



平成 29(2017)年 6 月 30 日

独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部

（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）の公表について

6 月 30 日(金)、豊島区（以下「区」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）が実施する（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）を公表しました。

詳しくは、参考資料及び区ホームページをご確認ください。

区ホームページアドレス

<http://www.city.toshima.lg.jp/340/machizukuri/zouhei/1706281132.html>

今後は、民間事業者との意見交換をふまえて、区と協力のもと、本事業の実現に向けて手続きを進めてまいります。

（仮称）造幣局地区防災公園整備・管理運営事業

実施方針（案）

平成29年6月30日

豊 島 区

独立行政法人 都市再生機構

目 次

1	事業の背景と目的.....	3
(1)	事業の名称.....	3
(2)	目的.....	3
(3)	実施方針(案)の位置づけ.....	3
(4)	事業対象について.....	3
(5)	経緯等.....	4
2	事業概要.....	5
(1)	事業実施体制.....	5
(2)	事業の流れ.....	6
(3)	業務内容.....	7
(4)	全体スケジュール.....	8
(5)	リスク分担について.....	8
(6)	その他事業要件.....	9
3	選定方法と事業推進方法.....	10
(1)	発注方式.....	10
(2)	選定手続きの流れ.....	10
(3)	参加資格要件.....	11
(4)	選定方法.....	12
(5)	事業推進の流れ.....	14
4	要求水準について.....	14
5	今後の予定.....	14
(1)	民間事業者との意見交換会について.....	14
(2)	今後のスケジュール.....	16
(3)	問い合わせ先.....	16

1. 事業の背景と目的

(1) 事業の名称

(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）

(2) 目的

わが国では近年、都市の成熟・社会経済の発展・都市型災害の頻発等に伴い、都市公園等公共施設の役割が多様化し、新たな公共サービスへのニーズが高まっている。一方、人口減少・少子高齢化による税収の減少、高度経済成長期に整備した公共施設の老朽化により、こうした公共サービスの維持・向上を行政のみが負担することは困難な状況となっている。

こうした背景のもと、豊島区は平成 26 年度に策定した「造幣局地区街づくり計画」、「(仮称) 造幣局地区防災公園基本計画」に基づき、造幣局東京支局の移転による大規模土地利用転換にあわせ、池袋副都心と木造住宅密集地域の双方に隣接した立地特性に配慮した上で、防災公園と市街地整備区域が一体となった、災害に強く、文化と賑わいを創出する活力ある市街地の形成を目指し、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という）に対し造幣局地区防災公園街区整備事業の実施要請を行った。

本事業は、将来の賑わい創出・活力あるまちづくりのため造幣局地区防災公園街区整備事業の内、(仮称) 造幣局地区防災公園の整備において事業の早い段階から維持管理・運営を見据えた計画立案が必要であることから、公園施設の設計、工事、及び管理運営等を一体的に行う民間事業者で構成されるコンソーシアム等（以下、「コンソーシアム」という）を選定し、公共施設としての防災公園において既存の枠組みにとらわれない新たなパブリックスペースを生み出すことを目的とする。

(3) 実施方針(案)の位置づけ

「(仮称) 造幣局地区防災公園整備・管理運営事業実施方針(案)（以下、「本方針(案)」という）」は、本事業を実施するに当たり参加を希望する民間事業者に対して、事業にかかる諸手続きについての概要等を明示し、事業者公募に先駆けた民間事業者との意見交換会を実施する目的で公表するものである。当該意見交換会の詳細は「5(1) 民間事業者との意見交換会について」に示す。なお、本方針に示す諸手続きの概要等については、民間事業者意見交換会の結果を踏まえ内容を変更することがある。

(4) 事業対象について

- ・施設名称：公園事業 都市公園「第3・3・30号西巣鴨公園」
道路事業 補助176号線及び区道41-340号線
民設民営事業 自由提案施設（建築物を想定）
- ・所在地：東京都豊島区東池袋四丁目42番
- ・施設緒元：公園 近隣公園、面積約1.7ha（建築施設として管理棟及び倉庫棟を含む）

