



IKE·SUN PARK

**としまみどりの防災公園
(愛称 IKE・SUNPARK)**

**指定管理者業務
概要**

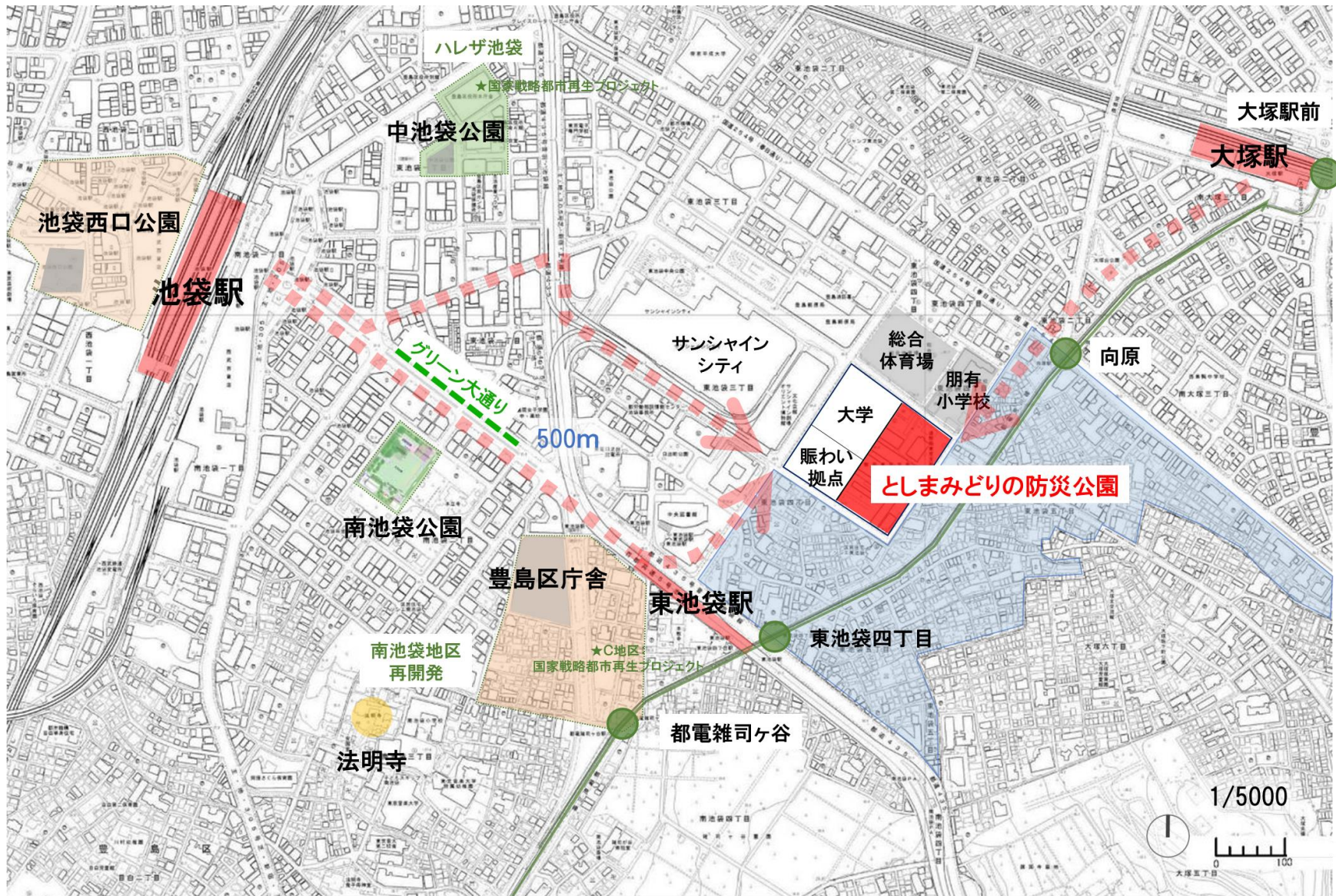
2023年9月

指定管理者：日比谷アメニス・NTTアーバンバリューサポート共同事業体
担当：村田堯弘（コミュニティビジネス部）

1 豊島区のまちづくり 3	4 コンテンツ詳細 18
(1) 公園の位置図	(1) KOTO-PORT
(2) 池袋駅周辺の4つの公園を中心としたまちづくり	(2) Farmers Market
(3) 施設周辺の今後の整備予定	(3) カフェ：EAT GOOD PLACE
2 設計・施工・管理一括発注の概要及び Park-PFI制度と指定管理者制度の関係性 7	(4) としまキッズパーク
(1) 実施体制	5 その他特徴的な取り組み 25
(2) Park-PFI制度	(1) 開園前ブランディング
(3) 本施設におけるPark-PFI制度と指定管理者制度の 関係性	(2) 費用対効果検証
3 施設概要 12	
(1) コンセプト	
(2) 平面図	
(3) 竣工写真	
(4) 災害時の機能	

