

大阪府営公園における
新たな管理運営制度の導入に向けた
事前事業提案 募集要項

令和元年 7 月 31 日

大阪府 都市整備部

内容

1	はじめに	1
2	事前事業提案募集の概要	1
	(1) 対象	1
	(2) 目的	1
	(3) 提案書の取扱い	1
3	新たな管理運営制度で想定する枠組み	2
	(1) 公園管理手法の枠組み	2
	① <枠組みⅠ> PMO型指定管理（施設整備を伴う指定管理者制度）	2
	② <枠組みⅡ> P-PFI型施設整備（公募設置管理制度など）	2
	③ <枠組みⅢ> ソフト事業等の充実を図る指定管理者制度	3
4	指定管理者及びP-PFI事業者の役割や業務内容について	3
	(1) <枠組みⅠ> PMO型指定管理者の役割や業務内容	3
	① PMO型指定管理者の役割	3
	② PMO型指定管理業務の内容	3
	(2) <枠組みⅡ> P-PFI事業者の役割や業務内容	5
	① P-PFI事業者の役割	5
	② 事業者の業務内容	5
	(3) <枠組みⅢ> ソフト事業等の充実を図る指定管理者の役割や業務内容	6
	① ソフト事業等の充実を図る指定管理者の役割	6
	② 指定管理業務の内容	6
5	ご提案をいただくに当たっての条件	7
	(1) <枠組みⅠ> PMO型指定管理者	7
	① 賑わい施設等の設置	7
	② 工事の施工における注意事項	9
	③ PMO型指定管理者の利益の取扱い	9
	④ 多様な収入源の確保	10
	(2) <枠組みⅡ> P-PFI事業者	10
	① 新規施設の設置	10
	② 工事の施工における注意事項	12
	(3) <枠組みⅢ> ソフト事業の充実を図る指定管理者	13
	① 簡易な賑わい施設等の設置	13
	② 工事の施工における注意事項	13
	③ 多様な収入源の確保	14
6	提案を求める事項	14
	(1) 提案する公園名と管理手法の枠組み、事業期間、コンセプトなど	14
	(2) 「ハード事業」収益施設などの設置や既存施設の改修<枠組みⅢは任意>	15
	(3) 「ソフト事業」集客増・賑わいづくりの方策	15
	(4) 集客見込み、収支見込	16
	(5) 制度の枠組みや条件について	16
	(6) その他	16
7	応募手続等	16
	(1) 事前事業提案募集の対象事業者	16
	(2) 必要な書類	16
	(3) 応募スケジュール	17
	① 募集要項の配布	17
	② 説明会の開催（事前申込制）	17
	③ 質問の受付・回答	17
	④ 応募書類の提出	17
	⑤ その他	18
8	各公園の概要	18

1 はじめに

大阪府営公園（以下「府営公園」と記載）では、平成31年3月に策定した「大阪府営公園マスタープラン」に基づき、府営公園が民間活力の積極的導入により、地域に貢献し、都市の活力を生み出す公園となるよう、次期指定管理者の公募に向け、現在の指定管理者制度を抜本的に見直した新たな管理運営制度の検討を進めています。

府営公園の魅力向上に向けて民間事業者の皆様の自由で柔軟なご提案をいただきますよう、よろしくお願いします。

※ 次期指定管理者の業務開始時期

令和4年4月 Aグループ（箕面公園、深北緑地、枚岡公園、長野公園、錦織公園、住之江公園、住吉公園、浜寺公園及び二色の浜公園）

令和5年4月 Bグループ（服部緑地、寝屋川公園、山田池公園、久宝寺緑地、石川河川公園、大泉緑地、蜻蛉池公園、りんくう公園及びせんなん里海公園）

2 事前事業提案募集の概要

（1）対象

大阪府営公園（泉佐野丘陵緑地を除く18府営公園） 下記URL参照

<http://www.pref.osaka.lg.jp/koen/introduction/index.html>

（2）目的

事前事業提案募集は、次期指定管理者の公募に向け、民間事業者の皆様より公園ごとに施設整備についての施設内容、規模、位置等や、イベントなどソフト事業についての具体的な提案などをいただくものであり、その提案を踏まえ、各公園の立地条件などの実情に合わせた公募の募集要項を検討することを目的として行います。

提案内容については、外部有識者等の意見を踏まえ、公園の魅力向上や府の財政への貢献等の観点から、各公園に導入する制度について検討します。

— 民間活力の導入に向け皆様の積極的なご提案をお願い致します —

（3）提案書の取扱い

- ① 提案書については、次のとおり取り扱います。
- ② ご提案いただいた内容に係る知的財産権は提案者に帰属するものとし、提案書及び提案者については、非公開とします。
- ③ ご提案の概要（ご提案のあった公園名、施設の種別等）は府のホームページで掲載します。公表に当たっては、事前に提案をいただいた方に内容の確認を行います。協力事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として公表しません。
- ④ ご提案内容の優劣の評価は行いません。

- ⑤ 今回の応募の有無は、指定管理者公募の参加要件とはしません。（次期指定管理者の公募における評価には影響しません。）
- ⑥ ご提案いただいた内容について、後日ヒアリング等を行うことがあります。
- ⑦ ご提案いただいた書類の返却はできません。

