

総合レクリエーション公園等における  
リニューアル事業

【リニューアル計画策定に関する説明書】

令和3年12月

江戸川区

## 目 次

第 1	リニューアル事業計画策定について	1
第 2	リニューアル事業概要	2
1	事業概要	2
2	改修イメージと事業規模	2
第 3	事業協力者の業務内容	3
1	協力業務の内容等	3
2	事業協力者としての参画期間（参考）	6

## 第1 リニューアル事業計画策定について

江戸川区南部の葛西地区に位置する総合レクリエーション公園は、特徴の異なる大小14の公園等から構成される区を代表する総合公園です。昭和58年以降順次開園し、遊具施設や広場、スポーツ施設、アスレチック施設、バーベキュー施設、庭園、景観等バラエティに富み、近隣住民だけではなく、区内外の多くの利用者に親しまれてきました。また、隣接している新左近川親水公園は、平成5年に開園した全長750メートルの親水公園で、水辺でのバーベキューやデイキャンプが楽しめる芝生広場・カヌー場・複合遊具・健康器具など、家族で楽しめる施設があります。

総合レクリエーション公園及び新左近川親水公園（以下「本公園」という。）は、開園から30年近くが経過し、老朽化等による施設更新、周辺環境や利用者のニーズの変化、多様化への対応等多くの課題があり、これらの解決や更なる利便性の向上、時代に即した公園の利活用のための新たな取組みを模索してきました。

一方、公園の整備、運営に関して、民間事業者の資金、能力を積極的に導入し、公園の再生、活性化を進める取組みが広がっており、平成29年6月の都市公園法改正では、公募設置管理制度（Park-PFI）が創設されました。また、2019年3月に策定した「江戸川区都市計画マスタープラン」では、「水とみどりのまちづくりの方針」において、公園の整備や管理運営においては民間活力を導入したにぎわい創出の仕組みづくりを進めるとしています。

そこで、本公園において、なぎさ公園における（仮称）江戸川区角野栄子児童文学館の建設と合わせて、民間事業者のノウハウや資金力を活用したリニューアル事業を実施すべく、事業協力者方式による、実現性の高いリニューアル計画策定を進めます。なお、本事業においては、公募により選定されたPark-PFI事業の設置等予定者を事業協力者と位置づけ、計画を策定します。

## 第2 リニューアル事業概要

### 1 事業概要

<b>事業名称</b>	総合レクリエーション公園等におけるリニューアル事業
<b>計画概要</b>	総合レクリエーション公園等において、DB事業とPark-PFI事業を併用した公園改修の実施設設計及び施工と、これらの公園区域を一体とした指定管理者制度の導入による管理運営を実施する。また、これら事業の実施に当たっては、Park-PFI事業の設置等予定者を「事業協力者」として選定し、区と連携して策定する「リニューアル計画」に基づき、進めることとする。
<b>求める効果</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. リニューアルや民間運営によるにぎわい空間の創出</li> <li>2. 共生社会・SDGsの実現や気候変動適応策への寄与</li> <li>3. コスト削減したリニューアル整備</li> <li>4. 維持管理・運営費の縮減</li> <li>5. 区内経済の活性化</li> <li>6. 地域貢献活動等（環境学習、イベント等）</li> </ol>

### 2 改修イメージと事業規模

項目	事業内容（案）
DB対象施設 (既設、新設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園路・広場・地盤整備・遊具・休憩施設</li> <li>・水景施設・樹木・植栽・スポーツ施設</li> <li>・駐輪場・手洗所・インフラ・管理施設</li> <li>・案内板等</li> </ul>
公募対象 公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ等</li> </ul>
特定公園施設 (新規)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芝生広場等</li> </ul>
特定公園施設 (改修・更新)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案事項</li> </ul>
指定管理	維持管理、総合管理センター(苦情対応、利用調整等)等
追加提案	共生社会・SDGsの実現や気候変動適応策への寄与、地域貢献活動等

### 第3 事業協力者の業務内容

#### 1 協力業務の内容等

##### (1) 協力業務の内容

江戸川区が事業協力者に求める内容は、以下のとおりとする。

#### ア 事業協力に関する事項

本公園の事業を推進するために、Park-PFI 事業による公園の再整備や指定管理制度による公園管理の経験を活かし、本公園のコンセプトや整備方針、市場の動向を踏まえたリニューアル計画策定と計画策定資金の立替に対する協力を求める。