道路 補助 176 号線（４種３級一方通行）幅員約 11m、延長約 210m

区道 41-340 号線（４種３級一方通行）幅員約 8m、延長約 170m

(5) 経緯等

本事業の実施にかかる経緯について下記に示す。

(実施にかかる経緯)

平成 26 年 10 月	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
平成 26 年 11 月 ～平成 27 年 3 月	豊島区が（仮称）造幣局地区防災公園区民ワークショップを開催（計 5 回）
平成 27 年 1 月	豊島区から機構に対し防災公園街区整備事業の実施を要請
平成 27 年 6 月	豊島区が国際アート・カルチャー都市構想を策定、公表
平成 27 年 7 月	池袋駅周辺地域（特定）都市再生緊急整備地域の指定
平成 27 年 8 月	豊島区が国家戦略特区に編入（東京都全体に拡大）
平成 27 年 11 月	豊島区が地元住民に対し、「（仮称）造幣局地区防災公園防災公園基本設計に係る説明会（第 1 回）」を実施
平成 28 年 4 月	豊島区が地元住民に対し、「（仮称）造幣局地区防災公園防災公園基本設計に係る報告会」を実施
平成 28 年 7 月	豊島区と機構が「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に関する全体協定書」を締結 豊島区が国際アート・カルチャー都市構想 実現戦略を策定、公表
平成 29 年 6 月	豊島区と機構が（仮称）造幣局地区防災公園に関連する施設整備及び管理運営に係る事業について実施を合意

上記経緯にて作成した資料等について、豊島区が本事業で求める公共スペースの考え方を別紙 2「造幣局地区防災公園 基本コンセプト」及び別紙 3「国際アート・カルチャー都市実現に向けた池袋駅周辺の 4 公園の整備・連携」に示す。また、事業実施にかかる検討結果として別紙 4「造幣局地区街づくり計画」、別紙 5「（仮称）造幣局地区防災公園基本計画」及び別紙 6「基本設計とりまとめ(案) 災害時・平常時」として示す。

