

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

【要求水準書】

令和3年12月

江戸川区

目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置付け	1
第2	前提条件	2
1	事業対象地の概要	2
2	事業区域	7
第3	共通事項	8
1	事業の目的	8
2	基本コンセプト	13
3	主な利用者想定	14
4	公園整備の基本方針	14
5	更新・再整備する施設	14
6	ゾーニング及び動線計画	15
7	公園全体の施設配置計画及びデザイン	15
8	工事期間	15
9	全体調整業務	15
10	法令遵守	17
11	その他	17
第4	公募対象公園施設等の要求水準	18
1	設計・建設に関する要求水準	18
2	維持管理・運営に関する要求水準	22
第5	特定公園施設等の要求水準	23
1	設計・建設に関する要求水準	23
2	維持管理・運営に関する要求水準	29
第6	利便増進施設の要求水準	31
1	設計・建設に関する要求水準	31

(添付資料)

- 添付資料 1 平面図
- 添付資料 2 指定管理区域図
- 添付資料 3 使用料の考え方
- 添付資料 4 モニタリング実施方法
- 添付資料 5 物品(備品・消耗品)一覧表
- 添付資料 6 特記仕様書

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は、江戸川区（以下「区」という。）が、「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」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、区が認定計画提出者に要求する公園施設等の水準等を示すものとする。

本書の適用範囲は、次のとおりとする。

- ・ 公募対象公園施設
- ・ 特定公園施設
- ・ DB対象施設
- ・ 設置許可施設
- ・ 管理許可施設
- ・ 利便増進施設
- ・ 指定管理対象施設

第2 前提条件

1 事業対象地の概要

本事業対象地の概要は以下の通り。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。）に設置されている施設の概要及び設置場所は「添付資料1 平面図」に示す。

(1) 総合レクリエーション公園 ※事業対象範囲に含まれない施設

開園年	<p>■新田総合公園</p> <p>子供の広場 昭和 58 年 4 月</p> <p>江戸川区球場 昭和 59 年 9 月</p> <p>虹の広場 昭和 59 年 9 月</p> <p>西葛西少年野球広場 昭和 59 年 9 月</p> <p>自由広場 昭和 59 年 7 月</p> <p>新田の森公園 昭和 49 年 11 月</p> <p>■新田中央公園</p> <p>葛西防災公園 平成 27 年 3 月</p> <p>新田はらっぱ公園 昭和 59 年 7 月</p> <p>■堀江総合公園</p> <p>よい子の広場 昭和 63 年 6 月</p> <p>南葛西少年野球広場 昭和 63 年 6 月</p> <p>ファミリースポーツ広場 昭和 58 年 4 月</p> <p>フラワーガーデン 昭和 59 年 3 月</p> <p>富士公園 昭和 61 年 4 月</p> <p>なぎさ公園 平成 5 年 4 月</p>
所在地	<p>■新田総合公園</p> <p>子供の広場 江戸川区西葛西六丁目 11 番 1 号</p> <p>江戸川区球場 } 江戸川区西葛西七丁目 2 番 1 号</p> <p>虹の広場 }</p> <p>西葛西少年野球広場 }</p> <p>自由広場 江戸川区西葛西八丁目 5 番 1 号</p> <p>新田の森公園 江戸川区西葛西八丁目 7 番 1 号、14 番 1 号</p> <p>■新田中央公園</p> <p>葛西防災公園 江戸川区西葛西八丁目 17 番 1 号</p> <p>新田はらっぱ公園 江戸川区中葛西七丁目 1 番 1 号</p> <p>■堀江総合公園</p> <p>よい子の広場 江戸川区南葛西三丁目 6 番 2 号</p>

所在地	南葛西少年野球広場 江戸川区南葛西三丁目 11 番 1 号 ファミリースポーツ広場 江戸川区南葛西三丁目 17 番 1 号 フラワーガーデン 江戸川区南葛西四丁目 9 番 1 号 富士公園 江戸川区南葛西六丁目 23 番 1 号 なぎさ公園 江戸川区南葛西七丁目 3 番 1 号
面積	■総合レクリエーション公園 237,935.73 m ² ■新田総合公園 59,861.30 m ² 子供の広場 4,571.45 m ² 江戸川区球場 } 虹の広場 } 39,033.41 m ² 西葛西少年野球広場 } 自由広場 7,177.36 m ² 新田の森公園 9,079.08 m ² ■新田中央公園 26,159.84 m ² 葛西防災公園 22,386.28 m ² 新田はらっぱ公園 3,773.56 m ² ■堀江総合公園 151,914.59 m ² よい子の広場 2,313.17 m ² 南葛西少年野球広場 11,513.48 m ² ファミリースポーツ広場 15,186.23 m ² フラワーガーデン 21,503.07 m ² 富士公園 38,369.70 m ² なぎさ公園 63,028.94 m ²
現存施設	■新田総合公園 ・子供の広場 教養施設：区画整理記念碑 ・江戸川区球場 運動施設：野球場 ・西葛西少年野球広場 運動施設：野球場 ■新田中央公園 ・葛西防災公園 運動施設：西葛西テニスコート、 備蓄倉庫 ■堀江総合公園 ・南葛西少年野球広場

