

**葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関する
サウンディング調査
実施要領**

令和5年8月
葛飾区都市整備部公園課

1. 調査の目的

葛飾あらかわ水辺公園は、荒川の自然環境と河川景観を活用し、「生き物とふれあえる公園づくり」をテーマに平成12年度に開園した公園ですが、開園後約20年が経過し、施設の老朽化や利用状況の変化がみられています。こうした状況を踏まえ、令和3年6月に「葛飾あらかわ水辺公園再整備基本構想」（以下、「水辺公園基本構想」という。）を策定し、公園の課題や今後の整備方針をまとめました。

また、新小岩公園は、昭和60年に開園されて以来、レクリエーションやスポーツ、各種イベント等で幅広い年代に利用されてきた一方で、首都直下地震の切迫性や、気候変動による大規模水害への備え、駅周辺まちづくりとの連携など、防災性や魅力の向上が求められています。これらを踏まえ、令和3年7月に「新小岩公園再整備基本計画」（以下、「新小岩公園基本計画」という。）を策定し、憩い・賑わい空間であり、かつ、多様な災害に対応した応急活動拠点となる新小岩公園の再整備に向けた基本機能と整備方針について取りまとめました。

「葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業」（以下、「本事業」という。）では、これまでに策定した葛飾あらかわ水辺公園基本構想・新小岩公園基本計画に基づき、賑わい創出や防災機能確保すべく両公園の機能の再整備を行うものです。

また、葛飾区では、両公園の再整備を機に民間事業者を活用し、効果・効率的に維持管理・運営を行う可能性について検討しています。

本調査では、公園の管理運営業務における民間活力導入のための条件、実現可能な民間収益事業の内容、公園の維持管理・運営業務の範囲等について民間事業者の意見を把握することを目的としています。



図 1 事業対象地

2.事業対象地の現況

本事業対象地・施設（葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園）の現況を示します。

表 1 対象事業地の概要

項目		葛飾あらかわ水辺公園	新小岩公園
基本情報	計画地	葛飾区西新小岩三丁目 35 番～ 新小岩一丁目 1 番先	葛飾区西新小岩一丁目 1 番 3 号
	公園面積	65,158.42 m ² ※国との連携（かわまちづくり）による修景 護岸等の整備を検討しており、整備後に 公園区域に追加予定	47,484.68 m ² ※再整備による盛土等により、今後、面積増加 予定（具体的な追加範囲等は調整中）
	接道道路	東：中川（管理用道路あり） 西：荒川 南：－ 北：－	東：都営住宅（西新小岩一丁目アパート） 西：都有地 南：JR 総武線・総武本線 北：都道 315 号線（蔵前橋通り）
	交通アクセス	徒歩：JR 総武線「新小岩」駅北口 徒歩約 12 分 車：再整備にあわせて公園内に駐車場 を整備予定（かわまちづくりによる都 道 315 号線（蔵前橋通り）からの アクセス路を検討中） 首都高速道路平井大橋出入口 （IC）が近接	徒歩：JR 総武線「新小岩」駅北口 徒歩約 5 分 車：公園内に駐車場有 （再整備後も運営予定）
与条件	区域	市街化調整区域（河川区域内）	市街化区域（都市計画区域）
	用途地域	無指定	第一種住居地域
	建ぺい率(%)		60
	容積率(%)		300
	防火地域・ 準防火地域		準防火地域
	給排水 電気・ガス	給水、電気：区で整備予定（各管理者と 協議中） 排水：トイレは汲み取り式（他排水は油 水分離のうえ、浸透ますでろ過し、 川に放流予定） ガス：整備予定なし	給水、電気、排水：既存本管及び再整備に あわせて引込管を活用予定
避難場所	指定緊急避難場所	指定緊急避難場所	
その他	土地所有	国 ^{※1}	葛飾区
	自然保護区域	葛飾あらかわ水辺公園自然再生区域に 指定	－
	備考	OECM（保護地域以外で生物多様性保 全に資する区域）への登録、グリーンイン フラの活用等を検討しています。	グリーンインフラの活用等を検討しています。

※1：葛飾あらかわ水辺公園の用地は河川区域内のため、区は国土交通省より、占用許可を受けています。公園施設（収益施設）の設置にあたっては、民間事業者は区から設置管理許可を受けて整備することになります。