2. 事業概要

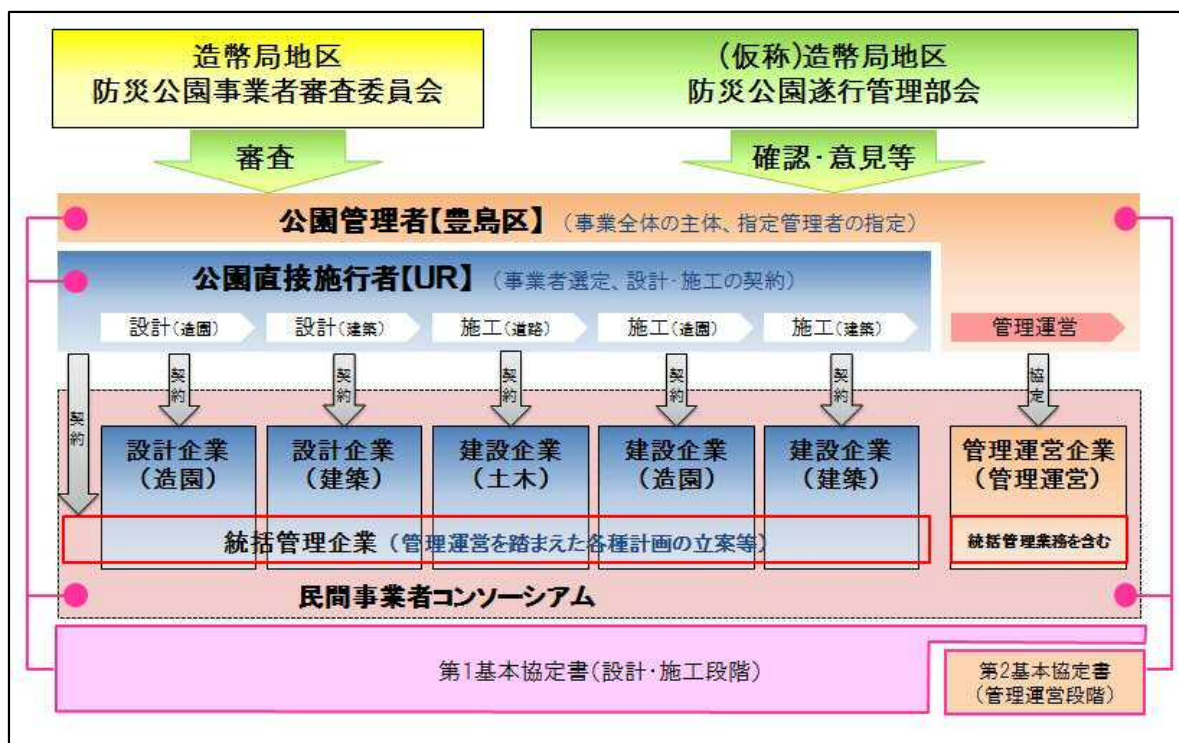
(1) 事業実施体制

応募者はコンソーシアムを組成し本事業に応募することとする。コンソーシアムとは、本事業を総合的にプロデュースする統括業務に当たる者（以下、「統括管理企業」という）、本事業の設計業務に当たる者（以下、「設計企業（造園）」、「設計企業（建築）」という）、工事を行う者（以下、「建設企業（道路）」、「建設企業（造園）」、「建設企業（建築）」という）、本事業のうち、公園の維持管理及び運営業務に当たる者（以下、「管理運営企業」という）で構成される団体である。

本事業において豊島区、機構、コンソーシアムの3者の役割分担は下記の通りであり、本事業を円滑に遂行するため、豊島区が別途「豊島区附属機関設置に関する条例」に基づき設置する「（仮称）豊島区造幣局防災公園事業者審査委員会（以下、「委員会」という）」により、コンソーシアム選定にかかる参加資格確認、技術提案の評価、提案者へのヒアリング等について、審査を行う。さらに、「（仮称）造幣局地区防災公園遂行管理部会（以下、「管理部会」という）」を設置し、事業進捗に合わせ、設計・工事内容、管理運営企画等について確認、意見等を行う。

- ・ 豊島区：本事業の主体、委員会の設置・運営、管理運営業務契約、施設管理者
- ・ 機構：コンソーシアム選定にかかる事務手続き、設計及び工事契約、工事監理
- ・ コンソーシアム：統括管理業務、各施設の設計・施工、維持管理・企画・運営

