

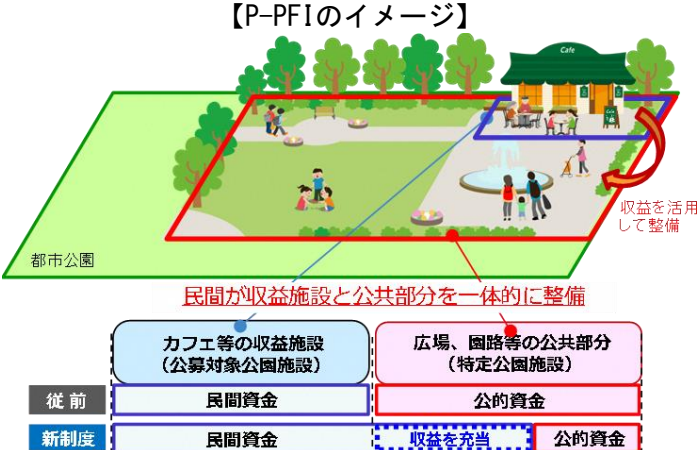
# 桃山公園魅力向上事業公募設置等指針及び

## 桃山公園指定管理者募集要項

令和3年（2021年）9月

吹田市

【用語の定義】

<p>P-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年の都市公園法改正により設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</li> <li>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。</li> </ul> <p style="text-align: center;">【P-PFIのイメージ】</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="text-align: center;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従前</td> <td style="text-align: center;">民間資金</td> <td style="text-align: center;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">新制度</td> <td style="text-align: center;">民間資金</td> <td style="text-align: center;">収益を充当 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、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。</li> <li>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</li> </ul>									
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。</li> </ul>									
<p>利便増進施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。</li> </ul>									
<p>公募設置等指針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの。</li> </ul>									
<p>公募設置等計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。</li> </ul>									
<p>設置等予定者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者が、都市公園法第5条の4第2項の評価に従い、都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者として選定した者。</li> </ul>									
<p>認定計画提出者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。</li> </ul>									
<p>設置許可</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設けることについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>									
<p>管理許可</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>									
<p>占有許可</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第6条第1項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有することについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>									

※「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）より一部引用

# 目 次

第1章 共通事項	
1 趣旨	1-1
2 事業概要	1-2
(1) 事業名称及び事業対象施設名称	
(2) 本公園の概要	
(3) 課題及び目的	
(4) 本公園の目標像（パークビジョン）	
(5) 事業内容	
(6) 事業イメージ	
(7) 事業期間	
3 募集手続き	1-8
(1) 公募及び選定のスケジュール	
(2) 応募資格等	
(3) 欠格事項	
(4) 失格事由	
(5) 応募手順	
4 提出書類	1-13
5 選定及び指定	1-16
(1) 選定審査方法	
(2) 選定結果の通知等	
(3) 指定管理者の指定等	
(4) 選定後の手順	
6 その他	1-19
(1) 注意事項	
(2) 関係法令の遵守	
7 問合せ先	1-20

第2章 公募設置管理制度 (P-PFI)	
1 業務概要	2-1
(1) 業務内容	
(2) 費用及び役割分担	
(3) 提案対象区域	
(4) 業務の手順	
2 公募対象公園施設等の設置等	2-5
(1) 公募対象公園施設の設置・管理	
(2) 特定公園施設の整備・管理	
(3) 利便増進施設について	
(4) 公募対象公園施設等の管理運営	
(5) 瑕疵担保責任等	
(6) リスクの負担	
(7) 留意事項	
(8) その他	
第3章 指定管理者制度	
1 管理施設	3-1
2 管理運営方針	3-2
3 指定管理者が実施する業務	3-3
(1) 管理運営業務	
(2) 自主事業	
(3) 指定管理者に委任する行政処分上の権限	
(4) 管理運営経費及び収入	
(5) 備品等の帰属	
(6) 留意事項	
(7) その他	
4 リスクの負担	3-8
5 モニタリング・評価	3-9
(1) 指定管理者自らが行うモニタリング・評価	
(2) 市が行うモニタリング・評価	
(3) 市及び指定管理者が協働して行うモニタリング・評価	
(4) 第三者が行うモニタリング・評価	
(5) モニタリング・評価結果の活用	
6 その他	3-11
(1) 指定の取消し等	
(2) 事業継続困難時の措置	
第4章 添付資料	

# 第1章 共通事項

## 1 趣旨

吹田市では、公園、緑地、街路樹、河川などの計画的に整備された公共のみどりが、全市にわたって配置され、また農地、ため池、鎮守の森、住宅の庭などの地域の特性を反映する民有地のみどりが、各地域で育まれています。多様な植物相により構成されるこれらのみどりは、相互に連結してネットワークを形成し、都市環境の改善、生物多様性の保全、活動・憩いの場の提供、快適性の確保と防災性の向上、都市魅力の向上などに役立っています。さらに、本市では、市民のみどりに対するニーズは常に高く、豊かなみどり環境は、市のブランドの一つとなっています。

桃山公園のある地域では、日本で初めてのニュータウン開発による計画的なまちづくりが進められ、ニュータウンをとりまく千里緑地や、それに接続する各種の都市公園、街路樹、緑道が計画的に配置されました。半世紀を経て大きく成長したみどりは、市を代表する環境と景観を形成するに至り、近隣住民のみならず、多くの市民に親しまれています。

しかし、市全域の市街化がほぼ完了し、都市基盤も一定整備され、社会が成熟化し、市民の価値観も多様化する現在においては、都市公園政策は、これまでの維持管理を中心とした取組みから、みどりとオープンスペースのポテンシャルを、都市のため、地域のため、市民のために最大限引きだすことを重視する新たなステージへと移行すべき段階を迎えています。

今般、市では、桃山公園のもつみどりのポテンシャルを最大限に発揮させるため、官民連携による再整備及び管理運営を行う「桃山公園魅力向上事業」を実施することとしました。

再整備に公募設置管理制度（P-PFI）、管理運営に指定管理者制度を活用し、相互連携による相乗効果を発揮させるため、両制度の実施者を「桃山公園指定管理者候補者」（以下「指定管理者候補者」という。）として一括して公募・選定を行います。

この要項は、指定管理者候補者への応募を検討される団体等に、本事業の目的や基本的な考え方をご理解いただき、施設の効用を高める効果的かつ効率的な提案をいただくことで、桃山公園の管理運営業務を最も適正かつ確実に行うことができるとみられる者を選定するための公募手続き等を定めたものです。

## 2 事業概要

### (1) 事業名称及び事業対象施設名称

この事業の名称は、「桃山公園魅力向上当事業」とします。また、本事業の対象とする施設の名称は、「桃山公園」（以下「本公園」という。）とします。

### (2) 本公園の概要

本公園は、千里ニュータウン地域の桃山台駅に直結して立地しています。春日大池と「大阪みどりの百選」に選定された“千里の竹林”が大部分を占めており、新御堂筋線沿いでありながら静かで落ち着いた雰囲気を持つ公園です。主に休息・散歩・運動利用に供されているほか、万博記念公園、千里緑地、服部緑地等と連坦して“みどりの骨格”を形成し、北大阪の生物多様性保全や環境保全にも役立てられています。周辺の住民に利用されるだけでなく、たけのこ掘りの会場の一つでもあり、市民にとって、“豊かなみどりと千里丘陵の原風景を楽しめる公園”として親しまれています。

#### 【本公園の概要】

名称	桃山公園
所在地	桃山台2丁目10番
敷地面積	60,000 m <sup>2</sup>
開設年	昭和46年(1971年)
公園種別	地区公園
公園内の主要施設等	健康器具6基、健康歩道1基、東屋2基、ベンチ5基、スツール7基、トイレ1箇所
区域区分	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建蔽率	60%※ ※吹田市都市公園法施行条例の規定により、桃山公園の建蔽率の上限は通常2%ですが、P-PFIを活用することで公募対象公園施設につき+10%上乘せすることができます。 【現在の建蔽率】便所0.07%+東屋0.06%+休憩所0.03%=0.16%
容積率	200%
高度地区	25m 第三種高度地
地区計画	千里ニュータウン地区地区計画
防火地域・準防火地域	指定無し(法22条区域)
ボランティア活動	・千里竹の会による竹林管理 ・愛好会による清掃・除草・花壇管理 ・桃山公園クラブによる清掃
その他	一時避難地指定

【本公園の位置図】



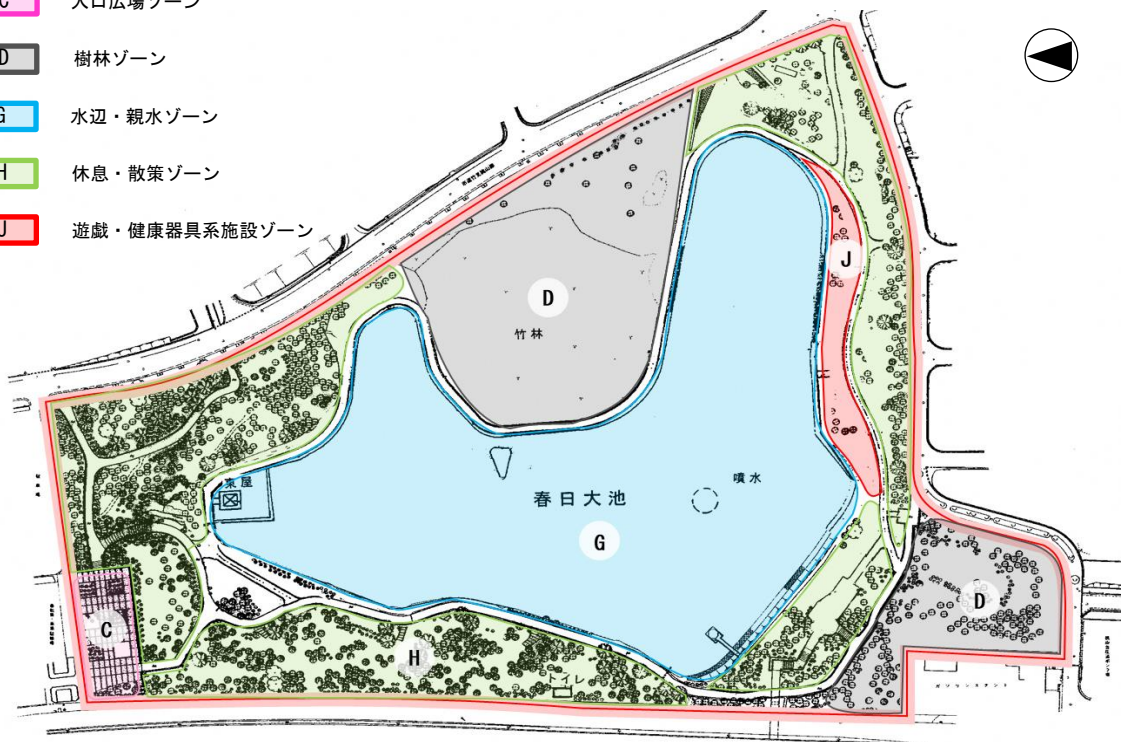
【本公園の写真】



【現在のゾーニング】

凡例

- C 入口広場ゾーン
- D 樹林ゾーン
- G 水辺・親水ゾーン
- H 休息・散策ゾーン
- J 遊戯・健康器具系施設ゾーン





### (3) 課題及び目的

本公園には、次の4点の課題があります。1点目は、千里丘陵の原風景及びラクウショウの保全・活用です。春日大池は、水草が繁茂する時期に悪臭が発生し、快適な公園利用環境を損ねています。ボランティア活動により維持管理されている“千里の竹林”は今後も保全していく必要があります。また、これらを公園の資源として十分に活用できていません。2点目は、公園施設の老朽化への対応です。公園の開設から49年が経過しており、施設の老朽化が進んでいます。特に東屋とトイレは修繕又は撤去・更新が必要です。3点目は、新たな魅力の創出です。駅に直結した好立地にも関わらず利用目的や利用者層が限定されており、本公園の機能が最大限に発揮されていません。4点目は、千里ニュータウン再生の資源としての活用です。単にみどりの拠点としてだけでなく、都市の中の貴重な自然空間に親しめる多世代交流の拠点として活用するなど、千里ニュータウン再生にも寄与する公園運営が必要です。

