また、参加しないことにより審査において不利になることはありません。

・ 申込み方法

使用様式：様式 1-1 「公募説明会参加申込書」

申込期限：令和 5 年 8 月 25 日（金）まで

申込方法：電子メール

申込先：「若洲公園整備事業」担当

メールアドレス：kasenkeikaku@city.koto.lg.jp

※件名を「若洲公園公募説明会参加申込」としてください。

記載事項：法人名、代表者名、説明会参加者氏名、連絡担当者名、電話番号、電子メールアドレス等

※参加可能人数は、1 社あたり 2 名までとします。

・ 開催日時及び場所

開催日時：令和 5 年 9 月 1 日（金）

※時間帯は申込者に改めて連絡します。

開催場所：江東区文化センター 3 階大研修室

③ 公募設置等指針に対する質問及び回答

公募設置等指針の内容に関して質問がある場合、質問書を提出することができます。回答内容については、公募設置等指針と同等の効力を持つものとします。

・ 使用様式：様式 2 「質問書」

・ 第 1 回受付期間：令和 5 年 8 月 21 日（月）～令和 5 年 9 月 8 日（金）まで

・ 第 2 回受付期間：令和 5 年 10 月 2 日（月）～令和 5 年 10 月 6 日（金）まで

・ 提出方法：電子メール

※応募登録時に登録したメールアドレスから送信してください。

・ 提出先：「若洲公園整備事業」担当

メールアドレス：kasenkeikaku@city.koto.lg.jp

※件名を「若洲公園公募質問」としてください。

・ 第 1 回回答日：令和 5 年 9 月 29 日（金）までに回答予定

・ 第 2 回回答日：令和 5 年 10 月 20 日（金）までに回答予定

・ 回答方法：区公式ウェブサイトにて公表します。

④ 応募登録

本事業に応募される方は、必ず応募登録をしてください。

応募登録は、応募法人又は応募グループに限ります。個人での応募登録はできません。

応募グループで公募設置等計画の提出を予定されている場合は、応募グループで応募登録を行ってください。また、必要に応じ、提出された書類の記載内容について応募者に説明を求められることがあります。なお、公募設置等計画の受付時においては、応募グループの構成のうち、協力企業は変更することは可能です。

事務局にて公募への参加資格を満たしているかを確認し、確認結果について応募者に通知いたします。

応募登録は、以下のとおり行ってください。

使用様式：様式 1-2 「応募登録申込書」及び提出書類

- ・ 申込期間：令和 5 年 10 月 27 日（金）まで
- ・ 申込方法：受付場所へ持参又は郵送（令和 5 年 10 月 27 日必着）
- ・ 受付場所：江東区土木部河川公園課計画調整係
（江東区防災センター6 階）

○提出書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 誓約書			
(1) 誓約書	様式 3-1 様式 3-2	1 部	—
(2) 委任状	様式 3-3	1 部	—
2. 応募制限関連書類（すべての構成企業について提出）			
(1) 定款又は寄附行為の写し	—	1 部	1 部
(2) 法人登記簿謄本及び印鑑証明	—	1 部	1 部
(3) 役員名簿	—	1 部	1 部
(4) 過去 2 年間の法人税、市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書※未納がない証明でもよい。	—	1 部	1 部
(5) 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等」（直近 3 年間）の写し ※有価証券報告書を提出している場合は、該当箇所のみ ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表 ※公益法人等の場合は、これらに準ずる財務諸表	—	1 部	1 部
(6) 事業報告書・事業計画書等	—	1 部	1 部

※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。			
3. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）			
(1) 応募法人等の実績	様式 3-4	1 部	1 部
(2) Park-PFI 事業又は PFI 事業の実績を証する書類	-	1 部	1 部
(3) 特定建設業許可通知書の写し	-	1 部	1 部
(4) 建設工事实績を証する書類（総合評点を証する書類）	-	1 部	1 部
(5) 特定公園施設の設計業務の応募資格を証する書類	-	1 部	1 部
(6) 特定公園施設の工事監理業務の応募資格を証する書類	-	1 部	1 部
(7) 公園及び広場の設計実績を証する書類	-	1 部	1 部
(8) 公募対象公園施設の管理運営業務の実績を証する書類	-	1 部	1 部
(9) 再生可能エネルギー施設・設備の設計業務の実績を証する書類	-	1 部	1 部
(10) 再生可能エネルギー施設・設備の整備業務の実績を証する書類	-	1 部	1 部