3 新たな管理運営制度で想定する枠組み

指定管理者制度（地方自治法第244条の2）、又は設置管理許可制度（都市公園法第5条）に基づく、下記の3つの枠組みを想定しております。現在想定している枠組みの条件についてのご意見や、提案を実現するために必要な規制緩和などについてお聞かせください。

公園で実施したい事業や管理手法等について、民間事業者の皆様のノウハウや創意工夫を活かした幅広い提案をお願いします。

（1）公園管理手法の枠組み

① <枠組みI> PMO型指定管理（※1）（施設整備を伴う指定管理者制度）

- ア 指定期間：20年以内
- イ PMO型指定管理者には、通常の指定管理業務である施設の維持管理だけでなく、施設整備（ハード事業）からイベント企画・立案（ソフト事業）に至るまで公園全体の経営を行っていただきます。
- ウ 公園のポテンシャルを活かし、賑わい施設などの設置、集客力向上に寄与する施設・機能の導入、既存施設・機能の向上を行っていただきます。
- エ 新規設置した施設等とソフト事業を戦略的に実施し、収益を維持管理の向上に活用することで、相乗効果が高まり、公園全体の利用者サービスと魅力向上を図り、さらには周辺地域の活性化にも繋がることを想定しています。

※1 PMO型指定管理：Park Management Organization型指定管理（以下「PMO型指定管理」と記載）

② <枠組みII> P-PFI型施設整備（※2）（公募設置管理制度など）

- ア 事業期間：10～20年
 - イ P-PFI型施設整備事業者（以下「P-PFI事業者」と記載）には、公園の一部区域内において、新たな賑わい施設を設置、管理運営し、その収益で投資費用を回収するとともに、広場や園路、ベンチなどの特定公園施設を整備し、事業期間中その維持管理（許可権限を除きます。）を行っていただきます。
 - ウ 「P-PFI制度」や「設置管理許可」による管理を想定しています。
- ※ 指定管理者制度ではありません。
- エ 「P-PFI型施設整備」の事業区域（新たな賑わい施設の区域及び特定公園施設の区域）以外の公園区域は、別途募集する公園全体の指定管理者が管理します。
 - オ 新たに設置する賑わい施設等の管理は、公園全体の指定管理者と管理の目標を共有しながら行い、公園全体の指定管理者とイベントやプログラム等の連携した実施による相乗効果によって公園の魅力向上を図ることを想定しています。
- ※2 P-PFI型施設整備：Park-PFI型施設整備（以下「P-PFI型施設整備」と記載）

- ～「P-PFI 制度」とは～
- ・都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続です。
 - ・事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備（特定公園施設）やその維持管理に還元することを条件に、事業者には都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号。以下「法」と記載）の特例措置がインセンティブとして適用されます。
 - ・都市公園の特例措置など、P-PFI 制度に関する詳細は、以下のリンク先をご参照ください。
- 『都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン』
<http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>

③ <枠組みⅢ> ソフト事業等の充実を図る指定管理者制度

- ア 指定期間：5 年
- イ 公園の持つ豊かな自然環境などの特色を、最大限に活用したソフト事業の実施により、憩いの場になるなど公園の魅力の向上を図っていただきます。
- ウ 公園に賑わいを創出するような視点で公園施設の維持管理を行い、例えば花の名所づくりや、地域の風物詩となるような継続的なイベント・プログラムの展開などを図ることを想定しています。
- エ 指定期間の 5 年以内で投資回収が可能な、簡易な賑わい施設などの設置による賑わいづくりを期待しています。（簡易なアスレチック施設やカフェベースの設置など）

4 指定管理者及び P-PFI 事業者の役割や業務内容について

(1) <枠組み I > PMO 型指定管理者の役割や業務内容

① PMO 型指定管理者の役割

- ア 来園者に安心・安全・快適に利用していただけるよう管理運営や維持補修を行っていただくほか、各施設の利用促進や各種ソフト事業展開、公園内外事業者との連携等による園内の活性化などを行っていただき、公園全体を指定管理者として包括的にマネジメントしていただきます。
- イ 飲食施設や売店等の便益施設をはじめとする賑わい施設の新規設置や改修、ベンチ、パーゴラの設置や案内サインの充実など、利用者サービス向上のための投資を指定管理者自ら行っていただくことで、公園の賑わいを創出していただくとともに、公園の収益性を高めていただきます。また、新規のイベントなど指定管理者による自主事業の展開が可能です。
- ウ 老朽化した既存施設の大規模改修は、基本的に府が行いますが、既存施設の改修等による活用を計画される場合は府と協議を行っていただきます。

② PMO 型指定管理業務の内容

指定管理者に行っていただく業務は、おおむね次のとおりです。

ア 管理運営業務

- イ 「運営管理業務」として、利用者案内、警備、苦情・要望対応、利用禁止措置や制

限措置の発動、広報、公園内外事業者との連携や府民協働、自然環境保全、イベント時の交通対策、災害時の府への協力、その他公園の管理運営に係る企画調整などを行っていただきます。