本事業は、P-PFI及び指定管理者制度を活用し、民間事業者の資金やノウハウを活かした公園施設の整備・改修及び管理運営を実施することで、これらの課題を解決するとともに、本公園に新たな魅力を創出することを目的としています。

### (4) 本公園の目標像（パークビジョン）

市では、本公園の目標像（パークビジョン）を次のとおり設定しています。

美しく  
風格ある  
都市

- ・春日大池と“千里の竹林”により形成される千里丘陵の原風景及び地域とともに育まれてきたラクウショウを保全・活用します
- ・水面を活かした高質で魅力的なやすらぎの空間の設置を目指します

緑豊かで  
うるおいのある  
都市生活

- ・四季を通じて、休息、観賞、散歩、遊戯、運動など、市民が日常的に多目的に利用できる公園とします

つながりを  
実感できる  
暮らし

- ・都市の中の貴重な自然空間に親しむ中で、地域の多世代交流が促進される場を創出します
- ・柔軟な公園利用、多様なサービス提供、積極的な市民活動が展開される、市民・事業者・行政による魅力ある公園づくりを行います



## (5) 事業内容

### ア P-PFI の活用による民間活力を導入した収益施設の整備

- ①都市公園法のP-PFIを用いて、民間の資金やノウハウを活用した公園の価値を向上できる収益施設（公募対象公園施設）や、広場やトイレ等（特定公園施設）の整備を行っていただきます。
- ②P-PFIによる事業を行うことで、民間ノウハウを活かした一体的な管理運営による効率化や、将来的な発展に向けた長期的な視点を持った効果的な取組となるように進めていきます。

### イ 同一事業者による本公園全体の一元管理

- ①指定管理者制度を導入し、本公園内全ての施設を同一事業者（P-PFI事業者及び指定管理者（法人のグループを含む。））での一元管理を行います。
- ②指定期間は令和4年（2022年）7月1日から令和24年（2042年）3月31日までを最長とし、長期的な経営視点にたった管理運営を行っていただきます。

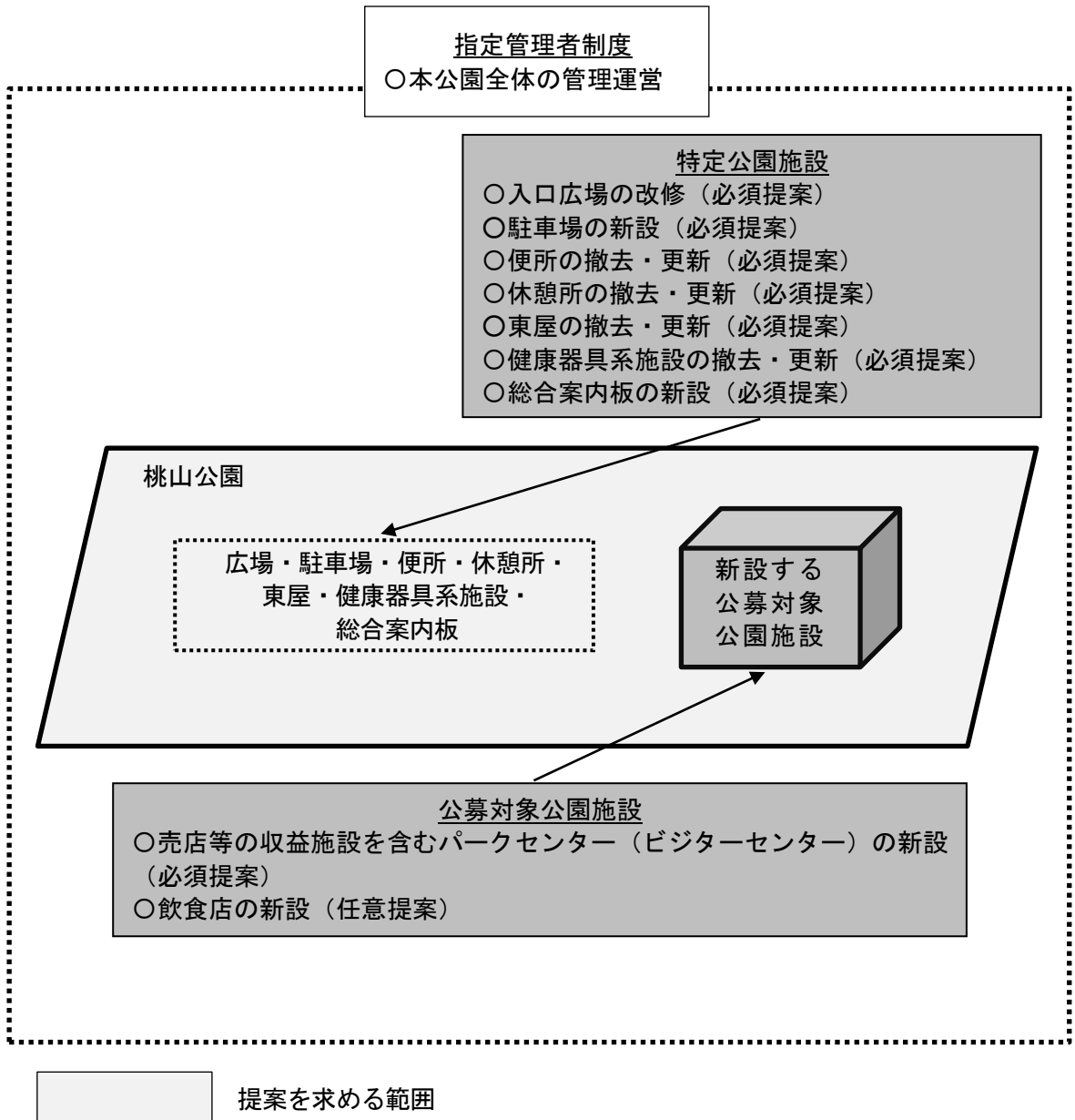
### ウ 経理事務

経理事務にあたっては、P-PFI 事業及び指定管理事業等に係る収支報告を行っていただきますが、それぞれの事業ごとの報告に加えて、本事業全体として報告を行っていただきます。

### エ 本事業により期待される効果

- ①長期的な視点で管理運営を行うことで、短期ではできなかった人材や設備の投資が可能となり、人材育成や初期投資が多く必要となる便益施設の設置など、多様な事業展開を行うことができます。さらに、長期に多様な事業展開を行うことにより、SDGs の達成に寄与する取組が期待できます。
- ②公園の管理運営を見据えた再整備を行うことができるため、公園管理者と各収益施設運営者の連携が図られ、収益施設運営者による維持管理への協力や、共通テーマによるプログラム提供・イベント開催等が期待できます。

(6) 事業イメージ





### 3 募集手続き

#### (1) 公募及び選定のスケジュール

公募及び選定のスケジュールは、下表【公募及び選定のスケジュール】のとおりです。

【公募及び選定のスケジュール】

手続き	年月日
募集要項等の公表	令和3年(2021年)9月7日(火)～
現地説明会申込期限	令和3年(2021年)9月13日(月)
現地説明会	令和3年(2021年)9月中旬
質問の受付	令和3年(2021年)9月7日(火)～ 令和3年(2021年)9月17日(金)
質問の回答	令和3年(2021年)10月1日(金) 予定
再質問の受付	令和3年(2021年)10月1日(金)～ 令和3年(2021年)10月8日(金)
再質問の回答	令和3年(2021年)10月15日(金) 予定
応募書類の受付	令和3年(2021年)10月21日(木)～ 令和3年(2021年)11月4日(木)
応募資格審査結果の通知	令和3年(2021年)11月上旬
応募書類に対する選定委員会委員の 事前質問の送付	令和3年(2021年)11月中旬
書類審査・プレゼンテーション及び ヒアリング審査	令和3年(2021年)11月下旬
選定結果の通知	令和3年(2021年)12月上旬
市議会による指定管理者指定の議決	令和4年(2022年)3月下旬

## (2) 応募資格等

### ア 応募団体の資格

応募団体の資格は次の事項をすべて満たすものとします。

- ①法人その他の団体（以下「法人等」という。）又は複数の法人等が構成するグループ（以下「グループ」という。）であること。（個人による応募はできません。）
- ②欠格事項（後掲）に該当しているものでないこと。グループで応募する場合は、当該グループを構成しているすべての法人等が欠格事項に該当しているものでないこと。

### イ グループ応募について

- ①グループで応募する場合は、グループ名及びグループを代表する法人等（以下「代表団体」という。）を定めてください。なお、グループ名は市民から誤解を生じないような名称としてください。
- ②グループを構成する法人等（以下「構成団体」という。）は、単独で応募することはできません。
- ③複数のグループにおいて、同時に構成団体となることはできません。
- ④代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めません。ただし、構成団体については、業務遂行上支障がないと市が判断した場合、変更を認めることがあります。その場合は必要に応じ書類の再提出を求めます。
- ⑤指定管理者の指定を受けた場合、各構成団体間で責任分担を明確に定めた協定等を締結することとし、その写しの提出を求めます。
- ⑥代表団体は当該業務を遂行する責務を負うこととします。

### ウ その他（業務実施にあたり必要な事項）

- ①建築物の設計及び監理業務を実施する法人等のうち、少なくとも1者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所として登録された者であることとします。
- ②建設業務を実施する法人等のうち、少なくとも1者は、過去10年以内に公園又はそれに類する空間の建設工事実績を備えることとします。
- ③樹木等の管理運営業務を実施する法人等のうち、少なくとも1者は、過去10年以内に公園の樹木等の管理業務又はそれに類似した実績を備えることとします。また、吹田市市内事業者及び準市内事業者の認定に関する要領に基づき認定された市内業者であることを期待します。

【建設工事有資格者名簿】

【コンサル有資格者名簿】

【物品有資格者名簿】

URL:

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-somu/keiyaku/006531/006680.html>

### (3) 欠格事項

応募書類の受付最終日において、次に該当する団体は、応募を無効とします。また、グループで応募する場合はすべての構成団体が次に該当しないこととし、1団体でも該当した場合は応募を無効とします。