⑤ 競争的対話の実施

応募者によるより良い提案を求めることを目的に、区と応募を行った事業者との間で、競争的対話を実施します。競争的対話に参加される場合は、応募登録時に申込みが必要ですので、以下のとおり申し込みをしてください。応募登録において、公募への参加資格が認められた応募者に対し、区から競争的対話の実施日を連絡します。

対話の結果は原則として非公表としますが、公平性・公正性の観点から、広く応募者間に周知すべき内容については、区のホームページにおいて公表を行います。

申込み方法

使用様式：様式 1-3 「競争的対話参加申込書」

申込期限：令和 5 年 10 月 27 日（金）まで

申込方法：電子メール

申込先：「若洲公園整備事業」担当

メールアドレス：kasenkeikaku@city.koto.lg.jp

記載事項：法人名、代表者名、競争的対話参加者氏名、連絡担当者名、電話番号、電子メールアドレス、候補日程等

・開催日時及び場所

開催日時：令和 5 年 11 月 13 日（月）～17 日（金）

※時間帯は申込者に改めて連絡します。

開催場所：江東区役所

⑥ 公募設置等計画等の関係書類の提出

応募登録された方は、公募設置等計画提出届及び公募設置等計画を以下のとおり提出してください。

- ・使用様式：後述記載の「○提出書類一覧」のとおり
- ・受付期間：令和5年12月18日（月）～令和6年1月12日（金）まで
- ・提出方法：受付場所へ持参

※事前に「(3) 事務局」まで電話にて連絡後、受付時間を区と調整のうえ、ご持参ください。

- ・受付場所：江東区土木部河川公園課計画調整係
(江東区防災センター6階)

<提出書類作成の注意事項>

○一般的事項

- ・公募設置等計画等の提出は1応募法人（1応募グループ）1提案とします。
- ・すべての構成企業について「②応募の制限」に抵触しないこととします。
- ・「①応募者の資格」を有することとします。
- ・提出書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・関係法令及び条例を遵守し、かつ本公募設置等指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で提出書類を作成してください。
- ・提出書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・提出書類の提出後の変更は認めません。
- ・必要に応じて提出書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。

○誓約書、応募制限関連書類及び応募資格関連書類（様式3）

- ・A4判、左綴じ、応募法人又は応募グループごとに1分冊として提出してください。

○公募設置等計画等（様式5）

- ・A4判横書き（事業スケジュール及びその他関連資料はA3判横書き）、左綴じとし、ページ数を付して提出してください。
- ・明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。
- ・会社の名称、マーク等応募者を特定できるような表示はしないでください。

○電子データ

- ・提出書類一式を電子データ化したものを電子記憶媒体（DVD-R等）にて1部提出してください。

- ・データはPDF形式とし、原則として画像化されたものではなく、テキスト情報を含んだものとしてください。
- ・法人登記簿謄本等テキスト情報を含むことが困難なものについては、画像化したものでかまいません。

