

区立公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査

質問に対する回答

質問受付期間：令和4年11月21日（月）～令和4年11月30日（水）

No.	質問内容	回答
東山公園・中目黒公園・碑文谷公園 共通		
1	・対象区画、エリアは飲食店（のみ）としての「用途変更」は、必要でしょうか。	用途地域の変更は行いません。既存の建物を利用する計画であれば、必要な手続きが発生します。
2	・使用期間の目安は、どの程度の期間を見込んでいますか	最長20年を想定しています。
3	・想定エリアを検討する場合インフラ関係（電気・水道・ガスなど）の設備工事における負担協力などは検討されていますでしょうか。 ・設置施設に対するインフラ（電気、水道、ガス、汚水）について、公園内の既存インフラを利用する形か、別途引き込みを行うのかどちらになるか。負担者は提案者か、目黒区負担か。	インフラ整備費用の一部分担は想定していますが、具体的な負担金額や割合は未検討です。 提案の段階で区に整備してほしいインフラについて要望がありましたらその際にご提案ください。事業内容とあわせて検討させていただきます。
4	設置施設建築に係る測量、地盤調査の業務の実施主体と費用負担者の想定をご教示ください。	提案の段階で区に実施してほしい業務について要望がありましたらその際にご提案ください。事業内容とあわせて検討させていただきます。
5	・近隣に、住宅や商業ビル病院などがありますが、営業時間などの制限は検討されていますでしょうか。 ・公園内への飲食店、売店の設置にあたって取扱い物の制限はあるか。また、運営にあたって、営業時間の制限はあるか	特別な制約はありませんが、周辺の状態を踏まえた提案をお願いします。
6	・駐車場の整備などは、計画として考えられていますでしょうか。	区での駐車場整備は計画していません。駐車場整備が必要である場合は、その旨もご提案いただければと思います。
7	・既存設備、建物を取り壊し、または変更可と想定されている場所がありますでしょうか。 ・既存設備、建物で確実に継続する、残す場所がありますでしょうか。	老朽化した施設など取り壊しは可能ですが、公園内にその機能は残すなど代替措置が必要です。
8	・本案件において「区」が協力できる、協	・インフラ整備費用の一部負担

	力を検討している内容があれば教えてください いただけますでしょうか。	・地域・ボランティア団体・既存の業務請負者・ 指定管理者との調整 ・建築基準法に基づく公聴会・建築審査会の庁内 での事前調整 を想定しております。
9	・想定している（既に定められている）禁 止事項は、ありますでしょうか。	現段階ではありません。
10	・検討している計画（イベントや区民との 共生行事）などはありますでしょうか。	区では具体的に計画していません。今回のサウン ディング調査でご提案いただければと思っていま す。
11	・国内にPFIの事例がありますが、参考に されている事例や案件はありますでしょうか。	目黒区は住居系の用途地域が多くを占めるため、 他自治体の事例をそのまま流用できるものが少な いと考えますが、東京都や特別区が実施している 事例は参考にしています。
12	・ 国有地の上での提案（民間収益施設の 設置や民間が事業を行うこと）に対して、 何か制約が発生したり、配慮すべき点など はあるのか。 ・ 東山公園、中目黒公園、ともに国有地が 一部含まれていますが、それによって考慮 すべき事項、例えば区有地と何か条件が変 わることなどはありますか。	現在、区は、東山公園・中目黒公園の国有地に 関して、国から無償貸付を受けています。今 後、国有地のある公園に収益施設を設置する場 合、設置場所に関わらず、無償貸付を受けた際 から借受条件が変わるため、区と財務省との間 で協議が必要になると考えております。 しかし、このことにより提案内容に制約条件等を 付すことは想定しておりません。
13	・ 国有地内の建物・設備を変更することは 可能でしょうか。	現段階では、特に制約を設けません。自由にご提 案ください。
14	・ 公園内を園庭代わりに多く使用している とのことでしたが、現地説明会の際にもか なり多くの園児がいました。利用に関し て、使用届等での場所や時間のコントロ ールなどは区で行っているのでしょうか。	園外保育は一般的な公園利用の一つであるので、 全ての園が使用申請しているわけではなく、使用 場所や時間のコントロールは区では行っていま せん。
15	・ 今回の公募に関して、民間事業者に求め るものや現状の課題などご教示ください。 ・ 今回の区立公園における民間活用検討を 進めるうえで、貴区が重視したいのはどう いった点でしょうか、例えば、エリアへの 経済効果/公園の財政負担減/利用者や区民 の満足度など、ご教示ください。複数の重 視ポイントがある場合、優先順位も教えて いただきたいです。	区が民間活力を導入する効果としては、公園の 魅力向上と財政負担の軽減の2つを考えており ます。 ・ 公園の魅力向上：公園利用者の利便性の向上 や地域を活性化する取組を実現し、街の魅力向 上にも寄与していきたい。 ・ 財政負担の軽減：限られた行財政資源の中で、 老朽化した公園施設を効果的に更新し、利用者の 安全確保を図りつつ区の財政負担を軽減してい