現存施設	<p>運動施設：野球場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリースポーツ広場 <p>園路広場：運動広場</p> <p>遊戯施設：複合遊具</p> <p>運動施設：相撲場、壁打ちテニス</p> <p>管理施設：管理事務所、シャワー室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フラワーガーデン <p>修景施設：バラ園、噴水</p> <p>便益施設：パノラマシャトル、シャトルバス（令和5年7月予定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富士公園 <p>休養施設：バーベキュー場</p> <p>便益施設：パノラマシャトル、シャトルバス（令和5年7月予定）</p> <p>管理施設：サービスセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なぎさ公園 <p>運動施設：野球場、運動場、ゲートボール広場</p> <p>教養施設：（仮称）江戸川区角野栄子児童文学館（令和5年7月予定）、ポニーランド</p> <p>便益施設：パノラマシャトル、シャトルバス（令和5年7月予定）</p>																																																															
現在の 建蔽率	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">都市計画公園</th> <th style="width: 15%;">区分</th> <th style="width: 20%;">種別</th> <th style="width: 15%;">建築面積 (㎡)</th> <th style="width: 10%;">建蔽率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center;">新田総合公園</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">通常分 2%</td> <td style="text-align: center;">便益施設</td> <td style="text-align: center;">134</td> <td style="text-align: center;">0.23</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">管理施設</td> <td style="text-align: center;">127</td> <td style="text-align: center;">0.22</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: center;">261</td> <td style="text-align: center;">0.45</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">特例分 10%</td> <td style="text-align: center;">休養施設</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">運動施設</td> <td style="text-align: center;">4,201</td> <td style="text-align: center;">7.02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: center;">4,241</td> <td style="text-align: center;">7.09</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: center;">4,502</td> <td style="text-align: center;">7.54</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">都市計画公園</th> <th style="width: 15%;">区分</th> <th style="width: 20%;">種別</th> <th style="width: 15%;">建築面積 (㎡)</th> <th style="width: 10%;">建蔽率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;">新田中央公園</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">通常分 2%</td> <td style="text-align: center;">便益施設</td> <td style="text-align: center;">133</td> <td style="text-align: center;">0.51</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">管理施設</td> <td style="text-align: center;">92</td> <td style="text-align: center;">0.36</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: center;">225</td> <td style="text-align: center;">0.87</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">特例分 10%</td> <td style="text-align: center;">運動施設</td> <td style="text-align: center;">780</td> <td style="text-align: center;">2.99</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: center;">780</td> <td style="text-align: center;">2.99</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: center;">1,005</td> <td style="text-align: center;">3.86</td> </tr> </tbody> </table>					都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)	新田総合公園	通常分 2%	便益施設	134	0.23	管理施設	127	0.22	小計	261	0.45	特例分 10%	休養施設	40	0.07	運動施設	4,201	7.02	小計	4,241	7.09	合計			4,502	7.54	都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)	新田中央公園	通常分 2%	便益施設	133	0.51	管理施設	92	0.36	小計	225	0.87	特例分 10%	運動施設	780	2.99	小計	780	2.99	合計			1,005	3.86
都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)																																																												
新田総合公園	通常分 2%	便益施設	134	0.23																																																												
		管理施設	127	0.22																																																												
		小計	261	0.45																																																												
	特例分 10%	休養施設	40	0.07																																																												
		運動施設	4,201	7.02																																																												
		小計	4,241	7.09																																																												
合計			4,502	7.54																																																												
都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)																																																												
新田中央公園	通常分 2%	便益施設	133	0.51																																																												
		管理施設	92	0.36																																																												
		小計	225	0.87																																																												
	特例分 10%	運動施設	780	2.99																																																												
		小計	780	2.99																																																												
合計			1,005	3.86																																																												

現在の 建蔽率	都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)	
	堀江総合公園	通常分 2%	修景施設	89	0.06	
			便益施設	512	0.34	
			管理施設	1,180	0.78	
			小計	1,781	1.18	
		特例分 10%	休養施設	364	0.24	
			運動施設	441	0.30	
			教養施設	1,191	0.79	
			小計	1,996	1.33	
				合計	3,777	2.51
駐車場	■新田総合公園 江戸川区球場 42台 虹の広場駐車場 16台 ■新田中央公園 葛西防災公園駐車場 18台 ■堀江総合公園 ファミリースポーツ広場駐車場 16台 フラワーガーデン駐車場 25台 富士公園駐車場 69台 なぎさ公園北駐車場 28台 なぎさ公園東駐車場 15台 なぎさ公園南駐車場（令和4年4月予定） 40台 （改修事業対象範囲外） 最初の1時間 200円、以降1時間毎100円 12時間最大1,000円、以降1時間毎100円 ※江戸川区球場のみ無料					
	インフラ 施設	・上水管	標準土被り 約0.6m			
		・下水管	標準土被り 約0.6m			
		・電線管	標準土被り 約0.6m			
		・ガス管	標準土被り 約0.6m			
	法令等	■都市計画法				
		新田総合公園	江戸川区西葛西六・七・八丁目	各地内		
		新田中央公園	江戸川区西葛西八丁目、中葛西七丁目	各地内		
		堀江総合公園	江戸川区南葛西三・四・六・七丁目	各地内		
	■用途地域					

法令等	近隣商業地域 : 指定容積率 400% 第一種住居地域 : 指定容積率 300% 第一種中高層住居専用地域 : 指定容積率 200% ※詳細は「江戸川区都市計画・建築基準法による指定道路情報提供サービス」参照 URL: https://www2.wagmap.jp/edogawa-sp/
交通アクセス	■子供の広場 徒歩 西葛西駅より 3分 ■フラワーガーデン バス 葛西駅より 8分 葛西駅臨海公園駅より 8分 徒歩 葛西駅より 21分

(2) 新左近川親水公園

開園年	昭和 59 年 6 月
所在地	江戸川区臨海町三丁目 2 番先から臨海町一丁目 4 番先まで、清新町二丁目 1 番 1 号
面積	■左近川・長島川公園 173,967.10 m ² 新左近川親水公園 160,372.72 m ² 新長島川親水公園 13,594.38 m ²
事業面積	新左近川親水公園 133,280.58m ² (事業面積) = 160,372.72m ² (告示面積) - 27,092.14m ² (陸上競技場)
現存施設	休養施設: デイキャンプ場 運動施設: 陸上競技場、カヌー場、葛西ラグビースポーツパーク (令和 4 年 4 月予定) 管理施設: 管理事務所

現在の 建蔽率	都市計画公園	区分	種別	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)
	左近川・長島川公園	通常分 2%	便益施設	154	0.09
			管理施設	190	0.11
			小計	344	0.20
		特例分 10%	休養施設	36	0.03
			運動施設	9,712	5.59
			小計	9,748	5.62
				合計	10,092
駐車場	新左近川親水公園駐車場 200 台 新左近橋下駐車場 26 台 最初の 1 時間 200 円、以降 1 時間毎 100 円 12 時間最大 1,000 円、以降 1 時間毎 100 円				
インフラ 施設	・上水管 標準土被り 約0.6m ・下水管 標準土被り 約0.6m ・電線管 標準土被り 約0.6m ・ガス管 標準土被り 約0.6m				
法令等	■都市計画法 左近川・長島川公園 江戸川区臨海町一、二、三丁目地内及び清新町二丁目地先 ■用途地域 近隣商業地域 : 指定容積率 400% 第一種住居地域 : 指定容積率 300% 第一種中高層住居専用地域 : 指定容積率 200% ※詳細は「江戸川区都市計画・建築基準法による指定道路情報提供サービス」参照 URL: https://www2.wagmap.jp/edogawa-sp/				
交通 アクセス	バス 西葛西駅より 16 分 葛西臨海公園駅より 17 分 徒歩 西葛西駅より 19 分 葛西臨海公園駅より 22 分				

