

「大久保公園を活用したエンターテイメント&スポーツ施設整備事業」

募集要項

1 募集事業概要

(1) 背景

新宿区立大久保公園は、戦災復興区画整理事業により造成された公園であり、昭和25年区立公園として開園した。都市計画公園として都市公園法(昭和31年法律第79号)及び地方自治法(昭和22年法律第67号)に基づく新宿区公園条例(昭和50年条例第28号)により管理されている。歌舞伎町繁華街の北側に位置し、現在、管理上の問題から、周囲をフェンスで囲み指定の時間のみ開園している。

公園内には樹木等植栽のほかバスケットゴールが設置され、街角公園として通行者に利用されており、地元消防団の活動訓練場所として使用されている他は利用頻度が低く、ホームレスの溜まり場としても環境改善が問題となっている。

当公園は、新宿区が推進している歌舞伎町ルネッサンス活動の「エンターテイメントシティ：歌舞伎町賑わい軸の創出プロジェクト(セントラルロード～シネシティ広場～東京都健康プラザハイジア～新宿区立大久保公園)」(1)の拠点のひとつとして位置付けられている。同プロジェクトでは、イベントなどによる街の賑わいの創出を目的に公共空間の活用を推進している。こうした中、大久保公園及び東京都健康プラザハイジアの活用が課題とされており、隣接する二つの施設の連携・活性化が必要とされている。

(2) 事業目的

エンターテイメントシティ歌舞伎町プロジェクトのひとつとして、エンターテイメント&スポーツ施設としての整備を行うことを目的とする。客層(集客のターゲット)の目安は、20歳から40歳の元気と活力にあふれる大人の層を中心に考えるが、それを含むものであれば、子どもからお年寄りまで幅広い年齢層を対象とする提案も評価する。

現在の久保公園の土地に関わる土地利用規制を大幅に緩和し、民間活力導入による新しい施設整備、事業運営、維持管理を取り入れる。その必須要件は、公益機能(オープンスペース・防災機能・まちづくりへの波及効果)を担うことに限定し、それ以外の事業収益・利用内容等は民間提案に任せるものとする。提案の前提として、現在の都市公園としての都市計画決定を暫定的に変更し、創意あふれる土地の有効活用を可能とする。

また、隣接する「東京都健康プラザハイジア」及び「(財)東京都健康医療公社大久保病院」の新しい活用・連携方法や周辺地域(歌舞伎町2丁目を中心としたエリア〔後述の位置図を参照〕)のまちづくりビジョンもあわせて提案していただき、事業者、行政とのパートナーシップにより、地域全体のまちづくりの促進をはかる。

1 歌舞伎町にぎわい空間軸の創出プロジェクトとは・・・

歌舞伎町のメインストリートであるセントラルロードからシネシティ広場、東京都健康プラザハイジア、新宿区立大久保公園を拠点にイベント等による情報発信を行い、それらを結ぶ動線を賑わい空間軸と位置づけ、歩行者の回遊性を高めた公共空間として整備するプロジェクト

(3) 事業内容

項目	内容
1. 事業の方向性	<p>大久保公園については、「エンターテインメント&スポーツ」をキーコンセプトにした施設を整備する。</p> <p>例えば、主催者と観客が一体となって楽しむことができるイベント、体験型のアミューズメント・プログラム、ショー、ライブ要素を含むアトラクションなどが考えられるが、これに限らず自由に創造的な提案を求める。なお、本募集要項における「スポーツ」とは、ゲームやレクリエーション、レジャー、文化芸術等も幅広く含むものとする。</p> <p>また、の事業と連動して、東京都健康プラザハイジアで運営されている各種事業との連携・テナントや施設の新しい活用、(財)東京都健康医療公社大久保病院との事業連携についても提案を求める。</p> <p>さらに、を含めた歌舞伎町二丁目西側地域(〔位置図：詳細〕参考)のまちづくりビジョンについても自由な提案を求める。</p>
2. 事業期間・所有権等	<p>事業期間は20年間(2010年から2039年) 2</p> <p>土地は区が所有し、その上に定期土地賃借権を設定</p> <p>賃料は、不動産評価額の10%(5年ごとに改訂・期間中は固定)と、本事業により整備された施設で得られる売上の5%(毎年変化)を合わせた金額</p> <p>事業期間満了時には、事業者は更地にして土地を区に返却</p>
3. 事業内容	<p>エンターテインメント&スポーツ施設の整備及び施設の管理運営等</p> <p>「1. 事業の方向性」コンセプトに沿った施設整備及び管理運営</p> <p>公益機能(オープンスペース・防災機能・まちづくりの波及効果)に必要な設備・機能提供。現在の久保公園の担う公益機能のうち、「3. 条件等」に示す設備と機能を提供</p> <p>東京都健康プラザハイジア・(財)東京都健康医療公社大久保病院等との連携事業の実施</p> <p>からを含めた歌舞伎町のまちづくりへの協力・貢献</p>