- ii 「有料施設の利用に関する業務」として、運動施設等の利用に係る受付や予約、使用的許可、料金徴収などを行っていただきます。
- iii 利用料金制を導入している施設（条例別表第一に掲げる公園施設）については、条例の範囲内での料金設定、複数の園内施設のセット料金の設定などを府との協議の上、行っていただきます。
- iv 「維持管理業務」として、施設の補修や修繕、植物管理、園内や施設の清掃、建物や土木施設等保守点検、電気・機械設備等法定点検、安全衛生管理、光熱水費支出などを行っていただきます。
- v 「収益事業（自主事業）」として、府の許可を受けて、「物品販売（常設の売店やイベント等に伴う物品の販売）」や「賑わい創出事業（収益力のあるイベント、スポーツスクール、大会等）」を行うことができます。
 - ※ 指定管理者と府のリスク分担は、指定管理者公募の際に明記します。
 - ※ 利用料金制について
 - ・条例別表第一に掲げる有料施設については、指定管理者制度の利用料金制を導入しています。
 - ・利用料金制とは、公の施設を使用する際に府民等が支払う料金を、地方公共団体ではなく、指定管理者の収入とすることができる制度（地方自治法第244条の2第8項）をいいます。
 - ※ 収益事業（自主事業）は、i～ivに示す指定管理者としての業務ではなく法及び大阪府都市公園条例（以下「条例」と記載）で認められた範囲で、指定管理者が公園内において自らの責任により行うもので、収入が支出を上回ることを前提とした事業です。
例えば、後述の「イに掲げた魅力向上に関する業務」を「収益事業（自主事業）」として行う場合、事業を実施するに当たり発生する費用については、指定管理業務に含まれないため、府からの委託料や利用料金収入を充てることはできません。
 - ※ 指定期間の長期化に伴い、一定期間ごとに事業継続の可否を判断する仕組みを検討しています。その結果、管理運営や提案内容の不履行など、事業継続できないと判断した場合に、ペナルティを課す仕組みも検討しています。なお、事業者側の事由により指定期間の途中で事業から撤退する場合には損失補償等を課すことがあります。
 - ※ その他、現在の指定管理業務の内容や手続については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご覧ください。

イ 魅力向上に関する業務（園内施設についての実施例）

- i 飲食店、売店等の便益施設、ランニングステーション等の運動施設などの賑わい施設の新規設置や既存施設の賑わい施設への改修を行っていただきます。
- ii 休憩所の新設や改修、案内サインの充実、日よけ・テーブル・ベンチの増設など、利用者サービスの向上に資する投資を行っていただきます。
- iii 新規イベントの実施や誘致、園内移動手段の確保などを行っていただきます。
- iv その他収益事業を行っていただきます。（園内での広告の掲示など）

ウ 指定管理者に係る権限

指定管理者は公園の運営に当たり、以下の権限が付与されます。なお、平成30年10月の条例改正により、園内で行う催し等に係る「行為の許可」の権限及び料金收入は、指定管理者に属することとなっています。

i 行為の許可

条例第4条第1項各号に掲げる次の行為の許可を行います。

- 一 はり紙若しくははり札をし、又は広告を表示すること
- 二 業としてロケーション又は写真撮影をすること
- 三 競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を使用すること
- 四 別表第一に掲げる公園施設を使用すること

ii 利用料金の徴収

利用料金制を導入している有料施設（条例別表第一に掲げる公園施設）については、利用に係る料金を、指定管理者が収入として收受していただきます。

iii 公園の利用の禁止又は制限の権限

災害その他の理由により、公園の利用が危険であると認める場合は、区域を定めて利用を禁止し、又は制限することができます。

(2) <枠組みII> P-PFI事業者の役割や業務内容

① P-PFI事業者の役割

公園の一部区域内において、新たな賑わい施設を設置、管理運営し、その収益で投資費用を回収するとともに、広場や園路、ベンチなどの特定公園施設を整備し、事業期間中その維持管理（許可権限を除きます。）を行っていただきます。

来園者に安心・安全・快適に利用していただけるよう新たな賑わい施設及び特定公園施設の管理運営や維持補修を行っていただくほか、公園全体の指定管理者等との連携により公園の賑わい創出等を行っていただきます。

② 事業者の業務内容

事業者に行っていただく業務は、おおむね次のとおりです。

・設置した施設の管理運営業務

P-PFI事業者が設置する便益施設等の賑わい施設及び特定公園施設の管理運営や維持補修、苦情・要望対応、広報、イベントの展開などを行っていただきます。

指定管理者との連携や必要に応じた交通対策、災害時の府への協力などを行っていただきます。

- ※ 事業者の業務内容については、公募の際に変わる可能性があります。
- ※ 事業者と府のリスク分担は、公募の際に明記します。
- ※ 管理運営や提案内容の不履行など、事業者としての責務が果たされない場合には設置許可を取り消し施設の撤去を求めることがあります。また、事業者側の事由により事業期間の途中で事業から撤退する場合には損失補償等を課すことがあります。

(3) <枠組みⅢ>ソフト事業等の充実を図る指定管理者の役割や業務内容

① ソフト事業等の充実を図る指定管理者の役割

- ア 来園者に安心・安全・快適に利用していただけるよう管理運営や維持補修を行っていただくほか、各施設の利用促進や各種ソフト事業展開、公園内外事業者との連携等による園内の活性化などを行っていただき、公園を指定管理者として包括的にマネジメントしていただきます。
- イ ベンチ、パーゴラの設置や案内サインの充実など、利用者サービス向上のための投資を指定管理者自ら行っていただくことができます。また、新規のイベントなど指定管理者による自主事業の展開が可能です。
- ウ 老朽化した既存施設の大規模改修は基本的に府が行います。