1. 豊島区のまちづくり

1 - (1) 公園の位置図



1 - (2) 池袋駅周辺の4つの公園を中心としたまちづくり

公園が街を変える！「池袋駅周辺4公園」の整備

Changing the cityscape through parks - Development of "four parks around Ikebukuro Station"

国際アート・カルチャー都市構想の基本コンセプト「まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市」の実現に向けて、2020年東京オリンピック・パラリンピックまでに、池袋駅周辺の4つの公園を整備します。合計面積約30,000㎡となる4公園それぞれの特色を活かし、土日祝日には誰もが参加できる多彩なイベントを随時開催します。各公園を結ぶ歩行者空間や案内サイン等も充実させ、エリア全体の回遊性を高め、歩いて楽しく、訪れるたびに新たな発見に出会えるまちづくりを展開していきます。また、民間とのコラボレーションを拡大し、清潔なトイレをはじめ、誰もが安心して利用できる公園施設の管理・運営を進めていきます。

Toward the realization of "a theater city" with the entire city as the stage, and where anyone can play the leading role," which is the basic concept of the vision of Toshima as the International City of Arts & Culture, four parks around Ikebukuro Station will be developed and completed by the 2020 Tokyo Olympic and Paralympic Games. Covering a total surface area of 30,000 m², the four parks will harness their respective characteristics, and colorful events that anyone can partake in will be held from time to time on weekends and national holidays. Efforts will be made to enhance the ease of going around the parks, such as by creating pedestrian spaces that connect each park and improving information signage, and the area will be developed to make walking more enjoyable, offering new discoveries every time people visit. Collaboration with the private sector will be expanded to promote management and operation of park facilities that anyone can use comfortably, beginning with clean toilets.

2019年 リニューアル

池袋西口公園 [3,123㎡]

Renovations completed by 2019
Ikebukuro West Gate Park



ふくろ祭り、フラフェスタ、フェスティバル/トーキョーなど多彩なイベントが開催される池袋西口公園。駅直近の立地を活かし、公園全体を屋外劇場としてリニューアル。隣接する東京芸術劇場と連携し、池袋西口エリアの顔となる文化・にぎわい拠点に生まれ変わります。

An exciting range of events is held at Ikebukuro West Gate Park, including the Fukuro Matsuri Festival, Tokyo Hula Festa, and Festival/Tokyo. By harnessing its position near to the station, the entire park will undergo renovation to become an outdoor theater. In cooperation with the neighboring Tokyo Metropolitan Theater, Ikebukuro West Gate Park will be reborn as a bustling cultural hub that is representative of the West Exit area of Ikebukuro Station.

2016年4月 リニューアル

南池袋公園 [7,811㎡]

Renovations completed in April 2016
Minami-ikebukuro Park



青空が広がる芝生広場が大人気の南池袋公園。2016年11月初開催の「大田楽いけぶくろの絵巻」をはじめ、仮設の野外ステージ、能舞台を活用した蕨能、日本舞踏など、日本の伝統芸能を発信していきます。



Minami-Ikebukuro Park, with its open grassy fields and wide blue skies, is very popular among visitors. This park focuses on spreading traditional Japanese performing arts, including the Daidengaku Ikebukuro Emaki held in early November 2016, as well as Takajiroh and Japanese dance performances that make use of temporary outdoor stages or Noh stages.

2019年秋 リニューアル

中池袋公園 [1,786㎡]

Renovations completed by the fall of 2019
Nakari-Ikebukuro Park



As a hub that aims to transmit "Ikebukuro, the holy land for anime" to the world, efforts will be made to organize events in collaboration with the eight theaters of Hareza Ikebukuro, which will have its grand opening in the summer of 2020. These events will be centered around anime and cosplay.