2 参考として、新宿区立旧四谷第五小学校を吉本興業東京本部として活用した事例では、事業期間を10年としている。

2 公園概要**(1) 位置**

新宿区立大久保公園 住所：新宿区歌舞伎町二丁目43番

(2) 土地利用

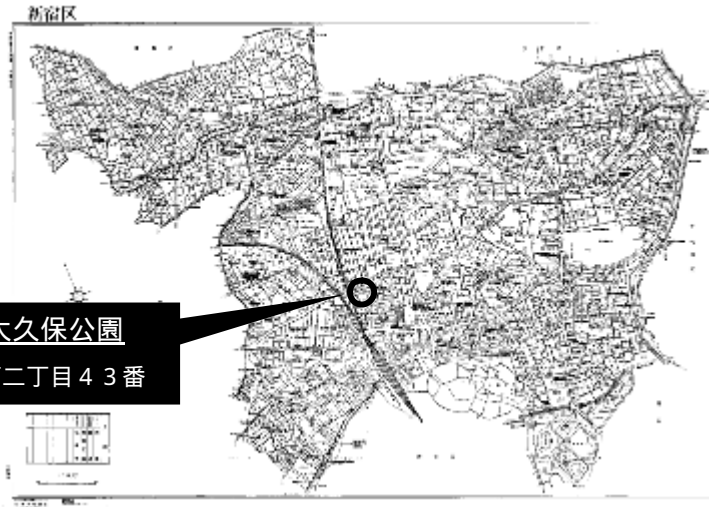
商業地域 建ぺい率80% 容積率600% 防火地域 区画整理区域内

(3) 周辺道路

東側：6.52～6.77m 南側：6.14～6.17m

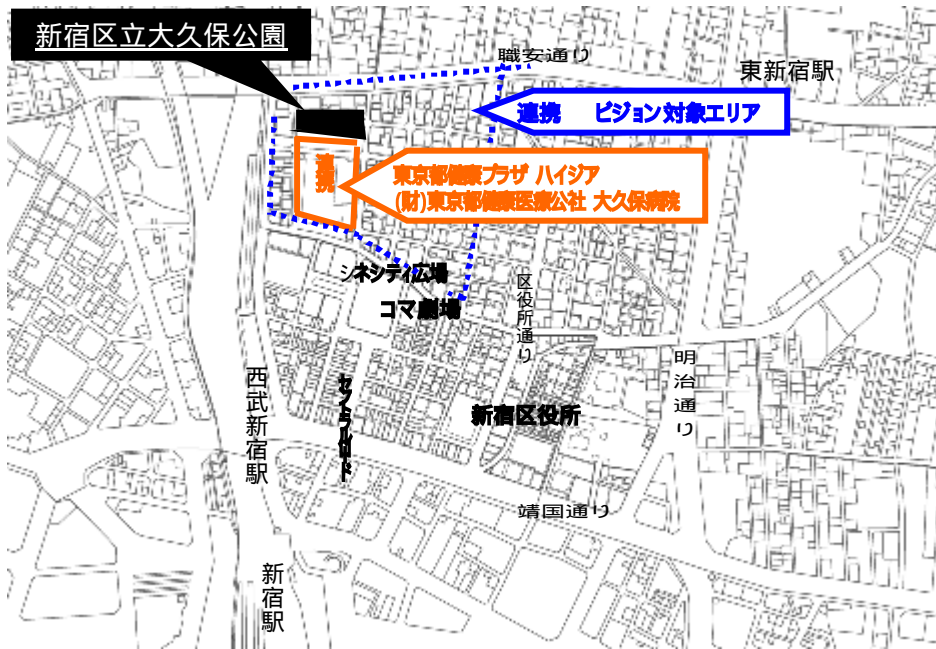
西側：4.15～4.20m 北側：6.16～6.20m

(4) 敷地面積 3,271.57 m² [位置図：広域]