なお、応募後においても、次の事項に該当することとなった場合は、失格若しくは指定を取り消すことがあります。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により市が一般競争入札に参加させないこととしている団体
- ②地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により市から指定管理者の指定を取消され、その取消の日から2年を経過していない団体
- ③市における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた団体又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正の利益を得るために連合した団体
- ④吹田市指名停止措置要領に基づき、入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている団体
- ⑤吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領に基づき、入札参加除外措置を受けている団体
- ⑥暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又はその構成員又はその密接関係者
- ⑦会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生又は再生手続をしている団体
- ⑧破産者で復権を得ない者
- ⑨法人税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体（法人以外の団体にあつては、その代表者が所得税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体）
- ⑩次のいずれかに該当する者が役員となっている団体
  - ・破産者で復権を得ない者
  - ・法律行為を行う能力を有しない者
  - ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
  - ・市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過しない者
  - ・日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者

### (4) 失格事由

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外します。

- ①応募書類に明らかな虚偽の記載があった場合
- ②応募に際して不正行為があった場合
- ③提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- ④候補者選定終了までの間に、他の応募（申請）者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- ⑤応募資格に反することが認められた場合
- ⑥選定委員、市職員及び本件関係者に対して、本件応募について自己の有利になる目的のため接触等の働きかけの事実が認められた場合
- ⑦本件に関し、同一の法人等又はグループが2件以上の応募を行った場合

## (5) 応募手順

### ア 募集要項等の公表

令和3年(2021年)9月7日(火)から市ホームページ等において公表を行います。

### イ 現地説明会

施設の現地説明会を行います。参加は必須ではありませんができるだけご参加ください。

現地説明会への参加に際しては、令和3年(2021年)9月13日(月)の午後5時半までに「現地説明会参加申込書」(様式I-1)に必要事項を記入の上、Eメール(件名は【桃山公園 現地説明会】)で提出してください。送信後に必ず送信された旨の電話連絡をお願いします。

**【開催日時】** 令和3年(2021年)9月中旬(参加申込者に改めて連絡します。)

**【開催場所】** 桃山公園(吹田市桃山台2丁目10番)

**【参加資格】** 応募資格の要件を満たす団体

**【参加人数】** 1団体2名まで

**【現地説明会参加申込書提出先】** 吹田市土木部公園みどり室

TEL : 06-6834-5364

Eメール : dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

### ウ 質問の受付

質問がある場合は、「質問票」(様式I-2)を令和3年(2021年)9月7日(火)から令和3年(2021年)9月17日(金)までの期間に、Eメール(件名は【桃山公園 質問】)で提出してください。送信後に必ず送信された旨の電話連絡をお願いします。

一般の方からの質問及び電話・来訪など口頭による質問は受け付けません。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、令和3年(2021年)10月1日(金)(予定)に市ホームページに掲載します。

**【質問資格】** 応募資格の要件を満たす団体

**【質問票提出先】** 吹田市土木部公園みどり室

TEL : 06-6834-5364

Eメール : dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

### エ 再質問の受付

再質問がある場合は、「質問票」(様式I-2)を令和3年(2021年)10月1日(金)から令和3年(2021年)10月8日(金)までの期間に、Eメール(件名は【桃山公園 再質問】)で提出してください。送信後に必ず送信された旨の電話連絡をお願いします。

一般の方からの質問及び電話・来訪など口頭による再質問は受け付けません。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、令和3年(2021年)10月15日(金)(予定)に市ホームページに掲載します。

**【質問資格】** 応募資格の要件を満たす団体

**【質問票提出先】** 吹田市土木部公園みどり室

TEL : 06-6834-5364

Eメール : dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

### オ 応募書類の受付

本事業に係る必要書類を添えて、事前に電話連絡(06-6834-5364)のうえ令和3年(2021年)10月21日(木)から令和3年(2021年)11月4日(木)の午前9時から午後5時半まで期間に提出先まで直接持参してください。

なお、提出期限までに「第1章4 提出書類」に記す応募書類を提出できなかった場合



は、前述のとおり失格として選定の対象から除外します。

**【応募書類提出先】** 吹田市佐竹台 1 丁目 6 番 1 号 吹田市役所南千里庁舎 2 階  
吹田市土木部公園みどり室  
T E L : 06-6834-5364

#### 4 提出書類

応募に当たっての提出書類は、下表【応募書類一覧】のとおりです。副本は提案者名を伏せ、提案者が判別できるような表現等は厳に慎んでください。

なお、提出書類は市の公文書になるため、情報公開請求があった場合は、吹田市情報公開条例（平成14年条例第10号）第7条に規定する非公開部分を除き原則として公開となります。

提出書類の中で、吹田市情報公開条例第7条に規定する非公開部分に該当すると考えられる箇所（公開できないもの）については、あらかじめ網掛け等の処理（正本のみ）をした上で、提出してください。ただし、当該箇所について市として公開すべきと判断した部分は請求に応じて公開することがあります。

##### 【応募書類一覧】

提出書類	様式	提出部数	
		正	副(写)
1 団体概要	様式自由	1部	1部
2 グループ構成員届出書（グループで応募する場合に提出）	様式Ⅰ－3	1部	1部
3 誓約書			
（1）欠格事項に該当しない旨の誓約書	様式Ⅰ－4	1部	1部
（2）グループ協定書兼委任状（グループで応募する場合に提出）	様式Ⅰ－5	1部	1部
4 応募制限関連書類（グループで応募する場合は、代表団体及び構成団体のすべてについて提出）			
（1）定款、寄附行為、会則又はこれらに類する書類	様式自由	1部	1部
（2）法人の登記簿謄本又は登記事項証明書及び印鑑証明	各種証明書	1部	1部
（3）団体の設立趣旨、活動内容、組織、運営及び事務所の所在等に関する事項の概要がわかる書類（各団体作成の外部向けのパンフレット等でも可）	様式自由	1部	1部
（4）役員又は代表者若しくは管理人その他のこれらに準じるものの名簿	様式Ⅰ－6	1部	1部
（5）過去2年間の納税証明書の写し（法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書） ※未納がない証明でもよい。 法人の場合：法人の「納税証明書その3の3」（法人税、消費税、地方消費税） 法人以外の場合：団体の代表者の「納税証明書その3の2」（申告所得税、消費税、地方消費税）	各種証明書	1部	1部
（6）直近3事業年度分の財務諸表 「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等」の写し（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類） ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表	関係法令に定める様式	1部	1部
（7）財務状況表	様式Ⅰ－7	1部	1部
（8）今期（現事業年度）の事業計画書、収支予算書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）	関係法令に定める様式	1部	1部
（9）直近3事業年度分の事業報告書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類） ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	関係法令に定める様式	1部	1部
5 公募設置等計画 概要	様式Ⅱ－1	1部	20部

6	公募設置等計画 表紙	様式Ⅱ-2	1部	20部
	(1) 全体計画 ア 実施方針 ①事業の目的やコンセプト ②施設配置計画 ③プロセス	様式Ⅱ-3 様式Ⅱ-4 様式Ⅱ-5	1部	20部
	イ 実施体制 ④業務の実施体制 ⑤リスク管理 ⑥事業スケジュール ⑦資金調達計画及び事業収支計画	様式Ⅱ-6 様式Ⅱ-7 様式Ⅱ-8 様式Ⅱ-9及 び様式Ⅱ-10	1部	20部
	(2) 整備・管理運営計画 ア 施設の整備計画 ⑧安心・安全に利用できる施設整備、一時避難地としての効果的な機能発揮 ⑨自然環境や景観への配慮 ⑩自由利用、質の高い空間、利用を促す空間、新たな価値や文化を生み出す機能やデザイン ⑪駐車場	様式Ⅱ-11  様式Ⅱ-12	1部  1部	20部  20部
	イ 施設の管理運営計画 ⑫公園の各施設の調和・相乗効果の発揮 ⑬公園利用者の満足度向上	様式Ⅱ-13	1部	20部
	(3) 価格提案 ア 使用料及び整備費 ⑭本市負担の低減	様式Ⅱ-14	1部	20部
	イ 売上還元 ⑮売上に応じた還元策			
7	桃山公園指定管理者指定申請書（グループで応募する場合は、グループとして作成）	様式Ⅲ-1	1部	1部
8	指定管理者事業計画 概要	様式Ⅲ-2	1部	20部
9	指定管理者事業計画 表紙	様式Ⅲ-3	1部	20部
	(1) 全体計画 ア 管理運営方針 ①目的やコンセプト ②平等利用	様式Ⅲ-4 様式Ⅲ-5	1部	20部
	イ 実施体制 ③管理運営体制 ④危機管理体制 ⑤経営状況	様式Ⅲ-6 様式Ⅲ-7 様式Ⅲ-8	1部	20部
	(2) 管理運営業務 ア 維持管理 ⑥自然環境や景観への配慮、居心地の良い空間	様式Ⅲ-9	1部	20部
	イ 運営管理 ⑦多様なプログラム、憩いの場の創出、利用者満足度向上、社会潮流への対応	様式Ⅲ-10	1部	20部

ウ 安全対策 ⑧安全対策・リスク対策	様式Ⅲ-11	1部	20部
エ 市民協働 ⑨協議会の運営や協働による取組	様式Ⅲ-12	1部	20部
オ 自主事業 ⑩公園及び図書館の目的に合った自主事業	様式Ⅲ-13	1部	20部
(3) 実績等 ア 実績 ⑪類似施設の管理実績	様式Ⅲ-14	1部	20部
イ 地元配慮 ⑫地域活性化に資する地元企業	様式Ⅲ-15	1部	20部
(4) 価格提案			
ア 指定管理料 ⑬収支計画	様式Ⅲ-16	1部	20部

【提出書類作成上の注意事項】

- ①「4(2)」及び「4(5)」については提出日において発行から3か月以内のものとし  
ます。
- ②「4(6)」及び「4(9)」については団体の設立から3年以上経過していない場合は、  
設立年度から直近までのものとします。
- ③グループで応募する場合「4」については、構成団体ごとに提出願います。
- ④提出書類はA4縦方向長辺左綴じを原則とします。ページ番号を付し、インデックスを付け  
た上で提出してください。A3版を使用した場合は、A4版に折り込んでください。
- ⑤「6(1)」、「6(2)」、「6(3)」、「9(1)」、「9(2)」、「9(3)」  
については、A3版の場合は8枚、A4版の場合は16枚を上限として提出してください(両面  
を使用した場合は、2枚として計算します)。
- ⑥提出書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ⑦明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、  
表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。
- ⑧提出書類一式を電子データ(PDF)化したものをCD-R又はDVD-Rにて3部提出してください。

## 5 選定及び指定

### (1) 選定審査方法

P-PFIの設置等予定者及び指定管理者制度の指定管理者候補者（以下「候補者」という。）は、別紙「選定基準及び評価項目」に基づき、桃山公園指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、書類、プレゼンテーション及びヒアリング審査により選定します。

応募資格を満たす応募団体を対象に、書類、プレゼンテーション及びヒアリング審査を行います。審査時間は、1者につきプレゼンテーションを15分間まで、ヒアリングを20分間程度とします。なお、応募者が6者以上の場合は、書類審査とプレゼンテーション及びヒアリング審査の日程を分けて行います。

審査において、評価項目の要件を必要最低限満たしているものを配点の60%とする考え方をもとに採点評価を行い、1位と順位付けした委員数が多い応募団体を上位とし、候補者及び次点者として選定します。ただし、出席選定委員の過半数が、選定基準及び評価項目の整備関係及び管理関係のいずれかに60点未満の評価点をつけた場合は、候補者及び次点者に選定しません。