「アニメの聖地・池袋」を世界に発信する拠点として、アニメやコスプレ関連イベントを中心に、2020年夏にグランドオープンする「Hareza (ハレザ)池袋」の8つの劇場と連携したイベント展開を図っていきます。



Dramatic City Ikebukuro

まち全体が舞台の劇場都市

A "theater city" with the entire city as the stage



Walkable City Ikebukuro

歩いて楽しい回遊都市

A city that is easy and enjoyable to walk around

Open-air Theater Ikebukuro

4公園合計30,000㎡の劇場空間

Theater space of 30,000 m² extending across the four parks

2020年春 オープン

造幣局跡地の新公園(仮称) [17,000㎡]

To be opened in the spring of 2020
New park at the former site of Japan Mint



2020年春、防災機能を備えた区内最大面積の公園が誕生します。同時に誘致する文化・交流施設との連携も視野に、屋外対応可能なコンベンション、ペットイベント、スポーツイベントなど、フラットな広場を活用した様々な野外イベントを展開していきます。



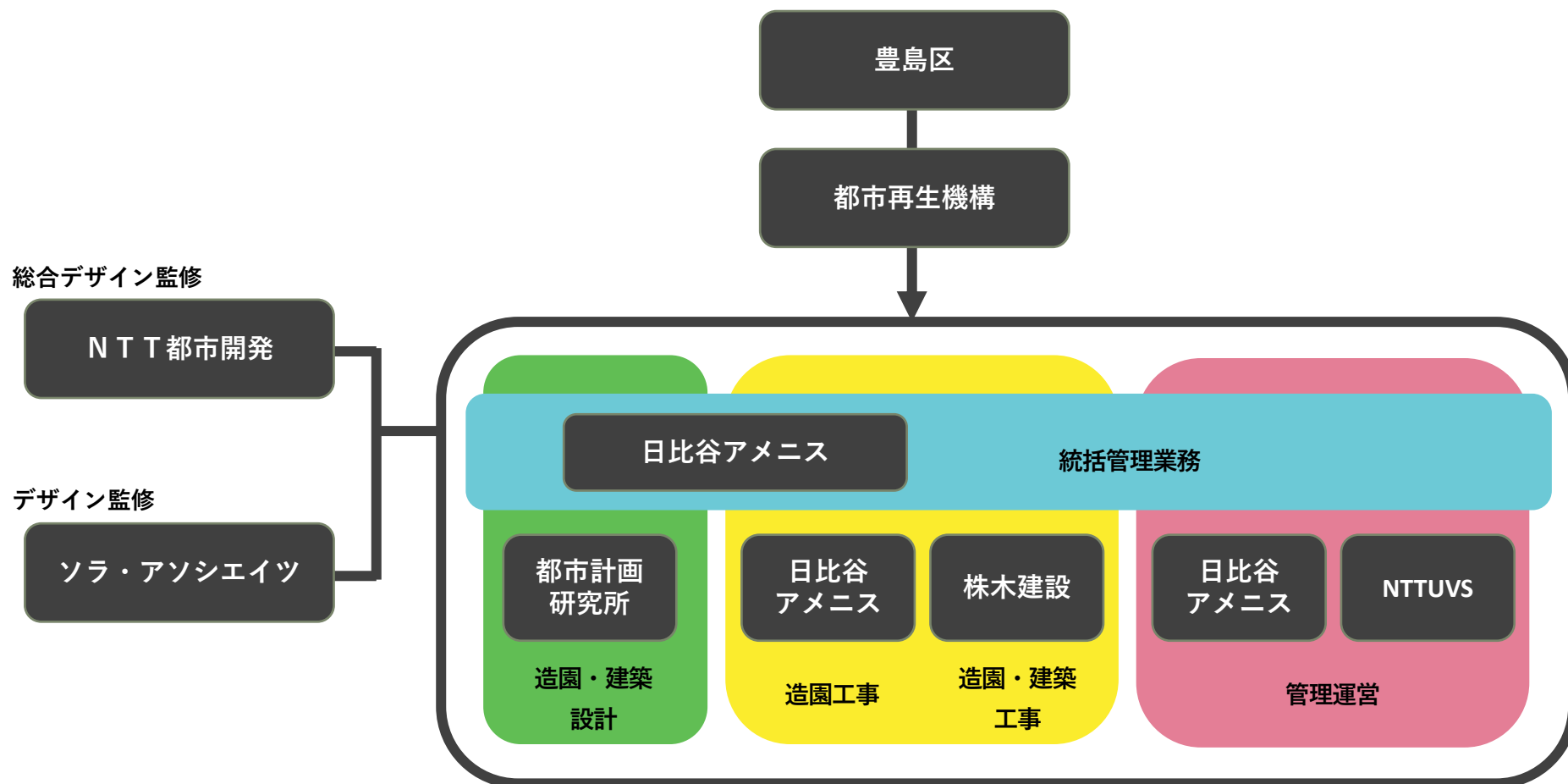
The largest park in Toshima City, equipped with disaster-preparedness functions, will be opened in the spring of 2020. With a view to collaboration with cultural and exchange facilities that efforts will be made to appeal to at the same time, various outdoor events will be organized by utilizing the flat and open square, which is suitable for outdoor activities including conventions, pet events, and sporting events.