新宿区立大久保公園
新宿区歌舞伎町二丁目43番

[位置図：詳細]



新宿区立大久保公園

職安通り 東新宿駅
連携 ビジョン対象エリア

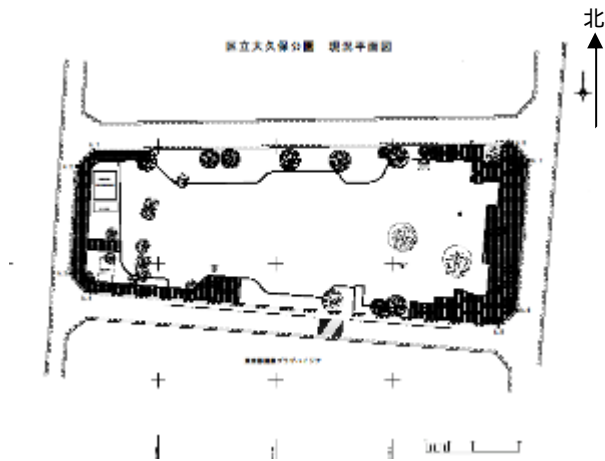
東京都健康ファザ ハイジア
(財)東京都健康医療公社 大久保病院

シブシティ広場
コマ劇場
区役所通り
新宿区役所
明治通り
靖国通り

西武新宿駅
新宿駅



〔現況写真〕



(5) 占用物件

- 防火貯水槽（鉄筋コンクリート製 地下式 40 m³ 18.36 m² 東京消防庁管理）
- 防火貯水槽（鉄筋コンクリート製 地下式 5 m³ 新宿区管理）
- 消防署資器材格納庫（鉄製プレハブ製 9.93 m² 地上 東京消防庁管理）
- 町会防災対策用格納庫（物置 2.0 m² 地上 歌舞伎町二丁目町会）
- 消防水利標識（鉄板製 600 mm³ 鋼管1本柱 地上 東京消防庁管理）
- 避難標識（鉄板製 1,000×700 鋼管2本柱 地上 新宿区管理）
- 町会用掲示板（木製 1,260×900×1,900 地上 新宿区管理）

3 条件等

事業提案にあたって、以下の条件を満たす内容とする。

項目	内容
(1) 事業者へのインセンティブ	<p>本事業では、20年間にわたる施設整備・運営・管理のための行政負担が0（ゼロ）となるのが必須条件である。したがって、それが満足された上で、民間が収益を上げた場合は、賃料として納める売上の5%を除いた全額を、リスクを負担した民間企業へのインセンティブとする。</p> <p>また、隣接する「東京都健康プラザ ハイジア」及び「(財)東京都健康医療公社大久保病院」の新しい活用・連携方法や周辺のまちづくりビジョンの提案を行うことができ、その推進に対して、行政から支援を得ることができる。</p>
(2) 行政からの支援	<p>エンターテインメントシティ歌舞伎町賑わい空間軸創出プロジェクトを推進する立場から、新宿区は事業者と「東京都健康プラザ ハイジア」等との連携やまちづくりビジョンの推進に向けた支援（ソフト面）を行う。また、事業の成功が区、事業者共通の希望であることを確認し、必要な協力を行う。</p>
(3) 既存占有物件の代	<p>以下の設備等については、従来規格又は同等の仕様のもを設置し、</p>