2 事業区域

本事業による整備範囲は「第3 1 (1) ウ、エ」に示す範囲とする。現在の地形及びインフラ整備状況等を参考に計画すること。

第3 共通事項

1 事業の目的

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。

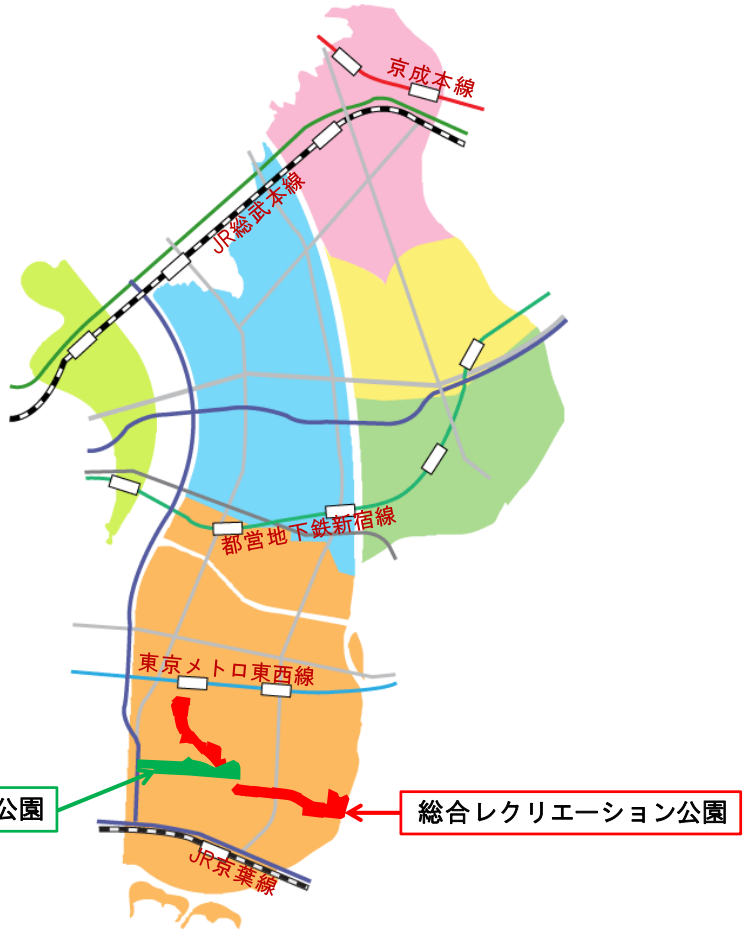
本公園は、開園から30年近くが経過し、老朽化等による施設更新、周辺環境や利用者のニーズの変化、多様化への対応等多くの課題があり、これらの解決や更なる利便性の向上、時代に即した公園の利活用のための新たな取組みを模索してきました。

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Park-PFI事業、DB事業、指定管理者制度、追加提案事業を一体的に実施する、公園等リニューアル事業のパートナーを公募します。

本事業の実施にあたっては、リニューアル計画を策定した上で、事業を実施していきます。民間事業者のノウハウを最大限活用し、単なる公園の整備、管理運営にとどまらず、区が推進しているSDGsへの取組みや地域の魅力向上などに寄与する幅広い提案を期待しています。

