

水賀池公園整備事業 事業実施方針を公表します

堺市中区では、深井駅周辺地域活性化の第一歩として、民間活力を導入した中区のシンボルとなる施設整備に向けて事業者公募の基本方針を示した「水賀池公園整備事業 事業実施方針」を公表します。

1 事業名称

水賀池公園整備事業

2 事業概要

深井駅周辺地域の活性化を図るため、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、多様な世代が集い交流する賑わいを創出する取組を進めています。

本事業では、「深井駅周辺地域活性化事業 基本構想」の取組方針及び「水賀池公園整備基本計画」の整備方針に基づき、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します。

3 公表資料

水賀池公園整備事業 事業実施方針

4 公表開始日時

令和 5 年 3 月 27 日（月）午後 2 時

5 質疑の提出方法

内容等に対する質問がある場合は、質問書（様式 1）に所定の事項を記入し、受付期間内に受付窓口に電子メール（添付ファイル）によりご提出ください。

○受付期間：令和 5 年 3 月 28 日（火）から令和 5 年 4 月 7 日（金）まで

○電子メール：fukakatsu@city.sakai.lg.jp

※口頭（電話等を含む。）では受け付けておりませんので、ご了承ください。

※質問書（様式 1）については、中区ホームページに掲載しています。

（URL https://www.city.sakai.lg.jp/naka/torikumi/fukakatsu_jigyou/jigyoujissihousin.html）



6 閲覧場所

令和5年3月27日（月）から、中区ホームページで閲覧することができます。

7 その他

受け付けた質問に対する回答は、本市ホームページで令和5年4月28日（金）から公表します。回答に当たり、質問者の企業名等は公表しません。なお、単に賛否の結論だけを示したものや、趣旨が不明瞭なもの等については、ご意見の概要や本市の考え方をお示しできませんので、ご了承ください。

問 い 合 わ せ 先	担 当 課：中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室 電 話：072-270-8190 ファックス：072-270-8101
----------------------------	--

<整備イメージ>

ここから、深井に新たな息吹 変わる第一歩

「水賀池公園整備事業 事業実施方針」を公表します。

深井駅周辺地域活性化の拠点となる水賀池公園の民間活力を導入した施設整備に向け、事業者公募の基本方針を示した「水賀池公園整備事業 事業実施方針」を公表します。



水賀池公園整備事業

事業実施方針

令和5年3月

堺市

〈目次〉

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業の名称	1
2 事業の目的	1
3 公園の概要	1
4 事業区域.....	2
5 事業概要	2
6 地域の課題及び事業の取組方針	3
7 事業期間	6
8 事業の進め方	7
第2 公募提案に関する条件	8
1 立地条件	8
2 公募における事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件	9
3 土地の貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件	11
第3 事業実施上の条件	12
1 土地の造成について	12
2 事業者の事業範囲	13
3 民間活用エリアの土地の貸付け、売却の条件.....	13
4 事業者が負担するその他の費用	14
第4 事業者の募集及び選定に関する事項	15
1 参加資格条件	15
2 公募及び選定スケジュール（案）	16
3 実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表	16
4 本事業に係るリスク分担	16
第5 事業実施上の条件	17
1 関係法令等	17

■ **別紙 リスク分担表（案）**

■ **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]

■ **様式1：実施方針等に関する質問・意見書**

※ 本事業実施方針における事業条件等は確定したものではなく、頂いた質問等を踏まえた上で公募資料等を作成し、公募型プロポーザルを実施する予定です。

【用語の定義】

■ Park-PFI に関する用語

用語	説明
公募設置管理制度 (Park-PFI)	平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食・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「Park - PFI」と呼称。
公募対象公園施設	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り、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。
特定公園施設	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。
利便増進施設	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。 公募設置管理制度 (Park - 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輪場、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。
公募設置等指針	公募設置管理制度 (Park - 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。
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、公募設置管理制度 (Park - 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。
設置管理許可	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、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。

■ 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： 公募により選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。)
- 事業構成者： 事業者とともに本市と基本協定を締結した事業予定者
- 事業者構成員： 事業構成者の全部又は一部を構成する民間企業