② 指定管理業務の内容

指定管理者に行っていただく業務は、おおむね次のとおりです。

ア 管理運営業務

- i 「運営管理業務」として、利用者案内、警備、苦情・要望対応、利用禁止措置や制限措置の発動、広報、公園内外事業者との連携や府民協働、自然環境保全、イベント時の交通対策、災害時の府への協力、その他公園の管理運営に係る企画調整などを行っていただきます。
- ii 「有料施設の利用に関する業務」として、運動施設等の利用に係る受付や予約、使用の許可、料金徴収などを行っていただきます。
- iii 利用料金制を導入している施設（条例別表第一に掲げる公園施設）については、条例の範囲内での料金設定、複数の園内施設のセット料金の設定などを府と協議の上、行っていただきます。
- iv 「維持管理業務」として、施設の補修や修繕、植物管理、園内や施設の清掃、建物や土木施設等保守点検、電気・機械設備等法定点検、安全衛生管理、光熱水費支出などをを行っていただきます。
- v 「収益事業（自主事業）」として、府の許可を受けて、「物品販売（常設の売店やイベント等に伴う物品の販売）」や「賑わい創出事業（収益力のあるイベント、スポーツスクール、大会等）」を行うことができます。

※ 指定管理者と府のリスク分担は、指定管理者公募の際に明記します。

※ 利用料金制について

- ・条例別表第一に掲げる有料施設については、指定管理者制度の利用料金制を導入しております。
- ・利用料金制とは、公の施設を使用する際に府民等が支払う料金を、地方公共団体ではなく、指定管理者の収入とすることができる制度（地方自治法第244条の2第8項）をいいます。

※ 収益事業（自主事業）は、i～ivに示す指定管理者としての業務ではなく法及び条例で認められた範囲で、指定管理者が公園内において自らの責任により行うもので、収入が支出を上回ることを前提とした事業です。

例えば、後述のイに掲げた魅力向上に関する業務を「収益事業（自主事業）」として行う場合、事業を実施するに当たり発生する費用については、指定管理業務に含まれないため、府からの委託料や利用料金収入を充てることはできません。

※ その他、現在の指定管理業務の内容や手続については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご覧ください。

イ 魅力向上に関する業務（園内施設についての実施例）

- i 休憩所の新設や改修、案内サインの充実、日よけ・テーブル・ベンチの増設など、利用者サービスの向上に資する投資を行っていただくことができます。
- ii 新規イベントの実施や誘致、園内移動手段の確保などを行っていただきます。
- iii その他収益事業を行っていただきます。（園内での広告の募集など）

ウ 指定管理者に係る権限

公園の運営に当たり、以下の権限が付与されます。なお、平成30年10月の条例改正により、園内で行う催し等に係る「行為の許可」の権限及び料金収入は、指定管理者に属することとなっています。

i 行為の許可

条例第4条第1項各号に掲げる次の行為の許可を行います。

- 一 はり紙若しくははり札をし、又は広告を表示すること
- 二 業としてロケーション又は写真撮影をすること
- 三 競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を使用すること
- 四 別表第一に掲げる公園施設を使用すること

ii 利用料金の徴収

利用料金制を導入している有料施設（条例別表第一に掲げる公園施設）については、利用に係る料金を、指定管理者が収入として收受していただきます。

iii 公園の利用の禁止又は制限の権限

災害その他の理由により、公園の利用が危険であると認める場合は、区域を定めて利用を禁止し、又は制限することができます。

5 ご提案をいただくに当たっての条件

ご提案をいただくに当たっての条件について、以下に示します。

なお、各条件について、より民間活力を活かせる条件設定や事業検討に当たり支障となる点など、ご意見・ご提案があれば併せてご提案ください。公募における条件設定の参考とさせていただきます。

（1）<枠組みⅠ>PMO型指定管理者

① 賑わい施設等の設置

ア 指定期間

20年以内

イ 施設設置に係る設置許可使用料

新規に設置する施設の建築面積に対して、以下の設置許可使用料を府にお支払いいただく必要があります。

大阪市内の場合 2,700 円／m²・年

大阪市外の場合 1,100 円／m²・年

ウ 管理運営経費

府が支払う指定管理委託料の額は、府が算出した公園ごとの管理運営費用の範囲内で、提案を受けた額を上限とすることを想定しています。

公募時に提案いただく額の高低は、指定管理者選定時の選定要素の一部とすることを想定しています。

エ 設置可能な施設

- i PMO型指定管理者は公園の魅力を高めるため、自らの投資によって、利便性や快適性の向上に資する建物や施設の設置（大規模な投資を伴う既存施設の活用を含む。）などを行うことができます。
(例：飲食施設や売店等の便益施設の設置・改修、休憩所等の設置・改装、トイレのリニューアルなど)
- ii 新たに設置する施設（施設改修による用途変更を含む。）は、法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内とします。

オ 許可申請及び無償譲渡

- i 新たに施設等を設置する場合、あるいは既存施設等を改修して活用する場合は、法第5条及び条例第11条に基づく、公園施設の設置又は管理許可を受けることとします。
- ii 府営公園の一部区域には国有地があります。国有地においては、府以外の第三者が建物を所有することはできないことがありますので、設置した新規施設を府に無償譲渡していただく可能性があります。
(国有地を有する公園：服部緑地、住吉公園、浜寺公園及び二色の浜公園)