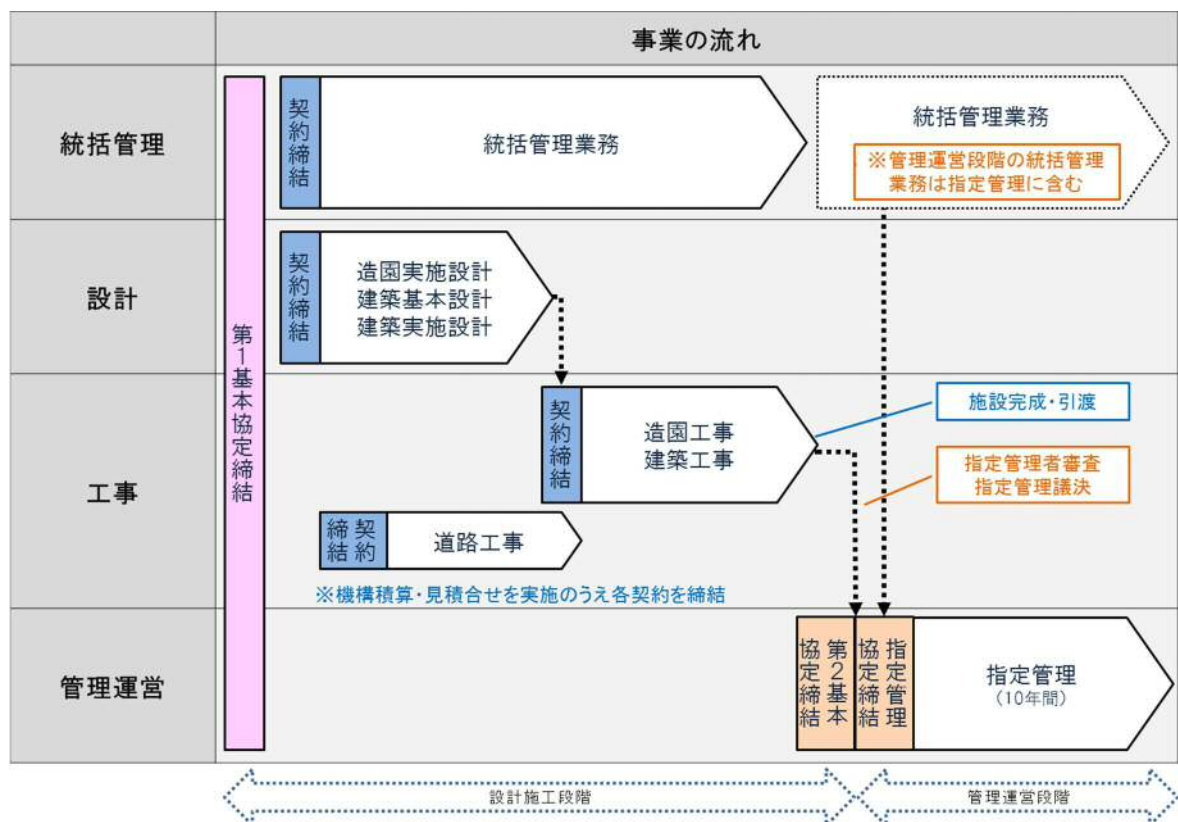
（実施体制イメージ図）



(2) 事業の流れ

本事業は、公募型プロポーザル方式によりコンソーシアムを選定するものであり、委員会が選定等にかかる審査を行う。選定されたコンソーシアムは、設計施工段階及び管理運営段階において、豊島区及び機構（設計施工段階のみ）との基本協定を締結した上で、統括管理業務及び施設の設計・施工・管理運営にかかる契約等に基づき本事業を実施する。

(事業の流れ)



(3) 業務内容

本事業では、統括管理、設計・施工、管理運営の各段階における業務をそれぞれ、PSP (Public Space Produce) 業務、PSD (Public Space Development) 業務、PSM (Public Space Management) 業務と位置づけ、これらの業務を一体的にコンソーシアムが行うものとする。また、本事業のPSP業務とPSD業務に係る費用は、約10億円程度を想定している。なお、PSM業務については別紙1「要求水準書(概要)」を参照すること。各業務の内容については、下記の通り。

・ P S P 業務（統括管理業務）

本事業の統括管理、V F M (Value For Money) 最適化、遂行管理及びパブリックスペースの魅力向上

・ P S D 業務（設計業務、建設工事）

設計業務（事前調査、設計、地元説明会等の地元対応、各種申請、各種審議会等対応、その他必要な関連業務）、建設工事（建設工事、備品等の設置、検査及び引渡し、その他必要な関連業務）

・ P S M 業務（管理運営業務）※道路事業（区道補助 176 号線）は含まない

① 維持管理業務

維持管理、建築物保守管理、公園施設保守管理、設備保守管理、備品等保守管理、清掃、植栽維持管理、環境衛生管理、修繕、イベント施設の維持及び修繕、等

② 運営業務

開園準備業務、占有許可等業務（物件を設けない案件に限る）、イベントプレイスの運営業務（利用承認、利用料金等）、集客促進業務、安全管理・防災・緊急時対応業務、周辺施設との連携に係る業務、事業期間終了時の引継ぎ業務、等

③ 総務・経理業務

管理運営収入・経費取扱業務、会計処理、等

④ 評価監視業務

年度事業・収支計画報告、事業報告、利用者満足度調査、等

(4) 全体スケジュール

本事業の全体スケジュールは下記の通り。

(事業スケジュール)