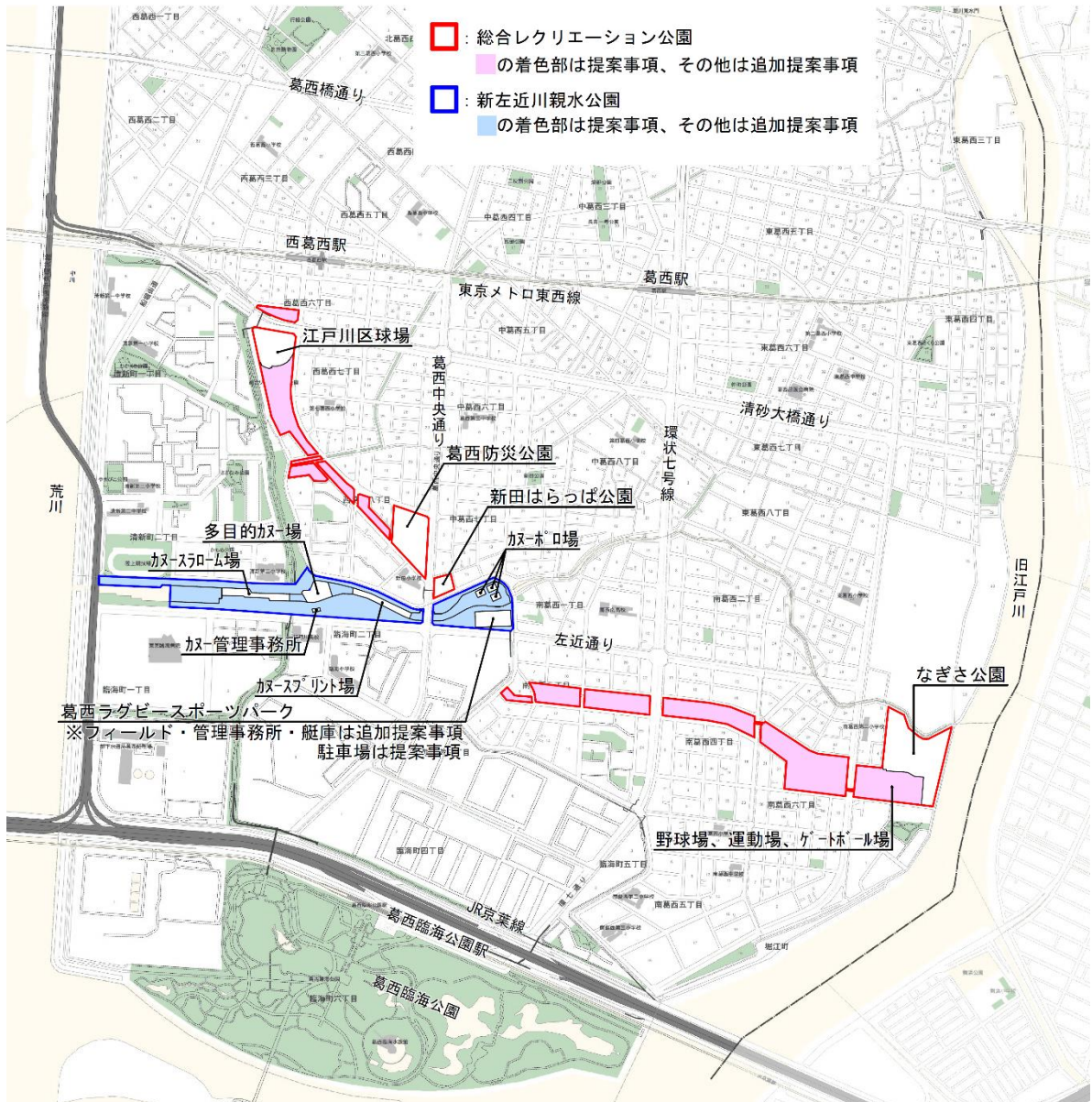
(1) 対象地位置図
ア 広域図



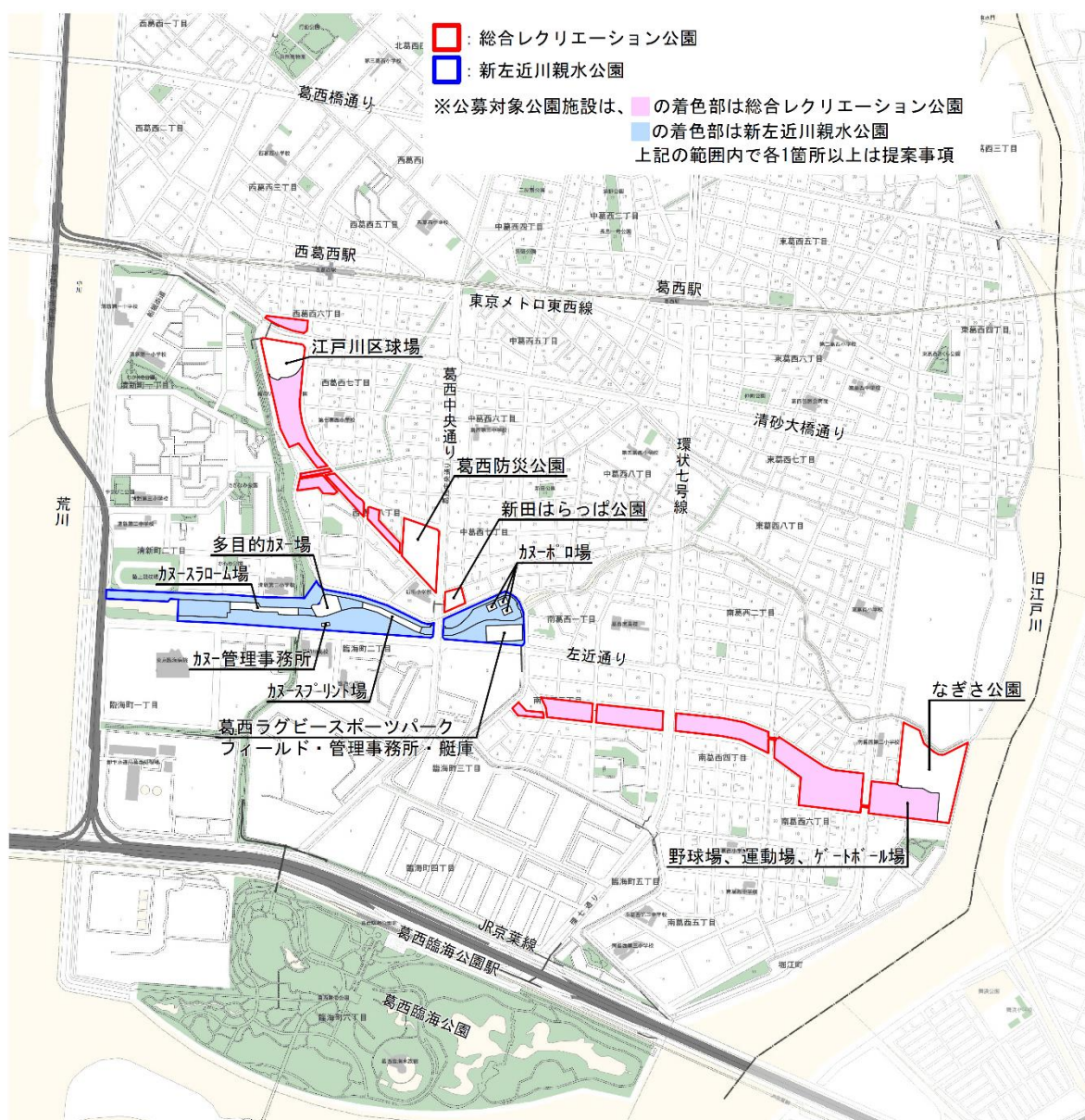
イ 都市計画区域図



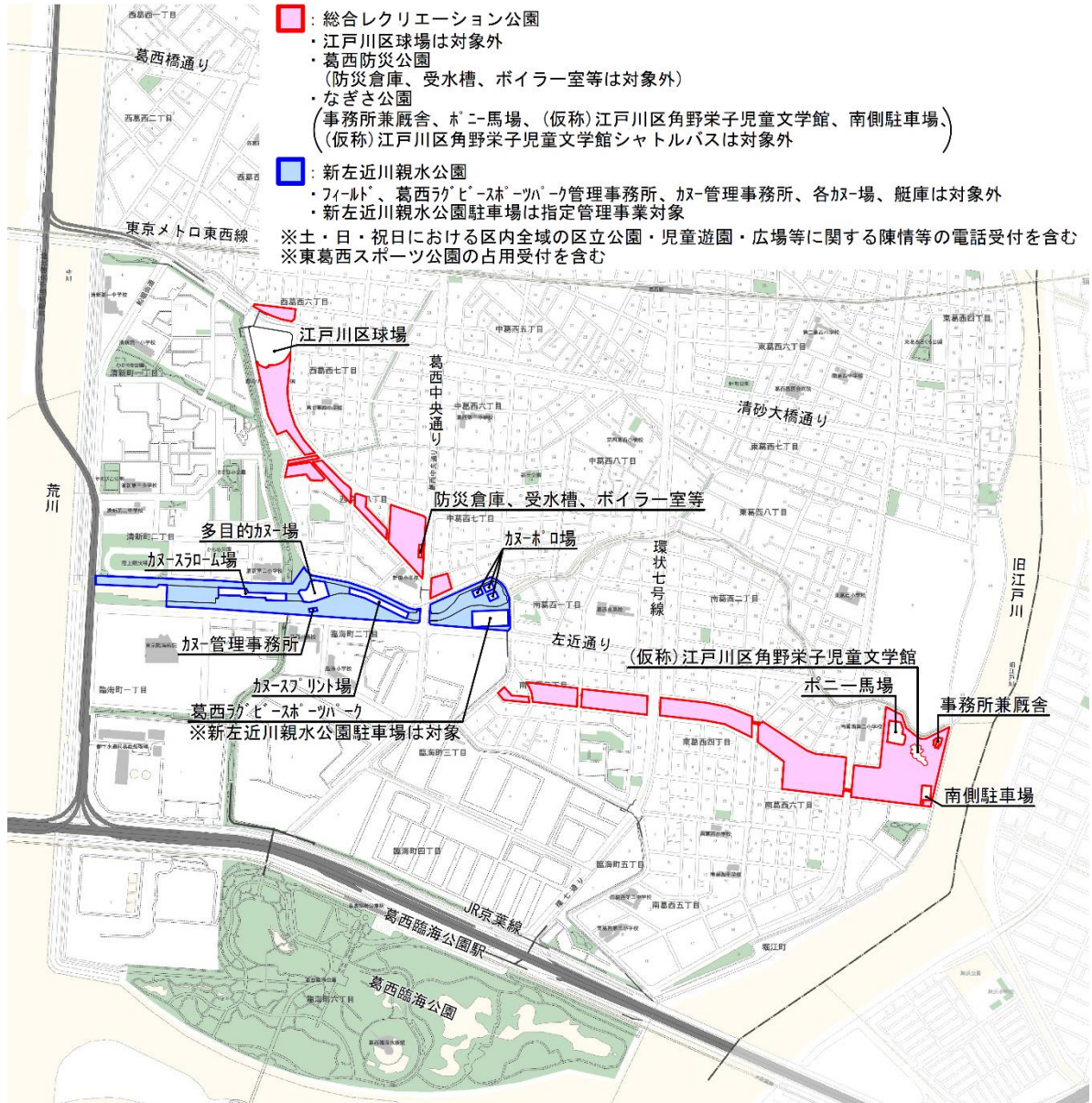
ウ DB事業対象範囲図



エ Park-PFI事業対象範囲図



オ 指定管理対象範囲図（公募対象公園施設、特定公園施設（管理許可対象）、利便増進施設を除く）



2 基本コンセプト

区の魅力を発信し、区内外から多くの人が集まる『区の顔』となるエリア、『地域住民主体』で活用するエリアを目指す。

3 主な利用者想定

- ・従来の主要な利用者であるファミリー層に加え、若者・学生・熟年者や団体利用（企業等を含む）など新たな利用者層の拡大を目指す。
- ・トレンドに敏感な層の利用を目指す。

4 公園整備の基本方針

本事業の基本方針は以下のとおりとする。

(1) リニューアルや民間運営によるにぎわい空間の創出

民間活力を導入したにぎわいの創出の仕組みづくりを進め、観光交流拠点としての機能を強化する。また、平日の利用も可能な若年層や高齢者層など、幅広い層が利用可能な機能を導入し、利用者数の増加を目指す。

(2) 共生社会・SDGsの実現や気候変動適応策への寄与

誰もが安心して自分らしく暮らせるまちを目指し、施設整備や機能の導入を積極的に行う。

(3) コスト削減したリニューアル整備

一部公園の再整備などを Park-PFI などを活用することで、区の費用負担を軽減しつつ公園利用者の利便性の向上を図るとともに公園の質の向上を図る。

(4) 維持管理・運営費の縮減

限られた財源の中で継続的に維持管理・運営していくために、ライフサイクルコストについて十分検討し、コストの縮減に努める。

(5) 区内経済の活性化

区内業者の活用等、区内経済の活性化につながる枠組みや地域雇用に取り組むこと。

(6) 地域貢献活動等（環境学習、イベント等）

地域の企業や町内会・自治会、教育機関・福祉団体・NPO などと連携し、協働、住民参加による地域に根ざした様々な活動を推進していく。

5 更新・再整備する施設

設計・整備において民間のアイデアやノウハウの活用が可能な既存施設を

対象として施設の更新・再整備、規模や配置の適正化を行う。なお、改修の考え方については「参考資料6 改修の考え方」を参照すること。

6 ゾーニング及び動線計画

- ・新たな機能拡充や既存施設の更新等を行う際は、立地の特性や隣接する住宅等に配慮した土地利用を図るとともに、利用目的や滞在時間が異なる各施設の利用者が、それぞれ快適に過ごせるよう、適切にゾーニングを行うこと。
- ・車両（パノラマシャトル、シャトルバスを含む）、歩行者それぞれの動線が交錯しないように、安全に配慮した動線計画を行うこと。
- ・園内全体の防犯性に配慮し、施設や設置物、植栽によって死角が発生しないように工夫した配置計画とする。

7 公園全体の施設配置計画及びデザイン

- ・公園の景観や利用者の利便性を考慮した配置とすること。
- ・開放感と統一感のある施設配置に努め、周辺と調和した樹種などの植栽による緑化に努めること。