カ 設置する施設の内容

- i 設置する施設は、「各公園のめざすべき姿（素案）」（別添）に示す公園の目標像にふさわしいものであり、外観等景観に配慮したものである必要があります。また、大阪府福祉のまちづくり条例に適合し、バリアフリー、ユニバーサルデザインに十分に配慮する必要があります。
- ii 利用料金施設（駐車場、運動施設など）については、現在の用途を維持するものとします。用途変更する場合には、機能の代替や補完を行っていただく必要があります。（例：周辺の道路状況や利用形態を踏まえた駐車場の配置変更、現行の多目的広場（砂地）をフットサルが可能な人工芝の多目的広場への変更など）
- iii 新たに設置する施設については、建築基準法等各種関係法令等の規定を遵守するものとしてください。なお、設置に際しては構造等の詳細について府との事前協議が必要です。

キ 建ぺい率の制限

各公園で、新たに建築物を設置する場合には許容建築面積の制限があります。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

ク 用途地域

用途地域による建築物の用途制限を受ける公園があります。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

ケ 防災公園

各市町村の地域防災計画で広域避難場所に指定されている公園及び大阪府「広域的支援部隊受け入れ計画」で震災時の使用が計画されている公園がありますのでご留意ください。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

② 工事の施工における注意事項

- ア PMO型指定管理者（以下「施工主体」と記載）は、府に対し事前に施設の詳細について協議し、承諾を得てください。
- イ 施設設置に当たり支障となる構造物や樹木の撤去・移設等については、府と協議の上、実施してください。
- ウ 施設設置に係る、造成、整地及び建設（内装・設備含む。）、インフラ整備（上下水道、電気、ガス、電話等）は、施工主体が施工・費用負担するものとします。施工に当たっては、施工主体自らにより公園区域外から引き込み、接続することを基本とします。ただし、上水道については、公園内の既設水管からの引込、下水道については、公園内の既設管への接続を可能としますが、公園内の工事等による影響で一時的に売店施設へ供給できなくなる事態が生じても、施工主体はそれに係る一切の補償を府に請求することはできません。なお、接続に当たっては、府と協議の上、その指示に従ってください。
- エ 電力供給事業者等の関係機関との協議及び手続は施工主体自ら行ってください。（事業提案前にも、その内容が実現可能であるか確認してください。）
- オ 設置許可区域及び周辺には上下水管、電気等の埋設物があるため、これらの保護に配慮して施工してください。工事着手前に想定できなかった地中障害物等を施工途中に発見した場合は府に連絡し、承諾を得て施工してください。
- カ 建物建設に係る法的諸手続（建築確認申請等）は施工主体が行ってください。
- キ 施設設置に当たっては、必要に応じて、円滑な交通と安全確保のために、その内容について、所轄の警察と協議を行ってください。
- ク 公園の外周部に施設を設置する場合、施設の入口や内装等については、公園利用者が使いやすい形状にするとともに、公園との連続性や調和に配慮してください。（ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応、公園との連続性や調和が感じられる舗装など）ただし、公園内にオートバイが侵入しない構造としてください。

③ PMO型指定管理者の利益の取扱い

PMO型指定管理者は、賑わい施設を設置するとともに、既存の有料施設の利用促進を積極的に行い、利用料金収入の増収に努めてください。

なお、PMO型指定管理者が一定額を上回る利益を得た場合等には、その一部を府に納付していただくことや、公園整備に充当していただくことを想定しています。

④ 多様な収入源の確保

PMO型指定管理者による広告設置など、新たな収入確保の取組については府と協議の上、実施可能です。また、ネーミングライツ、クラウドファンディング、デジタルサイネージなどの取組についての提案を求めます。

(2) <枠組みⅡ>P-PFI事業者

① 新規施設の設置

ア 事業期間

10～20年

イ 施設設置に係る設置許可使用料

新たに設置する施設の建築面積（特定公園施設の区域の面積を含む）に対して、下記条例に定める額を下限として提案いただいた設置許可使用料を府にお支払いいただく必要があります。

公募時に提案いただく額の高低は、P-PFI事業者選定時の選定要素の一部とすることを想定しています。

大阪市内の場合 2,700円／m²・年

大阪市外の場合 1,100円／m²・年

ウ 管理運営経費

新たに設置する施設及び特定公園施設の管理運営経費は、P-PFI事業者の負担です。

エ 設置可能な施設

i P-PFI事業者は公園の魅力を高めるため、自らの投資によって、利便性や快適性の向上に資する新たな賑わい施設の設置（大規模な投資を伴う既存施設の活用を含む。以下、同様。）などを行うことができます。

（例：飲食施設や売店等の便益施設の設置など）

ii 新たに設置する賑わい施設は、法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内でのみ設置できます。

iii 新たな賑わい施設の周辺区域に、特定公園施設を一体的に整備し、事業期間中その維持管理を行っていただく必要があります。新たな賑わい施設と特定公園施設の整備の例としては、下記のような組合せが考えられます。

新たな賑わい施設の例

特定公園施設の例

○親子連れの交流と遊び場づくり

便益施設
[カフェ]

遊戯施設 [滑り台、ブランコ]
便益施設 [パーゴラ] [ベンチ]

○緑の中で憩える空間づくり

便益施設
[レストラン]

園路広場 [周辺樹林地の間伐散策路の
設置による明るい森づくり]

○健康拠点づくり

運動施設
[ランニングステーション]