コンソーシアム選定結果の通知	平成 30 年 1 月
第 1 基本協定の締結（豊島区・機構・コンソーシアム）	平成 30 年 2 月
設計業務（造園・建築）	平成 30 年 3 月～平成 31 年 3 月
建設工事（道路）	平成 30 年 4 月～平成 31 年 7 月

建設工事(造園・建築)	平成31年4月～平成32年6月
指定管理候補者の選定(区議会議決)	平成31年12月
防災公園開園予定日	平成32年4月
第2基本協定及び管理協定の締結(指定管理) (豊島区・コンソーシアム)	平成32年4月
管理運営業務	平成32年4月～平成42年3月
事業完了	平成42年3月

(5) リスク分担について

本事業では、(仮称)造幣局地区防災公園の設計・施工・管理運営に当たり、発注者と受注者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高い公共空間の実現を目指すものである。これを踏まえ、発注者及び受注者の責任分担の考え方として、受注者が契約に基づき各業務を適切に実施する中で発生するリスクは、原則として受注者が負うものとする。ただし、発注者負うべき合理的な理由がある事項についてはこのかぎりでない。

本事業における発注者と受注者の主なリスク分担は、公募時に提示する「リスク分担表(案)」を基本として協定書締結者間で協議の上、決定するものとする。想定しうる主なリスクは下記の通り。

(想定される主なリスク)

発注者の主なリスク	受注者の主なリスク
・事業者募集資料の誤り又は内容の変更に関するもの ・発注者が取得する許認可等の遅延に関するもの ・税制変更に関するもの ・地中障害や土壌汚染に関するもの ・発注者の責任による遅延・中止(区議会の議決を含む) ・発注者に起因する設計変更(但し、受注者の管理運営時における収支改善に資するものは除く)	・技術提案内容に関するもの ・必要な資金の確保に関するもの ・受注者が取得する許認可等の遅延に関するもの ・受注者が行う業務に起因する環境問題(有害物質の排出、騒音、臭気等)に関するもの ・金利・物価の変動に関するもの ・受注者の責任による遅延・中止 ・受注者に起因する設計変更 ・発注者に起因する設計変更のうち、受注者の管理運営時における収支改善に資するもの

(6) その他事業要件

① 国庫補助金等

本事業は、国土交通省国庫補助金及び豊島区予算を財源としており、各業務の契約締結は、当該業務及び工事に係る平成30年度、平成31年度、平成32年度の国土交通省国庫補助金の交付決定及び豊島区との費用負担協定締結がなされていることを条件とする。各契約締結日は、上記条件が成立した日以降とする。

② 指定管理者選定委員会による選考について

P S M業務の指定管理協定締結にあたり、P S M事業者は、豊島区公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第6条により設置される指定管理者審査委員会の選考を受け、同条例第4条に規定する指定管理者候補者として選定されたのち、③（イ）の議決において指定管理者として指定されなければならない。