○提出書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
4. 公募設置等計画提出届	様式 4	1 部	1 部
5. 公募設置等計画表紙	様式 5	1 部	10 部
(0) 応募法人等の名称	様式 5-0	1 部	10 部
(1) 事業の概要 ① 事業の実施方針 ② 若洲公園の魅力向上に向けた取組計画 ③ 環境への取組 ④ 公園のマスタープラン	様式 5-1	1 部	10 部
(2) 事業実施体制、事業スケジュール、リスク対応 ① 事業実施体制 ② 事業スケジュール ③ 想定される事業リスクと対応方針	様式 5-2	1 部	10 部
(3) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営等業務の計画 ① キャンプ場のリニューアル、管理及び運営等 ② 駐車場のリニューアル、管理及び運営等 ③ 飲食機能の導入、管理及び運営等 ④ その他収益施設の整備、管理及び運営等	様式 5-3	1 部	10 部
(4) 特定公園施設整備業務の計画 ① ビジターセンターの整備、管理及び運営等 ② その他施設の整備、管理及び運営等 ③ 再生可能エネルギー施設・設備の整備等	様式 5-4	1 部	10 部
(5) 公園の魅力向上業務の計画 ① 広報・PR活動に関する考え方 ② イベントの実施に関する考え方 ③ 環境教育に関する考え方・実施事項	様式 5-5	1 部	10 部
(6) その他提案業務の計画 ① 区民利用の促進及び区民優遇に関する事項 ② 木材利用の促進に関する事項	様式 5-6	1 部	10 部

③ 地域との連携に関する事項			
④ 独自提案に関する事項			
(7)資金計画及び収支計画についての考え方（別紙あり） ① 特定公園施設の整備に係る区の負担額 ② 納付金の考え方	様式 5-7	1 部	10 部
(8)資金計画及び収支計画(Excel スプレッドシート)	様式 5-8	1 部	10 部
(9)その他関連資料（図面、イメージ図） ① 全体及び各施設のイメージ図 ② 公募対象公園施設の施設計画概要 ③ 公募対象公園施設に関する図面等（平面図、立面図、断面図） ④ 特定公園施設の施設計画概要 ⑤ 特定公園施設に関する図面等（平面図、立面図、断面図） ⑥ 再生エネルギー施設に関する設備計画書・設計図（設備計画書、設備配置図、システム構成図、太陽光発電及び蓄電池設備容量等）	様式 5-9	1 部	10 部

⑦ 参加の辞退

本事業への応募登録後に参加の辞退をする場合は、必ず辞退届を提出してください。参加辞退の方法は、以下のとおり行ってください。

- ・使用様式：様式 6「辞退届」
- ・提出方法：電子メール

※応募登録時に登録したメールアドレスから送信してください。

- ・提出先：「若洲公園整備事業」担当

メールアドレス：kasenkeikaku@city.koto.lg.jp

※件名を「参加の辞退」としてください。

(3) 事務局

江東区土木部河川公園課計画調整係

「若洲公園整備事業」担当

住所：〒135-8383 江東区東陽四丁目 11 番 28 号

電話：03-3647-9426

E-mail：kasenkeikaku@city.koto.lg.jp

(4) 受付時間

応募書類等の受付を含め、すべての事務取扱は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。（ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除く。）

(5) 設置等予定者の選定

① 審査方法

設置等予定者の選定は、区が都市公園法第5条の4第1項に基づき、すべての公募設置等計画に係る第一次審査を行い、第一次審査を通過した計画について、都市公園法第5条の4第2項に基づき評価を行う2段階で実施します。

第一次審査では、公募設置等計画が公募設置等指針に照らし適切なものであること、公募対象公園施設の設置又は管理が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること、公募設置等計画を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないことを審査します。審査の結果、これらの条件を満たしていないと認められる場合、失格とします。

第二次審査では、第一次審査を通過したすべての公募設置等計画について、評価基準に従って評価を行います。応募者には選定委員会におけるプレゼンテーション及びヒアリングに出席いただきます。詳細な日時や場所等については、事務局から連絡します。また、公募設置等計画等について不明な点等がある場合は、応募者に対して、回答を求めることがあります。

なお、応募者が多数あった場合は、選定委員会におけるプレゼンテーション及びヒアリングに先立ち提出された書類のみで審査を行い、あらかじめ3者程度を選定する場合があります。その場合、選定外となった応募者に対し、区から通知いたします。

② 選定委員会

提案書の審査は、学識経験者等で構成する選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行います。選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画等について評価基準に基づき審議を行い、応募者の順位を決定し、設置等予定者候補及び次点を選定します。