替機能の提供	<p>必要なときにいつでも使用できるように、事業者が維持・管理する。</p> <p>【防災】</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"> <p>防火貯水槽(45t) + 消防署資機材格納庫 町会防災対策用格納庫 消防水利標識 避難標識及び町会用掲示板 +</p> </td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 4em;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> <p>性能条件であり、 設置場所・形態・ 提供方法は自由 な提案を求める。</p> </td> </tr> </table> <p>【オープンスペース】</p> <p>地域の人たちのうるおい・やすらぎの空間として、現在の公園面積の20%以上のオープンスペース(床面積換算)を確保する。また、植栽・壁面・屋上緑化等によるみどりある空間づくりに配慮する。</p>	<p>防火貯水槽(45t) + 消防署資機材格納庫 町会防災対策用格納庫 消防水利標識 避難標識及び町会用掲示板 +</p>	}	<p>性能条件であり、 設置場所・形態・ 提供方法は自由 な提案を求める。</p>
<p>防火貯水槽(45t) + 消防署資機材格納庫 町会防災対策用格納庫 消防水利標識 避難標識及び町会用掲示板 +</p>	}	<p>性能条件であり、 設置場所・形態・ 提供方法は自由 な提案を求める。</p>		
(4)災害時の協力体制	「新宿区地域防災計画」(平成18年3月)を踏まえ、災害時の避難施設、備蓄機能を備えるとともに、地域住民の避難場所とする。			
(5)土地利用	構造改革特区制度等を活用し、20年間にわたり、本事業の対象地の都市計画決定(都市公園)を暫定変更し、有効活用する。			
(6)区民への配慮	公共の土地を活用した事業であることから、整備される施設・サービスに応じて、一定の区民利用への配慮(例えば、割引料金の適用や利用時間の優遇等)を行う。			
(7)関連計画との整合	「新宿区総合計画(平成19年12月)」、「新宿区都市マスタープラン(平成19年12月)」、「歌舞伎町まちづくり誘導方針(平成19年3月 現在改定中)」等の方針・上位計画を踏まえた計画とする。			
(8)法令順守及び周辺環境への配慮	施設建設及び運用にあたっては、関係法令及び規定等を遵守するほか周辺環境への配慮を十分に行う。			

4 評価基準等

事業者の選定基準の考え方

(A 市場価値)

対象物件は、東京都新宿区の利便性のきわめて高い立地であり、プロモーション(広告宣伝)やレジデンス(住宅)、ビジネス(業務)、アミューズメント(娯楽)等、さまざまな側面から複合的なアウトカムを引き出すことが可能であると考えられる。

(B 公益機能)

これまで大久保公園として新宿区民共有のオープンスペースとして、幅広い利用者に対するうるおいとやすらぎ(緑化・景観・環境等)を与えてきた役割も大きいと考えられる。

現状は(A)を制限し、専ら(B)で利用している。財政状況が厳しい環境下で、質の高い維持管理を行うことは困難であり、利用時間を日中のみに限定している。(B)の役割を十分に発揮できないばかりか、(A)の価値(地域ブランド等)の毀損も危惧される状況となっている。

本提案公募は、(A)の機能にも光をあて、民間事業者によりその市場価値を発掘・増大させることで、(B)の機能を一定程度維持しながらも、建設・維持・管理の費用を(A)から生み出そうとすることを意図している。したがって、本事業の建設・維持・管理のコストが0(ゼロ)になることが区の求める必須条件であり、それが満足された上で、民間が収益を上げた場合は、リスクを負担して事業を行った民間企業へのインセンティブとする。

また、本事業による施設整備の効果をより一層引き出すために、近隣施設「東京都健康プラザハイジア」及び「(財)東京都健康医療公社大久保病院」の新しい活用・連携手法と、周辺地域のまちづくりビジョンを提案することができる。

評価項目の構成と重み

《一次審査》資格審査の審査

事業提案を希望する者の資格状況を審査し、上位より最大5者を選定する。

事業目的と照らし合わせて、事業提案にふさわしい者を選定する。

項目	重み	合計
(Q) 資格面	15点	合計15点 二次審査に点数を持ち越す

(Q)【資格面】の評価基準と配点

項目	内容	配点
1. 財務状況	事業の経営・収支状況 ・ 過去3年間の経常収支の推移 ・ 事業経営に関わる資金調達的手法 等	5
2. 業務専門性	同種・関連業務の実績 ・ エンターテイメントまたはスポーツ施設の整備・運営 ・ 公益機能を含む市街地開発・施設整備 等	5
3. 運営体制	事業運営にあてる人員と体制 ・ 担当者の業務実績 ・ 配置予定人員の構成・役割分担 等	5