		たい。
16	・今後公園を絞られるとのことでしたが、公募の時期を含め事業スケジュールをご教示ください。	令和5年度に事業者公募、令和6年度に基本協定の締結・施設整備、令和7年度以降に事業開始といったスケジュールを想定しています。
17	<p>・実施要領に記載の各公園の建築可能面積について、公園面積に建蔽率上限をかけて計算した数字とは、記載の建築可能面積が違っておりますが、算定根拠を教えてください。</p> <p>・（実施要領P3）「建築可能面積」とは、「最大建築面積」をさしているのか、又は「最大延床面積」をさしているのかどちらでしょうか。敷地面積に対して2%もしくは12%の数字にならないため、確認させて頂きました。</p> <p>・（実施要領P3）「建築可能面積」は、既存施設（トイレ、花とみどりの学習館、倉庫など）の面積も含まれた数値でしょうか。それとも公募対象公園施設もしくは設置管理許可で認める建物面積のみの数値でしょうか。既存施設が含まれている場合、その施設面積を除いた実質の「建築可能面積」は、いくらになりますでしょうか。</p>	<p>Park-PFIにおける公募対象公園施設については、公園における建蔽率を最大12%まで緩和することが可能です。ただし、休養施設・教養施設等の施行令第6条第2項に該当する施設と合わせて12%となります。</p> <p>実施要領に記載している各公園の建築可能面積は、公園面積に建蔽率上限12%をかけて計算した数字から既存の建築物の建築面積を差し引いた数字を記載しています。</p> <p>実施要領に記載の各公園の建築可能面積の範囲内で、周辺状況や関係法令等を踏まえたご提案をお願いいたします。</p>
18	3公園いずれについても伺いたいのですが、現状いずれも緑が豊かな公園となっています、民間による公園整備を実施するとした場合に、緑化率の目安についてどうお考えでしょうか。（もし現状同等や現状の何割程度は緑化すべしといった方針がある場合、検討に影響があるためお聞きしています。）	<p>目黒区は目黒区みどりの条例に基づき、公園の緑化基準を設けており、3公園とも接道部の緑化率80%以上、公園の敷地に対する緑化面積は50%以上です。</p> <p>（目黒区みどりの条例について）</p> <p>https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/shizen/ikimono/midori/keikaku.html</p>
19	今回の提案に際し、民間施設として必要な提案施設等の整備を考えるに際し、既存樹木の移設や伐採等公園樹木生態系に手を加えることについての考え方をお伺いできますでしょうか。	<p>目黒区は目黒区みどりの条例に基づき、樹木の保全や緑化に取り組んでいます。樹木を伐採する際には、区との協議が必要です。ご提案にあたっては、公園のコンセプトや求められる役割機能に配慮してご提案願います。</p> <p>（目黒区みどりの条例について）</p> <p>https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/shizen/ikimono/midori/keikaku.html</p>