なお、応募団体が1者である場合も、選定を行うものとします。

### (2) 選定結果の通知等

選定委員会における審査結果を受けて市として候補者を決定し、審査結果を審査した応募団体（グループによる応募の場合は、グループの代表団体）すべてに、令和3年（2021年）12月上旬を目途に、文書で通知します。また、指定管理者候補者名及び評価点、並びに選定・不選定を問わずグループ名、団体名（代表団体・構成団体）、各委員の評価点（応募団体が2者の場合は、指定管理者候補者のみ）・順位付け（指定管理者候補者以外は記号表示）及び審査項目・基準・配点については審査結果として、市ホームページ等で公表します。

### (3) 指定管理者の指定等

#### ア 指定管理者の指定

候補者の決定後に、市議会（令和4年（2022年）2月を予定）に指定管理者の指定の議案を提出し、議決を経て指定管理者の指定を行い、その旨を公告します。

なお、議会の議決が得られなかった場合においても、候補者が本件に支出した費用について、市は補償しません。

#### イ 指定の取り消し

指定管理者が協定の締結までに、事業の履行が確実にないと認められるとき又は著しく社会的信用を損なうなどにより指定管理者として相応しくないと認められるときは、協定を締結せず、又は指定管理者の議決後においても、指定管理者の指定を取り消すことがあります。

#### ウ 次点者の指定

指定管理者の指定を取り消された場合は、次点者を市議会での議決を経た後、指定管理者に指定します。

#### (4) 選定後の手順

##### ア P-PFI

###### (ア) 公募設置等計画の認定

市は、候補者を選定し、その結果を通知した後、候補者が提出した公募設置等計画を認定し、これ以降、候補者は認定計画提出者となります。ただし、本事業はP-PFIと指定管理者制度を併用して同一事業者において一括管理することとしているため、候補者を指定管理者とする議案が議決されなかった場合は、この限りではありません。なお、認定計画提出者となれなかった場合においても、候補者が本件に支出した費用について、市は補償しません。

###### (イ) 協定の締結等

認定計画提出者は、市が認定した公募設置等計画に基づき、市と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を締結します。基本協定の締結後、市と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結します。基本協定書に定める内容は、概ね以下の内容とします。

###### 【基本協定】

- ①総則
- ②公募対象公園施設の設計・整備
- ③公募対象公園施設の管理運営
- ④特定公園施設の設計・整備
- ⑤特定公園施設の引渡し
- ⑥特定公園施設の管理運営
- ⑦不可抗力による損害等
- ⑧認定計画提出者の責務と行為の制限等
- ⑨事業報告及び評価、事業内容の変更、中止等
- ⑩協定期間及び協定の解除等
- ⑪事業破綻時の措置
- ⑫保証金等
- ⑬補則

##### イ 指定管理者制度

###### (ア) 協定の締結

指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議を行ったうえで、桃山公園の管理運営業務に関する協定を締結していただきます。協定には指定期間内における基本的な事項について定める「基本協定」と、年度ごとに変更が予定される事項について定める「年度協定」があります。なお、協定書の解釈について疑義が生じた場合又は協定に定めのない事項が生じた場合は、市と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。協定書に定める内容は、概ね以下の内容とします。

###### 【基本協定】

- ①指定期間
- ②管理業務の内容
- ③使用（利用）の許可
- ④本市が支払うべき経費
- ⑤個人情報の保護
- ⑥事業報告
- ⑦指定の取消し及び管理業務の停止
- ⑧その他市長が必要と認める事項

###### 【年度協定】

- ①指定管理料
- ②その他市長が必要と認める事項

(イ) 業務の引継ぎ

各施設の指定管理開始日からの管理運営が円滑に開始できるよう、指定管理者としての指定を受けた段階で、必要な引継ぎを行うこととします。引継ぎに要する費用は、すべて指定管理者の負担とします。



## 6 その他

### (1) 注意事項

- ①応募に関して必要となる一切の費用は、応募団体の負担とします。
- ②提出された書類の内容を変更することはできません。ただし、市から補正を求めた場合を除きます。
- ③応募1団体につき、提案は1件のみとします。
- ④応募書類は理由の如何を問わず返却しません。
- ⑤市が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めています。
- ⑥団体の提出する書類の著作権はそれぞれの作成団体に帰属します。なお、本件において公表する場合は、市は団体の提出書類の全部又は一部を無償使用できるものとします。
- ⑦応募者の申請書類に著作権の対象となるものがある場合、著作権は設置等予定者として決定した時から市に帰属します。
- ⑧応募書類は欠格事項等の有無を確認するため、照会に使用する場合があります。
- ⑨書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式は任意）を提出してください。
- ⑩当施設の管理業務に当たり、指定管理者が事業所税等の納税義務を負う場合があります。指定を受けた場合は、法人設立設置申告書を市法人税制課に提出してください。

### (2) 関係法令等の遵守

- ①当施設の管理運營業務を行うに当たっては、次の法令等を遵守するものとします。
- ②地方自治法及び地方自治法施行令
- ③労働基準法、最低賃金法、その他の労働関係法令
- ④都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則
- ⑤都市計画法
- ⑥建築基準法
- ⑦文化財保護法
- ⑧農薬取締法、その他農薬関係法令
- ⑨廃棄物の処理及び清掃に関する法律、その他の廃棄物関係法令
- ⑩吹田市みどりの保護及び育成に関する条例及び吹田市みどりの保護及び育成に関する条例施行規則
- ⑪吹田市都市公園条例及び吹田市都市公園条例施行規則
- ⑫吹田市都市公園法施行条例
- ⑬吹田市個人情報保護条例及び吹田市個人情報保護条例施行規則
- ⑭吹田市情報公開条例及び吹田市情報公開条例施行規則
- ⑮吹田市行政手続条例及び吹田市行政手続条例施行規則
- ⑯消防法及び吹田市火災予防条例
- ⑰吹田市景観まちづくり条例、吹田市屋外広告物条例
- ⑱吹田市公有財産規則、吹田市会計規則及び吹田市財務規則
- ⑲吹田市暴力団の排除等に関する条例
- ⑳施設維持、設備保守点検に関する法令（消防法、水道法、電気事業法等）
- ㉑その他関連法規、要綱、要領、規則、通知、基準等

## 7 問合せ先

吹田市佐竹台1丁目6番1号 吹田市役所南千里庁舎2階  
吹田市土木部公園みどり室  
TEL : 06-6834-5364  
FAX : 06-6834-5486  
Eメール : dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

## 第2章 公募設置管理制度（P-PFI）

### 1 業務概要

#### （1）業務内容

本事業にてP-PFI事業者が実施する業務は、下記のとおりです。

#### ア 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務

- ①本公園利用者の利便向上に繋がるパークセンター〔ビジターセンター〕（売店等の収益施設含む）の設置及び管理運営（必須提案）
- ②春日大池における人工地盤を築造した本公園の価値を高める高質で魅力的な水上の飲食店の設置及び管理運営（任意提案）
- ③その他、都市公園法第5条の2第1項に規定する公募対象公園施設の設置及び管理運営（任意提案）

#### イ 特定公園施設の整備及び管理運営業務

- ①入口広場の改修による、駅前にふさわしい景観であり、かつ市民等による物販、飲食、体験等の催しの開催拠点になる広場の創出（必須提案）
- ②本公園利用者のための駐車場5台の設置及び管理運営（必須提案）
- ③既存の便所の撤去及び本公園の魅力向上に繋がる新たな便所の整備（必須提案）
- ④既存の休憩所の撤去及び新たな休憩所の整備（必須提案）
- ⑤既存の東屋の撤去及び春日大池を望みながら憩える新たな東屋の整備（必須提案）
- ⑥既存の健康器具系施設の撤去及び新たな健康器具系施設の整備（必須提案）
- ⑦既存の総合案内板の撤去及び本公園利用者が認識しやすい位置への総合案内板の整備（必須提案）
- ⑧その他、都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する特定公園施設の整備（任意提案）

#### ウ その他、園地の活用等

- ①特定公園施設等におけるイベント開催等の実施（任意提案）

## (2) 費用及び役割分担

本事業に係る費用及び役割は、下表【費用及び役割分担】のとおりです。

【費用及び役割分担】

項目	求める提案	整備主体		管理運営主体		費用負担	
		市	認定計画 提出者	指定 管理者	認定計画 提出者	市	認定計画 提出者
公募対象公園施設	パークセンター 〔ビジターセン ター〕（売店等 の収益施設含 む）（必須）		○		○		○
	飲食店（任意）		○		○		○
特定公園施設	広場（必須）		○	○		○ 一部負担	○
	駐車場（必須）		○		○ 管理許可	○ 一部負担	○
	便所（必須）		○	○		○ 一部負担	○
	休憩所（必須）		○	○		○ 一部負担	○
	東屋（必須）		○	○		○ 一部負担	○
	健康器具系施設 （必須）		○	○		○ 一部負担	○
	総合案内板 （必須）		○	○		○ 一部負担	○

### (3) 提案対象区域

公募対象公園施設、特定公園施設が整備可能な区域は、本公園全域とします。現在のゾーニングを大きく変更しないものを提案してください。

#### 【提案対象区域】

施設区分	整備内容
公募対象公園施設 <sup>※</sup>	①パークセンター〔ビジターセンター〕（売店等の収益施設含む）新設（必須） ②飲食店新設（任意）
特定公園施設	③広場改修（必須） ④駐車場5台の新設（必須） ⑤便所撤去・更新（必須） ⑥休憩所撤去・更新（必須） ⑦東屋撤去・更新（必須） ⑧健康器具系施設撤去・更新（必須） ⑨総合案内板撤去・更新（必須）

※記載外の任意提案も可能とします。（建蔽率制限あり）



「④駐車場」については、駐車台数を5台とし、ラクウショウの伐採を行わないように配置して下さい。なお、道路管理者及び警察署長との協議により変更を求める場合があります。

「⑤便所」の場所については、既設位置又は広場付近として下さい。

#### (4) 業務の手順

##### ア 設置等予定者の選定

市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、設置等予定者を選定します。

##### イ 公募設置等計画の認定

市は、設置等予定者の提出した公募設置等計画について、設置等予定者と協議し、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。また、市は、認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、設置等予定者は認定計画提出者となります。

##### ウ 基本協定及び実施協定の締結

認定計画提出者と市は、協議の上、公募設置等計画に基づき、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

基本協定の締結後、市と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた「実施協定」を締結します。

##### エ 新設する公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく公園施設設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、管理運営を行っていただきます。

##### オ 特定公園施設の設計・整備、市への寄附

認定計画提出者には、特定公園施設を設計・整備し、整備後は市に無償で寄附することを基本とします。また、協議により整備費用の一部を市が負担することは可能です。

なお、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営していただく場合があります。この場合における特定公園施設の設置管理許可に係る使用料は、減免できません。

##### カ 特定公園施設の管理運営

全ての特定公園施設の引き渡しを終了した時点において、市は、認定計画提出者を園地全体における管理運営の「指定管理者」とすることを予定しています。

## 2 公募対象公園施設等の設置等

### (1) 公募対象公園施設の設置・管理

#### ア 公募対象公園施設に期待すること

- ①各施設が独立することなく、相乗効果を発揮するような提案を期待します。
- ②新設する公募対象公園施設については、自然環境や景観に配慮した本公園の魅力向上に資する売店等の収益施設等の提案を期待します。
- ③飲食店は、本公園の価値を高める高質で魅力的な施設の提案を期待します。