- ・用途の必要性に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。

8 工事期間

本事業の施設整備に係る工事期間は、認定計画提出者の提案に基づき区、認定計画提出者が協議の上、区の承諾を得ることにより定める。また施工計画にあたっては同様に、利用者の安全性・快適性に配慮すること。

利用者のニーズ等を確認しながら段階的に整備し、開園する提案も可とする。段階的整備を行う場合は、公園運営への影響が最小限となるよう配慮した施工計画とすること。

なお、工事及び開園準備を理由として既存公園の維持管理・運営及び営業に影響を及ぼす場合には、区、認定計画提出者で協議を行う。

本事業の事業終了時における工事期間の考え方については、第4 1
(2) キに後述する。

9 全体調整業務

(1) マネジメント業務

- ・本事業の協定締結から事業終了時まで本事業全体の全体調整業務（進捗管理・統括管理等）を行う体制を整えること。

- ・本事業の目的や使命を区と共有したうえで、事業者としての理念及び実施方針を明確にし、各構成企業及び協力企業と共有すること。
- ・全体を一元的に管理できるように、各構成企業及び協力企業の連携・役割・責任分担事業が明確にわかる業務実施体制を構築すること。
- ・統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の業務責任者を集めた会議を開催するなど、各業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・統括管理責任者は、区との適切なコミュニケーションに努めること。なお、必要に応じて連絡・調整の窓口となる業務担当者を設置すること。
- ・統括管理責任者は、個別業務の業務責任者及び業務担当者が業務を円滑に遂行し、法令を遵守するよう管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。
- ・統括管理責任者は、個別業務の履行状況を明確に把握し、常に要求水準を満足できているか管理できる体制を構築し、機能させること。
- ・統括管理責任者は、他事業者の工事とのスケジュール調整を綿密に行い、全体スケジュールを適切に管理すること。
- ・統括管理責任者は、個別業務の業務責任者が作成する年度業務（事業）計画書及び年度業務（事業）報告書を確認し、区に提出すること。
- ・統括管理責任者は、後述の利用者満足度調査、セルフ・モニタリングを行い、区にその結果を報告すること。
- ・本事業全体の周知活動を行うこと。

（２） モニタリング業務

認定計画提出者は指定管理者とともに利用者満足度調査等を実施し、本事業の遂行状況及び要求水準達成状況について定期的にセルフ・モニタリングを行った上で、区にその結果を報告する。区は必要に応じて是正指示や要望、提案等を行う。なお、報告の機会として、認定計画提出者を含む、全構成企業が原則参加する年度報告会及び四半期報告会を実施することとする。また、代表企業及び指定管理者は毎年度本事業の運営状況及び企業としての財務状況について、第三者による財務経営審査を実施し、その結果を第三者による意見書や改善提案と合わせて区に提出することとし、これらにかかる費用は認定計画提出者の負担とする。