第1 事業内容に関する事項

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。

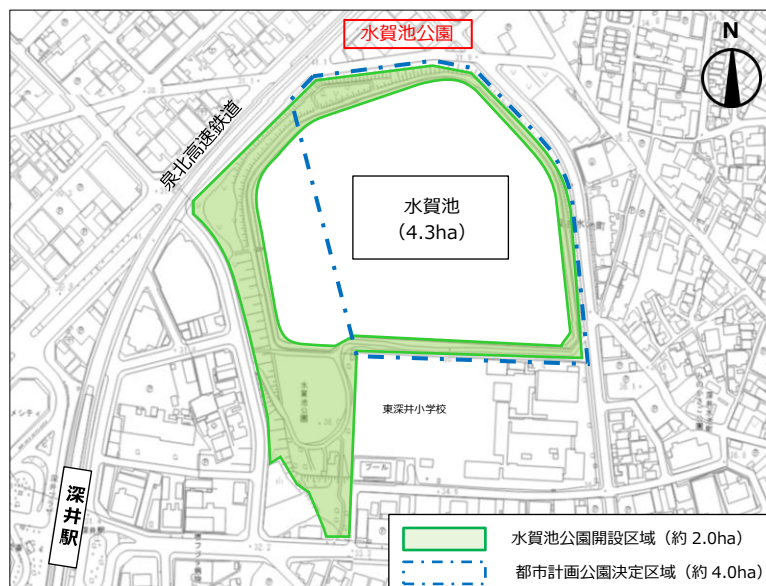
その中では、深井駅に近接した水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用を行い、公園と商業・サービス・居住などの多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、中区の有する多様な地域資源を活かした取組との連携により、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域の活性化を起爆剤として、成長の歩みを止めない中区を先導するとしている。

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 公園の概要

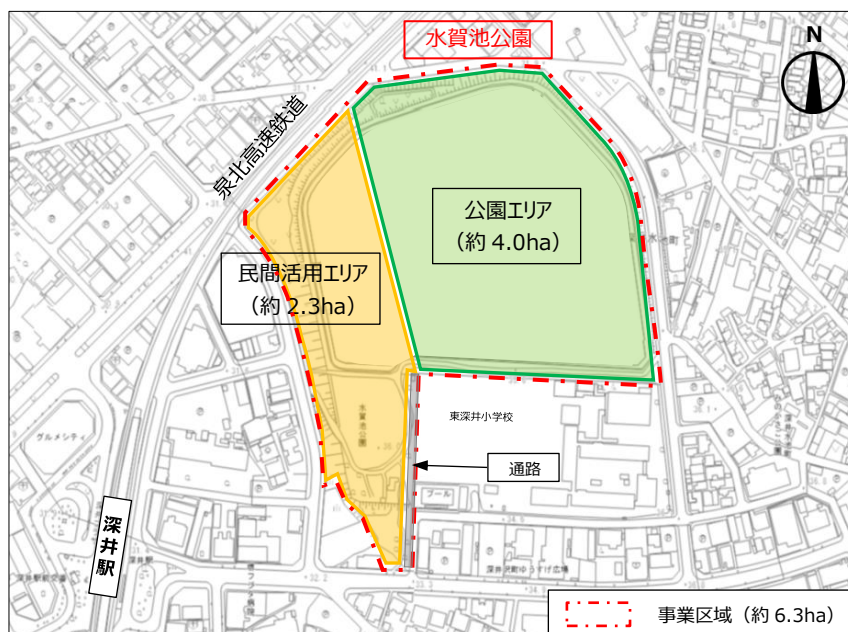
- 公園名称 水賀池公園
- 種別 地区公園
- 所在地 堺市中区深井水池町 3212
- 面積 約 2.0ha（開設区域）
- 都市計画決定面積 約 4.0ha（令和5年3月末に都市計画公園区域を約 6.3ha から約 4.0ha に変更予定）

<公園位置図>



4 事業区域

本事業の事業区域は以下のとおりとする。



(面積表示は都市計画決定面積であり、募集は実測面積で行う)

5 事業概要

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の整備と市有地活用、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。

(1) 都市公園事業

公園エリア（特定公園施設）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。

(2) 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、土地売却により施設整備を行う提案も可能とする。