20	<p>都市公園法で定められた「行為許可」に関する提案について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が許可申請者となることを想定してよろしいか。 ・その他、これらの許可に関する提案について前提となる条件があればご教示ください。（Ex. 地元組織との関係や、行為の内容について） 	<p>申請者や提案内容に前提条件は設けていません。公園のコンセプトや求められる役割機能に配慮して提案願います。</p>
21	<p>キッチンカーによる公園内出店について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行為許可の申請により可能になるか。 ・申請者の要件などはあるか。（Ex. 区内事業者、公募対象施設管理運営者など） 	<p>申請者や提案内容に前提条件は設けていません。公園のコンセプトや求められる役割機能に配慮して提案願います。</p>
22	<p>占用期間終了後の公募対象施設は解体、原状回復後の公園管理者への引渡しという前提でよろしいか。</p>	<p>原則、原状回復していただくこととなります。</p>
中目黒公園		
23	<ul style="list-style-type: none"> ・現地説明会資料の令和3年度公園維持管理費内訳にある、施設運営には現在常駐している学習館の人員費や講習会費等も含まれているという理解でよろしいでしょうか。 	<p>施設運営には現在常駐している学習館の人員費や講習会費等も含まれています</p>
24	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度公園維持管理費内訳にある、巡回に関して頻度、時間帯、体制についてご教示ください。 	<p>毎日、1日2回以上公園内を見回り施設の安全を確認しています。</p>
25	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度公園維持管理費内訳にある、委託項目別にそれぞれについて金額の内訳をご教示ください。 ・金額に関しては税込みの記載でしょうか。 	<p>清掃・除草・トイレ清掃：5,790千円 機械警備（学習館）：317千円 設備保守（池・流水設備、消防設備、設備点検）：830千円 施設運営（学習館分）：14,670千円 施設運営（巡回）：1,912千円 ※記載の金額は税込金額です</p>
26	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアの活動に関して管理しているのは目黒区という理解でよろしいでしょうか。なお、現地説明会の際にボランティアが集まる会があるということでしたが何を目的にどれくらいの頻度で行っているのかご教示ください。 	<p>ボランティア活動の支援は区で行っていますが、中目黒公園では活動団体同士の調整や技術面での支援、活動物品の貸出など一部の業務は、花とみどりの学習館が行っています。</p> <p>「活動調整会」を開催しており、中目黒公園の関係者である区、花とみどりの学習館やボランティ</p>

		ア団体が2か月に1回の頻度で、公園の運営管理に関する会議を行っています。
27	・ボランティアの方々が花壇や植栽を管理しているところを見ましたが、活動範囲や作業内容をご教示ください。民間業者への植栽管理業務委託分とのすみ分けも併せてご教示ください。	・樹木の剪定や芝生の除草、落ち葉清掃等は、区内業者に委託しています。 ・ボランティア団体が活動する範囲での、花壇の草花の植え替えや水やり、原っぱ広場の草刈り等、日常的な管理はボランティア団体と花とみどりの学習館で行っています。
28	・花とみどりの学習館は、開園時間が9:00~17:00となっておりますが、勤務されている方の勤務時間と体制についてご教示ください。	施設運営委託の仕様書上では勤務時間や体制については指定していませんが、開館時間中は3~5名が常駐しています。
29	・花とみどりの学習館に勤務されている方の業務内容をご教示ください。	施設等の点検、施設内の日常清掃（トイレは除く）、利用指導、動植物に関する電話・窓口での相談受付、イベント・講習会の実施、ボランティア団体等への活動支援、学習館内や公園内の展示、図書・資料の整備、公園内の見回り、中目黒公園及び目黒川船入場の動植物調査、公園やボランティア活動の情報発信
30	・花とみどりの学習館の年間の講習会やイベント等の開催実績をご教示ください。	・自然とふれあうイベント：月に1回以上 ・花みどり人講座（ボランティア育成講座）：36回 ・エコ園芸生活講座（環境に配慮した園芸を学ぶ講座）：10回以上 ・親子対象の自然体験講座：未就学児対象は12回以上、小学生対象は9回以上
31	・花とみどりの学習館の講習会やイベントの主催は誰なのか、金銭収受はあるのかをご教示ください。	講習会やイベントは花とみどりの学習館が業務として実施しています。
32	・健康とスポーツの広場やバスケットゴール、ビオトープ、バックヤードなどフェンスで囲われており開錠時間が決まっている部分に関しては誰が鍵の管理をしており、施錠開錠対応をしているのかをご教示ください。	・健康とスポーツの広場・バスケットコート（ポケット広場）はシルバー人材センターが鍵の管理・開閉を行っています。 ・ビオトープは、ボランティア団体の活動日以外は施錠しており、鍵の管理は花とみどりの学習館が行っています。 ・バックヤードは花とみどりの学習館が鍵の管理・開閉を行っています。
33	・中目黒公園祭は実行委員が中心となって	・中目黒公園祭りは、公園ボランティア団体が主

