

水賀池公園整備事業 公募設置等指針
及び
市有地活用事業 募集要項

令和5年5月

堺市

目次

第1 事業全体に係る事項	1
1. 事業の概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 事業の目的	1
(3) 水賀池公園の概要	2
(4) 立地条件	3
(5) 地域の課題および事業の取組方針	5
(6) 都市公園事業と市有地活用事業の共通の事業の進め方、事業範囲、整備に関する条件	8
(7) その他、留意事項等	9
2. 事業実施上の条件	12
(1) 土地の造成について	12
(2) 事業者が負担するその他費用	13
第2 個別事業の事業内容等に係る事項	14
1. 都市公園事業に係る事項	14
(1) 都市公園事業の進め方	14
(2) 都市公園事業の事業範囲	15
(3) 公募対象公園施設の種類	15
(4) 公募対象公園施設の場所	15
(5) 設置又は管理の開始の時期	15
(6) 公募対象公園施設の使用料の額の最低額	15
(7) 特定公園施設の建設に関する事項	16
(8) 利便増進施設の設置に関する事項	17
(9) 都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃その他の措置	17
(10) 認定の有効期間	17
2. 市有地活用事業に係る事項	18
(1) 市有地活用事業の進め方	18
(2) 市有地活用事業の事業範囲	18
(3) 民間活用エリアの土地貸付け、売却の条件	18
(4) 民間施設の整備及び管理に係る条件	19
(5) 土地の貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件	19
3. 本市が負担する金額	20
第3 事業者の募集及び選定に係る事項	21
1. 公募の実施に関する事項等	21
(1) 公募への参加資格	21
(2) 設置又は管理の許可	23

(3) 提供情報	23
(4) 事業破綻時の措置	24
2. 公募の手續きに関する事項等	25
(1) 日程	25
(2) 応募手續き	25
(3) 受付時間	30
(4) 審査方法等	31
(5) 公募設置等予定者等の決定	32
(6) 公募設置等計画の認定	32
(7) 契約の締結等	33
(8) 法規制等	33
(9) 本事業に係るリスク分担	33

■別紙

1. 審査項目
2. リスク分担表
3. 施設整備に関する要求水準書
4. 指定管理業務仕様書
5. 基本協定（全体）（案）
6. 基本協定書（案）（公募設置管理制度）
7. 基本協定書（案）（指定管理者制度）
8. 年度協定書（案）（指定管理者制度）
9. 事業用定期借地権設定契約書（案）
10. 公有財産売買契約書（案）
11. 工事負担金協定書（案）（特定公園施設）
12. 工事負担金協定書（案）（市有地）
13. 様式集

■添付資料

1. 深井駅周辺地域活性化事業 基本構想 [本編・概要版]
2. 水賀池公園整備基本計画 [本編・概要版]
3. 水賀池公園測量資料 [抜粋]
4. 地質調査資料 [抜粋]
5. 丈量図

【用語の定義】

■ Park-PFI に関する用語

用語	説明												
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により創設された、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。 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。 <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> <td></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> <td></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</td> <td style="text-align: center;">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										
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等 												
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 												
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 												

用語	説明
公募設置等指針	・ 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、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	・ 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。
設置等予定者	・ 審査・評価により、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。
認定計画提出者	・ 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

■ 事業者に関する用語

- ・ 事業応募者： 公募に応募する全ての民間企業グループ等
- ・ 事業予定者： 公募により決定された民間企業グループ等
- ・ 事業者： 本事業を実施するために、市と基本協定を締結した事業予定者
(事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む。)
- ・ 構成員： 公募に係る民間企業グループ等の全部又は一部を構成する民間企業
- ・ 事業構成員： 事業者とともに本市と基本協定を締結した事業予定者

■ 公募に関する用語

- ・ 公募資料等： 水賀池公園整備事業 公募設置等指針及び市有地活用事業 募集要項
(添付資料、別紙等を含む)
- ・ 提案書等： 公募設置等計画等及び市有地活用事業提案書
- ・ 選定委員会： 堺市水賀池公園活用等事業者等選定委員会
- ・ 優先交渉権者： 選定委員会で選定された最優秀提案を提出した事業応募者
- ・ 次点者： 選定委員会で選定された次点提案を提出した事業応募者

第 1 事業全体に係る事項

1. 事業の概要

(1) 事業の名称

水賀池公園整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

深井駅周辺地域は、泉北高速鉄道の開業以来、都市機能の集積が進み、地域拠点としての機能を充実してきたが、駅開業から約半世紀が経ち、人口減少や高齢化など、社会情勢が変化したことにより、地域の魅力は徐々に失われ、深井駅周辺地域の活性化は喫緊の課題となっている。

このような状況のなか、中区では 2021 年 3 月策定の中区地域計画を踏まえ、2022 年 7 月に深井駅周辺地域活性化事業基本構想を策定した。

その中では、深井駅に近接した水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用を行い、公園と商業・サービス・居住などの多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、中区の有する多様な地域資源を活かした取組との連携により、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域の活性化を起爆剤として、成長の歩みを止めない中区を先導するとしている。

本事業では、「深井駅周辺地域活性化事業基本構想」の取組方針に基づき、水賀池公園の公園エリアと民間活用エリアの管理運営を民間事業者が一体的に行う事業スキームにより、持続可能な施設運営を実現する。

(3) 水賀池公園の概要

- 公園名称 水賀池公園
- 種別 地区公園
- 所在地 堺市中区深井水池町 3212
- 面積 約 2.0ha（開設区域）
- 都市計画決定面積 約4.0ha（令和5年3月末に都市計画公園区域を約6.3haから約4.0haに変更）

図 1 公園位置図



(4) 立地条件

本事業の立地条件は以下のとおりとする。

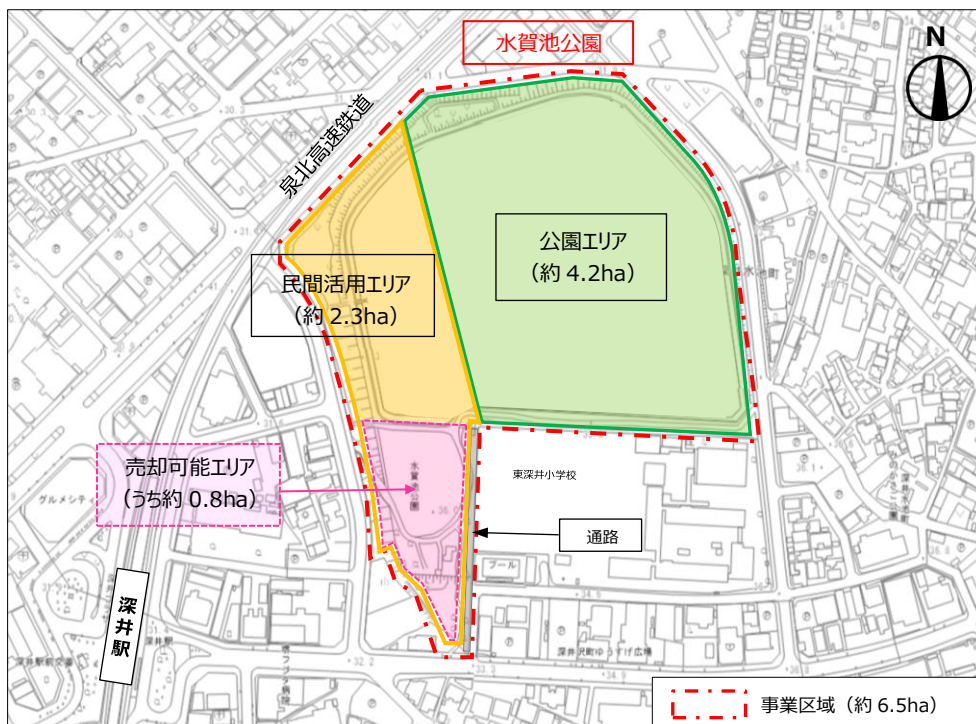
- 所在地： 堺市中区深井水池町 3211-1、3211-3
堺市中区深井沢町 2710-8 } (※下図参照)
- 事業対象面積： 民間活用エリア 約 2.3ha
公園エリア 約 4.2ha
- 用途地域： 近隣商業地域
- 指定建ぺい率： 80%
- 指定容積率： 300%
- その他地域地区： 準防火地域
- 地域防災計画： 一次避難地の機能を有する公園