選定委員会の委員は、以下のとおりです。

	氏名	所属等	分野
委員	阿部 伸太	東京農業大学准教授	博士（造園学）
委員	飯島 健太郎	東京都市大学教授	博士（農学）
委員	手計 徹也	デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社	公認会計士
委員	前田 博	森・濱田松本法律事務所	弁護士
委員	柳 憲一郎	明治大学名誉教授	博士（法学）
委員	石井 康弘	江東区土木部長	—
委員	池田 良計	江東区環境清掃部長	—
委員	長尾 潔	江東区政策経営部長	—

（五十音順、敬称略）

③ 選定委員等への接触の禁止

応募法人又は応募グループのすべての構成企業について、設置等予定者候補及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員、区、現指定管理者に対して、本事業提案について接触することは禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となります。

また、公募設置等指針配布日から設置等予定者決定通知日までは、区は、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

④ 評価の基準

提案書等の審議は、区による事前審査を行った後、選定委員会が行います。

公募設置等計画の評価の基準は、以下のとおりです。

評価項目	評価の視点		配点
(1) 事業の概要	事業の実施方針	若洲公園の特性及び本事業の目的を踏まえた上で、民間の創意工夫による若洲公園の魅力向上が期待できる事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）についての提案を評価する。	90点
	若洲公園の魅力向上に向けた取組計画	区の上位計画や若洲公園整備方針に沿った若洲公園の魅力向上を図る提案について評価する。	
	環境への取組	本事業の特性を踏まえた事業者独自の環境への取組みについて評価する。	
	公園のマスタープラン	リニューアルにあたって若洲公園の魅力向上に資する公園全体の整備方針やランドスケープデザイン、ユニバーサルデザインへの配慮について評価する。	
(2) 事業実施体制、事業スケジュール、リスク対応	事業実施体制	業務の遂行能力を裏付ける業務の実施体制（人員の配置、能力等）を評価する。	60点
	応募法人等の実績	提案の実現性を裏付ける応募法人等の役割分担や類似実績を評価する。	
	事業スケジュール	閉鎖期間短縮等の工夫や、スケジュールの実現可能性について評価する。	
	想定される事業リスクと対応方策	リスクを幅広く抽出したうえで、その影響範囲及び対応方針の妥当性について評価する。	
(3) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営等業務の	キャンプ場のリニューアル、管理及び運営等	魅力度の高いキャンプ場とするため、ニーズを踏まえた施設導入や老朽化施設への対応等効果的なリニューアル提案となっているかについて評価する。	120点
		利用者の満足度を高め、高付加価値のサービスを提供できるよう、施設運営上の工夫や料金設定等がなされているかについて評価する。	

計画	駐車場のリニューアル、管理及び運営等	利用者の満足度を高め、高付加価値のサービスを提供できるよう、施設運営上の工夫や料金設定等がなされているかについて評価する。	
	飲食機能の導入、管理及び運営等	公園の魅力を高め、利用者が年間を通じて利用できる飲食機能の導入及び効果的・効率的な運用がなされているかについて評価する。	
	その他収益施設の整備、管理及び運営等	公園の特徴やニーズを踏まえた若洲公園の魅力度向上や他の類似施設との差別化に資する提案や独自提案について評価する。 利用者の満足度を高め、高付加価値のサービスを提供できるよう、施設運営上の工夫や料金設定等がなされているかについて評価する。	
(4) 特定公園施設整備業務の計画	ビジターセンターの整備、管理及び運営等	誰もが気軽に利用でき、公園の各種機能のハブとなるよう、施設運営上の工夫がなされているかについて評価する。	100点
		施設利用者の憩いの場として安心して利用できる施設の提案となっているかについて評価する。	
	その他施設の整備、管理及び運営等	快適な日陰空間、魅力的な遊具、その他公園としての魅力度や利用者の利便性の向上につながる提案について評価する。	
		利用者ニーズを踏まえた創意工夫のある提案となっているか、安全面や維持管理面に配慮した提案となっているかについて評価する。	
	再生可能エネルギー施設・設備の整備等	太陽光発電設備や蓄電池の性能、効果的な配置、維持管理を想定した統合的なシステム構築等について評価する。 公園利用者に再生可能エネルギーの活用を積極的にPRする設備や工夫、ランニングコスト縮減や運用を考慮した提案について評価する。	
(5) 公園の魅力向上業務の計画	広報・PR活動	事業者自らが開催する広報・PR活動に対する提案や工夫等について評価する。	30点
	イベントの開催	事業者自らが開催するイベントにより、若洲公園の利用促進、魅力度向上、多様な利用の喚起等に与える効果について評価する。	
	環境教育	環境教育に関する提案や工夫等について評価する。	
(6) その	区民利用の促進及び区民優遇	区民利用の促進策や、区民への優遇策や料金設定等に	60点