6 地域の課題および事業の取組方針

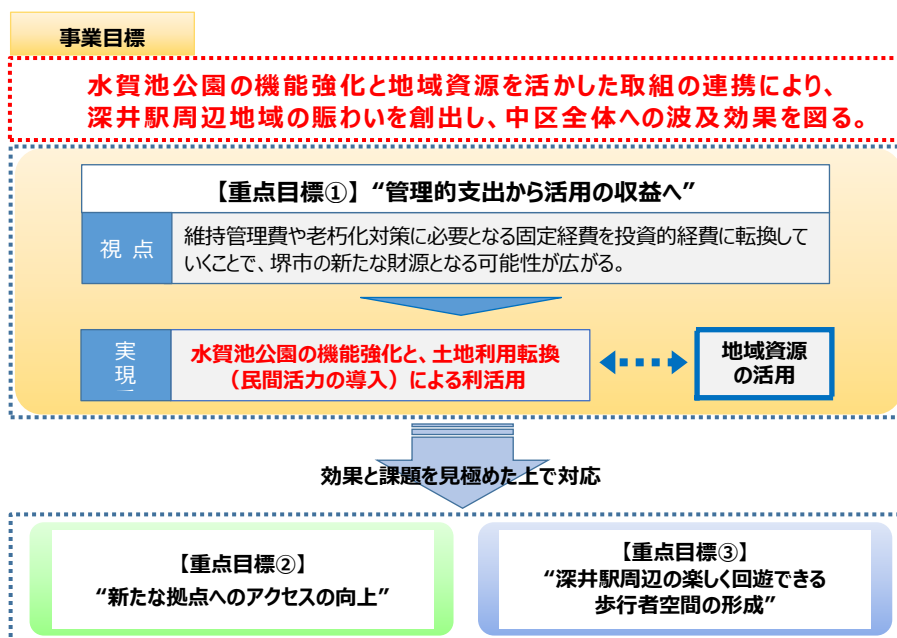
(1) 事業実施にあたり考慮すべき課題

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されていない状況。 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）

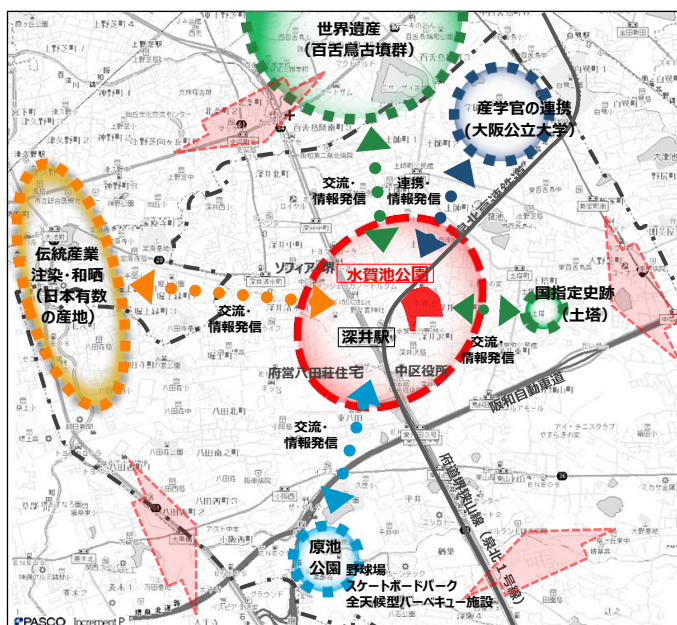
① 全体構成

水賀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ます。



② 取組イメージ

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ます。



(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ます。

<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**

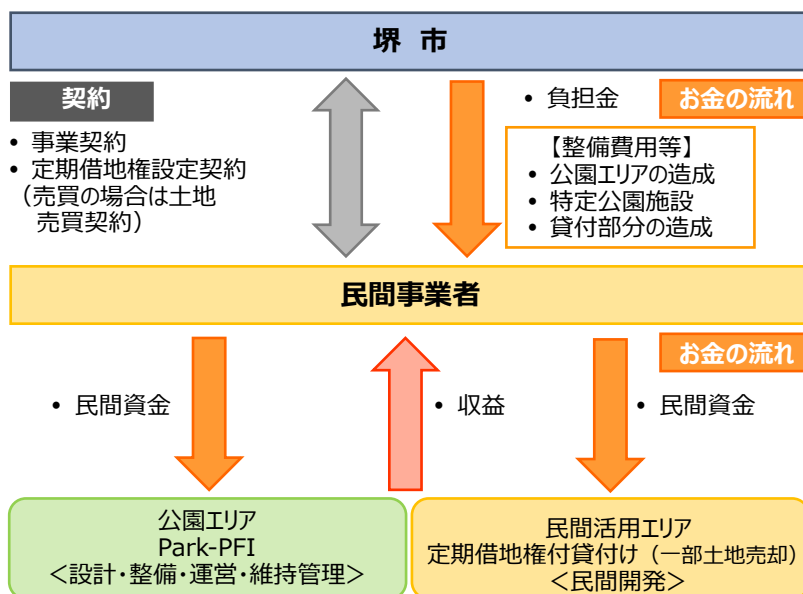
- ・ 公園エリアにおける Park-PFI の活用と、民間活用エリアにおける民間投資を施設全体の管理運営に活かす事業スキームを構築することにより、持続可能な施設運営を実現する。