**※住宅系建築物容積率割増規定
(建築基準法第 52 条第 8 項) の
適用について**

住宅の用途に供する建築物で敷地内に一定の空地を確保した場合などに、「総合設計制度」等のように許可の手続を経ることなく、建築確認の手続きのみで容積率が緩和される制度。深井駅周辺地区の近隣商業地域は、適用対象区域となっています。

割増を受けることができる容積率の限度は、近隣商業地域は都市計画で定められた容積率の 1.2 倍以内となっています。

図 2 事業区域



本事業は公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という）を活用した都市公園事業及び、市有地活用事業で構成される。

公園エリアと民間活用エリアが一体的に機能し、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が融合する中区のシンボルとなる施設を整備することにより、魅力と賑わいを創出する。

公募により民間事業者から特定公園施設及び公募対象公園施設を含めた公園整備と市有地活用、その後の管理運営についての提案を求め、総合的な評価に基づいて事業者を決定し、その後、市と民間事業者との協議により事業内容を確定する。

ア. 都市公園事業

公園エリアは、Park-PFI を活用し、カフェ・飲食施設などの公募対象公園施設（収益施設）を設けることで、魅力あふれる公園として機能強化を図る。また、既存堤体を活かした施設整備を行うことで、ツツジとサクラ並木の景観を維持し、公園を周遊できる園路を再整備することで更なる魅力の向上を図る。

本事業のうち、ア. 都市公園事業においては、以下の業務を行う。

- ① 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- ② 特定公園施設の設計業務
- ③ 特定公園施設の建設業務
- ④ 特定公園施設の譲渡業務
- ⑤ 本公園の管理運営業務（指定管理者の指定を受け、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く本公園の全域の管理運営を実施）
- ⑥ 利便増進施設の設置及び管理運営業務

イ. 市有地活用事業

事業者は、民間活用エリアを市から借り受け、公園と一体的に機能し、賑わいや交流機能を促進するスーパーマーケット、生活雑貨店、カフェ・レストラン等の商業・サービス施設の整備と併せ、地域資源に関する情報発信や、地域交流を促進する機能の誘導を図る。

また、多様な世代の人口誘導に寄与する都市型住宅を対象として、一部の土地を購入し施設整備を行う提案も可能とする。

(5) 地域の課題および事業の取組方針

① 事業実施にあたり考慮すべき課題

表 1 事業実施にあたり考慮すべき課題

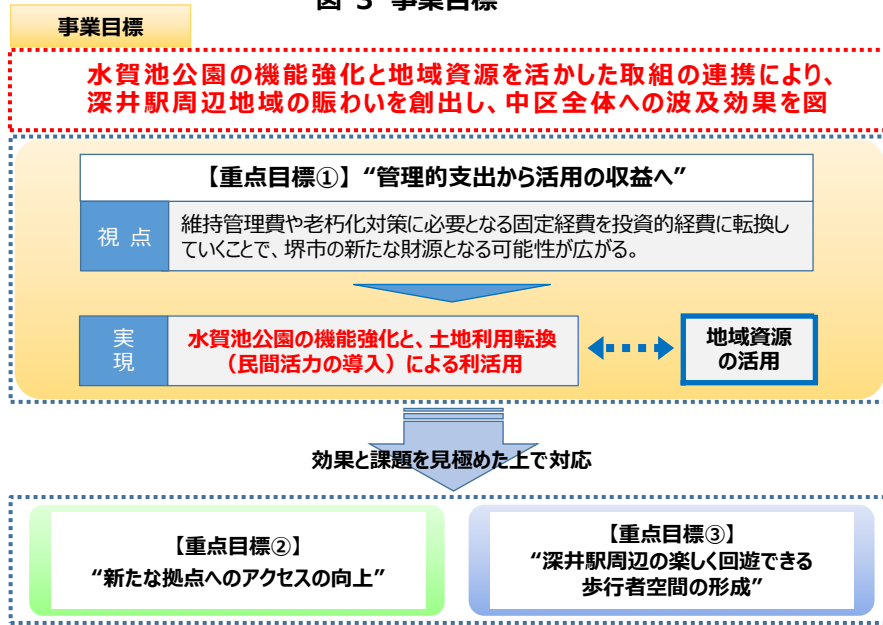
分類	項目	課題の概要
深井駅周辺地域に関する課題	深井駅周辺における賑わいの創出	深井駅周辺においては、商業・サービス等の機能の誘導を図り、人の滞留を誘発する魅力の向上が課題。
	地域資源の活用	中区の歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設など、その魅力を賑わいに活かされていない状況。
	深井駅を挟んだ東西の人の流れの誘因	府営八田荘住宅の建替えに伴う活用地との連携を図るなど、深井駅を中心に東西方向の人の流れの誘引が必要。
事業対象地の整備に関する課題	市民ニーズへの対応	深井駅に近接し、交通アクセスに優れた水賀池公園の魅力向上が望まれている。
	公園機能の強化	公園の大半が池であることから、駅に近接し交通アクセスに優れた立地特性を含めた公園のポテンシャルを活かしきれていない状況。池の水利権は平成 30 年に消滅しており、池の敷地を活用した公園の魅力と機能の向上が課題。
	景観の保全と創出	水賀池公園のツツジやサクラ並木、池のある景観など、市民から親しまれている景観の維持と、新たなシンボル性のある景観形成が必要。
	周辺道路の渋滞等の対策	水賀池公園の周辺道路は、地域の重要な生活道路として機能していることから、新たな施設整備により放置自転車や渋滞等の影響が出ないように対策が必要。
施設のあり方に関する課題	持続可能な施設の運営	持続可能な魅力ある施設として運営するため、民間活力を導入した新たな事業手法による運営形態の検討が必要。
	地元地域との連携	深井駅周辺地域を活性化し、その活気を中区全体に波及させるため、深井駅周辺の事業者や地元地域との連携が不可欠。

② 深井駅周辺地域活性化の取組方針（※深井駅周辺地域活性化事業 基本構想より）

ア 全体構想

水質池公園の機能強化と、土地利用転換による利活用を行い、中区の有する多様な地域資源を活かした取組の連携により、深井駅周辺地域の魅力と賑わいを創出し、中区全体への波及効果を図るため、3つの重点目標を定め段階的に取組を進める。

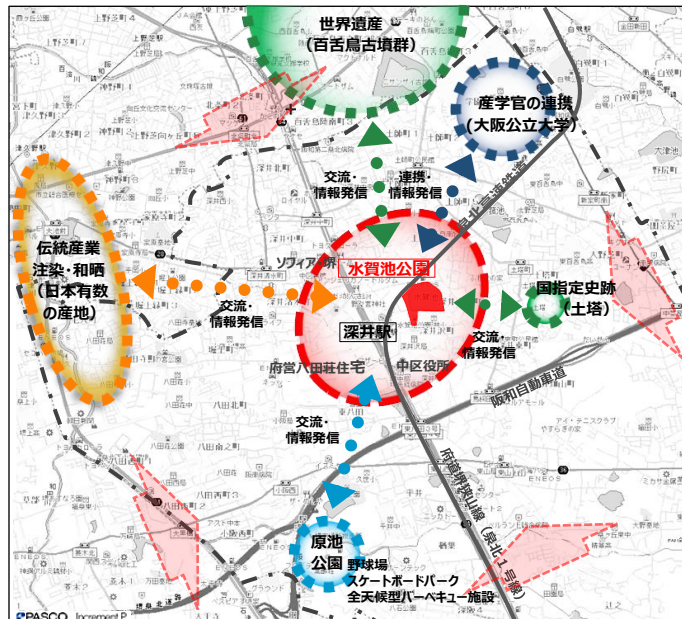
図 3 事業目標



イ 取組イメージ

水質池公園の機能強化と土地利用転換（民間活力の導入）による利活用に合わせ、歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設など多様な地域資源を活用した取組との連携により、深井駅周辺地域の魅力を高め、区内外の人へ魅力を発信することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域を活性化し、地域拠点機能の強化につなげる。