3. 整備概要

葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園全体の再整備の概要を以下に示します。

(1) 葛飾あらかわ水辺公園

葛飾あらかわ水辺公園は、「自然散策ゾーン」、「賑わいゾーン」、「自然体験・学習ゾーン」、「自然保護ゾーン」の4つのゾーンに分けて再整備を予定しています。各ゾーンの想定面積及び整備対象施設は表 2のとおりです。なお、区では、賑わいゾーンの整備対象施設を民間収益施設として民間事業者が整備・管理運営するなどの可能性を検討しています。

表 2 葛飾あらかわ水辺公園の各ゾーンの整備イメージ

整備エリア	整備対象施設 ^{※1}	想定面積 (㎡)
自然散策ゾーン	【自然系アクティビティ】 ・木道	約6,750
賑わいゾーン	【賑わい系アクティビティ/広場利用アクティビティ】 ^{※2} ・広場利用アクティビティエリア ・バーベキューエリア ・キャンプエリア ・駐車場 ^{※3}	約15,000 (~34,000) ^{※4}
自然体験・ 学習ゾーン	【自然系アクティビティ (体験・学習・保護)】 ・観察デッキ	約18,150
自然保護ゾーン		約25,200
合計		約 65,100

※1：国との連携によるかわまちづくりにて修景護岸の整備等を別途予定しています。整備後は、当該区域も公園区域の一部とする想定です。

※2：現時点で区が想定している整備内容であり、民間事業者の創意工夫によって整備いただくことを想定しています。

※3：整備予定の駐車場へのアクセスは、国との連携によるかわまちづくりにて平井大橋（都道315号線（蔵前橋通り））からのアクセス路の整備を予定します。

※4：賑わいゾーンの面積は、荒川将来像計画（令和5～6年度更新予定）において約15,000㎡程度の規模が想定されています。ただし、区としても、マネジメントを支える収益源の確保や利活用の促進を重視しています。そのため、民間事業者の提案内容・意向によっては、利活用户（地域団体）や河川管理者（国）との協議の上、最大で約34,000㎡程度まで拡大することを調整予定です。

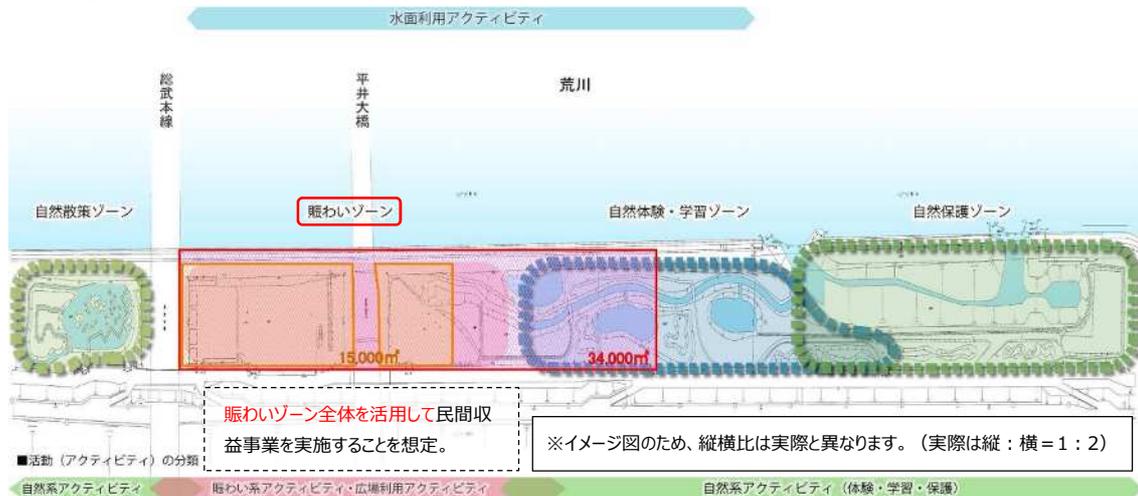


図 2 葛飾あらかわ水辺公園の整備イメージ

(2) 新小岩公園

新小岩公園は「スポーツゾーン」、「遊びゾーン」、「高台ゾーン」、「憩いゾーン」、「ステップゾーン」の5つのゾーンに分けて再整備を予定しています。各ゾーンの主な整備内容は表 3のとおりです。