③ 議会の議決

P S M業務の契約締結は、下記（ア）、（イ）に定める議決がなされていることを条件とする。

（ア）公の施設の設置管理条例に関する議決

豊島区立公園条例に関する議案については、平成32年2月頃に開催される区議会定例会にはかる予定である。

（イ）指定管理者の指定に関する議決

管理運営企業を指定管理者として指定することに係る、指定管理者の指定に関する議案については、平成31年12月以降に開催される区議会定例会にはかる予定である。

3. 選定方法と事業推進方法

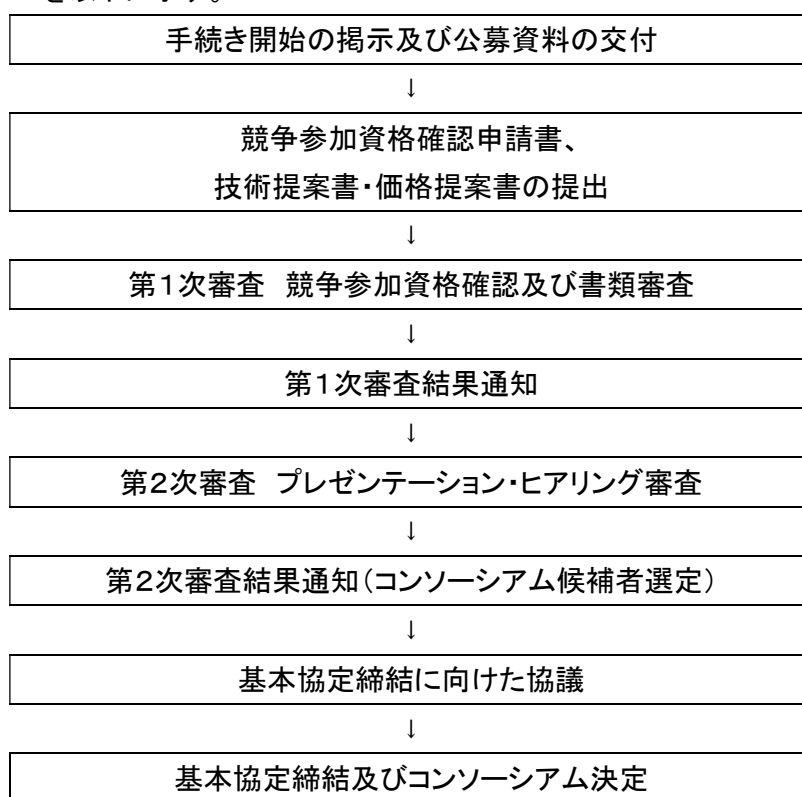
(1) 発注方式

発注方式は、技術提案及び価格提案の提出を求め、その評価により技術提案書の特定を行う、公募型プロポーザル方式とする。

(2) 選定手続きの流れ

豊島区が設置する委員会において技術提案、価格提案の審査を行うとともに、事業者の選定を実施する。

手続きのフローを以下に示す。



応募者は競争参加資格確認申請書及び技術提案書、価格提案書を提出する。それらについて委員会は第1次審査で書類審査を行い第2次審査に進む参加者を選定し、第2次審査でプレゼンテーション・ヒアリング審査及び選定を行う。

豊島区及び機構は選定されたコンソーシアム候補者と基本協定の内容を協議、調整し、合意に至ったうえで基本協定を締結し、コンソーシアムを決定する。

公募スケジュールは以下に示す通り。

平成29年8月下旬	公募説明書の交付・手続き開始の掲示
8月下旬～9月上旬	公募説明書に対する質問書受付期間
9月下旬	質問書に対する回答送付
10月下旬	市街地整備区域の追加情報の提供(別紙1、別紙4参照)
11月下旬	技術・価格提案書の提出締切
12月下旬	第1次審査結果通知
平成30年1月中旬	第2次審査 委員会への技術提案のプレゼンテーション及び ヒアリング
1月下旬	第2次審査結果通知(コンソーシアム候補者選定)
2月下旬	第1基本協定の締結(コンソーシアム決定)
3月以降随時	各業務の契約締結

(3) 参加資格要件

① 応募者の構成等

本事業の応募者は、②に定める参加資格要件を満たす企業によって構成されるコンソーシアムとし、応募時に別紙7に示す「コンソーシアム協定書」を締結している者とする。コンソーシアムは②に定める参加資格要件を満たす企業によって構成されることを基本とするが、それ以外の企業を含むこともできることとする。但しその場合は別紙7「コンソーシアム協定書」で役割を明記すること。

統括管理業務、設計業務、建設工事、管理運営業務について複数の業務等を一企業が実施すること、管理運営業務については複数の企業が分担して実施することもできることとする。

統括管理企業は、②の要件を満たすパブリックスペースプロデューサー（以下、「PSプロデューサー」という。）を配置し、本公園の魅力向上のために設計・施工及び管理運営を監修させるものとする。

② 応募者の主な参加資格要件

応募者は、本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力、効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していなければならない。