図 4 対象地周辺との関係性イメージ



③ 水賀池公園整備の基本方針（※水賀池公園整備基本計画より）

水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、多様な世代が集い交流する賑わいの創出と、持続可能な運営を実現するため、以下のコンセプトと整備方針を設定した。

図 5 水賀池公園整備のコンセプト、基本方針

<コンセプト>

多様な世代が集い、多様な機能で輝く、
持続可能で緑あふれる賑わい空間

“ ここから、深井に新たな息吹 変わる第一歩 ”

<整備方針>

- **多様な世代が集い・交流する中区の新たなシンボルエリア**
 - ・ 深井駅に近接し交通の利便性に優れた立地特性を活かし、各方面からの多様な世代の来訪を促進する魅力ある施設を整備し賑わいを創出する。
 - ・ 地域と連携したイベントの開催など、地域交流を促進し拠点機能の向上を図る。
- **公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった魅力と賑わいの創出**
 - ・ 公園エリアと民間活用エリアが一体的な施設として機能する事業スキームの構築により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が融合し機能することで魅力と賑わいを創出する。
 - ・ 脱炭素先行地域にふさわしい環境技術の導入を図る。
- **市民から親しまれている公園の特色ある景観（ツツジ・サクラ等）の維持**
 - ・ 公園エリアにおいては、既存堤体を活かした施設整備を行うことで、ツツジとサクラ並木の景観を維持し、公園を周遊できる園路を再整備することで更なる魅力の向上を図る。
 - ・ 水辺空間や、親水施設を整備する。
- **民間活力導入による魅力ある施設の持続可能な運営**
 - ・ 公園エリアにおける Park-PFI の活用と、民間活用エリアにおける民間投資を施設全体の管理運営に活かす事業スキームを構築することにより、持続可能な施設運営を実現する。
- **地域の安全安心を高める新たな防災拠点**
 - ・ 公園の広場機能の強化により、一次避難地機能の向上や仮設避難住宅の建設予定地として活用が可能となるなど、防災機能の強化を図る。

(6) 都市公園事業と市有地活用事業の共通の事業の進め方、事業範囲、整備に関する条件

① 事業の進め方

都市公園事業と市有地活用事業に共通する事業の進め方は以下のとおり。都市公園、民間施設に関する個別の条件は、第2 個別事業の事業内容等に係る事項を参照。

ア 市は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。

イ 市は、事業予定者（事業予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）及び事業者と、事業実施に係る基本協定を締結する。

② 事業範囲

都市公園事業と市有地活用事業に共通する事業範囲は以下のとおり。都市公園、民間施設に関する個別の条件は、第2 個別事業の事業内容等に係る事項を参照。

ア 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議並びに、各種許認可手続等の関連業務を行う。

イ 本事業では、事業区域全体での都市計画法にもとづく開発許可を必要とする。

ウ 本事業の施設整備に係る住民説明等は、市及び事業者が連携し実施することとする。

③ 整備に関する条件

都市公園事業と市有地活用事業に共通する提案として、以下を満たす計画とすること。都市公園、民間施設に関する個別の条件は、第2 個別事業の事業内容等に係る事項を参照。

- エントランスは、深井駅を利用する歩行者動線を重視し、メインエントランスを西側に配置すること。また、周辺地域からの徒歩での来園者を考慮したエントランスを北・東・南側に配置し、徒歩での来園を促進すること。
- 民間活用エリアには、プロムナードを配置することにより、民間活用エリアと公園エリアを有機的につなぎ施設全体の一体化と魅力の向上を図ること。
- 駐車場は対象地周辺道路へ渋滞等の影響を及ぼすことのないよう、出入口の配置や構造、民間施設における駐車台数などを十分に検討し整備すること。
- 脱炭素先行地域にふさわしい施設となるよう環境技術の導入を図った計画とすること。
- 一次避難地機能の向上や仮設避難住宅の建設を可能とするなど、防災機能の強化を図る計画とすること。
- 高齢者及び障害者など、全ての利用者が施設全体を安心、安全かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。

(7) その他、留意事項等

① 事業者が行うイベント等の提案

事業者は本事業の目的達成のため、民間のアイデアやノウハウ等を活かし、以下に例示するイベント及び取組について公園エリア、民間活用エリアの両方、またはいずれかにおいて実施する提案を行うこと。

公園エリアにおいてイベント等を実施する際の行為許可に伴う使用料などの利益については、事業者の経営努力によるものと考え、原則として事業者に帰属する。

■ イベント及び取組の例

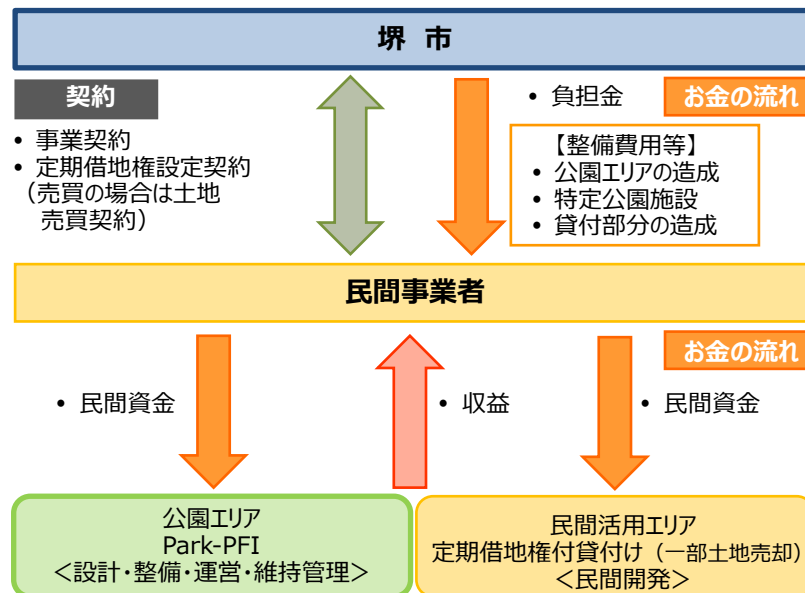
- 水賀池公園のより一層の魅力・にぎわい創出を目的としたイベント等。
- 地元住民の交流に寄与するイベント等。
- 地元企業との連携や地産品を活かした地域振興に寄与する取組み。
- 子どもから高齢者まで幅広い年齢層に対応することで誰もが参加できる活気のある取組。
- 芝生広場等を活用した子どもたちが楽しむことができるイベント等。（例として、手作り遊具の設置、移動型遊び場の設置など）
- イベント実施の際における地域の看板や新聞、ホームページなどの様々な媒体を利用した積極的な広報についての取組。

② 本事業における留意事項

■留意事項① 事業スキーム

本事業では、公募プロポーザル方式によって都市公園事業及び、市有地活用事業を一体的に実施する事業者を選定する。事業スキームのイメージ図は以下のとおり。

図 6 事業スキーム



■留意事項② 事業期間

本事業の事業期間は工事着手（公園施設設置許可日）から 20～30 年までとする。

民間活用エリアの土地の貸付期間についても 20 年から 30 年までとし、建物の建設及び除却の期間を加えた期間とする。

なお、P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、公園施設設置許可日から 20 年までとし、その後については、認定の有効期間終了前に改めて許可要件を満たしていることを確認し、さらに最大 10 年間、都市公園法第 5 条第 1 項による許可による公園施設設置許可の更新を行うものとする。

事業期間終了前、市と認定計画提出者は事業の継続の可否について協議するものとし、事業の終了の場合、事業者は事業期間内に公募対象公園施設の除却、原状回復を行うものとする。事業継続の場合の取り扱いは都市公園法第 5 条第 1 項によるものとする。

図 7 事業期間のイメージ（定期借地契約期間 30 年の場合）

		R6.3	R7.4	事業期間			
		基本協定締結	協議・設計	工事	営業	除却	
公園	特定公園施設			指定管理期間			
	公募対象施設			P-PFI (20 年)		設置許可【※】	
民間（定借部）				定期借地権付貸付（30 年）			