➤ **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。

(4) 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再整備事業及び、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。



7 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 20～30 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、工事着手（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要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。

		R6.3	R9.4		
公園	特定公園施設	基本協定締結	協議・設計	基本協定期間（20～30 年）	
				指定管理（20～30 年）	
	公募対象施設			P-PFI（20 年）	設置許可【※】 （0～10 年）
				民間（定借部）	

【※】都市公園法第 4 条で定める建築面積に限る。

8 事業の進め方

(1) 都市公園整備事業及び、市有地活用事業の共通事項

- ① 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。
- ② 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) 都市公園整備事業

- ① 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。
- ② 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）を除く〕を行う。
- ③ 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）の整備と特定公園施設及び公募対象公園施設（収益施設）の運営及び維持管理を行う。

(3) 市有地活用事業

- ① 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。
- ② 事業者は、自らによる工事着手日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。
- ③ 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。
- ④ 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。

第2 公募提案に関する条件

1 立地条件

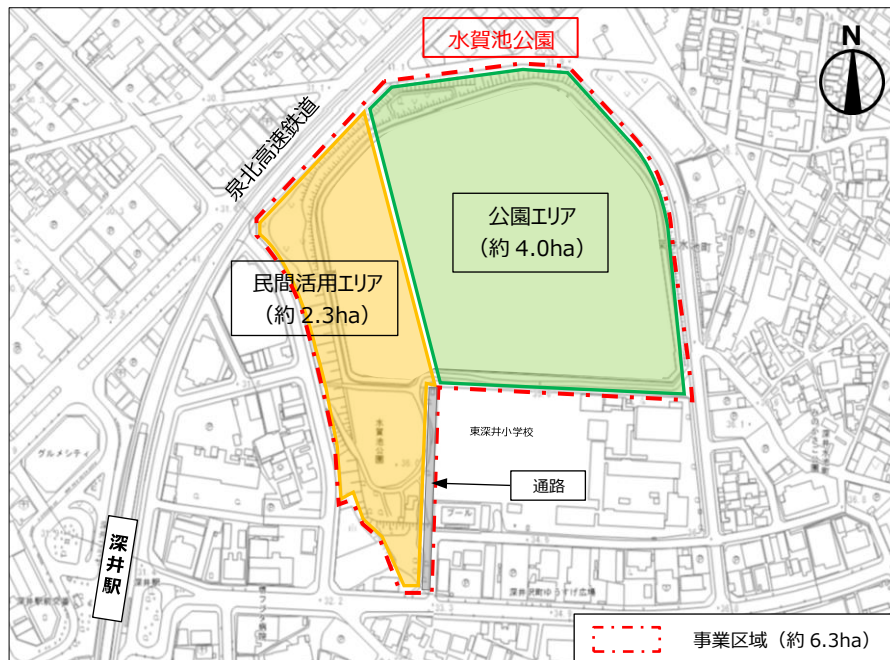
- 所在地： 堺市中区深井水池町 3211-1、3211-3
堺市中区深井沢町 2710-8 } (※下図参照)
- 事業対象面積： 民間活用エリア 約 2.3ha
公園エリア 約 4.0ha
- 用途地域： 近隣商業地域
- 指定建ぺい率： 80%
- 指定容積率： 300%
- その他地域地区： 準防火地域

※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で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。前述の都市計画の用途地域の変更に合わせて、適用範囲を追加する手続きを進めています。

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。



(面積表示は都市計画決定面積であり、募集は実測面積で行う)