#### イ 公募対象公園施設の種類の

設置可能な公募対象公園施設の種類の、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2に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設等に該当するものとします。

#### 【参考：公園施設及び公募対象公園施設一覧】

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設	
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野分点 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ふらんこ 湧り台 シーソー ジャンクルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	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 ハレーボール場 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 リハビリテーション用運動施設 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 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生息園 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・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 遊跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水球場 手洗場 その他これらに類するもの	門 欄 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水遠 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの)	展望台 講堂 講義室 【耐震性貯水槽】 【放送施設】 【情報通信施設】 【ヘリポート】 【係留施設】 【発電施設】 ※【 】内は省令で定めている施設	
	<p>休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。</p>									
	公募対象公園施設									

※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(国土交通省都市局公園緑地・景観課)より一部引用(P.10)

#### ウ 公募対象公園施設の条件等

- ①「第2章1(1)ア 公募対象公園施設の設置及び管理運營業務」で記した①の公募対象公園施設の設置及び管理運営の提案を必須とします。
- ②公園にふさわしい建築物として、建蔽率が上限を超えないよう提案してください。
- ③樹木の大規模な伐採及び水面の埋立てを伴わない提案を必須とします。特に、本公園の魅力の一つであるラクウショウについては伐採を行わないこととし、自然環境の保全、良好な景観の形成、樹木の保存等に十分配慮して提案してください。
- ④公園内に桃山台小学校の通学路が指定されていますので、通学路としての機能及び歩車分離等による安全な歩行空間が確保されるよう提案してください。
- ⑤公募対象公園施設は公園利用者へのサービス向上だけでなく、地域全体の魅力向上や活性化に資することが求められます。
- ⑥パークセンター〔ビジターセンター〕(売店等の収益施設含む)は、ビジターセンターとしての機能に加えて、花とみどりの情報センターと連携した、みどりの情報発信拠点の役割を果たします。公園の情報案内や公園利用に関する許認可業務の受付、公園利用者、公園ボランティア、地域の方々の無料の交流スペース等を設けてください。  
なお、併設する売店等の収益施設にコンビニエンスストアは認められません。  
併設する売店等の収益施設は、自然環境や景観に配慮してください。また、24時間の営業や景観を阻害する看板の設置は認められません。



## エ 公募対象公園施設の設計・工事

- ①大規模な敷地造成はせず、現況地形を活かした施設整備を予定し、敷地造成にかかる費用は認定計画提出者が負担してください。
- ②施設のデザイン、高さ、配置、屋外広告物、業態、営業時間、販売物品等は、景観や周辺環境との調和に十分配慮し、まとまりのあるデザインとなるとともに、騒音、振動、悪臭、光害等の公害が発生しないよう計画してください。
- ③公募対象公園施設の設計・整備にあたっては、関係法令等を遵守し、関係機関等（道路管理者や警察署長等）との必要な協議を行うとともに、届出や検査など必要な手続きを遅滞なく行ってください。
- ④遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）（国土交通省）」を踏まえ、「遊具の安全に関する規準（JPFA-SP-S:2014）（一般社団法人日本公園施設業協会）」を遵守した計画としてください。また、インクルーシブデザインに配慮した設計としてください。
- ⑤施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないように、本公園の安全性に配慮してください。また、夜間景観についても配慮してください。
- ⑥室外機、設備機器、自動販売機等を設置する場合は、遮蔽植栽を設けるなど、周辺の環境や景観との調和・安全対策に配慮してください。また設置場所によっては別途公園施設設置管理許可が必要な場合があります。
- ⑦荷捌きスペースやゴミ集積スペースを確保する場合は、施設内及び公募対象公園施設の区域内に整備し、衛生面に配慮した整備内容としてください。
- ⑧当該施設利用者の滞留等が周辺道路の通行に影響を及ぼさないよう、施設の配置等に留意してください。
- ⑨公募対象公園施設の設置場所に既存の公園施設がある場合は、認定計画提出者の負担において、移設等を行ってください。移設等の方法については、市と協議を行うものとし、園内移設を基本とします。
- ⑩公募対象公園施設の設置場所に既存の樹木がある場合は、認定計画提出者の負担において、保存又は移植に努めてください。また、補植によるミティゲーションに努めてください。
- ⑪水道、ガス、電気等のインフラ設備については、認定計画提出者の負担において整備してください。各インフラ管理者と協議が必要な場合は、認定計画提出者にて協議を行うものとします。
- ⑫公園施設設置管理許可を受けるときは、吹田市都市公園条例に基づく使用料が発生します。使用料は認定計画提出者が提案した使用料を市に支払うものとします。
- ⑬営業を終了する場合や許可期間が満了する際は、認定計画提出者の責任及び負担において、原状回復することを基本とします。ただし、市が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について市が事前に同意した場合、もしくは認定計画提出者と次期事業者との間で、原状回復せずに建物が撤去された更地の状態とするものの同意が得られ、その内容について市が事前に同意した場合は、この限りではありません。
- ⑭屋外に表示又は設置している既存の案内サイン（園内マップ）について、市と協議の上、認定計画者の負担において板面表示を公募対象公園施設及び特定公園施設等整備後のものに更新してください。
- ⑮認定計画提出者は公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、内容について承諾を得る必要があります。なお、設計の内容が提案内容と相違する場合には、修正を求めることがあります。
- ⑯やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- ⑰新設する公募対象公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、ユニバーサルデザインに配慮する（特に障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号。以下「障害者差別解消法」という。）の合理的配慮を行う）とともに、バリアフリーについては、「高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新

- 法)」、「移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定めた省令(都市公園移動等円滑化基準)」、「大阪府福祉のまちづくり条例」、「吹田市福祉のまちづくりのための都市施設整備要綱」を遵守し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂版】(国土交通省)」に沿った計画としてください。また、都市公園技術標準解説書等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が市の要求水準に満たないと市が判断した場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。
- ⑱市が助言機関として設置している「バリアフリー吹田市民会議」及び「吹田市景観アドバイザー会議」を工事設計前に開催しますので、出席し、意見の反映に努めてください。
  - ⑲桃山公園は吹田市地域防災計画に基づき一時避難地に指定されているため、震災時利用にも配慮した設計・施設としてください。
  - ⑳駐車場に関して、現状及び将来の課題に対する調査手法や解決策を考慮した設計・施設としてください。
  - ㉑認定計画提出者は、工事着手前に、必要書類を添付し公園施設設置管理許可申請及び公園施設設置管理許可区域外を占用する場合は、公園占用許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工管理等を行う工事責任者を設置し、市に書面で報告してください。なお、工事期間は公園施設設置管理許可期間及び公園占用許可期間に含むものとし、吹田市都市公園条例に基づく使用料が発生します。
  - ㉒工事において、公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の負担において是正を求めます。
  - ㉓工事に際しては、認定計画提出者の責任で近隣住民等への説明を行ってください。
  - ㉔認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する社内検査を実施してください。
  - ㉕認定計画提出者は工事完了及び社内検査終了後、市へ完了届を提出し、市の完了確認を受ける必要があります。整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。

#### オ 公募対象公園施設の管理運営

- ①本公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とし、持続的に運営可能な事業計画を提案してください。
- ②大きな音、振動、過度な照明等を行わないなど周辺環境に配慮してください。
- ③高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者の方々が安全快適に利用できるよう配慮してください。
- ④年間を通じ、地震・火災等災害発生時の危機管理にも円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- ⑤公募対象公園施設の営業は、利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とします。
- ⑥営業時間については、周辺環境に配慮した時間を設定してください。
- ⑦アルコール類は、施設内での販売は可能としますが、自動販売機による販売は認められません。
- ⑧施設の運営に必要なインフラ(電気、ガス、上下水道等)の使用料は、認定計画提出者の負担とします。また、各種設備(受電用キュービクル含む)等の保守点検についても認定計画提出者が負担するものとします。
- ⑨収支などの運営状況等について定期的に市に報告し、市が提出を求めた場合は速やかに提出してください。
- ⑩施設の維持管理及び火災保険や建物保険等の加入、各種保守点検について適切に実施してください。
- ⑪公募対象公園施設の業種や業態、入店するテナント等の運営内容については、市と協議の上、承認を得てください。

カ 公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置管理許可は、令和4（2022年）年7月以降とします。具体的な供用開始日については、市と協議のうえ決定するものとします。

キ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は、設置する公募対象公園施設の設置管理許可面積に対して、自ら提案した設置管理許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付していただきます。なお、許可面積には建築物の範囲以外に、有料の屋外遊戯施設、カフェ等のオープンテラス（常設）など公募対象公園施設の利用者が利用する屋外部分の面積も含まれるものとし、許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者からの最終的な計画内容を精査し、市が決定するものとします。

【公募対象公園施設の使用料の最低額】

種別	金額		
公園施設を管理する場合	使用面積1平方メートルにつき1年		4,000円
公園施設を設ける場合	使用面積1平方メートルにつき1年	土地	2,000円
		水面 (建物設置は除く)	15円

※提案する使用料の単価は、1円単位で提案してください。

※条例改正により条例に定める使用料が公募設置等計画に記載した使用料を上回った場合は、改正後の金額で算出した使用料を市に納付することになります。

※使用料＝固定額（提案単価×対象面積）

ク 収益還元

公募対象公園施設から得られる収益を、本公園の管理運営に一部還元していただくことを期待しています。収益を還元していただける場合は、吹田市緑化推進基金への寄附、ボランティアへの活動資金の援助、公園施設の更新、補修、寄附、除草の年間実施回数増、指定管理における管理運営経費への充当など、還元方法を提案してください。

## (2) 特定公園施設の整備・管理

### ア 特定公園施設に期待すること

- ①各施設が独立することなく、相乗効果を発揮するような提案を期待します。
- ②新設する特定公園施設については、自然環境や景観に配慮した本公園の魅力向上に資する施設の提案を期待します。
- ③広場は、駅前にふさわしい景観であり、かつ市民等による物販、飲食、体験等の催しの開催拠点になる提案を期待します。
- ④便所は、本公園の魅力向上に繋がる機能を付加した提案を期待します。
- ⑤公募対象公園施設と一体的に整備する広場等の特定公園施設については、本公園利用者がくつろげるような空間や利便性の向上に資する施設を整備してください。また、オープンテラスや来園者が参加できるイベント等に使用し、賑わいづくりに寄与する提案についても期待します。
- ⑥老朽化した施設、園路の根上り・冠水、U型側溝を用いたベンチ、噴水、植栽等の改善や、照明等の追加による安全対策、本公園利用者が園内でくつろぐためのベンチ等の増設、小規模な遊具の設置についての提案も期待します。