【※】都市公園法第 4 条で定める建築面積に限る。【※】利便増進施設は認められない。

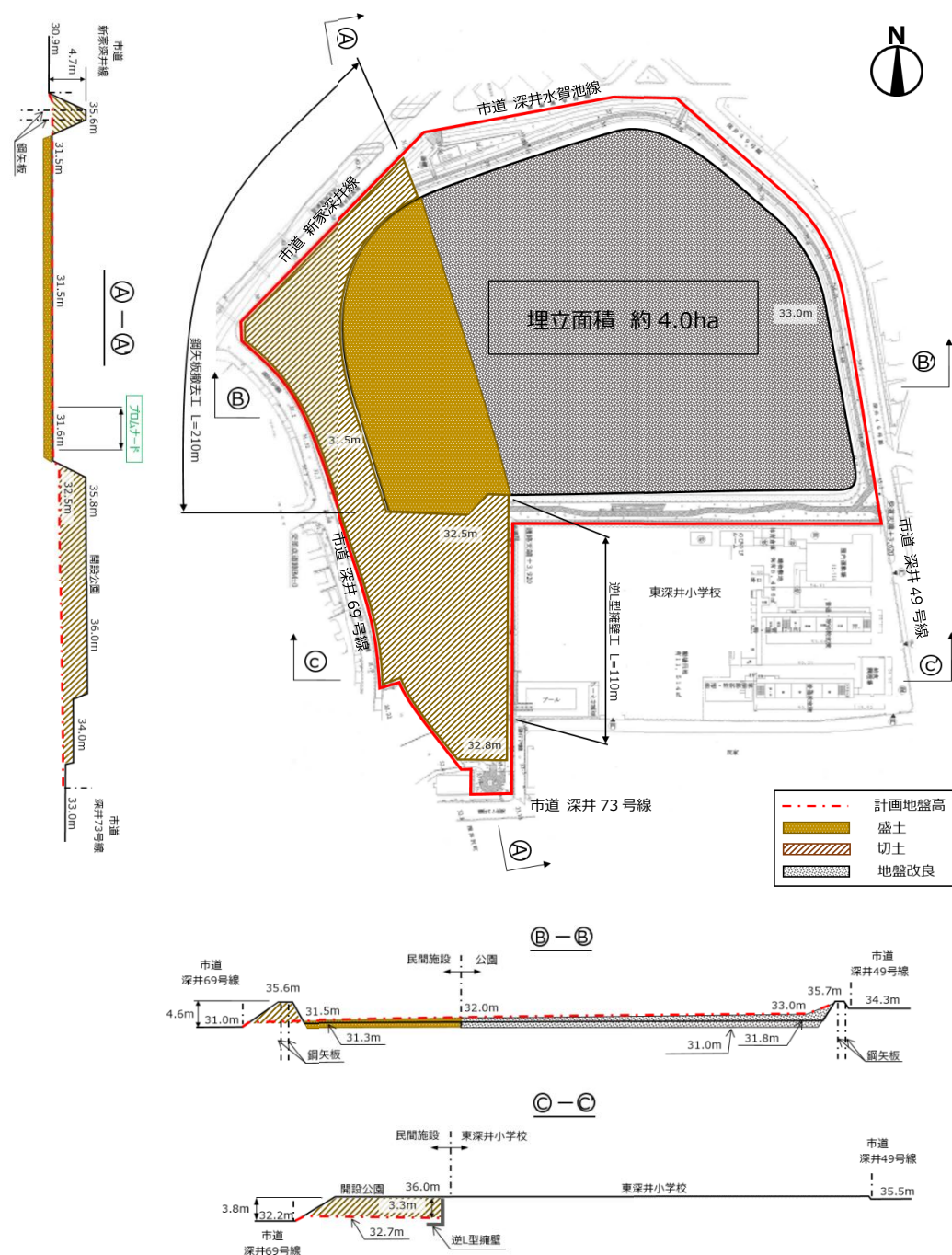
2. 事業実施上の条件

(1) 土地の造成について

事業区域（公園エリア、民間活用エリア）における造成について、下記のとおりとする。

- ① 事業者は、池の埋立後の計画地盤高について、民間活用エリアが接道する北側・西側・南側市道の道路高を基準に造成を行う。それに伴い、民間活用エリア周囲の堤体の撤去と南側公園部の地盤高を道路高まで切り下げ、敷地全体の一体化を図ること。
- ② 公園エリアの造成について、事業者は、池の部分は民間活用エリアと合わす形で埋立を行い、現況の堤体を残し、地形を活かした造成を行うこと。
- ③ 公園エリア及び民間活用エリアの各々に、土地利用転換による流出量や、既存の池の保水機能などを勘案した上で、雨水流出抑制施設を設けること。

図 8 土地造成に関する図面



(2) 事業者が負担するその他費用

① その他費用

- ア 本事業区域への事業用定期借地権設定に関する登記が必要な場合、登記に要する費用、諸経費を負担する。
- イ 本事業区域への事業用定期借地権設定に際し、市へ保証金を預託し、事業用定期借地権設定契約期間中は貸付料を市に支払う。
- ウ 公募対象公園施設及び利便増進施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- エ 特定公園施設の整備期間中の使用料は全額減免可能とする。
- オ 公募対象公園施設、利便増進施設については整備期間中も含め使用料・占用料については事業者が負担する。
- カ 公募対象公園施設の公園使用料の担保として、使用料の3か月分の保証金を市へ預託するものとする。
- キ 市有地活用事業において、民間施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- ク 事業用定期借地権設定契約終了時における民間施設に係る除却費用を負担するものとし、除却費用を積み立てる。
- ケ その他、本事業を遂行するために必要となる費用を負担する。

第 2 個別事業の事業内容等に係る事項

1. 都市公園事業に係る事項

(1) 都市公園事業の進め方

- ア 事業者は、自らの責任及び市の費用負担により、公園エリアの造成を行う。
- イ 事業者は、自らの責任及び市の費用負担により、特定公園施設の整備〔公募対象公園施設（収益施設）及び利便増進施設を除く〕を行う。
- ウ 事業者は、自らの責任と費用負担により、公募対象公園施設（収益施設）及び利便増進施設の整備と特定公園施設及び公募対象公園施設（収益施設）及び利便増進施設の運営及び維持管理を行う。

表 2 事業の流れ

	項目	概要
1	事業予定者の選定	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市は、事業応募者が提出した公募設置等計画等の審査を行い、事業予定者を選定する。
2	公募設置等計画の認定	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市は、事業予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定を行う。また本市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。 ● 公募設置等計画の認定後、事業予定者は認定計画提出者となる。
3	基本協定の締結	<ul style="list-style-type: none"> ● 認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、本市との間で、協議の上、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」を締結する。 ● 基本協定締結後、認定計画提出者は事業者となる。
4	公募対象公園施設の設置、管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行う。
5	特定公園施設の設計・建設、市への譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定公園施設に係る設計及び建設は、事業者の負担において実施し、整備完了後に本市が費用を負担し当該特定公園施設を取得する。
6	本公園の管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市は、指定管理者としての適性を審査のうえ、事業者を市議会の議決を経て、本公園の指定管理者として指定することを予定している。指定管理業務の開始は令和 9 年度を予定している。指定管理については別紙 4 「指定管理業務仕様書」を参照。
7	利便増進施設の設置、管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者が認定計画に基づき設置する利便増進施設は、都市公園法第 6 条に基づく占用許可により設置し、事業者が認定計画に基づき管理運営を行う。

(2) 都市公園事業の事業範囲

① 公園施設の整備等

- 事業者は、提案に基づき公園施設の設計、建設及び関連業務を行う。
- 事業者は、提案に基づき公園に係る運営及び維持管理を行う。

現況	都市公園
建ぺい率の上限 (都市公園法)	・一般施設：2% ・特例施設（休養・運動・教養施設及び公募対象公園施設）：10% ・壁のない屋根付き広場：10%
その他地域地区	準防火地域

