

千里中央公園再整備にかかる活性化事業
公募要領

令和3年7月

豊中市

目次

事業に関する事項	1
件名	1
目的	1
用語	1
再整備のコンセプト	2
段階的な再整備	3
実施する事業	3
事業提案の内容	4
事業手法	5
対象事業者	5
事業スケジュール	6
公園施設使用料	7
対象公園の概要	8
事業実施の主な条件	10
許可の取り消し	17

リスク分担.....	17
事業効果の調査協力に関する事項.....	17
調査及び資料提出等の協力	17
法令等の遵守・手続きに関する事項.....	17
応募に関する事項	18
日程	18
参加資格	19
説明会の開催.....	20
質疑応答	20
応募方法	21
選定方法	23
提案者の失格.....	25
審査後の流れ.....	25
留意事項	26
提出先.....	26

事業に関する事項

件名

千里中央公園再整備にかかる活性化事業

目的

本市の公園運営は、これまで急速な市街化への対応として整備に重点をおいてきましたが、一定程度の公園整備が進捗したことや、市民のライフスタイルの変化に伴いニーズが多様化したことにより、これまでの画一的な運営から個別の公園の利用特性に考慮した運営への移行が求められています。

そこで、本市では公園をまちの環境を形成する一つの要素として、公園の存在効果や利用効果を引き出すことで、公園利用者が恩恵を受けるだけでなく、地域コミュニティの形成や周辺地域への経済効果を与える魅力ある公園づくりを目指しています。

千里中央公園は、開設面積 14.2ha の総合公園で、体育館や総延長 150m のローラー滑り台などの施設があり、多くの市民が利用する公園ですが、より一層のストックの活用を目指し、千里中央公園再整備基本計画を策定し、民間事業者の公園運営への参入や再整備について、方針を定めたところです。

本事業は、「千里中央公園再整備基本計画」（資料 1）の実施にあたり、飲食店舗等の収益施設の整備や当該公園の効果的な利活用の提案を受け、本市とともに持続的かつ発展的な公園運営をする事業者の選定を行うものです。

用語

(1) 収益施設

収益施設とは、都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設の内、事業者が自ら整備・運営し、その収益など自己資金により経営する施設です。なお、公園施設は公園利用者の利便性を向上させる機能を有するなど公園の効用を全うする施設に限ります。

(2) 設置管理許可

設置管理許可とは、都市公園法第 5 条第 1 項に規定する許可で、公園管理者（本市）以外の第三者が都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設を設置または管理する場合の許可です。

(3) 公園内制限行為使用承認

公園内制限行為使用承認とは、豊中市都市公園条例第4条第1項に規定する承認で、公園の全部または一部を独占的に使用する場合などの承認です。

(4) 占用許可

占用許可とは、都市公園法第6条第1項に規定する許可で、都市公園法第7条に規定する物件または施設を設置する場合の許可です。

(5) KGI

KGI (Key Goal Indicator) とは、最終的な事業目標を定量的に評価するための指標で、事業の結果を見る指標です。

(6) CSF

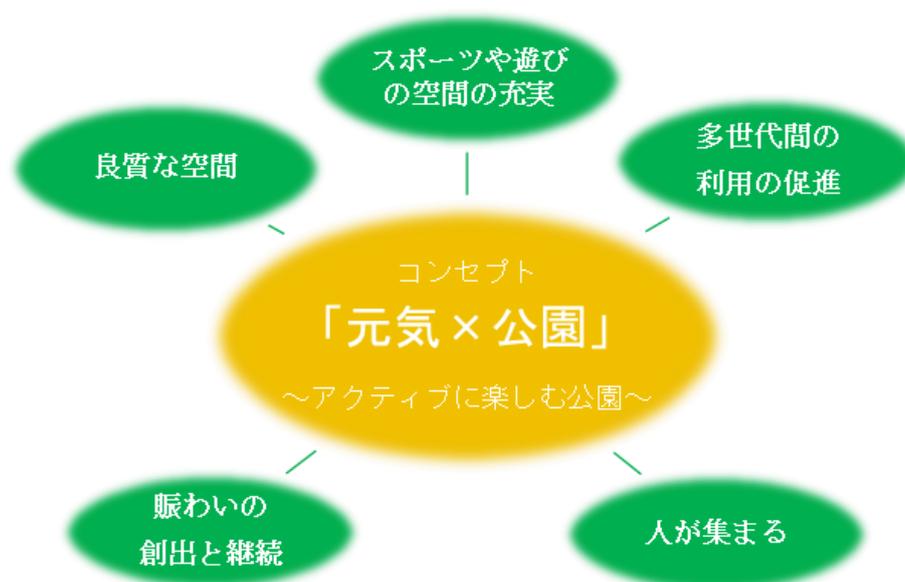
CSF (Critical Success Factor) とは、事業目標を達成するため戦略上、重要となる管理項目です。

(7) KPI

KPI (Key Performance Indicator) とは、KGIを達成するための各プロセスが適切に実施されているかどうか定量的に評価するための指標で、事業の過程を見る指標です。

再整備のコンセプト

千里中央公園再整備基本計画では、池や樹木の保全と活用を行うとともに、老朽化した施設への対応と利用者ニーズに合わせた施設への改善を行い、公園の空間やストックを有効活用し、5つの要素を軸に次のとおりコンセプトを設定しています。