モニタリングの詳細な実施方法は、「添付資料４ モニタリング実施方法」及び公募設置等計画を踏まえ、認定計画提出者が「モニタリング実施計画（案）」を作成し、区と認定計画提出者で協議して決定した

「モニタリング実施計画」に基づき実施する。

10 法令遵守

公募設置等指針第3 10 (12) に示す法令等を遵守すること。運営にあたり必要となる食品衛生法等の営業許可は、認定計画提出者等が自ら取得すること。

また、特に以下に示す事項を踏まえた計画とすること。

(1) 江戸川区景観条例

本公園の江戸川区景観条例で定める区域は下記のとおりである。

- ・公園の景観拠点
総合レクリエーション公園(子供の広場を除く)
- ・親水公園・親水緑道景観軸
自由広場、新田はらっぱ公園、新左近川親水公園、なぎさ公園
- ・大河川景観軸
なぎさ公園
- ・道の景観軸
子供の広場
- ・道の景観軸
ファミリースポーツ広場、フラワーガーデン
- ・臨海景観拠点
新左近川親水公園

(2) 東京都屋外広告物条例

本公園は、東京都屋外広告物条例で定める禁止区域となっている。

※(1)の詳細は「江戸川区都市計画・建築基準法による指定道路情報提供サービス」参照 URL: <https://www2.wagmap.jp/edogawa-sp/>

11 その他

(1) 区及び現業務委託受託者等からの事業引継ぎ

認定計画提出者及び指定管理者は、原則、令和5年1月4日～3月31日の間に区及び現業務委託受託者等から指定管理業務の引き継ぎを受けること。また、認定計画提出者及び指定管理者は、「添付資料5 物品(備品・消耗品)一覧表」に示す区の所有する備品・設備についても区及び現業務委託受託者等から引き継ぎを受けること。

第4 公募対象公園施設等の要求水準

1 設計・建設に関する要求水準

(1) 設置又は管理可能な公募対象公園施設等の種類

公募対象公園施設及び任意提案による設置許可施設・管理許可施設（以下、「公募対象公園施設等」という）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3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設のうち、これらから生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められない。

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくなく、こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められない。

(2) 設置又は管理可能な公募対象公園施設等の設置条件

公募対象公園施設等の設置に当たっては、以下の条件を満たすものとする。

ア 公募対象公園施設等設置箇所

- ・公募対象公園施設
総合レクリエーション公園・新左近川親水公園で各1箇所以上
- ・設置許可・管理許可施設
公募対象施設以外の箇所

イ 設置可能な建築面積

設置可能な建築面積については、Park-PFIを実施する都市計画決定公園に、公園施設として設けられる上限面積(12%)から公園施設の建築面積(現存施設)を引いた面積とする。

参考までに現存施設で整理した設置可能な建築面積を以下に示す。

設置可能な建築面積 = 公園施設として設けられる上限面積(12%)

－ 公園施設の建築面積

・新田総合公園	2,681㎡	=	7,183㎡	－	4,502㎡
・新田中央公園	2,134㎡	=	3,139㎡	－	1,005㎡
・堀江総合公園	14,452㎡	=	18,229㎡	－	3,777㎡
・左近川・長島川公園	10,784㎡	=	20,876㎡	－	10,092㎡

ウ インフラ

- ・公募対象公園施設等内で使用するインフラ（上水管、下水管、電線管、ガス管等）については、認定計画提出者の負担にて引き込みを行うこと。
- ・原則として区が整備・管理するインフラとは独立して設けるものとするが、区が整備・管理するインフラから接続しても支障ない場合は、区の承諾を得ることで、区が整備・管理するインフラから接続することができるものとする。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにするものとし、当該使用料を負担すること。
- ・公募対象公園施設等で使用するインフラについては、認定計画提出者にて 設計整備・保守及び事業終了後の撤去にかかる費用を負担する。ただし、事業終了後、公募対象施設が区に譲渡される場合は、インフラも合わせて譲渡すること。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うに当たっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担すること。

エ 必須施設

認定計画提出者は、公募対象公園施設として以下の施設を整備することとする。なお、特記がない限り設置場所や施設規模は提案とする。

施設	カフェ等
機能	集客機能、手洗所機能

(ア) カフェ等

- ・カフェ等を設置し、くつろぎながら飲食を楽しめる施設とすること。
- ・夜の利用も魅力となるような施設とすること。
- ・園内でのアルコール飲料の提供は可とする。

(イ) 集客機能

- ・幅広い年齢層の人が活動し、週間や年間をとおして楽しめる集客機能を設置すること。
- ・他の公募対象公園施設と機能を兼ねる提案も可とする。

(ウ) 手洗所機能

- ・公募対象公園施設と併設して手洗所機能を設けること。
- ・公募対象公園施設の利用者及び公園利用者が手洗所を利用できる構造とすること。
- ・公募対象公園施設の利用者数及び公園利用者数等を想定し、公園利用者の利便性を確保した計画を提案すること。
- ・トイレの開放時間については、利用者の利便性等を考慮し、民間事業者の提案事項とする。また、終日開放するトイレについては、夜間でも安心して利用できるよう、適切な防犯対策を講じること。
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。

オ 提案機能

- ・認定計画提出者は、エに示す必須施設以外にも、第4 1 (2) イに示す建築面積の範囲内で民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設等を自由に提案できるものとし、それを大いに期待している。

カ 施設配置計画及びデザイン

- ・公募対象公園施設等は公園の景観や利用者の利便性を考慮した配置とすること。
- ・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。
- ・用途の必要性に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。
- ・公募対象公園施設等の設置に合わせて入園料を徴収する有料エリアの設置や利用者動線の変更等を提案することも可能とする。ただし、その際にゲートや柵等の設置を行う場合は、認定計画提出者が自らの費用により実施すること。
- ・公園施設の種類と公募対象公園施設等として設置することができる公園施設は、以下の表のとおりとする。

施設種類	法第2条第2項・施行令第5条の規定
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場、その他これらに類するもの ・ 都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める休養施設(施行令第5条第2項)
遊戯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの ・ 都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める遊戯施設(施行令第5条第3項)
運動施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設、その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワー、その他これらに類する工作物 ・ 都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める運動施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める運動施設(施行令第5条第4項)
教養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの ・ 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの ・ 都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める教養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める教養施設(施行令第5条第5項)
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの (施行令第5条第6項)