(3) 公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第2条第2項に規定されている公園施設及び都市公園法施行規則第3条の3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、展望台又は集会所であり、水質池公園の賑わい創出に資する収益施設を提案すること。

なお、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充当できると認められるものとする。

公募対象公園施設に関する提案として、以下を満たす計画とすること。なお、詳細は別紙3「施設整備に関する要求水準書」を参照すること。

【公募対象公園施設に関する提案の条件】

- カフェ・飲食施設等 | 多様な世代の方々が公園と一体となった憩える空間で飲食等を楽しめるカフェや飲食施設等を誘導すること。
- 運動施設 | 交通の利便性の良さなど公園のポテンシャルを活かし、若者向けの魅力ある運動施設を誘導すること。

(4) 公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設は公園エリアの区域内の任意の場所に設置可能とする。

(5) 設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置又は管理の開始は令和7年4月からとなる予定である。

(6) 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

公園施設設置許可及び公園施設管理許可を受けるときは、堺市公園条例に基づく使用料が発生する。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する。

公募対象公園施設に係る公園使用料の最低額は次の表のとおり。年間使用料及び対象面積を提案すること。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、カフェを設置した際のオープンテラスなど公募対

象公園施設の利用者が利用する屋外部分の面積や埋設管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、本市が決定する。

【公園使用料の最低額】

公園施設を設ける場合	土地を使用する場合	使用面積 1 平方メートルにつき 1 年	990円
	水面を使用する場合	使用面積 1 平方メートルにつき 1 年	190円

※公園使用料 = 年額公園使用料 × 対象面積

※提案する公園使用料の単価は、10円単位で提案すること。

※条例改正により堺市公園条例に定める公園使用料が公募設置等計画に記載した公園使用料を上回った場合は、改正後の金額を本市に納付すること。

※参考：令和5年3月1日現在

(7) 特定公園施設の建設に関する事項

特定公園施設の建設について

特定公園施設に関する提案として、以下を満たす計画とすること。公募設置管理制度に基づき、公募対象公園施設等から得られる将来的な収益を特定公園施設の整備に還元し、特定公園施設の整備費のうち 10%以上を事業者が負担すること。なお、詳細は別紙3「施設整備に関する要求水準書」を参照すること。

【特定公園施設に関する提案の条件】

- 芝生広場： 来園者が安らぎ・憩える緑陰となる高木と緩やかな起伏の築山があり、開放感のある多目的用途の芝生広場を整備すること。
- 多目的広場： 多様な年代の方が日常的に行う運動・スポーツ等での使用や、地元地域の祭りやイベント開催に使用できる多目的用途の広場を整備すること。
- 親水施設： 水辺空間や、現在の施設にはない親水施設を整備すること。
- 複合遊具広場： 多くの子どもが同時に遊べる大型複合遊具等を設置し、子どもが安全に楽しく遊べる広場を整備すること。
- ツツジ・サクラ並木散策路： 季節を感じながら散策やウォーキングが楽しめるよう、市民から親しまれている既設堤体のツツジ・サクラ並木等を活かし、公園を周回できる園路を整備すること。また、園路の北・東・南側にはそれぞれ公園に降りるスロープを設置すること。
- 駐車場： 周辺道路における渋滞対策等を考慮した駐車場を整備すること。整備にあたっては周囲に植樹し、公園全体の景観に配慮すること。
- トイレ： 公園利用者のためのトイレを設置すること。また、災害時のトイレ機能を確保するため、多目的広場内に防災トイレを設置すること。

(8) 利便増進施設の設置に関する事項

① 利便増進施設の設置について

利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案すること。利便増進施設に関する提案として、以下を満たす計画とすること。なお、詳細は別紙 3「施設整備に関する要求水準書」を参照すること。

【利便増進施設に関する提案の条件】

- シェアサイクルポート：水賀池公園から周辺目的地への移動をはじめ、歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設等の地域資源の周遊などに活用できるシェアサイクルポートを設置すること。
※ 民間施設内にシェアサイクルポートを設置する場合、利便増進施設としての設置は求めない。

② 利便増進施設を設置する場合の占用料

利便増進施設を設置する場合、堺市公園条例に定める占用料を支払うこと。

(9) 都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃その他の措置

① 特定公園施設等の管理運営に関する事項

本市は、認定計画提出者を公募対象公園施設及び利便増進施設以外の施設、園地（特定公園施設を含む）に係る指定管理者とすることを予定している。なお、詳細は別紙 4「指定管理業務仕様書」を参照すること。

(10) 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、公募設置等計画に基づく工事着手の日から 20 年間とする。

指定管理者として管理する期間は、令和 9 年 4 月 1 日から事業期間終了の年度末日を予定している。

また、本市は、公募設置等計画の認定期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合は、上記認定の有効期間内で許可を与えることとする。ただし、設置管理許可期間には、公募対象公園施設の設置や撤去（原状回復）の期間を含む。

なお、事業期間については、1. (7) ② 留意事項②を参照すること。

2. 市有地活用事業に係る事項

(1) 市有地活用事業の進め方

① 事業の進め方

- ア 事業者は、自らの責任及び市の費用負担により、民間活用エリアの造成を行う。なお、民間活用エリアの一部敷地を市から購入する場合において事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間活用エリア（市が売却する敷地部分）の造成を行う。
- イ 事業者は、自らによる工事着手日までに市と事業用定期借地権設定等に関する契約を締結し、民間活用エリアを借り受ける。
- ウ 事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間施設の設計、建設及び関連業務を行う。
- エ 事業者は、自らの責任と費用負担により、民間施設の運営及び維持管理を行う。

(2) 市有地活用事業の事業範囲

① 本事業区域の借地

- ア 事業者は、市と事業用定期借地権設定契約を締結し、民間活用エリアを借り受ける。
- イ 事業者は、民間施設の全部又は一部を譲渡する場合、その取得者に対し、市の承諾を受けて定期借地権を転貸する。
- ウ 詳細は、公募時に公表する契約条件書に定める。

② 民間施設の整備、運営及び、維持管理

- ア 事業者は、提案に基づき民間施設に係る設計業務、建設業務及び関連業務を行う。
- イ 事業者は、提案に基づき民間施設に係る運営及び維持管理を行う。

③ 民間活用エリアの返還

- ア 事業者は、事業用定期借地権設定契約終了時に、本事業区域を更地とした上で市に返還する。更地とは、地上及び地下の構造物を撤去し、整地した状態とする。ただし、具体的な範囲、内容については契約終了時までに、市と事業者間で協議を行う。

(3) 民間活用エリアの土地貸付け、売却の条件

① 土地貸付けについて

- ア 土地の貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約によることとする。
- イ 貸付期間については、施設運用期間（20～30年）に、事業者提案で示された、本事業区域における建物の建設及び除却の期間を含む期間とし、事業者と事前に合意した期日から貸付けを行うこととする。

② 土地売却について

- ア 民間活用エリアのうち、市が定める一部敷地の売却を希望する場合、市と土地売買契約を締結することとする。
- イ 土地売買契約締結に伴う費用（分筆・登記等）は事業者の負担とすること。