出店：豊島区広報パンフレット平成29年3月発行

2. 設計・施工・管理一括発注の概要 及び

Park-PFI制度と指定管理者制度の関係性

2 - (1) 実施体制



2 - (2) Park-PFI制度

■資料1：PFI事業、Park-PFI制度、設置管理許可制度の違い

	PFI 事業	Park-PFI (公募設置管理制度)	設置管理許可制度
根拠法	PFI 法	都市公園法	都市公園法
事業期間の目安	10~30 年程度	20 年以内	10 年 (更新可)
議会の承認	必須	必須ではない	必須ではない
公共コスト削減効果	バリュー・フォー・マネー	特定公園施設の整備費の全部または一部	収益の一部を公園に還元または維持管理費軽減
特別目的会社の設立	必須	必須ではない	必須ではない
収益施設以外の施設整備の可否	必須ではない	必須 (特定公園施設)	必須ではない

特定公園施設：公募対象公園施設の周辺に設置する広場・園路等の公園施設

資料1、2：国土交通省「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」

- ・ Park-PFI制度は、都市公園法の設置管理許可制度に基づく、使い勝手（事業許可期間、特定公園施設の整備を必須条件とすること等）を改善したもの。
- ・ PFI法に基づくPFI事業とは異なる。

■資料2：公募公園施設、特定公園施設とは

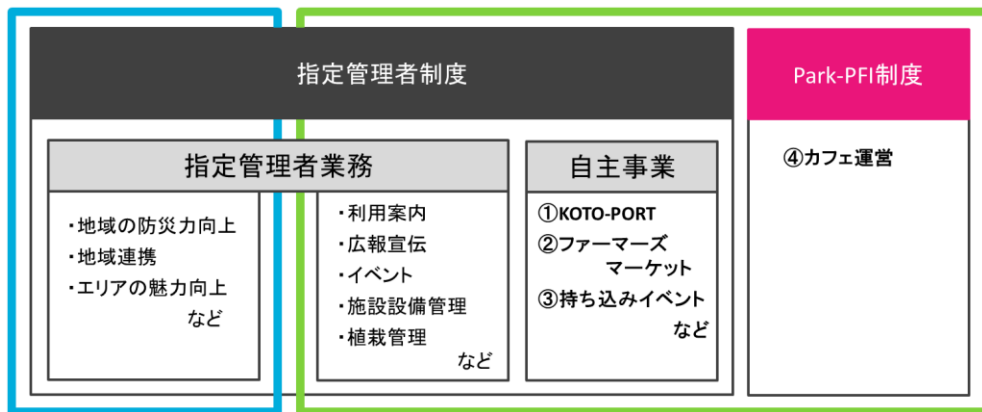


- ・ 公募対象公園施設：民間事業者が資金を出資して整備する、カフェ等の収益施設。単一店舗のものや、複数店舗の大規模なものがある。
- ・ 特定公園施設：従来は公的資金で整備していた公園施設部分を、公募対象公園施設で見込まれる収益を充当するかたちで民間事業者が資金を負担して整備する施設。
- ・ 公募対象公園施設と特定公園施設を一体的に計画、整備することで、相乗効果をあげられるメリットがある。