### イ 特定公園施設の条件等

- ①「第2章1(1)イ 特定公園施設の整備及び管理運営業務」で記した①～⑦の特定公園施設の整備及び管理運営の提案を必須とします。
- ②駐車場は、駐車台数を5台とし、自然環境や景観に配慮するとともに、緊急車両の駐車やユニバーサルデザインを考慮して提案してください。
- ③駐車場に関して、課題に対する調査手法や解決策及び環境、景観に配慮した提案をしてください。
- ④樹木の大規模な伐採及び水面の埋立てを伴わない提案を必須とします。特に、本公園の魅力の一つであるラクウショウについては伐採を行わないこととし、自然環境の保全、良好な景観の形成、樹木の保存等に十分配慮して提案してください。
- ⑤公園内に桃山台小学校の通学路が指定されていますので、通学路としての機能及び歩車分離等による安全な歩行空間が確保されるよう提案してください。
- ⑥広場は、市民等が物販、飲食、体験等の催しを開催しやすいよう、移動型仮設店舗の設置及びキッチンカーの駐車ができるよう改修することを必須とします。
- ⑦便所は、市が定める公園便所の仕様標準（規模、構造、配置、主要設備、防災機能）を満たすことを必須とします。
- ⑧東屋は、春日大池を望みながら憩うことができ、可能な限り現状機能の復旧を行うことを必須とします。
- ⑨健康器具系施設は、既存施設を撤去した上で、同等以上の施設を設置することを必須とします。

### ウ 特定公園施設の設計・工事

- ①特定公園施設の設計・整備にあたっては、関係法令等を遵守し、関係機関等（道路管理者や警察署長等）との必要な協議を行うとともに、届出や検査など必要な手続きを遅滞なく行ってください。
- ②施設のデザイン、高さ、規模、配置、屋外広告物等は、景観や周辺環境との調和に十分配慮するとともに、まとまりのあるデザインとなるよう計画してください。設置にあたっては、市と事前協議の上、施設等の設計・整備を行っていただきます。
- ③認定計画提出者は特定公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、内容について承諾を受ける必要があります。設計の内容が提案内容と相違する場合、修正を求めます。
- ④やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- ⑤特定公園施設の設計及び工事の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、事前に市の承諾を得てください。
- ⑥特定公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、ユニバーサルデザインに配慮する

(特に障害者差別禁止法の合理的配慮を行う)とともに、バリアフリーについては、「高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)」、「移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定めた省令(都市公園移動等円滑化基準)」、「大阪府福祉のまちづくり条例」、「吹田市福祉のまちづくりのための都市施設整備要綱」を遵守し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂版】(国土交通省)」に沿った計画としてください。また、都市公園技術標準解説書等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が市の要求水準に満たないと市が判断した場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。

- ⑦市が助言機関として設置している「バリアフリー吹田市民会議」及び「吹田市景観アドバイザー会議」を工事設計前に開催しますので、出席し、意見の反映に努めてください。
- ⑧桃山公園は吹田市地域防災計画に基づき一時避難地に指定されているため、震災時利用にも配慮した設計・施設としてください。
- ⑨特定公園施設の工事については、認定計画提出者は、市の土木工事共通仕様書及び工事の施工方法に関する公的基準等に従って施工してください。これらに定めのない事項については、市と協議のうえ、適切に施工してください。
- ⑩特定公園施設の整備に伴う工事エリアは、一時占用許可を受けるものとしますが、この場合の使用料については免除とします。ただし、市との協議により、認定計画提出者が特定公園施設を所有したまま、管理運営する場合は、公園施設設置管理許可を受けるものとし、この場合の使用料については免除できません。
- ⑪認定計画提出者は、工事着手前に、必要書類を添付し許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工管理等を行う工事責任者を設置し、市に書面で報告してください。
- ⑫工事において、本公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。
- ⑬工事に際しては、認定計画提出者の責任で近隣住民等への説明を行ってください。
- ⑭認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する社内検査を実施してください。
- ⑮認定計画提出者は工事完成及び社内検査終了後、市へ完成届を提出し、市は完成検査を実施します。検査の結果、整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合又は、安全性が確保されないと判断した場合は、認定計画提出者の負担において是正を求めます。完成検査により設計図書に従い整備されたことが確認できた場合において、市に引き渡すものとし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営していただく場合があります。
- ⑯遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂第2版)(国土交通省)」を踏まえ、「遊具の安全に関する規準(JPFA-SP-S:2014)(一般社団法人日本公園施設業協会)」を遵守してください。また、幼児用と児童用が混在しない安全な配置やインクルーシブデザインに配慮した設計としてください。
- ⑰施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらぬよう、公園の安全性に配慮してください。また、夜間景観についても配慮してください。
- ⑱総合案内板の表示、点字、音声案内等の仕様や配置等は、市と事前協議の上、決定するものとし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営していただく場合があります。

#### エ 特定公園施設の整備費用

特定公園施設の整備に要する費用は、公募対象公園施設から見込まれる収益等及び認定計画提出者の負担により賄ってください。

市へ無償で寄附される施設については、市が整備に要する費用の一部を負担することができます。その場合、市が負担する額は、認定計画提出者との設計協議を経て、最終的な計画内容とその工事費内訳の提出後、市が金額を精査したうえで、市と認定計画提出者で協議し決定するものとし、市が費用を負担できる工事及び負担する費用の上限額は以下のとおりとします。また、市が負担する額は、整備に要する費用に対して9割以

下となります。

なお、特定公園施設の整備に要する費用のうち、市が負担する額に対しては「官民連携型賑わい拠点創出事業（社会資本整備総合交付金）」を活用して国からの支援を受ける予定ですので、市が求める関連する工事費内訳等の資料を提出してください。

(ア) 市の負担で行うことのできる工事

特定公園施設の整備及び施設整備に伴う撤去工事（必須提案によるもので市に無償で寄附されるものに限る。）（駐車場は、入出庫ゲート、料金徴収機等の設備を除く）

(イ) 市が負担する費用の上限額

117,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

#### オ 特定公園施設の管理運営

- ① 特定公園施設として整備した施設は、整備後市へ無償で寄附することを基本とし、駐車場は都市公園法第5条に基づく公園施設管理許可により、認定計画提出者が管理運営し、その他の施設は指定管理者が管理運営するものとします。ただし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営していただく場合があります。
- ② 駐車場の管理運営については、認定計画提出者が公園施設管理許可を受け、管理運営するものとしますので、駐車場に係る管理運営計画について提案してください。
- ③ 特定公園施設に関する公園施設管理許可に係る公園使用料は、減免できません。
- ④ 特定公園施設の設置目的を達成するため、適切に維持管理を行ってください。
- ⑤ 認定計画者は、設置する駐車場の管理許可面積に対して、自ら提案した管理許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付していただきます。許可面積の決定にあたっては、認定計画者からの最終的な計画内容を精査し、市が決定するものとします。
- ⑥ 駐車場に関して、課題に対する調査手法や解決策及び環境、景観に配慮した提案をしてください。

#### 【駐車場の管理にかかる使用料の最低額】

種別	金額	
公園施設を管理する場合	使用面積1平方メートルにつき1年	4,000円

※提案する使用料の単価は、1円単位で提案してください。

※条例改正により条例に定める使用料が公募設置等計画に記載した使用料を上回った場合は、改正後の金額で算出した使用料を市に納付することになります。

※使用料＝固定額（提案単価×対象面積）

### (3) 利便増進施設について

本公園では利便増進施設の占用は、認められません。

### (4) 公募対象公園施設等の管理運営

#### ア 本公園の更なる魅力向上や地域の活性化

本公園の更なる魅力向上や地域の活性化及び本公園利用者の利便性の向上につなげるため、本公園のポテンシャルを活かし、イベントの開催等本公園の活用に関する提案を期待します。

#### イ イベント等の企画、実施

イベント等の企画、実施等を検討するに当たっては、本公園が公平性、安全性という公の施設としての重要な要素を有していることを鑑み、本公園利用者全体に対して適切かつ確実なサービスが提供できるようにするとともに、認定計画提出者によるイベント等が本公園を独占的に利用することにならないように実施回数等に配慮してください。

なお、大きな音がでるようなイベントや大人数が参加するイベント等を実施する場合は、事前に市と協議してください。

#### ウ イベント等で得られる収益

必須及び任意で提案いただく設置管理許可の区域外でイベント等を行った場合は、指定管理者が公園使用許可を行うこととなるため、得られる利益は指定管理者の収益とします。

必須及び任意で提案いただく設置管理許可の区域内で認定計画提出者が自らイベント等を行った場合は、得られる利益は認定計画提出者の収益とします。なお、それらの金額も考慮し「第2章2(1)キ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額」に示す公募対象公園施設の使用料の納付額に反映することを期待します。



## (5) 瑕疵担保責任等

### ア 市の過失による損害賠償

市の故意又は重大な過失により、次の①から④のいずれかに規定する事由が発生したときは、市は、これにより認定計画提出者に生じた損害を賠償する責任を負うものとします。ただし、当該事由が、公益上やむを得ない事由により市がとった措置による場合、その他公益上やむを得ない事由により発生した場合を除きます。

- ①本事業の開始又は継続の不能
- ②本事業の開始時期の著しい遅延
- ③本事業開始に必要な費用の著しい増大
- ④本事業を遂行するために必要な費用の著しい増大

### イ 土地の瑕疵

市は、公募対象公園施設、特定公園施設の直下の土地、又は、これに接着する土地の隠れた瑕疵により、認定計画提出者又は第三者に損害が生じたときは、法令の定めるところにより、損害賠償責任その他の法的責任を負うものとします。

### ウ 費用等の負担

本要項に特別の定めのある場合を除き、本事業（本事業に対する応募、本事業の準備、開始、遂行、終了、及び、本事業終了後の原状回復を含みます。）のために必要な費用、物品調達その他の負担は、認定計画提出者が負うものとします。

### エ 市又は第三者への損害賠償

本要項に特別の定めのある場合を除き、本事業（本事業に対する応募、本事業の準備、開始、遂行、終了、及び、本事業終了後の原状回復を含みます。次の①から⑤において同じ。）に関して市又は第三者に損害が生じた場合（次の各号に定める事由により、市又は第三者に損害が生じた場合を含みます。）には、認定計画提出者が損害賠償責任その他の法的責任を負うものとします。ただし、市は、公益上特に必要と認めた場合には、認定計画提出者が市に対して負う上記法的責任の一部又は全部を免除することができることとします。また、市は、公益上特に必要と認めた場合には、認定計画提出者との合意により、認定計画提出者に代わって、第三者に生じた損害に関する上記法的責任の一部又は全部を負担することができるものとします。

- ①本事業における工事
- ②本事業における施設運営
- ③物価、金利の変動その他経済情勢の変動
- ④競合施設の出現
- ⑤本事業に係る施設の利用需要に関する事前の想定との乖離

### オ 認定計画者に生じる損害等

本要項に特別の定めのある場合を除き、本事業（本事業に対する応募、本事業の準備、開始、遂行、終了、及び、本事業終了後の原状回復を含みます。）に関して認定計画提出者に損害その他の負担が生じた場合（上記エの①から⑤に定める事由により、認定計画提出者に負担が生じた場合を含みます。）には、認定計画提出者がその負担を負うものとします。

### カ 不可抗力により生じる損害への対応

地震、台風及び大雨等の自然災害、第三者による破壊行為その他の事由により、本事業における各施設に、重大な損傷が生じた場合、施設利用者、周辺住民その他の者に損害が生じないように、至急、認定計画提出者の負担において、復旧作業、施設封鎖等必要な措置をとるものとします。この場合において、認定計画提出者は、ただちに、市に当該損傷の発生、状況及びすでにとった上記措置を報告することとします。