(4) 民間施設の整備及び管理に係る条件

① 整備及び管理に係る条件

民間施設に関する提案として、以下の条件を満たす計画とすること。

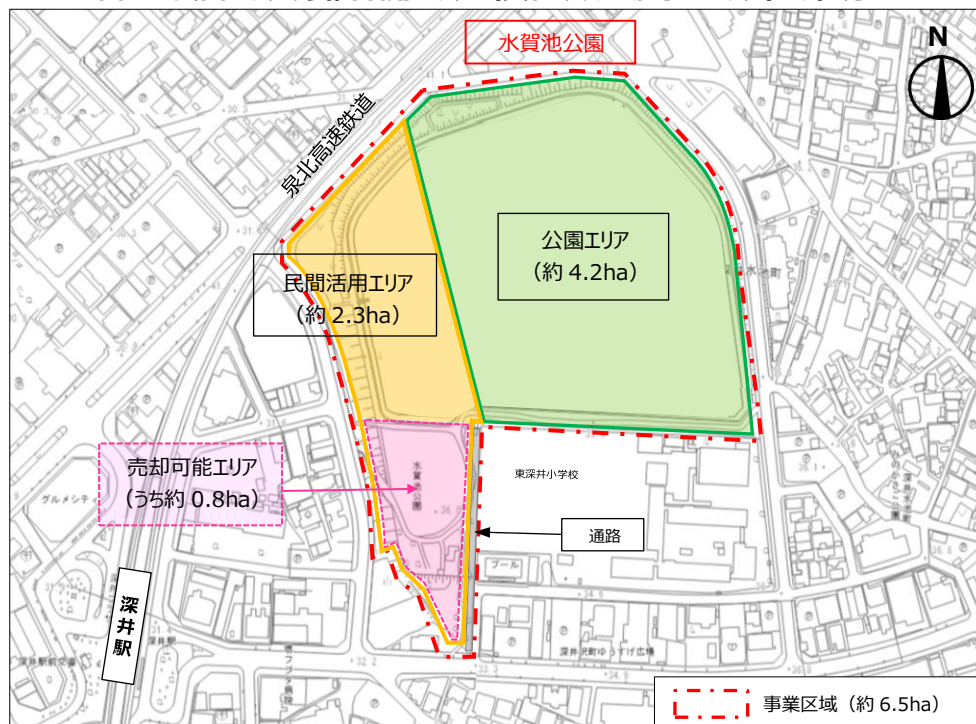
- ア 公園と一体的に機能し、賑わいや交流機能を促進するスーパーマーケット、生活雑貨店、カフェ・レストラン等の商業・サービス施設を誘導すること。（多様な世代の人口誘導に寄与する都市型住宅も含む。）
- イ 地域資源に関する情報発信や、地域交流を促進する機能を誘導すること。
- ウ 公園エリアと民間活用エリアを有機的につなぎ、施設全体の一体化を図るためプロムナードを整備すること。
- エ 周辺道路において交通渋滞等による影響を及ぼすことのないよう駐車場を整備すること。
- オ 隣接する小学校等の周辺地域の環境に配慮すること。
- カ ユニバーサルデザイン並びに環境負荷の低減を考慮した上で、施設デザイン性を意識した中区のシンボルとなる施設とすること。

(5) 土地の貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件

① 貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件（※面積については、添付資料 5. 丈量図参照）

- ア 土地の貸付け範囲は、下図に示した区域（面積約 2.3ha）とする。
- イ 水質池公園整備事業 公募設置等指針及び市有地活用事業 募集要項に示す条件を踏まえ、市に支払う貸付料を提案すること。ただし、「基準単位年額：3,600 円/㎡」以上とすること。
- ウ なお、民間活用エリアのうち下図に示した区域（面積約 0.8ha）を売却可能地とする。売却可能地の購入額は「91,000 円/㎡」以上で提案すること。売却地の造成費は民間事業者負担とする。売却地を購入する場合、売却地以外の土地の貸付料は「基準単位年額：4,100 円/㎡」以上とすること。
- エ 下図に示した売却可能エリア東側（面積約 0.06ha）は南側からの通路部分として貸付および売却可能エリアから除外する。

図 9 公園エリア、民間活用エリア（貸付け、売却可能エリア）の区分



3. 本市が負担する金額

民間活用エリアの敷地全部を市から借り受ける場合の、市が負担する費用の上限額は以下の【市が負担する費用の上限額①】のとおりとする。また、民間活用エリアの一部敷地を市から購入する場合の、市が負担する費用の上限額は【市が負担する費用の上限額②】のとおりとする。

なお、市が提示する整備条件以上の整備を行う部分についての費用は事業者の負担となる。

【市が負担する費用の上限額① | 民間活用エリアの全敷地を市から借り受ける場合】

23 億円（消費税及び地方消費税を含む。）

【市が負担する費用の上限額② | 民間活用エリアの一部敷地を市から購入する場合】

22 億 2000 万円（消費税及び地方消費税を含む。）

第3 事業者の募集及び選定に係る事項

1. 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

① 基本的要件

事業応募者は、公園エリアでは公募設置管理制度を活用して水質池公園を再整備・運営、民間活用エリアでは市有地について定期借地権設定契約を締結して借り受けまたは、売買契約により購入し施設の整備・運営等を事業期間中、安定して遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

② 事業応募者の構成

ア 事業応募者は、建物等の設計・工事監理、公園の設計・工事監理、建物等の建設、公園の整備、土木等（地区内通路・緑地等の基盤整備、造成など）の建設業務、不動産の開発、公園の運営及び維持管理、施設の運営及び維持管理業務などの経験のある者で構成される民間企業グループ又は単独の民間企業とする。

イ 民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業を窓口として応募することとする。

ウ 事業応募者の構成員は、他の事業応募者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複して参加してはならない。

③ 資格要件

ア 建物等の設計・工事監理業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 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の登録を行っていること。

(イ) 令和 3、4 及び 5 年度、堺市建設工事・測量・建設コンサルタント入札参加資格（以下「本市入札参加資格」という。）又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、建築設計業務を希望業種にしていること。

(ウ) 提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の設計・工事監理実績があること。

イ 公園の設計・工事監理業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、建設コンサルタント業務又は造園設計業務を希望業種にしていること。

(イ) 建設コンサルタント業務を希望業種とする者は造園部門を有すること。

(ウ) 4ha 以上の公園の設計・工事監理実績があること。

ウ 建物等の建設工事を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の施工実績があること。

エ 公園の整備工事を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、造園工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者。

(ウ) 提案内容と同用途・同等以上の規模の施工実績があること。

- オ 土木等（市有地通路・緑地等の基盤整備、造成など）の建設工事を行う者に関し、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- カ 不動産の開発業務を行う者に関し、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。
- キ 公園の運営及び維持管理業務を行う者に関し、提案内容と同用途・同等以上の規模の維持管理実績があること。
- ク 施設の運営及び維持管理業務を行う者に関し、提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の不動産賃貸・管理実績があること。

④ 事業応募者の構成員の制限

事業応募者の構成員には以下の要件に該当する者が含まれていないことを条件とする。

- ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている者
- イ 当該法人の設立根拠法に規定する解散または精算の手続きに入っている者
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者
- エ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者（建築工事に当たる者は、大阪府の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建築一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。また、土木工事に当たる者は、大阪府の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる土木一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。また、造園工事に当たる者は、大阪府の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる造園工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。）
- オ 応募の日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、堺市入札参加有資格業者の入札参加停止等に関する要綱に基づく入札参加停止（以下「入札参加停止」という。）又は入札参加回避を受け、当該期間を経過していない者
- カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
- キ 法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
- ク 堺市契約関係暴力団排除措置要綱（平成 24 年制定。以下「排除要綱」という。）に基づく入札参加除外（改正前の堺市暴力団等排除措置要綱及び堺市建設工事等暴力団対策措置要綱に基づく入札参加除外を含む。）を受けている者又は排除要綱第 5 条第 2 号に規定する、大阪府警察本部から暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する旨の通報等（改正前の堺市暴力団等排除措置要綱に規定する通報等を含む。）を受けた当該通報等に係る者
- ケ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属している又は関与している者
- コ 選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している者

サ 本事業に関与する次に示す者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

- ・ 株式会社日本総合研究所
- ・ 株式会社ブレック研究所
- ・ 西村あさひ法律事務所

(2) 設置又は管理の許可

認定計画提出者は計画の認定後、公募対象公園施設の設置管理許可の申請を行うこと。公募対象公園施設は、法第5条の5第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されているとおり、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものが対象となるため、これを踏まえた公募設置等計画や事業計画を作成すること。

(3) 提供情報

公募設置等計画の作成にあたっては、以下の資料を参照すること。

添付資料1：深井駅周辺地域活性化事業 基本構想 [本編・概要版]

添付資料2：水賀池公園整備基本計画 [本編・概要版]

添付資料3：水賀池公園測量資料 [抜粋]

添付資料4：地質調査資料 [抜粋]