2 - (3) 本施設におけるPark-PFI制度と指定管理者制度の関係性

地域と行う取り組み

公園内で行う取り組み



■指定管理者制度

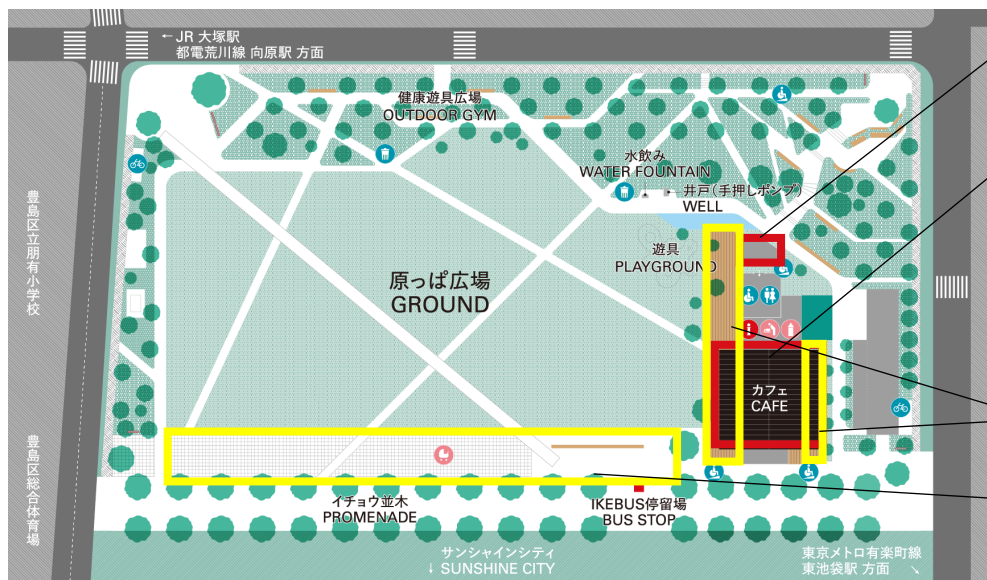
- ・施設設備管理、植栽管理、清掃、警備等や、利用者案内、イベント開催、広報PRなど、公園運営に係る業務を行政の代行者として実施する。
- ・本施設では、**KOTO-PORT**や**ファーマーズマーケット**、各種イベントは指定管理者の自主事業の扱いで、占有許可にて実施。

■Park-PFI制度：公募対象公園施設

- ・KOTO-PORT OFFICE
日比谷アメニス指定管理者の自主事業として実施する、ファーマーズマーケットに使用する備品の保管に使用。
- ・カフェ
内装工事（厨房設備、什器類等）を公募対象公園施設の対
象としている。