### キ 災害時の対応及び不可抗力による事業の停止措置等

本公園は一時避難地の機能を有する公園のため、市は災害発生時に認定計画提出者に対

して、本事業の業務の一部又は全部の停止その他の必要な措置を命ずる場合があります。また、災害発生その他不可抗力により、提案対象区域における土地、建物等の施設に復旧困難な損害が生じた場合、市は、認定計画提出者に対して本事業の停止、終了その他必要な措置を命ずる場合があります。これらの場合において、市は、認定計画提出者に対して、損害賠償責任その他の法的責任を負わないこととします。ただし、これらの場合において、市は、公益上特に必要と認めるときには、認定計画提出者との合意により、補償その他の措置をとることができることとします。

#### ク 緊急時等への対応

##### (ア) 事件事故及び災害の発生時等の対応

利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画や防犯・防災対策マニュアルを作成し、従業員の指導及び避難誘導訓練を行うこととします。

また、急病人、けが人の発生に対応できるよう、近隣の医療機関と連携を図ることとします。緊急事態が発生した場合は、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対応をとっていただきます。

なお、地震、台風等の影響のほか、緊急性を伴うため休館が必要と市が判断した場合には、市は臨時休館を指示することがあります。

##### (イ) 臨機の措置

災害防止、人命救助等緊急の必要があるときは、臨機の措置をとること。また、臨機の措置をとった場合は、市に報告して下さい。

また、市から臨機の措置をとることを請求することができ、その場合、適切に対応して下さい。

##### (ウ) 消防法（昭和23年法律第186号）上の措置等

施設内の火気管理を徹底するとともに、防火管理者の選任、消防計画の策定、消防設備の点検等消防法上必要な措置をとり、平素から所轄消防署等と連絡を密にして防火管理の適正を期すこととします。

## (6) リスクの負担

本事業の実施における主なリスクについては、下表【リスクの負担】のとおりとします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、市と認定計画提出者が協議の上、負担者を決定するものとします。

### 【リスクの負担】

リスクの種類	内容	負担者	
		市	認定計画提出者
法令変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	認定計画提出者が工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	設置等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	設置等予定者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業		○
資金調達	必要な資金の確保		○
事業の中止・延期	市の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費の増大	市の責任による運営費の増大	○	
	市以外の要因による運営費の増大		○
施設の修繕等	公募対象公園施設の損傷		○
	特定公園施設の損傷		○*
債務不履行	市の協定内容の不履行	○	
	認定計画提出者の自由による協定内容の不履行		○
性能リスク	市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	公募対象公園施設、特定公園施設の不備及び施設管理上の瑕疵による事項		○
警備リスク	認定計画提出者の警備不備によるもの		○
運営リスク	公募対象公園施設の機器等の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等		○

※市に無償で寄附された施設については、1件あたり130万円を超える場合は市が負担します。ただし、認定計画提出者の管理上の瑕疵による損傷を修繕するときは、認定計画提出者の責任と費用負担で実施することとします。

## **(7) 留意事項**

- ①地域や関係機関との協議・調整により、計画の変更を求める場合があります。この場合において発生する費用は認定計画提出者の負担とします。
- ②市及び地域の自治会、住民等が本公園でイベント等を実施する際は、積極的に協力・連携してください。
- ③春日大池には水利権が設定されています。
- ④駅前広場（吹田市土木部道路室所管）は、広場との一体的な整備の提案を期待します。

## **(8) その他**

- ①工事の施工にあたり、市と円滑な協議が可能な管理体制としてください。
- ②工事に際しては、認定計画提出者の責任で近隣住民等を対象に説明を行ってください
- ③工事期間中の本公園利用者の安全や周辺環境に配慮した提案としてください。
- ④工事期間中は、各出入口間を結ぶ経路を1経路以上確保してください。
- ⑤工事中の騒音、振動、粉塵、悪臭等については、周辺に配慮してください。
- ⑥認定計画提出者が設置する施設の設置許可あるいは占用許可、確認申請、建築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条許可等の手続き期間も考慮したスケジュール管理をしてください。

## 第3章 指定管理者制度

### 1 管理施設

指定管理者による管理区域は、全ての公園区域とします。ただし、都市公園法第5条による公園施設設置管理許可の区域を除き、同第6条による占用物件・施設は占用者が管理するものとします。



## 2 管理運営方針

指定管理者は、下の方針のもと一体的な管理運営を行うものとします。

### (1) 千里丘陵の原風景及びラクウショウの保全・活用

本公園には、春日大池及び「大阪みどりの百選」に選定された“千里の竹林”により形成される千里丘陵の原風景が残されています。水草が繁茂する時期に発生する春日大池の悪臭対策を行うことにより、快適な公園利用環境を確保するとともに、ボランティア支援等を通じて“千里の竹林”を保全し、また、これらを公園の資源として活用していくなど、千里丘陵の原風景及び本公園の魅力であるラクウショウを保全・活用するための管理運営を行うこととします。

### (2) 質の高い施設の維持管理

市民が公園を日常的に利用する上では、利便性が良く快適で居心地の良い空間づくりが重要であることから、P-PFIにより新たに整備される施設を含む本公園全体について、施設の性能・機能の水準を維持するとともに、美観及び清潔を確保する質の高い維持管理を行うこととします。

### (3) 安心安全な施設運営

公園は不特定多数の方が集う施設であることから、利用者が安心して安全に利用できる施設運営が重要です。そのため、施設運営にあたっては、事件・事故等の未然防止に万全を期すとともに、日常的に徹底した安全管理を行うこととします。

また、万一、事件や事故、災害等が発生した際には、利用者の安全確保を第一に適切かつ迅速な対応を行うこととします。

### (4) 多様なサービスの提供及び交流の促進

利用プログラムの提供、イベントの開催、積極的な市民活動の誘発、公園協議会の運営を通じた柔軟な公園利用の提供など、公園利用者への多様なサービスを提供することとします。また、これらの取組を通じて、新たな屋外生活を楽しむ機会を公園利用者に提供し、地域の多世代交流の促進や、市民・事業者・行政の交流の促進を図る管理運営を行うこととします。

### (5) 効果的・効率的な施設運営

本公園の機能の最大限発揮及び公園利用者へのサービス水準の維持・向上を継続して行っていくため、利用者ニーズへの柔軟な対応や本公園の特徴を活かした様々な取組等を社会潮流の変化に対応しながら企画立案・実践することで、常に効果的・効率的な施設運営を行うこととします。

### 3 指定管理者が実施する業務

#### (1) 管理運営業務

指定管理者は、吹田市都市公園条例第20条の規定に基づき、管理運営業務として概ね次に掲げる業務を実施することとします。詳細は、別紙「桃山公園管理運営業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおりです。

なお、業務の全部を第三者に委託し、または請け負わせることはできません。ただし、業務の一部については、市の承認を得て委託することができます。

また、仕様書については、指定管理者の指定後、サービス・管理運営の水準が向上すると認められる場合に限り、市と指定管理者との協議により、内容を変更することがあります。

#### ア 維持管理に関する業務

植物管理、施設管理、清掃に関する業務を行ってください。

なお、1件130万円を超える大規模な補修・修繕に係る業務等については、市が実施することとします。

#### イ 運営管理に関する業務

情報収集、情報提供、イベント、利用プログラム、バリアフリーの推進、利用指導、利用調整、許可使用（行為の許可）に関する業務を行ってください。また、これらを行うため、パークセンター（ビジターセンター）の窓口運営に関する業務（庶務的業務等を含む）を行ってください。

なお、都市公園法第5条に基づく公園施設設置管理許可、同法第6条に基づく占用許可に係る業務等については、市が実施することとします。

#### ウ 安全対策に関する業務

公園施設の利用に関する安全対策、防犯、防災に関する業務を行ってください。

#### エ 市民参加・協働に関する業務

公園ボランティア及び公園協議会に関する業務を行ってください。

#### (2) 自主事業

指定管理者は、施設の魅力向上、利用者へのサービス充実や利用促進を図るため、本公園の目的に合致する範囲内及び法令で定める範囲内で自主事業を実施することができることとします。

本公園がその機能を最大限に発揮し、市民のニーズに柔軟に対応しながら多世代交流や賑わいづくりが実現できるよう、民間のノウハウや創意工夫を生かした積極的な提案を求めます。

### (3) 指定管理者に委任する行政処分上の権限

#### ア 公園における利用の禁止又は制限

指定管理者は、吹田市都市公園条例（昭和39年条例第23号）第4条に基づき、公園施設の損壊その他の理由により公園の利用者に危険が生ずると認められるとき、又は公園の保全若しくは改良のため必要な工事その他の措置を行うときは、公園の区域の全部又は一部の利用を禁止し、又は制限することができるものとします。

#### イ 公園における制限行為の許可

指定管理者は、吹田市都市公園条例第6条に基づき、公園における制限行為の許可を行うものとします。

また、同第10条に基づき、許可の期間は5年を超えない範囲で指定管理者が定めることができるものとします。

#### ウ 制限行為の許可に係る使用料金の徴収

指定管理者は、吹田市都市公園条例第12条に基づき、制限行為の許可を受けた者に対し、使用料の徴収を行うこととします。

また、使用者の責めに帰すことができない理由による使用許可の取り消しや、使用許可に基づく行為をすることができない場合は、使用料金の全部もしくは一部を還付することができるものとします。

#### エ 制限行為許可に係る監督処分

指定管理者は、吹田市都市公園法第15条に基づき、必要があると認められるときは制限行為許可に基づく行為の状況又は制限行為許可に係る公園施設について、職員に検査をさせることができるものとします。

また、指定管理者は、制限行為許可に関して使用者に対し使用者の不正や公益上やむを得ない必要が生じたときは、使用許可の取り消し、条件の変更、使用許可に基づく行為の改善若しくは中止、使用許可に係る公園施設の改築もしくは除却、公園の原状回復その他必要な措置を命じることができるものとします。

#### オ 制限行為許可に係る届出

指定管理者は、吹田市都市公園法第11条に基づき、使用者が指定管理者の命令により必要な措置を履行したときの届出を受けることとします。



#### (4) 管理運営経費及び収入

##### ア 会計年度

4月1日から翌年3月31日まで

##### イ 指定管理料

指定管理料は仕様書に掲げる業務（ただし、自主事業の実施に関する業務を除きます。）を行うために必要な経費として、市が指定管理者に支払うものです。指定管理料は、下表【指定管理料の上限額（単位：千円）】に掲げる額を上限として、指定管理者からの提案額をもとに、会計年度ごとに締結する年度協定書において定めます。

指定管理料は、自然災害等の特別な場合を除き、原則として増額しませんので、事業計画及び収支計画立案の際には注意してください。

指定管理者は管理運営経費の縮減に努め、更なるサービスの向上に努めてください。なお、上限額については10%の消費税及び地方消費税を含んだものです。

支払時期については、年度協定書で定めます。

##### 【指定管理料の上限額（単位：千円）】

指定管理料の上限額（年度ごと）		合計額
令和4年度 (2022年度)	令和5～23年度 (2023年度～2041年度)	
13,893	18,524	365,849

##### ウ 利用料金制度の適用の有無

本公園においては、地方自治法第244条の2第8項の規定による利用料金制度を適用しません。したがって、使用料等は市の収入とします。指定管理者は、市からの委託により使用料等の徴収事務を行うこととします。使用料等の徴収事務に係る経費は、指定管理委託料をもって充てるものとします。