また、各業務に当たる企業は、次の要件を満たす必要があり、複数の業務を同一の企業が実施する場合においても、当該要件を満たす必要がある。

応募者の参加資格要件の目安については、次の通り。詳細は別途公募時に提示する。

・統括管理企業

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（調査）
企業の実績、委託業務責任者の実績、PSプロデューサーの実績

・設計企業（造園）

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（土木設計）
企業の実績、管理技術者の資格及び実績

・設計企業（建築）

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（建築設計）
企業の実績、管理技術者の資格及び実績

・建設企業（造園）

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（造園工事A等級）
企業の実績、配置予定技術者の資格及び実績

・建設企業（建築）

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（建築工事C等級以上）
企業の実績、配置予定技術者の資格及び実績

・建設企業（道路）

機構東日本地区における一般競争参加資格有資格者であること（土木工事C等級以上）
企業の実績、配置予定技術者の資格及び実績

・管理運営企業

公園施設の管理運営が安定的に展開できる企業、団体であること
別紙8に示す欠格事項のいずれにも該当しないこと。

③ 構成企業の変更

競争参加資格確認申請書提出以降、応募者の構成企業の追加及び変更は原則として認めない。

(4) 選定方法

コンソーシアム候補者の選定は、応募者から提出された技術提案及び価格提案について、機構が参加資格確認を行い、委員会が第１次審査と第２次審査の２段階評価を実施する。

第１次審査では、提案書（技術提案及び価格提案）を委員会により書類審査し、審査結果を応募者に通知する。なお、第１次審査において要求水準から大きく逸脱している、または最高得点者から大きく乖離がある等、一定程度の基準に満たないと委員会で判断された場合には、第２次審査に進めない場合がある。

第２次審査では、第１次審査通過者を対象に委員会によるプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、コンソーシアム候補者を選定する。

① 評価基準

本事業を実施するに当たりコンソーシアムには、災害に強いまちづくり、新たな賑わい拠点の形成、地域活性化、誰もが楽しめる憩いの空間整備の実現につながる提案を期待する。なお、価格提案は公募時に提示する上限額以内で提案すること。

提案書の評価は大きく計画提案、実施能力、コストの３つの視点から行う。

評価項目及び提案を求める内容(概要)は以下の通り。

評価項目			提案を求める内容(概要)
計画 提案	1	将来ビジョン及び本公園の役割	上位計画を踏まえた本公園のビジョン等 (平常時、イベント時、発災時)
	2	賑わい形成方針	賑わい形成のための各種提案 (方針、サービス内容、イベント計画、対象者等)
	3	造園及び建築に関する施設計画	必須及び自由提案施設計画及び利用方法
	4	トイレに関する施設計画	イベント時・発災時も利用可能なトイレの具体的な仕様、数量及び管理方法
	5	夜間の管理形態について	夜間の管理方法
	6	女性とこどもの視点について	女性とこどもに配慮した空間づくり及び運営方法
実務 能力	7	事業の実施体制	応募者の資格・実績及び実施体制
	8	事業の進め方	実施計画工程表
	9	統括管理業務の取り組み方針	パブリックスペースの魅力向上に資する具体的な提案及びコスト管理計画
	10	設計の品質に関する事項	設計業務に係る品質の確保方法等
	11	工事の品質に関する事項	建設工事に係る品質の確保方法等
	12	維持管理計画	維持管理、修繕計画等
	13	管理運営における収支計画	収支計画
コスト	14	設計・工事	設計及び工事に係る価格及び内訳書※ ※機構の積算基準に依るもの http://www.ur-net.go.jp/architec/information/index.html

その他	15	その他優れた提案	特筆すべき事項がある場合に加点する
-----	----	----------	-------------------

② 選定結果の公表

豊島区及び機構は、選定結果を評価の内容とあわせて、コンソーシアム候補者選定後速やかに豊島区及び機構のホームページにおいて公表する。

(5) 事業推進の流れ

コンソーシアム決定後は、第1基本協定を豊島区、機構及びコンソーシアムで締結し、統括管理業務、設計業務、道路工事、造園工事、建築工事を段階的に契約する。その後管理運営段階では第2基本協定を豊島区及びコンソーシアムで締結し、管理運営業務を契約する。各契約は公募時の提案価格をもとに管理部会の審議を踏まえ、機構の積算により作成した内訳書に基づいた見積もり合わせにより、契約額を決定する。