■Park-PFI制度：特定公園施設

- ・デッキ
管理事務所棟に隣接する南北のデッキ部分全体。
- ・舗装
KOTO-PORT及びファーマーズマーケットを展開している
舗装部分の一部。



3. 施設概要

WHAT IS IKE-SUNJ PARK?

イケ・サンパークとは？

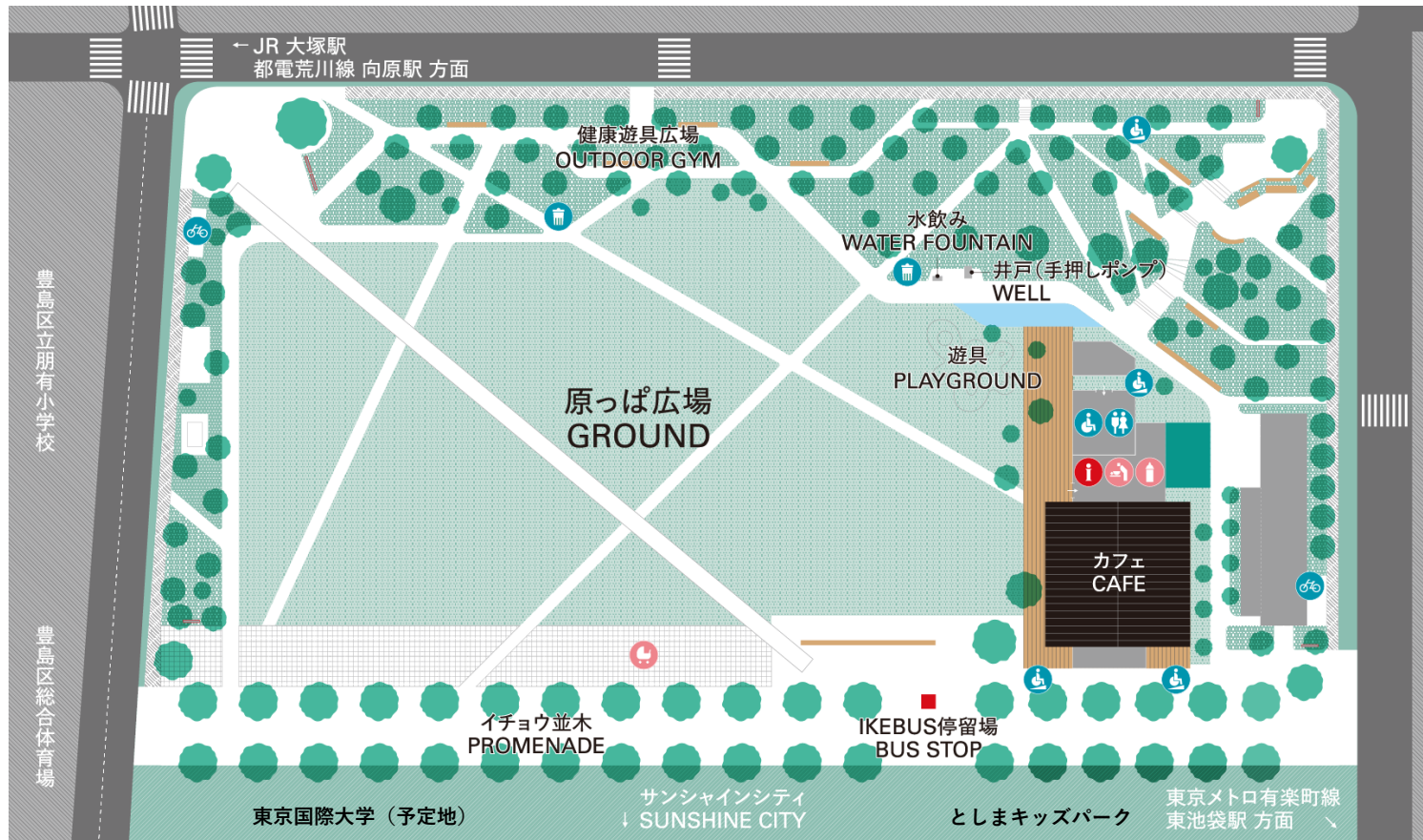
公園になる場所は元々造幣局と呼ばれ、
お金(硬貨)をつくる工場がありました。
しかし、都心の中にこれだけの広い空間があるのだから、
もっと生活につながる場にできないかと、
町会連合会の方々が中心となり、タネが蒔かれたのが1984年。
当時の大蔵大臣に、10万人を超える署名を集めて要望を送りました。
それがきっかけとなりこの場所に新しい生命が吹き込まれ、
40年以上の月日を経て、
2020年に公園に生まれ変わりました。