《二次審査》詳細提案+プレゼンテーションの審査

点数の割合 詳細提案(書類) 70% + プレゼンテーション 30%

項目	重み	合計
(Q) 資格面	15点(一次審査の点数)	

(P) 内容面	(A) 市場価値	60点	合計 100点
	(B) 公益機能	25点	

(P)【内容面】の評価基準

(A) 市場価値

項目	内容	配点
1. 収益性	「エンターテイメント&スポーツ」の提案内容・可能性 複合事業も含めた提案事業全体の収益可能性 等	15
2. 創造性	エンターテイメントシティ歌舞伎町の新たなシンボルと なるような提案 大久保公園の土地活用の方法・コンテンツのユニークさ エンターテイメント&スポーツ拠点となるような提案 周辺施設との連携手法・アイデアの斬新さ 地域性を踏まえた、創造性に富んだまちづくり提案 等	35
3. 効率性	提案事業実施のための資金調達計画 提案事業の事業効果と投資のバランス 公益機能の運営・管理方法、コスト・パフォーマンス 等	10

(B) 公益機能

項目	内容	配点
1. オープン・ スペース機能	うるおい・やすらぎの提供 一般公開のスペース、利用方法	5
2. 防災機能	災害時の施設利用・平常時の利用方法 防災施設等の整備・管理手法 等	5
3. まちづくりへの 波及効果	東京都健康プラザハイジアで運営されている各種事業と の連携・テナントや施設の活用方法 (財)東京都健康医療公社大久保病院との事業連携 歌舞伎町二丁目西側地域のまちづくりビジョン 集客数・社会的な認知度の向上可能性(地域の活性化へ の貢献・にぎわい創出) 等	15

留意事項

都市計画公園を暫定変更することを前提として手続きを進めるが、2011年以降に遅延した場合は、区と事業者との再度協議を行い、事業の実施・中止を含むすべての条件について変更可能とする。

5 提案方法・選考手順

(1) 提案方法

提案は、第一次審査（資格審査）、第二次審査（事業提案（書類＋プレゼンテーション））の二段階で審査を行う。スケジュールは、(2)の通りとする。

【担当部署】 新宿区 区長室 特命プロジェクト推進課

〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

電話 03(5273)4235 FAX03(5273)3931

e-mail:tokumeipro@city.shinjuku.tokyo.jp

(2) スケジュール

2009年	4月10日～4月30日	募集要項の公表
	5月1日～5月10日	質問等の受付
	5月15日	回答の送付
	5月20日～5月31日	第一次審査書類の受付
	6月5日	第一次選定者の決定
	6月6日～6月15日	選定者との競争的対話・事業内容等の質疑応答
	6月16日～7月10日	第二次審査書類の受付
	7月20日(予定)	プレゼンテーション
	7月31日	特定事業者の決定

(3) 提案書の様式

事業提案書の様式は任意とする。用紙はA4縦・片面・カラー印刷とし、10部（左ホッチキス止め・表紙不要）作成する。なお、提案者が特定できるような情報は記載しないこと。

《一次審査》（資格審査のための提出書類）

項目	内容
1. 資格審査のための書類	企業概要（組織、営業経歴等） 最大1枚
	業務実績一覧 最大1枚
	財務諸表（過去3年間分） （任意様式）
	特にアピールする業務実績 最大1枚

《二次審査》（詳細提案＋プレゼンテーションの審査のための提出書類）

項目	内容
1. 詳細提案	(P)の(A)市場価値に関する資料 最大3枚 事業推進手法（PPP等）や資金計画も含む
	(P)の(B)公益機能に関する資料 最大1枚
2. プレゼンテーション	上記をまとめた要約資料（A3・片面・カラー） 最大1枚

(4) 参考資料

本事業提案にあたり、下記の資料を貸与・閲覧することができる。

新宿区基本構想・新宿区総合計画（平成19年12月）

新宿区都市マスタープラン（平成19年12月）

歌舞伎町ルネッサンス～誰もが安心して楽しめるまちへ

新宿区用途地域等都市計画図（平成18年3月）

チェックリスト（関係法令・条例・要綱一覧）

このほかにも新宿区のホームページや区民情報センター（区役所本庁舎1階）からも、関連する情報を得ることができる。

以 上