2 公募における事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件

(1) 事業全体に関する条件

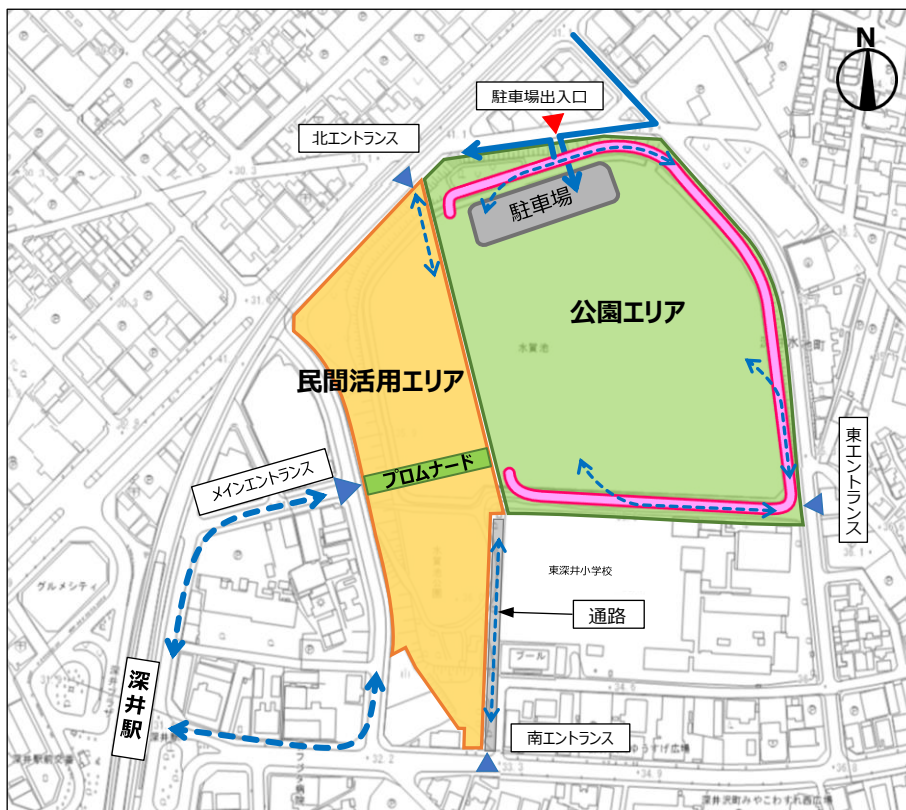
- ① 事業の目的を踏まえた提案内容とする。
- ② 「水賀池公園整備基本計画」を踏まえた計画とする。
- ③ 関係法令等を遵守する。

(2) 特定公園施設及び、民間施設共通の整備に関する条件

都市公園及び、民間施設に共通する提案として、以下を満たす計画とすること。

① エントランス計画

- 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。
- 車利用者用エントランスについては、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、公園エリアと民間活用エリアに適正に駐車場を配備すること。
- 民間エリアのエントランスについては、民間提案における駐車場配置計画に基づき交通管理者等関係機関協議を踏まえ、適正に審査し配置すること。