公園から街が変わる。

イケ・サンパークは単なる広場としての公園ではなく、多彩な魅力が溢れるこの地域で、3つのテーマに関する活動を行い、みなさんと一緒により良い暮らしを育む新しいカタチの公園になることを目指しています。



3 - (2) 平面図



- ・ 所在地：東京都豊島区東池袋4丁目42番
- ・ 開園時間：5時～22時（公園管理事務所8時～17時）
開園時間以外はチェーンにて閉園管理。警備員が巡回。
- ・ 面積：1.7ha

- ・ アクセス
東京メトロ有楽町線「東池袋駅」徒歩5分
JR「大塚駅」徒歩10分
JR「池袋駅」徒歩15分

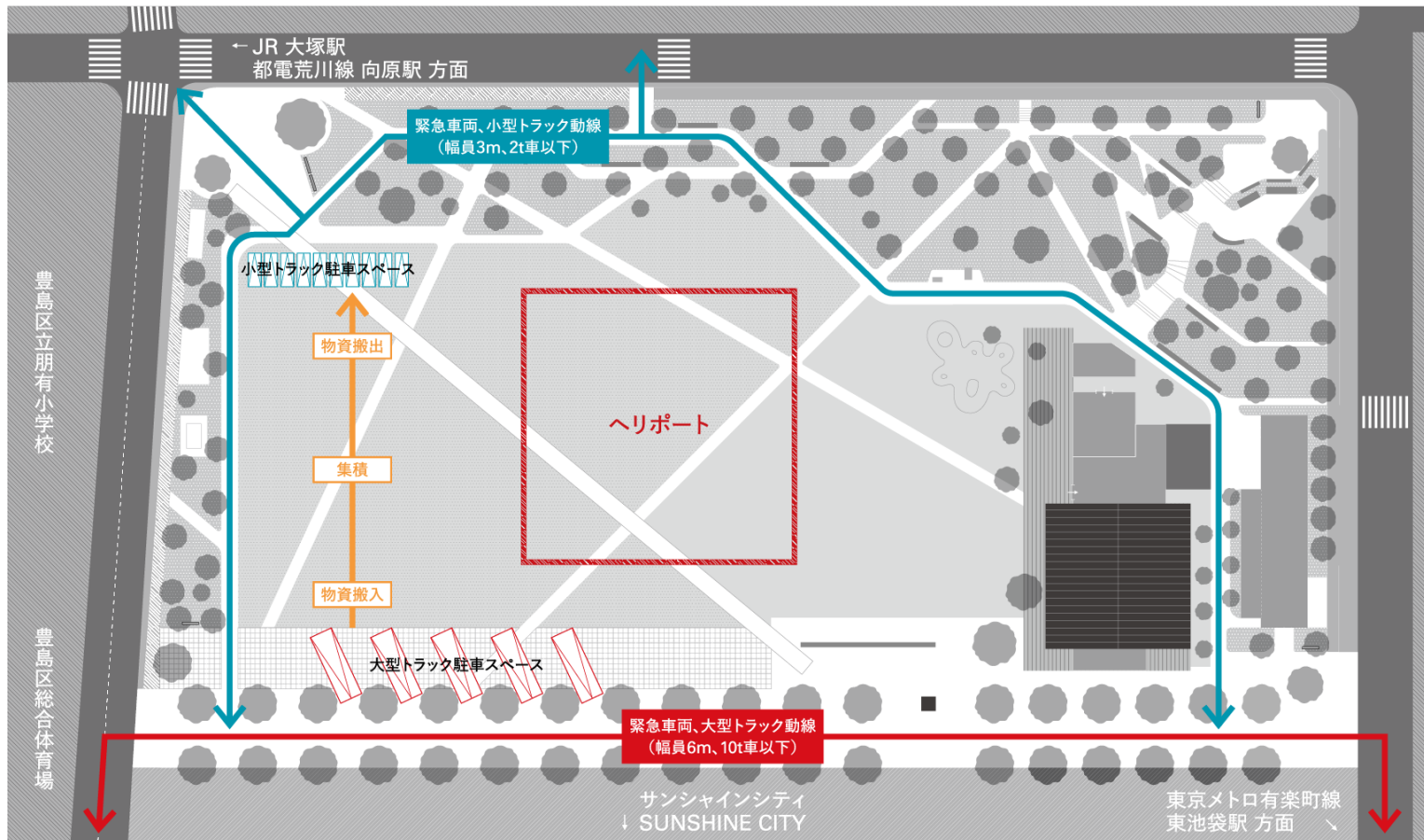
3 - (3) 竣工写真



3 - (4) 災害時の機能

公園が都市を守る

IKE・SUNPARKは、区内最大の公園であり区民の憩いの場であるとともに、防災公園としての機能も有しています。首都直下地震等の大規模災害の発生時には、災害対策拠点として機能する他、平時は地域の防災力を高める活動の場として活用されます。



3 - (4) 災害時の機能

1

一次避難所としての機能

- ・発災時には、約9,000人収容可能な避難場所として機能。
- ・隣接する木造住宅密集地域からの火災の延焼を防ぐため、防火樹林帯（シラカシ）を配置。
- ・安全が確保された後、近隣の救援センター（最寄り：朋有小学校）に避難者を誘導。

2

ヘリポート機能

- ・ヘリポート機能を有しており、道路の閉塞時には各主物資や傷病者を搬送。

3

救援物資集配拠点としての機能

- ・災害時に、国や都、全国各地の自治体や団体等から送られてくる救援物資を芝生広場に集積し、区内各所の救援センター（避難所）に搬送。



4. コンテンツ詳細



■ コンセプト

- ・公園をフィールドに、事業に挑戦してみたい意欲を持つ事業者の受け皿、スモールビジネスのスタートアップ支援を目的とする小型店舗
- ・飲食や物販など多様な業態の展開を予定
- ・Park-PFI制度に見られる、公園での収益施設整備推進の流れを受け、長期間での事業スキームを前提とする建築・テナントリーシングとは異なる、ミニマムかつ短期間での事業スキームを前提とする手法として実践中
- ・契約期間を3年間で短期間に設定することで、将来的に公園周辺の街に店舗を設けてもらうことを想定

■ 概要

- ・2020年9月より事業開始
- ・営業時間、休業日は店舗により異なる
詳細：<https://ikesunpark.jp/kotoport/>
- ・最大8店舗分のインフラを用意（公園設計段階から計画し、物件を設ける占用許可申請により日比谷アメニスが整備）

4 - (1) KOTO-PORT

HIGUMA Doughnuts × SOUR the park



あわてらす



Cafe Bamboo



プラマーナ・スパイス



4 – (2) Farmers Market



■ コンセプト

- ・豊島区が2020年に選定された、SDGs未来都市に係るSDGsモデル事業第一弾として、主催：日比谷アメニス、共催：豊島区で実施。
- ・埼玉県の新鮮な農作物、豊島区内の名産品や商店街の出店、全国の交流都市の逸品が出店。