便益施設
[ベンチ]

オ 許可申請及び無償譲渡

- i 新たに施設等を設置する場合は、法第5条及び条例第11条に基づく、公園施設の設置又は管理許可を受ける必要があります。
- ii 府営公園の一部区域には国有地があります。国有地においては、府以外の第三者が建物を所有することはできないことがありますので、設置した新規施設を府に無償譲渡していただく可能性があります。
(国有地を有する公園：服部緑地、住吉公園、浜寺公園及び二色の浜公園)

カ 設置する施設の内容

- i 設置する施設は、「各公園のめざすべき姿（素案）」（別添）に示す公園の目標像にふさわしいものであり、外観等、景観に配慮したものである必要があります。また、大阪府福祉のまちづくり条例に適合し、バリアフリー、ユニバーサルデザインに十分に配慮する必要があります。
- ii 利用料金施設（駐車場、運動施設など）については、現在の用途を維持するものとします。用途変更する場合には、機能の代替や補完を行っていただく必要があります。（例：周辺の道路状況や利用形態を踏まえた駐車場の配置変更、現行の多目的広場（砂地）をフットサルが可能な人工芝の多目的広場への変更など）
- iii 新たに設置する施設については、建築基準法等、各種関係法令等の規定を遵守するものとしてください。
なお、設置に際しては構造等の詳細について府との事前協議が必要です。

キ 建ぺい率の制限

各公園で、新たに建築物を設置する場合には許容建築面積の制限があります。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

ク 用途地域

用途地域による建築物の用途制限を受ける公園があります。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

ケ 防災公園

各市町村の地域防災計画で広域避難場所に指定されている公園及び大阪府「広域的支援部隊受け入れ計画」で震災時の使用が計画されている公園がありますのでご留意ください。

※ 詳細については【事前事業提案募集要項（資料編）】をご参照ください。

② 工事の施工における注意事項

ア P-PFI事業者（以下「施工主体」と記載）は、府に対し事前に施設の詳細について協議し、承諾を得てください。

イ 施設設置に当たり支障となる構造物や樹木の撤去・移設等については、府と協議の上、実施してください。

ウ 施設設置に係る造成、整地及び建設（内装・設備含む。）、インフラ整備（上下水道、電気、ガス、電話等）は、施工主体が施工・費用負担するものとします。施工に当たっては、施工主体自らにより公園区域外から引き込み、接続することを基本とします。

ただし、上水道については、公園内の既設水管からの引込、下水道については、公園内の既設管への接続を可能ですが、公園内の工事等による影響で一時的に売店施設へ供給できなくなる事態が生じても、施工主体はそれに係る一切の補償を府に請求することはできません。なお、接続に当たっては、府と協議の上、その指示に従ってください。

エ 公園内の既設管へ接続する場合、施工主体が設置する子メーターの指示値により計測した使用量に応じて指定管理者が算出した額を指定管理者が指定する方法により、期限までに指定管理者に支払ってください。また、施工主体が公園内の設置許可区域を超えるエリアに設置したインフラ設備については、占用許可申請及び占用許可使用料が必要となります。

オ 電力供給事業者等の関係機関との協議及び手続は施工主体自ら行ってください。（事業提案前にも、その内容が実現可能であるか確認してください。）

カ 設置許可区域及びその周辺には上下水管、電気等の埋設物があるため、これらの保護に配慮して施工してください。また、工事着手前に想定できなかった地中障害物等を施工途中に発見した場合は府に連絡し、承諾を得て施工してください。

キ 建物建設に係る法的諸手続（建築確認申請等）は施工主体が行ってください。

ク 施設設置に当たっては、必要に応じて、円滑な交通と安全確保のために、その内容について、所轄警察と協議を行ってください。

ケ 公園の外周部に施設を設置する場合、施設の入口や内装等については、公園利用者が使いやすい形状にするとともに、公園との連続性や調和に配慮してください。（ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応、公園との連続性や調和が感じられる舗装など）。ただし、公園内にオートバイが侵入しない構造としてください。

(3) <枠組みⅢ> ソフト事業の充実を図る指定管理者

① 簡易な賑わい施設等の設置

ア 指定期間

5年間

イ 施設設置に係る設置許可使用料

新規に設置する施設の建築面積に対して、以下の設置許可使用料を府にお支払いいただく必要があります。

大阪市内の場合 2,700 円／m²・年

大阪市外の場合 1,100 円／m²・年

ウ 管理運営経費

府が支払う指定管理委託料の額は、府が算出した公園ごとの管理運営費用の範囲内で、提案を受けた額を上限とすることを想定しています。

公募時に提案いただく額の高低は、指定管理者選定時の選定要素の一部とすることを想定しています。

エ 設置可能な施設

- i 指定管理者は公園の魅力を高めるため、自らの投資によって、利便性や快適性の向上に資する簡易な賑わい施設の設置などを行うことができます。
(例：簡易なアスレチック施設やカフェベースの設置など)
- ii 新たに設置する施設は、法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内とします。