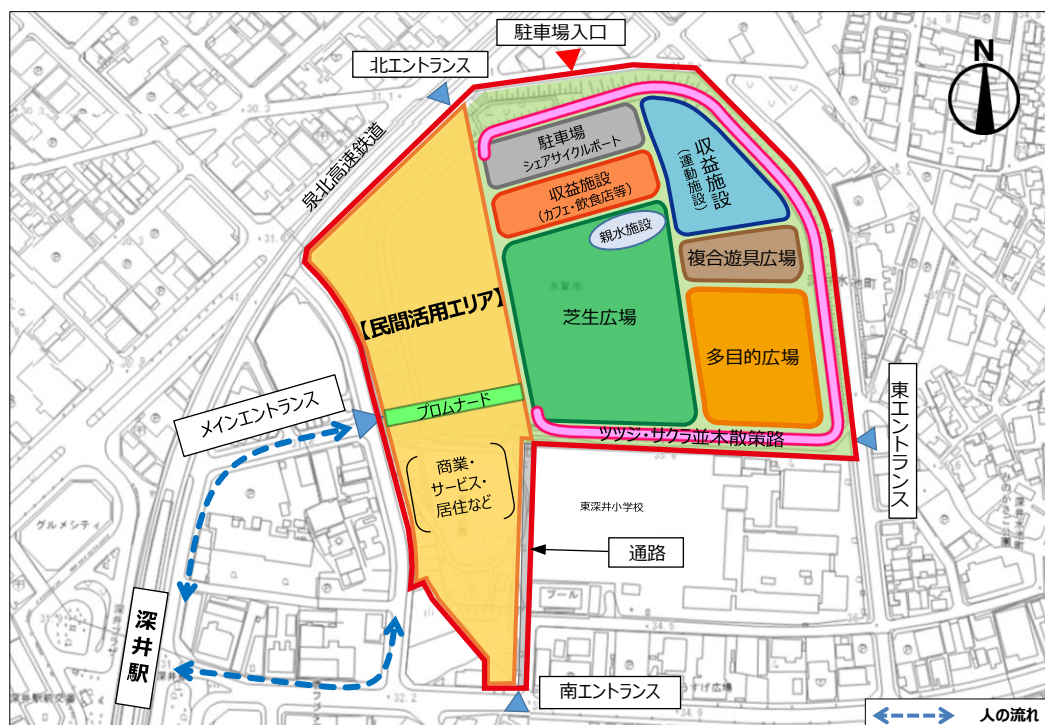
(3) 公園施設の整備に関する条件

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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。

※①～⑥及び⑧は特定公園施設、⑦は利便増進施設、⑨⑩は公募対象公園施設

施設配置例（※基本イメージを示すものであり、本公園のコンセプト等に沿った提案は可能とする。）



(4) 民間施設の整備及び管理に関する条件

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。

- ① 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。）
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 隣接する小学校等の周辺地域の環境に配慮すること。
- ⑥ 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。

3 土地の貸付け及び売却範囲、提案価格に関する条件

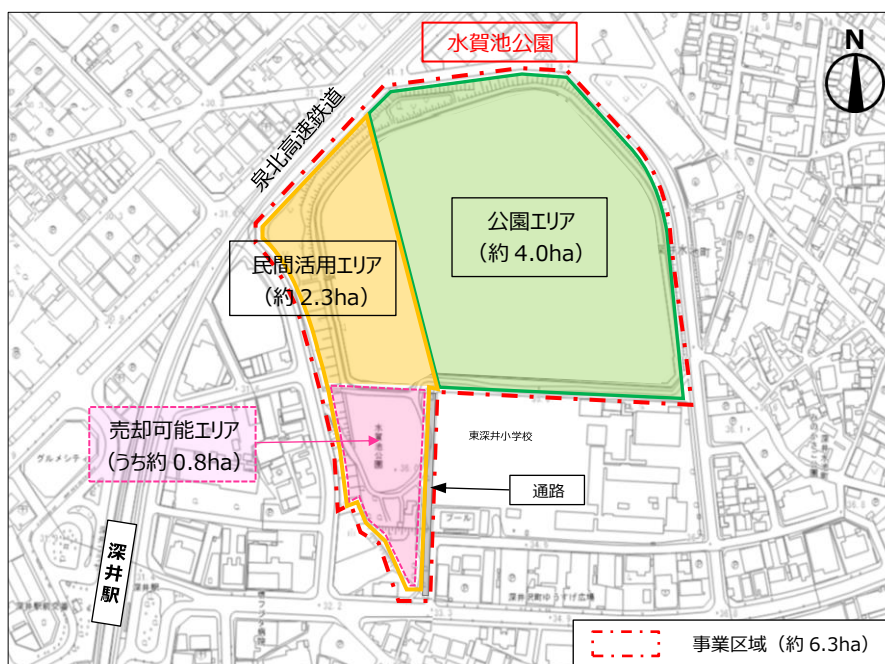
(1) 土地の貸付け範囲は、下図に示した区域（面積約 2.3ha）とする。

(2) 2 - (1) (2) (4) 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。

なお、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/㎡」以上とすること。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。

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。



(面積表示は都市計画決定面積であり、募集は実測面積で行う)

第3 事業実施上の条件

1 土地の造成について

(1) 事業区域の造成について

- 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。



2 事業者の事業範囲

(1) 公園整備事業と市有地活用事業の共通事項

- ① 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。
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。
- ② 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。

(2) 公園整備事業

- 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。

(3) 市有地活用事業

- ① 本事業区域の借地
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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、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

- ① 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。
- ② 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

- ① 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。
- ② 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 事業者が負担するその他の費用

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 公募対象公園施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。

○公募対象公園施設における公園使用料

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】

公園施設を管理する場合	売店、レストラン等	使用面積 1 平方メートルにつき 1 年	1,700円
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

第4 事業者の募集及び選定に関する事項

1 参加資格条件

応募者の構成員に次の資格要件を満たす者が含まれていることを応募の条件とする。なお、事業実績は日本国内における事業に限らず、応募者の構成員又はこれらの者の親会社若しくは連結子会社が満たしている場合に認める。