他提案業務の計画		対する提案について評価する。	
	木材利用の促進	木材利用及び国産材の積極的な活用に関する提案について評価する。	
	地域との連携	地域の活性化につながる取組みなど地域との連携に関する提案について評価する。	
	独自提案	来園者の増加や本事業に関する事業者の積極的に参加する仕組みの提案について評価する。	
(7) 事業計画	資金計画、収支計画	資金計画、収支計画の確実性を評価する。 施設整備及び施設更新等を踏まえた管理運営と収支計画の整合性を評価する。	60点
(8) 価格審査	特定公園施設における区負担額	特定公園施設の整備における区負担額をどれだけ軽減しているかについて評価する。	40点
	納付金	事業期間にわたって区に納付する納付金の額について評価する。	
(9) 総合評価	提案に対する総合的な評価	本事業への理解度、説明能力や対応能力等、提案書・プレゼンテーションの内容を総合的に評価する。	40点
合計			600点

⑤ 設置等予定者等の選定

選定委員会は、応募法人又は応募グループの順位を決定し、最高得点を得た者を公募設置等計画等の提出者を設置等予定者候補として、二番目に高い得点を得た公募設置等計画等の提出者を次点として選定します。

なお、評価点の満点（600点）の6割を最低基準点とし、それ以下の点数の応募法人又は応募グループは失格とします。また、審査の結果によっては、設置等予定者候補、次点の両方又は次点について、該当者なしとする場合があります。

区は、選定委員会の選定結果を踏まえ、設置等予定者及び次点を選定します。

⑥ 選定結果の通知

選定結果は、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果については区ホームページに、審査講評を公表します。

(6) 公募設置等計画の認定

① 公募設置等計画の認定

区は、設置等予定者を選定し、その結果を通知した後、設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定し、これ以降、設置等予定者は認定計画提出者となります。

認定にあたっては、評価・選定のための選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じ、区と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合があります。

また、認定に基づき区が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置許可を申請することができない区域となります。

なお、公募設置等計画が認定された場合でも、提出された計画の内容全てが必ず実施できることを担保するものではありません。認定後、設計協議を進める中で、関係者等との協議が調わなかった場合等は、計画内容を変更していただく場合があります。

② 認定計画の変更

公募設置等計画の認定後、各種調査、関係者との調整等を実施した上で、詳細な事業計画を策定した結果、認定計画を変更せざる得ない場合は、認定計画提出者は区と協議の上、認定計画の変更の申請を行う必要があります。

変更にあたっては、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができます。

(7) 契約の締結

① 基本協定書

事業者は、区が認定した公募設置等計画に基づき、区と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定書を締結します。

② 公募対象公園施設の設置・管理許可

事業者は、公募対象公園施設の設置の開始時期までに、区に対して都市公園法第5条に基づく公園施設の設置・管理許可を受け、事業者の負担において建設、維持管理及び運営を行います。

また、設置許可期間（更新期間も含む。）には、公募対象公園施設の建設に係る期間や事業終了前の解体・撤去期間を含むものとします。

事業者は、事業期間終了時（設置・管理許可等を取り消し又は更新しない場合、事業者が事業を途中で中止する場合を含む。）までに公募対象公園施設を撤去し、更地にして区に返還します。