キ 事業終了時

- ・認定計画提出者は、原則として事業期間終了時（設置許可を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。）までに認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設を撤去し、更地にして区に返還することとする。
- ・事業終了前までに事業終了時の公募対象公園施設の取り扱いについて、区及び認定計画提出者と次期事業者で協議を行うことができることとする。
- ・撤去工事等を行う場合は、予め工程を作成し、区の承諾を得ること。

2 維持管理・運営に関する要求水準

(1) 公募対象公園施設等の管理運営

公募対象公園施設等は、各施設の特徴に応じた営業時間により運営を行うことができる。

公募対象公園施設等の維持管理・運営に当たっては、別途定める「別紙3 管理運営の基準」を参照のうえ、指定管理対象施設と一体的に維持管理・運営を行うものとする。

災害・事故発生時には、指定管理者等と適切に連携可能な危機管理運営体制とすること。

第5 特定公園施設等の要求水準

1 設計・建設に関する要求水準

(1) 特定公園施設等の範囲

本公園のうち、Park-PFI事業範囲において認定計画提出者が設置する公募対象公園施設等及び利便増進施設を除く部分に特定公園施設を計画・整備する。あわせて、DB対象施設の整備も行う。

(2) 特定公園施設等の整備の流れ

認定計画提出者は、自らの負担及び責任において、区と基本協定を締結した後、江戸川区議会の議決を経て、譲渡契約を締結した後に公募設置等計画に基づき特定公園施設を設計する。

特定公園施設は設計内容について区の承諾を得た上で施工し、完成後、区による完成検査、区への引き渡しを行う。なお、引き渡しについて、一括引き渡しだけではなく、部分引き渡しも可能とする。

また、DB対象施設の設計及び建設については、設計業務担当企業及び建設業務担当企業が区と直接設計・建設に関する請負契約を締結した上で実施する。

(3) 特定公園施設等の種類と整備内容

本事業において認定計画提出者に整備を求める特定公園施設の種類及びDB対象施設を以下に示す。特記がない限り設置場所や施設規模は提案とする。なお、他のすべての施設について改修等の提案をすることは可能とする。その他、移設等の条件については「参考資料6 改修の考え方」を参照すること。

ア 特定公園施設

以下に示す特定公園施設を整備すること。なお、提案により、公募対象公園施設として整備することも可とする。

既存施設の改修・更新	提案事項
新規整備施設	芝生広場等

(ア) 既存施設の改修・更新

既存施設については魅力向上のため必要な改修・更新の提案を行うこと。

(イ) 新規整備施設

以下に示す特定公園施設について、原則指定管理を想定しているが、認定計画提出者の提案条件によっては、区へ引き渡したのち、管理許可に基づき認定計画提出者が施設を運営することも可能である。

a 芝生広場

- ・まとまりのある芝生広場を一体的に整備すること。
- ・利用者が直接芝生に親しむエリアとし、適した品質の芝生を敷設し維持することを前提に計画すること。

(ウ) その他（任意改修施設）

- ・認定計画提出者は、上記（ア）以外の指定管理対象施設についても、改修・更新等を提案し、区と協議の上で実施することができる。施設の水準については、DB対象施設と同等の水準とする。

イ DB 対象施設

- ・認定計画提出者は、上記ア以外の指定管理対象施設について、改修・更新等を提案し、区と協議の上で実施すること。
- ・各施設の提案条件及び制約のある施設は「参考資料6 改修の考え方」のとおりとする。

(ア) 園路

- ・公園内施設と動線に配慮すること。
- ・非常時における避難経路を確保するため、公園区域外との周辺施設との動線に配慮すること。
- ・公園維持管理車両や緊急車両の通行を想定し、通行可能性のある部分は、幅員、歩行者の安全、舗装仕様、断面構成等に配慮した計画とする。
- ・舗装は、歩行性、透水性、保水性、すべり抵抗、経済性、景観性等の観点から判断した舗装とすること。
- ・水たまりなどがないよう、適切な排水処理を行うこと。
シャトルバス動線、災害時車両動線となる園路は、平常時は公園管理車両以外の車両が侵入できないような対策をとること。

(イ) 広場

- ・様々なイベントに活用しやすい広場や、利用者の憩いの場として活用できる場を整備すること。
- ・平常時及びイベント利用時の両方の見え方に配慮したデザインとすること。
- ・既存の広場等で実施しているイベントに支障がないような広場を確保すること。
- ・広場用途に応じて必要となる電源、給排水等の設備を整備すること。

(ウ) 地盤整備

- ・公園内は可能な限りフラットあるいは緩やかな勾配になるように整備すること。ただし、構造上やむを得ない場合、あるいは、地盤の勾配を活かすことで魅力的な空間が提案できる場合などはこの限りではない。

(エ) 遊具

- ・遊具の配置においては、デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和に配慮すること。

(オ) 休憩施設

- ・ベンチやテーブル、四阿等を適宜配置すること。
- ・日よけ施設を設置すること。

(カ) 水景施設

- ・利用者が安全に利用できるように、周辺及び水景施設内は滑りにくい舗装を使用すること
- ・既存の水景施設を撤去・改修する場合には、同エリア、もしくはエリア付近で同等以上の水景機能を確保し、子供が遊べる安全・安心な水景施設にすること。
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。
- ・水景施設の周辺環境（休憩施設や植栽）も含めた一体的に景観・運営・維持管理等を考慮した施設にすること。

(キ) 樹木・植栽

- ・来園者にとって、快適で見通しの良い環境にすること。
- ・十分な植栽スペースを確保し、みどり豊かな空間の創出に配慮すること。
- ・既存のまま生かす樹木においては、必要に応じて健全な樹木の育成に必要な剪定を実施すること。
- ・新たに樹木や草花の植栽にあたっては、周辺の景観と調和した樹種、配置などに配慮すること。
- ・強風を低減するための防風植栽や、日除けとなる樹木を配置すること。

(ク) スポーツ施設

- ・スポーツ施設においては、既存施設と同等以上の機能を有し、存地もしくは、改修・移設（移設先については区と調整）の提案を行うこと。
- ・各施設の要求水準は下記に記載する。
 - a 西葛西少年野球広場
 - ・既存施設と同等以上の機能を有し、投手板から本塁までの距離 15.70m、塁間 22.60mの少年野球場 2面を確保すること。
 - ・周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を行うこと。
 - b 南葛西少年野球広場
 - ・既存施設と同等以上の機能を有し、投手板から本塁までの距離 15.70m、塁間 22.60mの少年野球場 2面を確保すること。
 - ・周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を行うこと。
 - c （相撲場）※ファミリースポーツ広場
 - ・既存施設と同等以上の機能を有した相撲場を確保すること。また、移設する場合は、移設先について区と調整すること。
 - d （壁打ちテニス場）※ファミリースポーツ広場
 - ・既存施設と同等以上の機能を有した壁打ちテニスを総合レクリエーション公園内に確保すること。
 - ・周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を行うこと。
 - e （野球場）※なぎさ公園
 - ・既存施設と同等以上の機能を有し、投手板から本塁までの距離 15.70m、塁間 22.60mの少年野球場 2面を確保すること。
 - ・ナイター照明、周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を