■ 概要

- ・毎週土日、10:00～16:00（季節による変動あり）

4 - (3) カフェ：EAT GOOD PLACE



■概要

・店舗名称 EAT GOOD PLACE

・営業時間

月、火、水、木、日 8:00~18:00

金、土、祝前日 8:00~22:00



4 - (4) としまキッズパーク



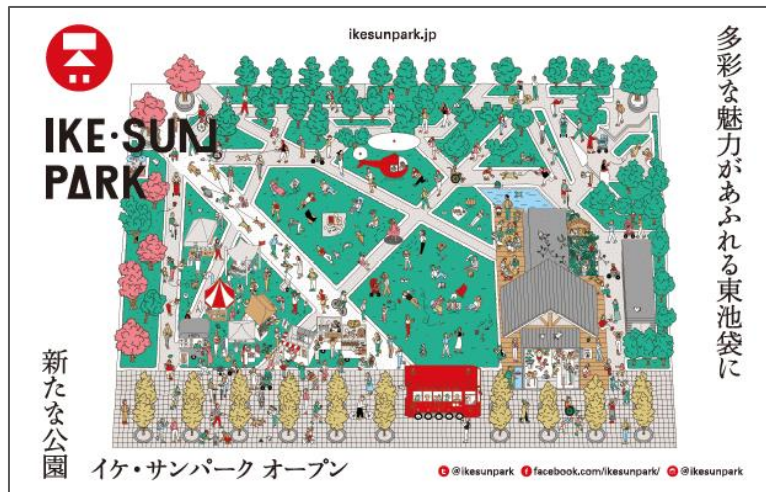
■概要

- ・IKEBUSのデザインを担当した水戸岡氏によるデザイン
- ・小学校低学年までのこどもが対象
- ・入園無料
- ・コロナ対策として事前予約、1時間/回、80人までで運用中
- ・平日午前中は、区内保育園が輪番で利用し、平日午後及び休日は一般利用を受入れ
- ・運営：大和リース（イケ・サンパーク指定管理者とは異なる）
- ・2024年移転を予定している隣接する保健所と同様に、2024年までの仮設運用を予定

5. その他特徴的な取り組み

5 - (1) 開園前ブランディング

フライヤー



タブロイド issue1,2



■ 概要

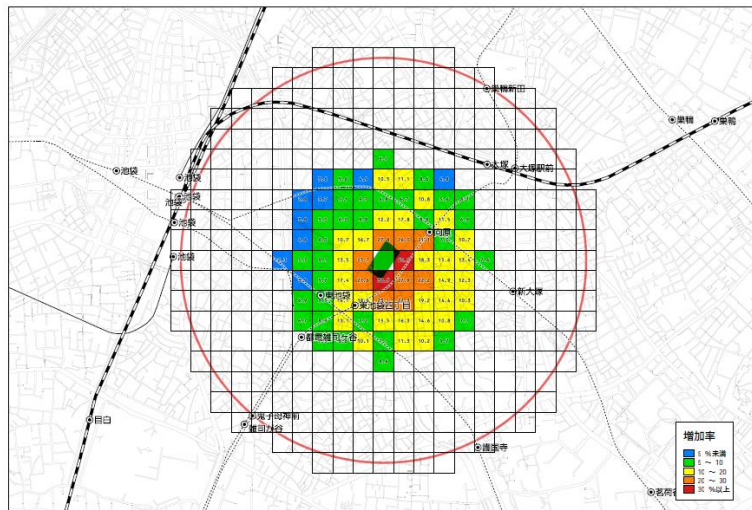
- ・ 公園の供用開始に先立ち、1) 施設の認知度向上、2) 周辺エリアの将来的な再開発を見据えたブランディングを実施
- ・ UR都市機構及び当社の2社による共同事業
- ・ コンセプト検討（コンセプトシート作成）、PR戦略検討（PRプランシート作成）、タブロイドissue1,2・フライヤー、ポスター発行
- ・ コンセプトシート作成にあたり、様々な分野の人を対象に「公園が都市を変える」をキーワードに、デプスインタビューを実施。「都市における公園の役割、期待されるもの」「都市における場所が持つクリエイティビティ」「東京という都市について」「公園など何と交わると面白いのか（公園×〇〇）」「今後の東京での働き方、暮らし方」といった視点で広く意見を集めた
- ・ タブロイドissue1は「地域の魅力を再発見し、広く伝える」、タブロイドissue2は「完成する公園がこれから目指していく将来像、欲しい未来の共有」を念頭に編集

5 - (2) 費用対効果検証

回遊動線調査結果



地価上昇効果分析結果



■ 調査背景

- ・ 統括管理業務として、本事業の費用対効果検証を行うことが義務付けられており、発注者と検証項目・手法を協議のうえ実施。

■ 調査内容

- 1) 本公園の利用価値・非利用価値および評価分析手法の整理
- 2) 本公園での評価分析手法の抽出およびフローの整理
- 3) 本公園での評価分析
- 4) 評価分析結果に対する考察および整備・運営に関する提案
- 5) 他公園への展開およびデータ蓄積・活用に関する提案

■ 実施項目

- ・ 回遊動線調査
- ・ 地価上昇効果分析（ヘドニック分析）