なお、区では、高台ゾーン内の屋内施設内の収益機能を民間事業者が整備・管理運営するなどの可能性を検討しています。

表 3 新小岩公園の整備概要

ゾーン区分	主な公園施設	整備面積 (㎡)
スポーツゾーン	多目的スポーツ広場	約11,000
	フットサルコート	約530
	じゃぶじゃぶ池	—
	健康づくりの散策路	—
	駐車場・駐輪場、倉庫、便所等	—
遊びゾーン	スケートボードエリア	約900
	幼児用遊具エリア	約280
	斜面広場 (斜面遊具、アスレチック遊具含む)	—
高台ゾーン	エントランス広場	約900
	高台広場 (芝部分)	約1700
	ゲートボール広場	約870
	屋内施設 (2階建)	延べ面積：約1,100
	駐輪場	—
憩いゾーン	3×3コート	約260
	森の散策路	—
	高台広場、斜面広場	—
ステップゾーン	大階段	—
合計		約50,000



図 3 新小岩公園の整備イメージ

4. 調査スケジュール

項目	時期
サウンディング調査実施要領の公表	令和5年8月7日（月）
説明会・現地説明会の実施 事業概要資料・アンケート回答票の配布	令和5年9月4日（月）
質問受付期間	令和5年9月4日（月） ～令和5年9月11日（月）
質問回答公表（予定）	令和5年9月19日（火）
参加申込受付期間	令和5年9月4日（月） ～令和5年9月22日（金）
アンケート回答票提出期限	令和5年9月29日（金）
個別ヒアリングの実施	適宜（10月上旬～10月下旬を予定）
調査結果概要の公表（予定）	令和5年中

5. サウンディング調査実施要領の公表

サウンディング調査実施要領（本資料）は、葛飾区ホームページに掲載します。

【掲載箇所】

葛飾区トップページ>まちづくり>公園>葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関するサウンディング型市場調査について

【URL】<https://www.city.katsushika.lg.jp/planning/1003408/1032808/index.html>

【公表日】令和5年8月7日（月）

6. 説明会・現地説明会参加の実施

本事業の概要・前提条件等についての理解促進のため、説明会・現地説明会を実施します。なお、参加者に対して、サウンディング調査に関する各種資料（別紙1「事業概要資料」、別紙2「アンケート回答票」）の配布を行います。

なお本説明会は、本事業への関心のある区の地元事業者の積極的な参加も期待しています。

【補足事項】

- ◆ 本事業の民間事業者については、全体を同一の事業者が担うことを想定します。
- ◆ 本事業への参加形態（企業単独／複数社でのグループ等）は問いません。
- ◆ 本事業への地元事業者の参加促進を検討しています。
- ◆ 説明会は個別ではなく全体で実施します。

（1）説明会・現地説明会の日時

① 集合場所

新小岩公園 和楽亭（説明会実施後、現地説明会へ移行）

所在地：葛飾区西新小岩一丁目1番3号

※会場の駐車場（有料）の台数には限りがありますので、極力、公共交通機関でお越しください。

② 説明会

令和5年9月4日（月）13時～ 14時（1時間程度）

③ 現地説明会（葛飾あらかわ水辺公園・新小岩公園）

令和5年9月4日（月）14時30分～ 16時（1.5時間程度）

※説明会当日、アンケート回答票を配布します。

（2）現地説明会・説明会への参加申し込み

本説明会への参加をご希望される場合は、様式1「説明会申込票」に記入の上、件名を「【説明会申込】葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関するサウンディング調査」として電子メールにてお送りください。

なお、今回の説明会に参加されない場合でも、サウンディング調査への参加を申し込みいただけます。サウンディング調査への参加をご希望される場合は、その旨を「11. 問合せ先・提出先」へご連絡ください。サウンディング調査に関する各種資料データを提供いたします。

① 参加申込期限 令和5年8月30日（水）午後5時（必着）

② 送付先 「11. 問合せ先・提出先」とおり

※現地説明会・説明会への参加人数は、1グループにつき3名以内としてください。

※電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに、「11. 問合せ先・提出先」まで連絡をお願い致します。

7. 質問受付・質問回答公表

本事業の内容に対する質問がある場合は、様式2「質問票」に記入の上、件名を「【質問】葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関するサウンディング調査」として、電子メールにてお送りください。

① 質問期限 令和5年9月11日（月）午後5時（必着）

② 送付先 「11. 問合せ先・提出先」とおり

③ 質問に対する回答 令和5年9月19日（火）（予定）までに葛飾区ホームページ上に公開します。本調査の趣旨に添わない質問と判断された場合、回答を公開しないことがあります。

※電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに、「11. 問合せ先・提出先」まで連絡をお願い致します。