行うこと。

f (運動場) ※なぎさ公園

- ・既存施設と同等の機能を有し、50m×34mの少年サッカー場2面を確保すること。
- ・周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を行うこと。

g (ゲートボール場) ※なぎさ公園

- ・既存施設と同等以上の機能を有し、15m×20mのゲートボール場を確保すること。但し、他施設との兼用も可能とする。
- ・周辺フェンス、ベンチ施設等必要施設の設置を行うこと。

(ケ) 駐車場

- ・駐車場の配置と設置台数については、本公園において公園利用者のための駐車場であることを勘案し、適正台数とその配置根拠について提案し、本公園において最適な配置計画を提案すること。ただし、富士公園駐車場については、大型バスを受け入れる駐車スペースを確保すること。
- ・駐車場の配置は、公募対象公園施設の利用者の利便性だけでなく、園内の施設配置状況を踏まえ利用者が施設にアクセスがしやすい計画にすること。
- ・駐車マスは2.5m×5.0mを標準とし、車椅子利用者用の駐車マスは3.5m×5.0m以上とする。
- ・多くの利用者に利用してもらえるように、観光や福祉等に関わる大型バスを受け入れることを可能とする。その場合、道路から駐車場への流入や駐車場内の安全と景観に配慮し、必要な台数と駐車スペースの形態について提案すること。また、事前予約制にする運営を前提とすること。
- ・周辺道路からの出入り口位置や出入庫に伴う渋滞や事故を回避する計画等、公園内及び周辺道路の円滑化と安全性に務めること。

(コ) 駐輪場

- ・合理的な台数と配置の駐輪場を整備すること。
- ・駐輪場の配置は、公募対象公園施設の利用者の利便性だけでなく、特定公園の利用者にも配慮し、各施設にアクセスがしやすい計画にすること。

(サ) 手洗所

- ・各施設配置や利用人数等を想定し、公園利用者の利便性を確保しつつ、合理的な箇所数を提案し、公園内において最適な配置計画を提案すること。
- ・トイレの開放時間については終日開放することとし、夜間でも安心して利用できるよう、適切な防犯対策を講じること。
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。

(シ) インフラ

- ・提案する施設整備計画の内容に応じて、園内に電気、電気通信、上下水道等のインフラ設備を整備する。
- ・公共下水道へ接続する施設計画とすること。排水方式は雨水・汚水合流式とし、排水量を検討し、適切な設備を設け、公共枺から排出すること。
- ・インフラ管理者との協議時に負担金が必要な場合は、認定計画提出者が負担する。
- ・各種新たな引き込み等については、各インフラ管理者と協議を行うこと。
- ・受電方式は、提案に基づき適切な方式とすること。
- ・公園に供する配管配線設置を行うこと。
- ・既存のインフラ設備に配慮した計画を行うこと。

(ス) 管理施設

a 照明施設

- ・園灯はLED化すること。
- ・条件については、東京都各工事標準仕様書を参照すること。
- ・公園内照度は、周辺環境及び環境保全に配慮の上、日本工業規格基準により適正な照度を確保するよう配置計画を行うこと。園灯による配置計画が周辺環境に光害の影響が懸念される場合は、遮光板による検討を行うこと。
- ・非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関係法令も基づき設置すること。
- ・高所に設ける器具は、容易に維持管理できる構造にすること。

b 消火設備等

- ・消防法等関係法規に基づき設置すること。

(セ) 案内板等

- ・利用者が認識しやすい位置に、総合案内板及び公園内の施設や公共交通機関などの情報を示す誘導表示等の案内板を設置すること。
- ・表記についてユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・既存の施設に機能を付加する提案も可とする。

(ソ) その他

- ・誰もが安全、安心して快適に利用できるようにすること。(ユニバーサルデザインの導入)

2 維持管理・運営に関する要求水準

(1) 指定管理の対象範囲

指定管理者の管理運営の対象となる範囲は「添付資料2 指定管理区域図」のとおりとし、管理運営の対象から除く施設は、以下の表のとおりとする。

公園名	管理運営の対象から除く施設
共通	公募対象公園施設 利便増進施設
総合レクリエーション公園	・江戸川区球場 ・葛西防災公園 防災倉庫、受水槽 ・なぎさ公園 (仮称)江戸川区角野栄子児童文学館(令和5年7月予定) 南駐車場(令和4年4月予定) 事務所兼厩舎 ポニー馬場
新左近川親水公園	フィールド 葛西ラグビースポーツパーク管理事務所 カヌー管理事務所 各カヌー場 艇庫

(2) 指定管理による管理運営

指定管理者は、「別紙3 管理運営の基準」及び「参考資料15 設備一覧」に掲げられた業務のほか、認定計画提出者が企画・提案し区に採用された事業を行うこと。また、自主事業として公園の魅力向上に資することを目的とした地域連携やイベント等を実施する事業、公園利用者へのサービス向上を図る事業及びその他施設の機能増進や活性化につながる事業を行うこと。なお、認定計画提出者が芝生広場等の指定管理対象施設を活用してイベントを開催する場合は、区及び指定管理者との協議の上で、許可を受け実施するものとする。

現在の運営状況については「参考資料2 各委託費」「参考資料3 収入実績」を参照すること。

(3) 駐車場の管理運営

既存駐車場及び新設する駐車場の、利用料の取り扱いや料金体系、使用料、開放時間及び管理手法等については認定計画提出者の提案内容を踏まえ、区と協議のうえ決定する。また、新設する駐車場においては、整備手法についても認定計画提出者の提案を踏まえ決定する。ただし、内容によっては条例改正が必要となり、江戸川区議会の議決を得る必要があるため、提案内容を確約するものではない。

第6 利便増進施設の要求水準

1 設計・建設に関する要求水準

(1) 利便増進施設の設置条件

都市公園法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、建蔽率に配慮すること。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。

利便増進施設の設置に当たっては、認定計画提出者は占用許可を受け、江戸川区立公園条例に定める金額を区に納入する。

(2) 整備機能

ア 看板又は広告塔（任意）

- ・認定計画提出者は、本公園内に、地域における催し物等に関する情報発信を行う看板又は広告塔を設置することができる。
- ・地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自己用広告を掲出することは可とするが、一般広告（第三者広告）については、設置することは不可とする。

イ 地域住民の利便の増進に資する自転車駐車場（任意）

- ・公園の施設計画及び本事業地の立地環境を考慮し、シェアサイクルポート等を設置することができる。