オ 許可申請及び無償譲渡

新たに施設等を設置する場合、あるいは既存施設等を改修して活用する場合は、法第5条及び条例第11条に基づく、公園施設の設置又は管理許可を受けることとします。

カ 設置する施設の内容

設置する施設は、「各公園のめざすべき姿（素案）」（別添）に示す公園の目標像にふさわしいものであり、公園に相応しい外観等、景観に配慮したものである必要があります。

② 工事の施工における注意事項

- ア 指定管理者（本事項について以下「施工主体」と記載）は、府に対し事前に施設の詳細について協議し、承諾を得てください。
- イ 施設設置に当たり支障となる構造物や樹木の撤去・移設等については、府と協議の上、実施してください。
- ウ 施設設置に係る、造成、整地及び建設（内装・設備含む。）、インフラ整備（上下水道、電気、ガス、電話等）は、施工主体が施工・費用負担するものとします。施工に当たっては、施工主体自らにより公園区域外から引き込み、接続することを基本とします。ただし、上水道については、公園内の既設水道管

からの引込、下水道については、公園内の既設管への接続を可能としますが、公園内の工事等による影響で一時的に売店施設へ供給できなくなる事態が生じても、事業者はそれに係る一切の補償を府に請求することはできません。なお、接続に当たっては、府と協議の上、その指示に従ってください。

エ 電力供給事業者等の関係機関との協議及び手続は事業者自ら行ってください。（事業提案前にも、その内容が実現可能であるか確認してください。）

オ 建物建設に係る法的諸手続（建築確認申請等）は施工主体が行ってください。

③ 多様な収入源の確保

指定管理者による広告設置など、新たな収入確保の取組については府と協議の上実施可能です。また、ネーミングライツ、クラウドファンディング、デジタルサイネージなどの取組についての提案を求めます。

6 提案を求める事項

ご提案をいただきたい項目として、次の項目（1）～（6）を設定しています。

項目ごとに、現時点で検討されている事業計画をご提案ください。

（必ずしも全ての項目を提案いただく必要はありません。）

特に、施設の新規設置や、既存施設の用途転換についてのご提案は可能な限り具体的に記載してください。なお、現在開設している区域内で提案してください。

（1）提案する公園名と管理手法の枠組み、事業期間、コンセプトなど

① 提案する公園名

ア 提案は個々の公園単位で行ってください。複数の公園に対して提案を行う場合は、提案書を分けてください。

イ 複数の公園を一括で管理する提案も可能です。その際は、提案書に一括管理である旨を記載してください。（枠組みⅡを除く）

② 管理手法の枠組み

「3 新たな管理運営制度で想定する枠組み」に示す「公園管理手法の枠組み」のいずれかの枠組みに基づきご提案ください。

③ 必要な指定（事業）期間

ア 提案を実現するために必要な指定期間（枠組みⅡの場合は「事業期間」）について、枠組みごとの期間を基本にご提案ください。

イ 期間設定の理由について可能な限り詳細にご提案ください。（施設の投資回収の期間の考え方など）

④ 指定管理者及び P-PFI 事業者としての基本コンセプト

指定管理者及び P-PFI 事業者として事業を実施するに当たり基本となる考え方をご提案ください。

イ 公園の管理運営に関する基本的な考え方

- ii 集客増や賑わいづくりに関する基本的な考え方
 - iii 施設の新設や改善に関する基本的な考え方
 - iv 広報戦略に関する基本的な考え方
- など

(2) 「ハード事業」収益施設などの設置や既存施設の改修＜枠組みⅢは任意＞

- ① 新たな賑わい施設等の設置や、既存施設の改修によるさらなる利活用や稼働率向上に向けた方策（他用途への転換を含む。）についてご提案ください。
《新規設置を想定する施設の例》
 - 便益施設（カフェ、レストラン、大規模な売店など）
 - 休養施設（グランピングサイト、B B Q サイトなど）
 - 遊戯施設（アスレチック、ジップラインなど）
 - 運動施設（フィットネス施設、ランニングステーションなど）
 - その他施設（ビジターセンター、コミュニティースペースなど）
《既存施設の改修を想定する施設の例》
 - 便益施設（休憩所のカフェへの改装など）
 - 運動施設（クラブハウスのランニングステーションへの改装など）

※ 例はあくまで例示であり、自由な発想でご提案ください。
※ 下記の点について、可能な限り具体的に記載してください。
コンセプト、規模、場所（配置計画）、内容など
- ② 利用料金施設（駐車場、運動施設など）の用途転換を行う場合には、利用者の目線から機能の代替や補完についての提案も併せてご提案ください。
- ③ 現行の指定管理委託料を超える費用負担及び府による施設整備に係る費用負担がないことを前提にご提案ください。
- ④ 整備した施設については、原則、事業期間終了後に撤去し、原状回復する必要があります。

(3) 「ソフト事業」集客増・賑わいづくりの方策

- ① 各公園の特色を活かしたイベント・プログラムの展開について提案してください。
※ 枠組みⅠ、Ⅱの事業者が行うハード事業と一体となって行うイベント・プログラム等の展開についても、こちらに記載してください。
- ② どの時期に、どの場所で、どのようなイベントを実施・誘致し、どれぐらいの集客、収益を見込むのかについて記載してください。
- ③ 参加費の有料・無料を問わず、幅広いイベント・プログラムの提案をお願いします。
- ④ 指定管理者として行うソフト事業だけでなく、イベント事業者等が主体となり行為許可等を受けて行うイベントについても幅広く提案してください。
仮設工作物の設置を伴うイベント等の催事をする場合は、法第6条及び条例第11条に基づき、占用許可を受け、公園使用料を納付いただく必要があります。また、原則として府からの費用負担がないことを前提にご提案ください。
- ⑤ 平日、閑散期の賑わいづくり方策を提案してください。
- ⑥ 新たな収入源確保の取組についての具体的な方策を提案してください。
※ 広告事業、ネーミングライツなど、園内で実施する「新たな収入源確保の取組」をご提案ください。