8. サウンディング調査の内容・参加手続き

（1）サウンディング調査の対象

本事業に関心のある法人又は法人のグループを対象としますが、以下の①～⑥のいずれかに該当する者は参加できません。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。② 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。③ 法人税、消費税及び地方消費税などの税金を完納していない場合。④ 都市計画法等において法令違反がある場合。⑤ 地方自治法施行例令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの⑥ 葛飾区暴力団排除条例（平成24年6月27日条例第19号）第2条に規定する「暴力団」及び「暴力団員」。 |
|--|

(2) サウンディング調査の項目

説明会にて配布予定の別紙1「事業概要資料」等をご覧いただき、別紙2「アンケート回答票」に記載する参画可能性や事業条件等について、ご意見・ご提案内容を伺います。

表 4 サウンディング調査の項目

項目	内容
1. 貴社・貴団体について	業種、類似事業実績 等
2. 葛飾あらかわ水辺公園における民間収益事業について	民間収益事業の対象範囲・事業内容
3. 新小岩公園における民間収益事業について	民間収益事業の対象範囲・事業内容
4. 各公園の管理について	葛飾あらかわ水辺公園と新小岩公園の一体的な維持管理・運営の可能性
5. 導入予定の事業方式	各公園の整備・運営にて想定する事業手法
6. 事業への参加意向	事業への参加意向・参加形態、事業者募集における条件・要望
7. 本事業における事業範囲の拡大検討について	民間事業者の業務範囲の拡大検討について

(3) サウンディング調査への参加申し込み

サウンディング調査への参加をご希望される場合は、様式3「サウンディング調査参加申込票」に必要事項を記入の上、件名を「【サウンディング調査参加申込】葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関するサウンディング調査」として電子メールにてお送りください。

① 参加申込期限 令和5年9月22日（金）午後5時（必着）

② 送付先 「11. 問合せ先・提出先」とおり

※電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに、「11. 問合せ先・提出先」まで連絡をお願い致します。

(4) アンケート回答票の提出

別紙2「アンケート回答票」に記載の項目について、可能な範囲でご回答のうえ、件名を「【回答票】葛飾あらかわ水辺公園及び新小岩公園再整備事業に関するサウンディング調査」として電子メールにてお送りください。

① 回答期限 令和5年9月29日（金）午後5時まで

② 送付先 「11. 問合せ先・提出先」とおり

※様式3「サウンディング調査参加申込票」をご提出いただいた事業者であって、別紙2「アンケート回答票」のご回答が確認できない場合は、確認のご連絡を差し上げる場合があります。

(5) ヒアリングの実施

別紙2「アンケート回答票」の内容の確認のため、必要に応じてヒアリングを実施する場合があります。ヒアリングを実施させていただく場合には、ご担当者あてに個別にご連絡します。

① 実施期間 令和5年10月上旬～10月下旬頃（予定）

② その他 ヒアリングは参加事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため、個別に行います。

(6) サウンディング調査実施結果の公表

令和5年中に調査の実施結果の概要を葛飾区ホームページに公表する予定です。

公表内容は、原則、定量的な調査結果とします。自由記述等の定性的な回答内容については原則公表しませんが、公表することが望ましい回答については、提案者の名称や提案されたアイデア及びノウハウの保護に考慮した上で、事前に提案者に確認した後、公表します。

9. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

今回のサウンディング調査への参加実績は、今後の事業者選定における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、事業者の負担とします。

(3) 応募書類や個別対話における情報の取り扱い

- ・ 応募書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- ・ 著作権は、作成した提案者に帰属します。
- ・ 応募書類や個別対話により知りえた情報は、本事業の検討以外には用いません。なお、情報の公開にあたっては、提案者と事前に確認のうえ公表致します。
- ・ 応募書類は、葛飾区情報公開条例（平成4年6月26日条例第30号）に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。葛飾区が必要と認める場合は、事前に提案者に確認のうえ、全部もしくは一部を公開することがあります。

10. 別紙（説明会時配布予定）

- ・別紙1 事業概要資料
- ・別紙2 アンケート回答票

11. 問合せ先・提出先

【調査実施機関】

株式会社建設技術研究所 東京本社都市部 PFI・PPP室

担当：柄澤、久保

電話：03-3668-0999（直通）

メールアドレス：katsushika_park@tokyo.ctie.co.jp

受付時間：土曜、日曜、祝日を除く 午前9時から午後5時まで

12. 調査主体

【本事業担当】

葛飾区 都市整備部 公園課 建設係

担当：中島、大石、小湊、青木

電話：03-3695-8385