- (1) 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。
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
- (2) 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。
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 4ha以上の公園の設計・工事監理実績があること。
- (3) 建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
 - ① 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。
 - ② 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、建築工事を希望業種にしていること。
 - ③ 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。
- (4) 公園の整備業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
 - ① 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。
 - ② 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、土木工事を希望業種にしていること。
 - ③ 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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・同等以上の規模及び高さの建物の不動産賃貸・管理実績があること。
- (8) 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。

2 公募及び選定スケジュール（案）

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

公募フェーズ	項目	時期
公募後～ 事業者選定前	公募資料等公表	令和5年5月
	提案書締切り	令和5年9月
	事業予定者選定	令和5年10月
事業者選定後	基本協定の締結	令和6年月上旬
	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6年中旬
	着工	令和7年月上旬
	特定公園施設竣工	令和9年予定
	民間施設竣工	令和9年予定

3 実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表

(1) 事業実施方針等の公表

事業実施方針、別紙及び、添付資料（以下「実施方針等」という。）は、本市ホームページ（本要項末尾に表示）で令和5年3月27日（月）から閲覧することができる。

(2) 質問書の提出

- ① 実施方針等に対する質問がある場合は、質問書（様式1）に所定の事項を記入し、③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。
- ② 質問は、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。
- ③ 受付期間
令和5年3月28日（火）から令和5年4月7日（金）までとする。

(3) 質問書の質問の回答

- ① 受け付けた質問に対する回答は、本市ホームページで令和5年4月28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。

4 本事業に係るリスク分担

リスク分担については、別紙 リスク分担表（案）参照とすること。

第5 事業実施上の条件

1 関係法令等

本事業に係る主な関係法令等は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

(1) 法令等

- 都市計画法
- 都市公園法
- 景観法、屋外広告物法
- 道路法
- 道路交通法
- 駐車場法
- 障害者基本法、障害者差別解消法
- 高齢者、障害者等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）
- 災害対策基本法
- スポーツ基本法
- 建築基準法、建築士法、消防法
- 水道法、下水道法、水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法、土壤汚染対策法
- 電気事業法
- 電波法
- 電気設備に関する技術基準を定める省令
- 高圧ガス保安法
- 地球温暖化対策の推進に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、悪臭防止法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- 警備業法その他各種のビル管理関係法律
- 健康増進法
- 文化財保護法
- 建設業法その他各種の建築資格関係法律及び労働関係法律、男女平等に関する法令、雇用及び労働に関する法令
- 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令
- 個人情報の保護に関する法律等、個人情報保護及び情報公開に関する法令
- 食品衛生法
- その他関係法令等

(2) 条例等

- 大阪府福祉のまちづくり条例
- 大阪府温暖化の防止等に関する条例
- 堺市公園条例
- 堺市景観条例
- 堺市建築基準法施行条例
- 堺市環境基本条例
- 堺市都市計画下水道事業受益者負担金条例
- 堺市都市計画下水道事業受益者負担金条例施行規程
- 堺市木材利用基本方針
- 堺市公共施設低炭素化指針
- 堺市開発行為等の手続に関する条例
- 堺市道路の構造の技術的基準を定める条例
- その他本事業に必要な条例等

(3) 適用要綱・各種基準等

- 都市公園技術標準解説書（（一社）日本公園緑地協会）
- 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
- 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- 公園施設の安全点検に係る指針（案）（国土交通省）
- 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）（国土交通省）
- 遊具の安全に関する規準（一般社団法人日本公園施設業協会）
- 日本体育施設協会 屋外体育施設の建設指針
- 日本体育施設協会 屋外体育施設の維持管理マニュアル
- 環境省 地域照明環境計画策定マニュアル（光公害防止）
- 日本産業規格 J I S 照明基準
- 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 土木工事請負必携（大阪府都市整備部）
- 土木工事共通仕様書（堺市土木部）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 堺市建築物の総合環境配慮に関する要綱（CASBEE 堺）
- 建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（社団法人日本建築学会編集）
- 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部 監修）
- 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部 監修）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）

- 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 建築電気設備の耐震設計・施工マニュアル（日本建築主事会議 監修）
- 建築工事監理指針（上巻下巻）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省官房官庁営繕部監修）
- 電気設備工事施工監理指針（国土交通省官房官庁営繕部 監修）
- その他本事業に必要な適用要綱・各種基準等

■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