ただし、区が次期事業者を選定し、事業者と次期民間事業者との間で事業者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について区が事前に同意した場合、又は事業者と区との間で事業者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、これらの譲渡について区が事前に同意した場合は、この限りではありません。

なお、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、区は、事業者に代わり解体・更地返還を行い、その費用を事業者へ請求します。

③ 特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約

特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設等の撤去・移設等に係る一切の工事については、区と事業者は、特定公園施設に係る設計業務委託契約、特定公園施設に係る工事監理業務委託契約、特定公園施設に係る工事請負契約を締結し実施します。

④ 保証金の設定

事業者は、特定公園施設に係る工事請負契約を締結時に特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設等の撤去・移設等に係る一切の工事請負代金額の10分の1以上の契約保証金の納付又は履行保証保険契約の締結後にその保険証券を発注者に寄託することとします。

また、公募対象公園施設の施設撤去に係る原状回復費を区と協議のうえ、保証金として区に納付してください。

保証金の納入時期や納入額の算定方法などについては、別紙2 基本協定書（案）及び別紙3 契約書（案）を確認してください。

(8) リスク分担等

① リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、区と事業者が協議の上、負担者を決定するものとします。

リスクの種類	内容		負担者		
			区	事業者	指定管理者
法令変更	事業者が行う整備・管理	公募対象公園施設		○	
	運營業務に影響のある法令等の変更	上記以外	○		
第三者賠償	事業者が実施すべき工事・維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合			○	○※3
物価	インフレ・デフレ等の物価変動		○※1	○※1	
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業	公募対象公園施設		○	
		上記以外	○		
資金調達	必要な資金の確保			○	
本事業の中止・延期	区の責任による中止・延期		○		
	事業者の責任による中止・延期			○	
引継コスト	既存指定管理者からの引継ぎ費用の負担			○	
需要変動	当初の需要見込みからの変動			○	
運営費の増大	区以外の要因による運営費の増大			○	
	区の責による運営費の増大		○		
施設の修繕等	施設の劣化、損傷	公募対象公園施設		○	
	施設の劣化、損傷等	上記以外	○		
債務不履行	区による契約内容の不履行		○		
	事業者による業務又は契約内容の不履行			○	
性能リスク	区が要求する業務要求水準の不適合に関するもの			○	
第三者賠償	施設整備、管理上の瑕疵による事項			○	○※3
警備リスク	事業者の警備不備によるもの			○	○※3
整備・運営リスク	施設整備、管理上の瑕疵等による臨時休館等に伴う運営リスク		○ ※2	○	

※1：公募対象公園施設に係る物価変動は、全て事業者負担とする。特定公園施設に係る物価変動は、協議対象とする。

※2：指定管理者による管理上の瑕疵等によるものは区の負担とする。

※3：公募対象公園施設を除く園内の諸施設及び植栽地の維持管理・運営部分のみを対象とする。

② 損害賠償責任

事業者は、本事業の実施にあたり、事業者の故意又は過失により、区又は第三者に損害を与えたときは、事業者がその損害を、区又は第三者に賠償するものとします。

また、区は、事業者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、事業者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

公募対象公園施設内での事故に関する賠償保険については、事業者が加入するものとします。

③ 事業破綻時の措置

事業者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に提案事業が破綻した場合、原則として、事業者の負担により公募対象公園施設等を撤去し、周辺の景観に配慮したうえで、速やかに整地して返還していただきます。ただし、都市公園法第5条の8に基づき、事業者は区の承認を得た場合に限り、別の民間事業者に事業を継続させることができます。

なお、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、区は、事業者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用を事業者へ請求します。

(9) 法規制等

公募設置等計画の内容は、都市公園法、江東区都市公園条例、江東区都市景観条例（昭和20年江東区条例第34号）、東京都屋外広告物条例、建築基準法、消防法、都市計画法、駐車場法（昭和32年法律第106号）、景観法（平成16年法律第110号）、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）及びその他各種関係法令等を遵守してください。

本事業の実施に当たり、特定公園施設に係る計画通知は区の負担とし、その他必要な許認可の取得や手続については、事業者の負担により実施してください。