添付資料5：丈量図

閲覧資料1：公園台帳

閲覧資料2：昭和59年度 水賀池公園整備工事（第一期）図書

閲覧資料3：昭和60年度 水賀池公園整備工事（第2期）図書

閲覧資料4：昭和61年度 水賀池公園整備工事 第3期 図書

閲覧資料5：昭和62年度 水賀池公園整備工事 竣工図 図書

閲覧資料6：水賀池公園ジョギングコース修景工事 整備工事 図書

閲覧資料7：水賀池公園測量業務成果報告書

閲覧資料8：水賀池公園地質調査業務報告書

閲覧資料9：水賀池公園周辺交通量調査及び分析業務調査結果報告書

閲覧資料10：水賀池公園利用実態調査業務 業務報告書

閲覧資料での提供情報については次のとおり行う。

(1) 閲覧期間

令和5年5月19日（金）から令和5年6月9日（金）まで
午前9時～午後5時まで（土曜日、日曜日、祝日を除く）

(2) 閲覧場所

受付窓口：※末尾参照

(3) 閲覧申込

閲覧を希望する前日までに受付窓口まで電子メールにて問い合わせること。その際、事業者名、担当者名、連絡先、閲覧を希望する日時、閲覧する者の人数及び氏名を申し出ること。電子メール送付後、速やかに受付窓口まで電話をし、必ず到達確認をすること。

(4) 注意事項

- ・閲覧は事業者ごとに行い、閲覧人数は1団体2名以内とすること。
- ・閲覧は提案事項の検討にあたって参考とすることを目的として行うものであり、本目的以外に使用しないこと。
- ・閲覧時の質問等は一切受け付けない。

(4) 事業破綻時の措置

本事業が破綻した場合、事業者は事業全体を本市の承認を得て別の民間事業者に事業を承継させることとする。なお、公園エリアにおける認定計画提出者の事業承継については、都市公園法第5条の8に基づき、本市の承認を得て承継させることとする。

2. 公募の手續きに関する事項等

(1) 日程

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

表 3 公募及び選定スケジュール

公募フェーズ	項目	時期
公募後～ 事業者選定前	公募資料等の公表	令和5年5月19日(金)
	現地説明会受付期間	令和5年5月19日(金) ～令和5年5月31日(水)
	現地説明会 予定日	令和5年6月13日(火)
	質問書受付・閲覧期間	令和5年5月19日(金) ～令和5年6月9日(金)
	質問書回答	令和5年6月30日(金)
	競争的対話の申込期限	令和5年7月21日(金)
	競争的対話の実施	令和5年8月下旬
	公募設置等計画等及び市有地活用事業提案書(以下「提案書等」という。)の受付期間	令和5年10月27日(金) ～令和5年10月31日(火)
	プレゼンテーションの実施	令和5年12月中旬
	優先交渉権者の決定	令和5年12月下旬
事業者選定後	基本協定の締結	令和6年3月
	事業用定期借地権設定契約締結(土地売却を含む場合は、土地売買契約締結)	令和7年4月
	着工	令和7年4月
	特定公園施設竣工	令和9年度予定
	民間施設竣工	令和9年度予定

(2) 応募手續き

① 公募資料等の公表

水賀池公園整備事業 公募設置等指針及び市有地活用事業 募集要項、添付資料、別紙等(以下「公募資料等」という。)は、本市ホームページ(以下 URL 参照)で令和5年5月19日(金)から閲覧することができる。

[URL]

https://www.city.sakai.lg.jp/naka/torikumi/fukakatsu_jigyoyou/jigyosyabosyu.html

② 現地説明会の開催

現地説明会への参加を希望する者は、別紙 13「様式集」のうち現地説明会参加申請書（様式 1）に所定の事項を記入し、下記の受付期間内に受付窓口に電子メール（添付ファイル）により送るものとする。

なお、現地説明会への参加について、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

- 受付期間：令和 5 年 5 月 19 日（金）～令和 5 年 5 月 31 日（水）
- 受付窓口：※末尾参照
- 現地説明会開催予定日：令和 5 年 6 月 13 日（火）

③ 公募資料等に対する質問書の提出

公募資料等に対する質問がある場合は、別紙 13「様式集」のうち質問書（様式 2,3）に所定の事項を記入し、下記の受付期間内に受付窓口に電子メール（添付ファイル）により送るものとする。

なお、質問について、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

- 受付期間：令和 5 年 5 月 19 日（金）～令和 5 年 6 月 9 日（金）
- 受付窓口：※末尾参照

④ 質問書の質問への回答

質問に対する回答は、本市ホームページで令和 5 年 6 月 30 日（金）から閲覧できる。回答に当たり、質問者の企業名等は公表しない。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しない。

⑤ 競争的対話の実施

市は、競争的対話の申込のあった事業応募者に対し、令和 5 年 8 月下旬に各社（グループ）それぞれ 1 回程度、対面方式での質疑応答（以下「競争的対話」という。）を実施する。詳細については、競争的対話の申込のあった事業応募者の代表企業に通知する。

なお、競争的対話は、様式第 4 号による事前の質問回答を踏まえた対面・口頭による意見交換を原則とするが、競争的対話に参加する事業応募者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると認めた場合は、自ら競争的対話の場に図面や資料等を提示することは差し支えないものとする。

⑥ 提案書等の受付

提案書等を以下のとおり受け付ける。

提案書等は、以下の注意事項及び様式集に従って提出すること。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった提案書は受理しない。

【提案書等の受付】

- 使用様式：別紙 13「様式集」のとおり
- 受付期間：令和 5 年 10 月 27 日（金）～令和 5 年 10 月 31 日（火）

- 受付場所：堺市中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室
- 提出方法：受付場所へ持参

【提案書等作成の注意事項】

- 提案書等の提出は1事業応募者1提案とする。
- 提案書等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用すること。
- 関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で提案書を作成すること。
- 提案書の作成及び提出に必要な諸費用は、事業応募者の負担とする。
- 提案書等の提出後の変更は認めない。
- 必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合がある。
- 「4.事業全体の計画」「5.公園エリアに関する提案（公募設置等計画）」「6.民間活用エリアに関する提案」「7.資金調達計画及び事業収支計画」は、1.～3.と分け、A3 判横書き、左綴じとし、ページを付して提出すること。
- 明確かつ具体的に記述すること。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すること。
- 提出書類のうち、企業名は下記に示す提出書類の1.2.3.の正本・副本及び、4.5.6.7.の正本のみに記入すること。4.5.6.7.の副本には一切の（代表企業又は構成企業とならない企業も含む）名称（通称、略称を含む）及びこれらの企業を類推できるものの記載（ロゴマークの使用や自社独自開発技術の固有名称など）は行わないこと。

表4 提案書（公募設置等計画等関係書類）一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 応募申込書	—	—	—
（1）応募申込書	様式5	1部	1部
（2）委任状	様式6	1部	1部
2. 応募制限関連書類（応募グループにあつては、代表企業及び構成員のすべてについて提出）	—	—	—
（1）応募参加資格確認申請書 兼 誓約書	様式7	1部	1部
（2）定款又は寄付行為の写し	任意	1部	1部
（3）法人登記簿謄本及び印鑑証明	任意	1部	1部
（4）役員名簿	任意	1部	1部
（5）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。	任意	1部	1部
（6）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」（直近3年間）の写し	任意	1部	1部

<p>※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</p>			
<p>(7) 事業報告書・事業計画書等 ※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。</p>	任意	1部	1部
(8) 財務状況表	任意	1部	1部
3. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）	-	-	-
(1) 一級建築士事務所登録を証する書類の写し	任意	1部	1部
(2) 特定建設業許可通知書の写し	任意	1部	1部
(3) 宅地建物取引業免許を証する書類の写し	任意	1部	1部
(4) 公園の設計・監理実績を証する書類	様式 8	1部	1部
(5) 建物等の設計・監理実績を証する書類	様式 9	1部	1部
(6) 公園整備の実績を証する書類	様式 10	1部	1部
(7) 建物等の建設実績を証する書類	様式 11	1部	1部
(8) 公園の運営・維持管理の実績を証する書類	様式 12	1部	1部
(9) 施設の運営・維持管理の実績を証する書類	様式 13	1部	1部
4. 事業全体の計画	-	-	-
<p>(1) 事業全体の概要 ①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③施設配置の考え方 ④事業スケジュール ⑤リスク管理 ⑥地域貢献、地域振興</p>	様式 14	1部	10部
<p>(2) 事業全体の建設計画 ①事業全体の概要（コンセプト、各施設の配置、規模等） ②事業全体の図面等（イメージパース、平面図等）</p>	様式 15	1部	10部
5. 公園エリアに関する提案（公募設置等計画）	-	-	-
<p>(1) 事業の概要 ①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③施設の配置の考え方、計画 ④事業スケジュール ⑤リスク管理</p>	様式 16	1部	10部
<p>(2) 公募対象公園施設の建設計画 ①公募対象公園施設の概要（コンセプト、種類、規模等） ②公募対象公園施設の図面等（イメージパース、平面図等）</p>	様式 17	1部	10部