- ・ DB 事業計画の作成（基本設計程度の精度を想定）
- ・ Park-PFI 事業計画の作成
- ・ 維持管理・運営計画の作成
- ・ 調査（現況測量、地盤調査等）
- ・ 地元・議会説明資料作成支援
- ・ 資金計画作成
- ・ 都市計画事業認可図書作成

#### 【リニューアル計画】

- ・ 事業コンセプト（全体）
- ・ ゾーニング図

##### [DB 事業計画]

「参考資料6 改修の考え方」を参照すること。

##### 実施方針

- ・ 事業コンセプト
- ・ 公園の魅力や利便性の向上等に関する提案、考え方等
- ・ 総合レクリエーション公園全体や周辺地域への事業効果や地域貢献への手法等

##### 実施体制

- ・ 事業者内での連絡、協力、補完体制等
- ・ 江戸川区との連絡、調整体制等

##### 事業概要

##### 事業スケジュール

- ・ 事業全体のスケジュール及び進め方（基本協定締結から事業終了まで）

#### 整備概要

- ・デザインや整備内容に関するコンセプト
- ・各公園の整備範囲、内容
- ・施設の配置計画
- ・ユニバーサルデザインの考え方等

#### 概算整備費

#### 施工計画

- ・施工区域
- ・施工スケジュール
- ・施工時の配慮事項等

#### 関連図 各公園毎

- ・配置図、平面図、断面図、求積図、イメージパース（1枚）等

#### [Park-PFI 事業計画] 公募設置等計画の提案内容を反映

#### 実施方針

- ・事業コンセプト
- ・公園の魅力や利便性の向上等に関する提案、考え方等
- ・総合レクリエーション公園全体や周辺地域への事業効果や地域貢献への手法等

#### 事業概要

- ・公募対象公園施設の配置、内容、営業時間等
- ・特定公園施設の整備範囲、内容
- ・資金計画及び収支計画、使用料

#### 事業スケジュール

- ・事業全体のスケジュール及び進め方  
（基本協定締結から事業終了まで）

#### 整備概要

- ・デザインや整備内容に関するコンセプト
- ・公募対象施設の敷地面積、建築面積、階数、構造等
- ・特定公園施設の整備内容

#### 概算整備費

#### 施工計画

- ・施工スケジュール

#### 関連図 各公園毎

- ・配置図、平面図、イメージパース（外観、内観）等

[維持管理・運営計画]

維持管理・運営方針

維持管理・運営体制

サービスの向上、効率化の提案

収支計画

(2) 事業協力者の業務に係る費用の取り扱いについて

事業者契約成立までに要する事業資金の立替については、下表のとおり想定している。但し令和4年10月を予定している契約成立前に撤退した場合、事業資金の立替金額は支払いすることができない。

リニューアル計画策定項目	金額（税抜）
<ul style="list-style-type: none"><li>・DB 事業計画の作成費(基本設計程度の精度を想定)</li><li>・Park-PFI 事業計画の作成費</li><li>・維持管理・運営計画の作成費</li><li>・調査費(現況測量、地盤調査等)</li><li>・地元・議会説明資料作成支援費</li><li>・資金計画作成費</li><li>・都市計画事業認可図書作成費</li></ul>	約40,000千円から60,000千円程度を想定しているが提案事項とする

(3) 役割分担 (イメージ)

業務	項目	区	事業協力者	事業者 (契約以降)
リニューアル 計画策定	DB 事業計画の作成		○	
	Park-PFI 事業計画の作成		○	
	維持管理・運営計画の作成		○	
	調査 (現況測量、地盤調査等)		○	
	地元・議会説明資料作成支援	○	○	
	資金計画作成		○	
	都市計画事業認可図書作成	○	○	
設計・建設 維持管理・運営 苦情一括処理	設計・建設			○
	維持管理・運営(総合管理センター) 苦情一括処理			○

2 事業協力者としての参画期間 (参考)

委託完了時までを参画期間とする。以下、参考スケジュール。