(4) 集客見込み、収支見込

「(2)「ハード事業」収益などの設置や既存施設の改修」及び「(3)「ソフト事業」集客増・賑わいづくりの方策」でいただいた提案について、以下の項目をお答えください。

- ① 年間集客目標
- ② 新たな賑わい施設の設置や既存施設の改修についての投資費用
- ③ 事業期間中の収入額の合計（売店・レストラン等の売上高、施設利用料金、イベント参加費、その他事業収入を含む。）
- ④ 事業期間中の支出額の合計（人件費、材料費、光熱水費、事務費、管理費、修繕費等の運営に係る経費）

(5) 制度の枠組みや条件について

- ① PMO型指定管理者が一定額を上回る利益を得た場合等には、その一部を府に納付していただくことや、公園整備に充当していただくなど、還元の方策を検討しています。利益の一部を還元する方策について府に対するご意見、ご提案などがあればお聞かせください。（還元方法、還元額の考え方、どのような整備を行いたいか、整備箇所など）
- ② 「3 新たな管理運営制度で想定する枠組み」、「5 ご提案をいただくに当たっての条件」に示す、現在想定している制度の枠組みや条件について府に対するご意見、ご提案などがあれば、お聞かせください。また、提案を実現するために必要な規制緩和などについてお聞かせください。

(6) その他

その他、府に対するご要望などご自由にご提案ください。

7 応募手続等

(1) 事前事業提案募集の対象事業者

対象事業者は、府営公園の利活用方策を提案し、かつ実行する意向を有する法人又は複数の法人が構成するグループとします。

(2) 必要な書類

- ① 応募者は、次表に掲げる書類を必要部数提出してください。
- ② 必要書類に不備がある場合は、応募を受け付けることができない場合があります。
- ③ グループで応募する場合は、下記ア～エの書類は、代表する法人等に関するもののみで結構です。
- ④ 提出された書類の内容を変更することはできません。
- ⑤ 応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。
- ⑥ 応募の際の使用言語は日本語とし、使用する単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。

提出書類一覧

書類	様式	部数
ア 説明会申込シート	様式 1	メール
イ 応募申込書	様式 2	
ウ 提案書	様式 3～様式 8	正本 1 部・副本 4 部
エ 質問票	様式 9	メール

(3) 応募スケジュール

① 募集要項の配布

配布期間 令和元年 7 月 31 日（水）～10 月 31 日（木）

大阪府都市整備部都市計画室公園課のホームページ※からダウンロードしてください。

窓口での配付は行いません。

※ 大阪府都市整備部都市計画室公園課のホームページに掲載する予定です。

② 説明会の開催（事前申込制）

事前事業提案募集の実施方法等について、説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、「様式 1：説明会申込シート」を添付し E-mail にてご連絡ください。

※ 説明会への参加は事前事業提案募集への参加条件ではありません。

ア 日時 令和元年 8 月 23 日（金）14 時から 15 時まで

イ 場所 大阪市中央区大手前 3 丁目 1 番 43 号 新別館南館 8 階 大研修室

ウ 内容 事前事業提案募集の概要説明等について

エ 申込期間 令和元年 7 月 31 日（水）から令和元年 8 月 19 日（月）まで

オ 申込先 E-mail: Koen-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp

（大阪府都市整備部都市計画室公園課公園活性化グループ）

※ メール件名：【説明会参加申込】としてください。

※ メール添付：様式 1 「説明会申込シート」

③ 質問の受付・回答

ア 本件事業に関して質問があれば、質問票（様式 9）を E-mail で送付してください。

電話、FAX、来訪による質問の回答は行いません。

E-mail 送付先：大阪府都市整備部都市計画室公園課公園活性化グループ

（E-mail: Koen-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp）

イ 質問の受付期間 令和元年 8 月 16 日（金）～8 月 30 日（金）

ウ 質問に対する回答は、令和元年 9 月 13 日（金）に、大阪府都市整備部都市計画室公園課のホームページに掲載する予定です。

④ 応募書類の提出

ア 提出方法 郵送のみ（送付の際は、簡易書留、宅配等の配達記録の残る方法で提出してください。）

イ 提出期限 令和元年 10 月 31 日（木）（提出期限当日の消印有効）

ウ 郵送先 〒540-0008

大阪市中央区大手前三丁目 2 番 12 号（別館 3 階）

⑤ その他

＜連絡先＞

大阪府都市整備部都市計画室公園課公園活性化グループ

〒540-0008 大阪市中央区大手前三丁目 2 番 12 号 (別館 3 階)

電話 : 06-6941-0351 (内線 2978)

FAX : 06-6944-6796

E-mail : Koen-g01@gbox. pref. osaka. lg. jp

8 各公園の概要

各公園の概要については、【事前事業提案募集 (資料編)】をご覧ください。

＜参考情報＞

・大阪府営公園マスタープラン

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/koen/jigyou/fueikoenmasterplan.html>

・広域的支援部隊受入計画

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/shobobosai/bousairenkei/koikisienkeikaku.html>

・公園利用者満足度調査

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/koen/shiteikanri/index.html>