##### エ 指定管理者が制限行為許可を行った際の使用料

指定管理者は、吹田市都市公園条例第6条に基づき本公園における制限行為の許可を行った場合、吹田市都市公園条例別表第1に掲げる使用料を徴収、保管のうえ、市に納入するものとします。

##### オ 自主事業

自主事業に必要な経費については、指定管理者が負担するものとし、自主事業による収入については、指定管理者の収入となります。ただし、公園利用者に過度な費用負担を強いることはできません。

##### カ 行政財産の目的外使用

指定管理者は、事業を行うにあたって、行政財産の目的外使用となる場合には、吹田市行政財産の使用料に関する条例（昭和39年条例第12号）に基づき、また、都市公園法第5条に基づく施設の設置・管理、又は吹田市都市公園条例第6条の制限行為に該当する場合には、吹田市都市公園条例に基づき、それぞれ許可申請を行い、使用料を市へ支払うものとします。

##### キ 指定管理料の精算

管理運営業務及び自主事業により生じた利益・損失は指定管理者に帰属するものとし、原則として精算は行いません。ただし、管理運営業務の修繕については、毎年度の枠予算額を230万円と定め、当該年度における執行額が枠予算額に満たない場合は、清算を行います。自主事業収入の増加、経費節減等、指定管理者の経営努力によって生み出された剰

余金については、より効果的で効率的なサービス提供につながるインセンティブに配慮し、原則として精算による返還は求めませんので、利用者の健康増進や利用促進のための自主事業等について積極的な提案を行ってください。

一方、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合も、原則として補填は行いません。ただし、自然災害等の不測の事態が発生した場合には、市と指定管理者との協議のうえ、指定管理料が増減する場合があるほか、次に掲げる場合については、当該年度及び次年度以降の指定管理料の減額を含め、市と指定管理者との協議のうえ、剰余金の配分について決定することとします。

- ①指定管理業務の範囲、適正性及び収支状況から見て、剰余金が過大と認められる場合
- ②事業計画等で規定した事業を実施しなかったり、協定で定めた事業の実施回数を下回ったりする等、指定管理者の努力によらず剰余金が発生した場合
- ③基本協定締結時に見込まれていない特段の事情の変更により剰余金が発生した場合

## (5) 備品等の帰属

### ア 備品の使用

市は、本公園にあらかじめ備え付ける備品（市が所有する備品に限ります。）を指定管理者に無償で使用させるものとし、指定管理者が自身で所有する備品を備え付けようとする場合は、あらかじめ、市にその旨を届け出てください。

### イ 取得した備品の帰属

指定管理料により購入した備品については市に帰属するものとし、なお、備品とは、比較的長期間にわたって、その性質や形状を変えずに使用に耐える物で、購入金額が単価3万円以上の物品等をいいます。

### ウ 備品台帳

指定管理者は市の所有する備品（市に帰属する備品を含みます。）について備品台帳を備え、適正に管理するとともに、購入及び廃棄等を行う場合は、事前に市に報告するものとし、

## (6) 留意事項

### ア 関係法令の遵守

指定管理者は、業務の実施にあたっては、地方自治法や市の条例等の関係法令の規定を遵守してください。

### イ 提案内容の遵守

指定管理者は、提案内容を遵守し、誠実に履行してください。

### ウ 施設の改修等の禁止

市の許可なく施設の新設、改造、改修等を行うことはできません。

### エ 公園灯のLED化

公園には既設公園灯30基が設置されています。令和2年度（2020年度）に水銀灯の製造が禁止され、令和3年度（2021年度）以降は全ての公園灯についてLED化等の改修を行う必要があるため、管理運営業務の修繕に係る毎年度の枠予算額230万円を活用し、順次改修を行ってください。

### オ 樹木の維持管理業務の市内業者への委託

除草・剪定等の樹木の維持管理業務を第三者へ委託する場合は、委託する法人等は、過去10年以内に公園樹木の維持管理業務又はそれに類似した実績を備えることとします。また、吹田市市内事業者及び準市内事業者の認定に関する要領に基づき認定された市内業者であることとします。

## (7) その他

### ア 経理の明確化

管理運営業務及び自主事業の処理に際して、別に会計を設け、経理を明確にしてください。

### イ 納税義務

指定管理者は、本公園を管理運営することに伴い、法人税等に係る市民税、事業を行うものに係る事業所税等の納税義務者になることがあります。

### ウ 災害等緊急時の対応

指定管理者は、災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保及び関係機関への通報等についての計画を作成し、緊急時には的確な対応を行うこととします。また、災害時等に市の災害対策本部が避難場所等として、施設を使用する必要があると認める時は、指定管理者は、災害対策本部の指示に基づき、優先して避難者等を受け入れることとします。

### エ 監査

監査委員による監査及び包括外部監査の対象となる可能性があります。

#### 4 リスクの負担

市と指定管理者とのリスク分担（責任分担）は、下表【リスク分担表】のとおりとします。

【リスク分担表】

種類	内容	負担者	
		市	指定 管理者
応募コスト	応募コストの負担		○
引継ぎコスト	業務引継ぎコストの負担		○
法令の変更	法令の変更に伴う経費の増減	協議事項	
金利の変動	金利の変動に伴う経費の増減		○
物価等の変動	人件費、物品費、光熱水費等の変動に伴う経費の増減		○
建物、施設・設備・備品の修繕	経年劣化によるもの (1件130万円以下)		○
	経年劣化によるもの (1件130万円超)	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの (1件130万円以下)		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの (130万円超)	○	
災害復旧	非常時における初動対応 (待機連絡体制確保、自主的な情報収集、被害・避難状況調査及び報告、緊急応急措置、利用者の安全確保、避難者の誘導等)	指示・協力	○
	本格復旧	○	応急復旧
税制の変更	消費税の税率の変更	○	
	法人税その他事業に影響を及ぼす税率の変更		○
事業の変更・中止・延期	施設設置者の責任による利用の遅延・中止	○	
	施設管理者の責任による利用の遅延・中止		○
	指定管理者の事業放棄		○
	法令その他の制度の変更のために市の施設利用が困難になったことによる中止	○	
	不可抗力による変更、中止、延期 (自然災害、争乱、暴動その他市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象)	協議事項	
公園の使用料	制限行為の許可に係る使用料の徴収・保管		○
物品管理	指定管理者の故意又は過失により破損した貸与物品の修繕費用		○
第三者賠償	第三者に損害を与えた場合 (管理瑕疵)		○
	第三者に損害を与えた場合 (設置瑕疵)	○	

## 5 モニタリング・評価

事業のモニタリング・評価は、指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されていることを確認・評価するとともに、管理運営上の問題点や課題を日常的、継続的に把握し、業務やサービスの改善につなげることを目的に実施します。

### (1) 指定管理者が行うモニタリング・評価

指定管理者は、毎年度、自らモニタリング・評価を行うものとします。また、その結果等を翌年度の年間事業計画書の作成に生かし、課題解決やサービス向上に努めるものとします。

### (2) 市が行うモニタリング・評価

市は、指定管理者から年間事業報告書の提出があった際には、基本協定書及び指定管理者によるモニタリング・評価結果を踏まえ、下表【評価項目（案）】に掲げる評価項目について、モニタリング・評価を行うものとします。その結果を踏まえ、市は指定管理者に業務の改善を指示できるものとします。

また、市は、指定管理者による管理運営状況を把握するため必要があると認めるときは、随時、実地調査し、必要な報告又は帳簿、書類等の提出を求めることがあります。

なお、評価項目における評価基準は、「(資料2) モニタリング・評価シート(案)」のとおりです。

#### 【評価項目（案）】

大項目	中項目
1 管理体制	(1) 人員体制 (2) 研修 (3) 個人情報保護 (4) 文書管理 (5) 再委託 (6) 経理事務 (7) 緊急時対応 (8) 報告書等 (9) 保険
2 管理運営内容	(1) 基本事項 (2) 維持管理 (3) 事業運営 (4) 経費縮減 (5) 環境配慮
3 利用者満足度	(1) 利用者対応・接遇 (2) 利用者サービス
4 サービス提供の継続性及び安定性	(1) 施設の管理運営に係る経営状況 (2) 指定管理者の財務状況

### (3) 市及び指定管理者が協働して行うモニタリング・評価

指定管理者制度導入施設の管理運営に当たっては、市及び指定管理者は、定期的に相互のコミュニケーションを図るとともに、管理運営上の問題を解決する場として連絡会議等を設置するなど、日頃から情報共有や意見交換を行える仕組みを整えるものとします。

#### **(4) 第三者が行うモニタリング・評価**

指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されているかどうかについて、指定管理者や市によるモニタリング・評価を踏まえ、より効果的に業務やサービスの改善につなげるため、第三者による専門的かつ多様な視点でのモニタリング・評価を行うものとします。

第三者によるモニタリング・評価は、指定管理期間の2年目から隔年で選定委員会において行うものとします。選定委員会はサービス水準の維持向上や安定的な管理運営につなげるための助言を行うほか、問題点や課題があると判断した場合には、それらを指摘し、改善を図るための助言を行うものとします。

#### **(5) モニタリング・評価結果の活用**

指定管理者は、モニタリング・評価により把握された内容について、業務改善に努め、翌年度以降の事業計画に反映していくものとします。

また、市は、モニタリング・評価の結果に基づき、指定管理者の業務が適正に行われていないと判断した場合には、改善を求める指導又は指示を行うものとします。この場合、指定管理者は速やかに従うものとし、措置した結果を市に報告するものとします。なお、市は、改善に相当の期間を要する、又は改善の範囲が多岐にわたる等の理由により計画的に改善を進める必要があると認められる場合は、改善計画書の提出を求めるものとします。

市は、指定管理者から改善報告を受けたときは、実地調査等により改善状況の確認を行うものとします。

市は、指定管理者が改善指示に従わないときその他管理運営を継続することが適当でないことを認めるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命ずることができるものとします。

## 6 その他

### (1) 指定の取消し等

指定管理者が、提案内容及び指定管理者として遵守すべき事項等を誠実に履行しない場合は、市は、指定管理者にその履行を要請することがあります。また、指定管理者が、市の要請に従わない場合は、指定管理者の指定を取り消し又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

指定管理者が、正当な理由なくして仮基本協定（基本協定）の締結に応じない場合は、市議会の議決後においても、指定管理者の指定を取り消すことがあります。なお、指定管理者の指定を取り消された場合は、市議会の議決を経た後、指定管理者候補者次点者を指定管理者に指定します。

### (2) 事業継続困難時の措置

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに市に報告することとします。この場合の措置は、次のとおりです。

指定管理者の責めに帰すべき事由により適切な業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、市は、指定管理者に対して改善勧告を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることがあります。この場合において、指定管理者が当該期間内に改善することができなかつたときは、市は、指定管理者の指定を取り消すことがあります。

上記により、指定管理の指定を取り消された場合は、指定管理者は、市に生じた損害を賠償することとします。

不可抗力その他市又は指定管理者の責めに帰することができない事由により業務の継続が困難となった場合は、市と指定管理者は、業務の継続の可否等について協議を行うものとします。

市は、指定管理者の指定取消し後、指定管理者候補者次点者と仮基本協定（基本協定）の締結について協議するものとします。

## 第4章 添付資料

資料1 桃山公園管理運営業務仕様書

資料2 モニタリング・評価シート（案）