	<p>行うということでしたが、主催は誰になりますでしょうか。なお、イベント費用などは維持管理費に含まれているのでしょうか。</p>	<p>体となり、地域の団体などと一体となった中目黒公園祭実行委員会が主催です。公園祭の経費は、実行委員会が負担しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イベント費用は花とみどりの学習館の施設運営費に含まれます
34	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中目黒公園祭に出店や協力している団体、またイベントの内容についてご教示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出店団体：公園ボランティア団体、地域の福祉団体・NPO法人・協議会、目黒区の各所管、花とみどりの学習館、共済病院※等 ※感染症対策のため令和4年度は不参加 ・ イベントの内容：各出店者による、飲食物や製作物等の販売、事業の啓発や活動の紹介
35	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康とスポーツの広場等の年間の団体利用実績をご教示ください。 	<p>以下、健康とスポーツの広場の行為許可の令和3年度実績です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 少年サッカー67回 ・ ペタンク23回 ・ 防災訓練8回 ・ 園外保育（運動会含む）6回 ・ 校外学習3回 ・ 環境学習1回
36	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園内に畑がありますが、こちらで収穫されたものはどうしているのでしょうか。 	<p>ボランティア活動の中で管理をしており、収穫物はボランティア団体やイベントなどを通じて公園利用者に還元されています。</p>
37	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開園から今までに公園内に新設したものや、改修工事を行ったものがあればご教示ください。 	<p>健康とスポーツの広場にあるトイレの設置、健康とスポーツ広場の舗装の全面改修</p>
38	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に関して、ボランティアから意見などあればご教示ください。 	<p>「循環型公園」といった公園のコンセプトやそれにもとづいた各ボランティア団体の活動内容への十分な理解を求められています。</p>
39	<p>中目黒公園の南前面にある道路について、袋小路になっており、倉庫など置かれている状況が見受けられますが、その範囲（下図赤枠内）の扱いはどのような状況でしょうか。（一体的な活用提案の余地があるかどうか知りたいです。）</p>	<p>道路を延伸する計画がありますが、事業の時期は決定していませんため、暫定的な利用として倉庫などを設置しています。</p> <p>道路の利活用として、別途検討が必要になるので、実現可能かどうかは現段階でご回答できませんが、公園の魅力向上に資するものとして、ご提案いただく余地があります。</p>
40	<p>公園のコンセプトに「レクリエーションの場と自然体験の機会を提供する循環型公</p>	<p>「循環型公園」とは、主に下記のような考えのもと、公園を管理運営していくことです。</p>