各業務の推進時には、管理部会が設計・工事内容、管理運営企画等について確認、意見等を行う。また、管理運営業務契約締結前には、管理運営事業者は指定管理者審査委員会にて指定管理者候補者として選定を受けたうえで、豊島区議会において指定管理者に指定される必要がある。更に、各段階で進捗に応じて豊島区が行う住民説明会等に協力することが求められる。

4. 要求水準について

要求水準とは施設の整備内容及び業務内容の最低水準である。コンソーシアムはこれを満たした技術提案及び価格提案をすること。要求水準書（概要）は別紙1に示す通り。

5. 今後の予定

(1) 民間事業者との意見交換会について

本方針(案)を踏まえ、豊島区及び機構と応募希望者による意見交換会を実施し、必要に応じて公募内容に適切に反映させる。

① 意見交換内容

意見交換の対象は、事業実施体制、事業スケジュール、リスク分担の考え方、選定手続きの流れ、公募スケジュール、事業推進の流れ及び各施設の要求水準とする。

② 実施方法

実施方法については以下の通り予定している。

実施期間	平成29年7月3日（月）から平成29年7月21日（金）まで
実施場所	独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 新宿アイランドタワー15階 1504会議室(予定) 住所：〒163-1313 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
申込期間 及び時間	(1) 申込期間 平成29年6月30日（金）から 平成29年7月18日（火）まで ※土日祝を除く。 (2) 申込時間 午前9時から午後5時まで ※所要時間は45分程度とする。
申し込み 方法	別紙9「様式1」にヒアリング希望日時及び申込者氏名、参加企業名、 質問内容を記載の上、ヒアリング希望日時の3日前(土日祝を除く)まで にEメールで独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部事業推進 部池袋駅エリア計画課に提出し、申し込むこととする。 E メールアドレス：z-ikebukuro@ur-net.go.jp (1) 別紙9「様式1」は、Microsoft Word ファイル方式でEメールに添 付すること。 (2) 申し込み後、電話（03-5323-0737(直通)）でEメールの収受を確認 すること。
そ の 他	(1) Eメールの容量は、2メガバイト以下とする。 (2) メール送付のみで意見交換会に参加しない者の質問は受け付けな い。 (3) 同時に複数企業の参加を可とする。ただし参加人数は1企業につき 2名までとする。 (4) 実施方針(案)等の公表資料は当日交付しない。豊島区又は機構のホ ームページからダウンロードし、各自持参すること。

③ 結果公表

意見交換会の結果(質問及び回答)については、後日、豊島区及び機構のホームページで公表する。参加企業の名称については公表しない。

意見交換結果公表：平成29年8月上旬

(2) 今後のスケジュール

現時点での公募までのスケジュールは、次のとおり予定している。

平成29年6月30日（金）	実施方針(案)等の公表
7月3日（月）～7月21日（金）	実施方針(案)等に関する民間事業者意見交換会
8月上旬	意見交換会の結果（質問及び回答）公表
8月下旬	公募説明書の交付・手続き開始の掲示

(3) 問い合わせ先

実施方針等に関する問い合わせ先は、次のとおりである。

問い合わせ先	① 本事業全体に係ること 豊島区都市整備部公園緑地課 〒171-8422 豊島区南池袋2丁目45番1号 電話 03-3981-0534（直通） FAX 03-3981-1008 E メールアドレス A0023700@city.toshima.lg.jp ② 本実施方針(案)及び要求水準書(概要)の記載内容に係ること 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 事業推進部 池袋駅エリア計画課 〒163-1313 東京都新宿区西新宿6丁目5番1号 電話 03-5323-0737（直通） FAX 03-5323-0482 E メールアドレス z-ikebukuro@ur-net.go.jp
--------	--