(3) 公募対象公園施設の使用料の額	様式 18	1 部	10 部
(4) 特定公園施設の建設計画 ①特定公園施設の概要（コンセプト、種類、規模等） ②特定公園施設の図面等（イメージパース、平面図等）	様式 19	1 部	10 部
(5) 利便増進施設の設置に関する事項 ①利便増進施設の概要（コンセプト、種類、規模等） ②利便増進施設の図面等（イメージパース、平面図等）	様式 20	1 部	10 部
(6) 都市公園の管理運営計画 ①都市公園の管理運営計画 ②多様な主体との連携・協力・地域貢献	様式 21	1 部	10 部
6. 民間活用エリアに関する提案	-	-	-
(1) 事業の概要 ①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③施設の配置の考え方、計画 ④事業スケジュール ⑤リスク管理	様式 22	1 部	10 部
(2) 民間施設の建設計画 ①民間施設の概要（コンセプト、種類、規模等） ②民間施設の図面等（イメージパース、平面図等）	様式 23	1 部	10 部
(3) 民間施設の管理運営計画 ①民間施設の管理運営計画 ②多様な主体との連携・協力・地域貢献	様式 24	1 部	10 部
(4) 民間活用エリアの貸付料／購入額	様式 25	1 部	10 部
7. 資金調達計画及び事業収支計画	様式 26	1 部	10 部
8. 本市が負担する整備費用	様式 27	1 部	10 部
9. 指定管理業務に関する書類一式	-		
(1) 堺市公園等指定管理者指定申請書	様式指 1	1 部	1 部
(2) (表紙) 堺市水賀池公園応募書類一式	様式指 2	1 部	1 部
(3) 団体概要・役員名簿	様式指 3	1 部	1 部
(4) グループ構成書	様式指 4	1 部	1 部
(5) グループ協定書兼委任状	様式指 5	1 部	1 部
(6) 指定管理者事業計画書（企画提案書）	様式指 6	1 部	10 部
(7) 収支計画書	様式指 7	1 部	10 部
(8) 収支計画書積算内訳書	様式指 8	1 部	10 部
(9) 自主事業計画書	様式指 9	1 部	10 部
(10) 自主事業収支計画書	様式指 10	1 部	10 部
(11) 障害者雇用等確認書	様式指 11	1 部	10 部

(12) 誓約書（欠格事項に該当しない旨の誓約書）	様式指 12	1 部	1 部
(13) 同意書（市税の納税確認の同意書）	様式指 13	1 部	1 部

⑦ プレゼンテーションの実施

事業応募者は提案書等の内容に沿い、提案内容に関するプレゼンテーションを実施すること。プレゼンテーションの開催時期は令和 5 年 12 月を予定している。詳細は第 3 2. (4) 審査方法等を参照すること。

(3) 受付時間

提案書の受付を含め、すべての事務取扱は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

(4) 審査方法等

① 審査の流れ

以下の手順に従って審査を行う。

ア 第一次審査

提出された提案書等について、以下の点について審査する。

a 参加資格の確認

事業応募者が、資格等を満たしているかを審査する。

b 法令遵守に関する審査

提案書等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査する。

c 本指針に照らし適切なものであることの審査

提案書等が本指針に照らし、適切なものであることを審査する。審査の内容は以下のとおり。

- 提案書等が、公募資料等で示した目的や場所等と適合していること
- 記載すべき事項が示されていること
- 認定期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

イ 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、選定委員会において、③で示す評価の基準に沿って審査する。事業応募者には、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡する。

なお、事業応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を数社程度に絞ることがある。

② 選定委員会

本市は公募設置等計画の審査にあたり、選定委員会を設置する。

選定委員会では、事業応募者から提出された公募設置等計画について③の評価項目、内容に基づき審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定する。なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合がある。最優秀提案を行った事業応募者は優先交渉権者とし、選定委員会においてこれを選定する。

③ 主な審査項目と配点

本市は、提出された提案書について、企画審査と価格審査を別紙 1「審査項目」に沿って評価を行う。
なお、企画審査は 115 点、価格審査は 15 点、指定管理は 70 点の配点とし、計 200 点にて評価を行う。

④ 結果通知

選定結果は、速やかに事業応募者に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じない。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、本市ホームページで公表する。

⑤ 選定委員会の委員への接触の禁止等

事業応募者が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、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は、失格とする。

また、本指針配布日から優先交渉権者の決定日までは、事業応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには回答しない。

⑥ 審査方法等の留意事項

審査方法等にあたっての留意事項は以下のとおりとする。

- ・ 提案する貸付料が、第 2 2. (5) 土地の貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件に示す基準貸付料（基準単位年額は第 2 個別事業の事業内容等に係る事項 2 (5) イ及びウを参照）に満たない場合は失格とする。
- ・ 本市の負担する特定公園施設の整備費用について、第 2 3 本市が負担する金額に示す「市が負担する費用の上限額」を上回るものである場合には失格とする。
- ・ 選定委員会での審査の結果、すべての候補者について最終得点が都市公園事業・市有地活用事業評価項目の合計点、指定管理審査項目の合計点の各々について満点の 60%に満たなかった場合は、適格者なしとする。
- ・ 優先交渉権者との協議が不調になった場合、次点提案を行った事業応募者を優先交渉権者とする。
- ・ 企画審査と価格審査の評価の合計点が最も高かった提案が複数案ある場合、企画審査の評価の点数が高いものから順に最優秀提案とする。

(5) 公募設置等予定者等の決定

本市は、選定された最優秀提案を提出した優先交渉権者を事業予定者として、また、次点提案を提出した事業応募者を次点者として決定する。本市が事業予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは事業予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者を事業予定者とする。

なお、審査の結果によっては、事業予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合がある。

(6) 公募設置等計画の認定

本市は、事業予定者が提出した公募設置等計画を認定する。これにより、事業予定者は認定計画提出者となる。

ただし、本事業は Park-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、事業予定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ない。なお、認定計画提出者となれなかった場合においても、事業予定者が本件に支出した費用について、本市は補償しない。

(7) 契約の締結等

① 基本協定

本市は、認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。基本協定の案は別紙 5「基本協定（全体）（案）」のとおり。

② 設置管理許可

事業者は、本施設の工事着手前に、公募対象公園施設、特定公園施設の設置管理許可を得る必要がある。

③ 施設建設・譲渡

事業者は、本施設の工事着手前に、本市と工事負担金協定を締結する。協定書の案は別紙 11「工事負担金協定書（案）（特定公園施設）」、別紙 12「工事負担金協定書（案）（市有地）」のとおり。

④ 指定管理者の指定

事業者は、本市による指定管理者の指定を受け、特定公園施設の管理運営を行う。ただし、指定管理者の指定は、市議会で可決されることを前提とする。

(8) 法規制等

- ・ 関係法令等一覧は、別紙 3「施設整備に関する要求水準書」に示すとおりである。事業応募者は各関係法令等を遵守すること。
- ・ 事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業応募者の負担により実施すること。

(9) 本事業に係るリスク分担

リスク分担については、別紙 2「リスク分担表」を参照すること。

■ 受付窓口

部局 | 堺市中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室

担当 | 名越、岡本

住所 | 〒599-8236

堺市中区深井沢町 2470-7

TEL | 072-270-8190 (直通)

電子メールアドレス | fukakatsu@city.sakai.lg.jp