	園」を掲げているが、「循環型公園」とは具体的にどのような公園のことでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・みどりの持つ環境保全面での効用等を活かした施設づくり、資源の循環をベースにした運営活動、環境負荷のない安全な栽培手法など、自然との共生を具現化する様々な手法を取り入れるとともに、それら技術の普及と意識づくりを図る。 ・地域でのガーデニング活動に対しても、消費型のスタイルではなく、リサイクル形緑化（エコガーデニング）を普及し、事業を推進する。
4 1	自動販売機の設置が「循環型公園」にそぐわないことが理由で設置できない、という説明がありました。どのような考えに基づいているのかも含め、改めて詳しくご教授頂けますでしょうか。また、今回の提案に際し、前提となるコンセプトとして認識するものとして理解してよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き缶やペットボトルなどが発生する自動販売機の設置は、消費型ではなくリサイクル形のスタイルを普及するといった公園コンセプトにそぐわないと考え、これまで自動販売機を設置してきていない経緯があります。しかし現在でも、公園利用者等からは自動販売機の設置を希望する声もあります。 ・今回の調査にあたって、自動販売機の設置について特に制約を設けません。「循環型公園」など公園のコンセプトや求められる機能役割に配慮いただきご提案願います。
碑文谷公園		
4 2	弁天池の面積をご教示ください。	約8,400㎡です。
4 3	弁天池の水はどこから入ってくるか。湧水、雨水など（その割合などわかるか？） 弁天池の水はどこに排水されるか。その場合どこか。	弁天池の水の供給は、雨水と井戸水。割合は不明。 池の南側に水門があり、一定水位以上の水はオーバーフローします。
4 4	弁天池の水位について下記をご教示ください。 ・各所の水深のデータはあるか。 ・水位は季節でどのくらい変動するか。	弁天池の水深は1～1.5m程度です。 各所の水深のデータはありません。 水位の季節変動は記録をとっていません。
4 5	弁天池で、ゲリラ豪雨時に想定されていることは何か。（Ex.オーバーフローの備えがあるか、など）	池の南側に水門があり、一定水位以上の水はオーバーフローします。なお、今まで、池の水が護岸を超えて溢れたことはありません。
4 6	弁天池の浄化施設について下記をご教示ください。 ・処理方法：どのような処理方法か。（Ex.フィルタリングか、給水から排水までかかる時間、処理性能など） ・コスト内訳：年間1,000万円程度のコス	弁天池は、浄化設備（生物膜ろ過装置）による水質浄化が行われています。池浄化設備保守のコスト内訳は提供できる情報はございません。なお、電気代は含まれていません。 浄化施設の維持管理を事業者に求めることが前提とはしていません。

	<p>トについて、どのようなコスト内訳か。 (電気代、濾過材交換、濾過した有機物の処理代、など。大まかで結構です。)</p> <p>・事業実施にあたって、基本は公園管理者側の負担という理解でよいか？事業者側に何かしらの負担を求める前提ではないと考えてよいか。</p>	
47	弁天池の水抜きをする場合、放水口はどこになりますか。	水抜きのための設備はありません。
48	弁天池で、過去に浚渫、水抜き工事を行ったときの資料、写真等がありますでしょうか。	提供できる資料はございません。
49	弁天池の池底はコンクリート敷でしょうか。	池底はコンクリート敷ではありません。
50	弁天池の汚泥の深さのデータはありますでしょうか。	汚泥の深さに関するデータはございません。
51	<p>碑文谷公園において、当該地域は第一種低層住居専用地域であり、通常店舗の建設は認められず、店舗兼用住宅しか認められない。区はその点についてどのように考えているのか。</p> <p>通常上記の場合、建築基準法48条第1項のただし書の特例許可をとる必要がある。例えば東京都の場合、建築基準法第48条第1項から第3項まで及び第8項ただし書に基づく公益建築物に関する一括審査による許可同意基準（平成30年4月1日施行）があり、第一種低層住居専用地域においても売店などの公園施設の建設が認められている。目黒区においても建築における申請書（建築基準法施行規則第43号様式）を出す必要があると考えるが、今回のP-PFIにより飲食店、売店などの便益施設（以下、「便益施設」という）を計画する場合において、審査手続きに係る主体、流れをお伺いしたい。</p> <p>特に、P-PFIにおける公募時期と同意基準の時期の前後をお伺いしたい。</p>	<p>P-PFIの公募対象施設に関する審査手続き等の主体は、建築主となる事業者となります。</p> <p>また、用途規制に合致しない内容の公募対象施設については、用途許可の申請等が必要で、手続きは入札後と考えています。</p> <p>実施要領に記載の各公園の建築可能面積の範囲内で、周辺状況や関係法令等を踏まえたご提案をお願いいたします。</p>

	<p>また、それらが許可された場合、実施要領にあるようにParkPFIの場合、建築面積2,401㎡(延床面積3,601㎡)の建設が可能と考えて良いのか。</p>	
52	<p>・弁天池の上に躯体・構造を作り、池面上に建物を設置することは可能でしょうか。</p>	<p>現段階では、特に制約を設けません。自由にご提案ください。</p>