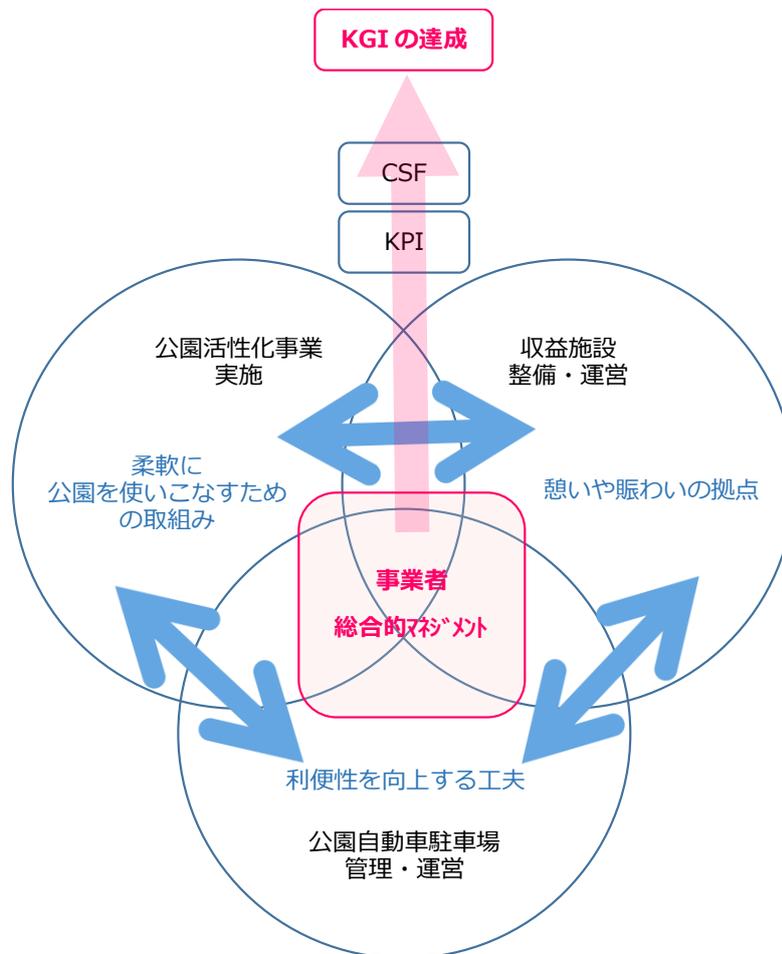


段階的な再整備

千里中央公園の再整備においては、公民連携による再整備および運営を行い、より一層の利活用を図るものと考えておりますが、その整備については段階的に実施する予定であり、本公募の内容は「再整備のイメージ」（資料2）に示すフェーズ1と位置付けています。

実施する事業

- (1) 収益施設の整備・運営
- (2) 公園の活性化事業の実施
- (3) 公園自動車駐車場の管理・運営



【事業のイメージ】

事業提案の内容

事業提案は、千里中央公園再整備のコンセプト『「元気×公園」～アクティブに楽しむ公園～』のもと、憩いや賑わいの拠点となる施設を事業者自らの資金で設置・運営していただくとともに、さらに柔軟に公園を使いこなすための公園活性化事業を提案いただきます。

また、当該公園が魅力ある公園となるための事業目標を達成するプロセスも提案いただきます。

(1) 収益施設

千里中央公園の憩いや賑わいの拠点となる施設として、飲食店舗など収益施設の整備及び運営事業について提案いただきます。また、新たに設置する収益施設の設置管理許可使用料を提案いただきます。

(2) 公園の活性化事業

千里中央公園の特徴を活かした公園を活性化する目的の事業について提案いただきます。活性化事業の内容は、公園の新たな使用方法やイベントなどを提案いただきます。

(3) 公園自動車駐車場

千里中央公園自動車駐車場のうち、体育館北側・南側の有料駐車場の運営内容及び管理許可使用料について提案いただきます。

(4) 魅力づくりの目標

事業期間内に北摂で最も人気の総合公園になるための事業目標（KGI）を達成するためのプロセスを評価する指標（KPI）と重要管理項目（CSF）を設定し、目標達成の管理運営方法の提案いただきます。

KGI（固定）	CSF（提案例）	KPI（提案例）
北摂で最も人気な 総合公園	イベントの開催数の向上	SNSの発信数
	収益施設の売上	メディア露出数
	維持管理の質の向上	要望・苦情の件数

事業手法

事業者の提案（公募型プロポーザル方式）から、最も優れた提案のものを第一優先交渉権者として選定します。第一優先交渉権者は、本市との協議を経て、事業内容に合意した場合に、事業者に決定します。

最終的に決定された事業者は、本市と千里中央公園再整備にかかる活性化事業の基本協定を締結し、事業の性質に応じた手続きを行います。

(1) 基本協定

本事業の実施にかかる総合的事項について合意をします。

(2) 事業の性質に応じた手続きの例

(ア) 設置管理許可

- ・ 新たに公園施設を設置して運営する場合（飲食店舗・自動販売機など）
- ・ 既存の公園施設の運営をする場合（既存駐車場など）

(イ) 公園内制限行為使用承認

- ・ イベントを開催する場合
- ・ 建築を伴わず営業する場合
- ・ 競技会・展示会を開催する場合

(ウ) 占用許可

- ・ 工事等で一時的に敷地を使用する場合
- ・ イベントの開催に伴うステージなどを設営する場合

対象事業者

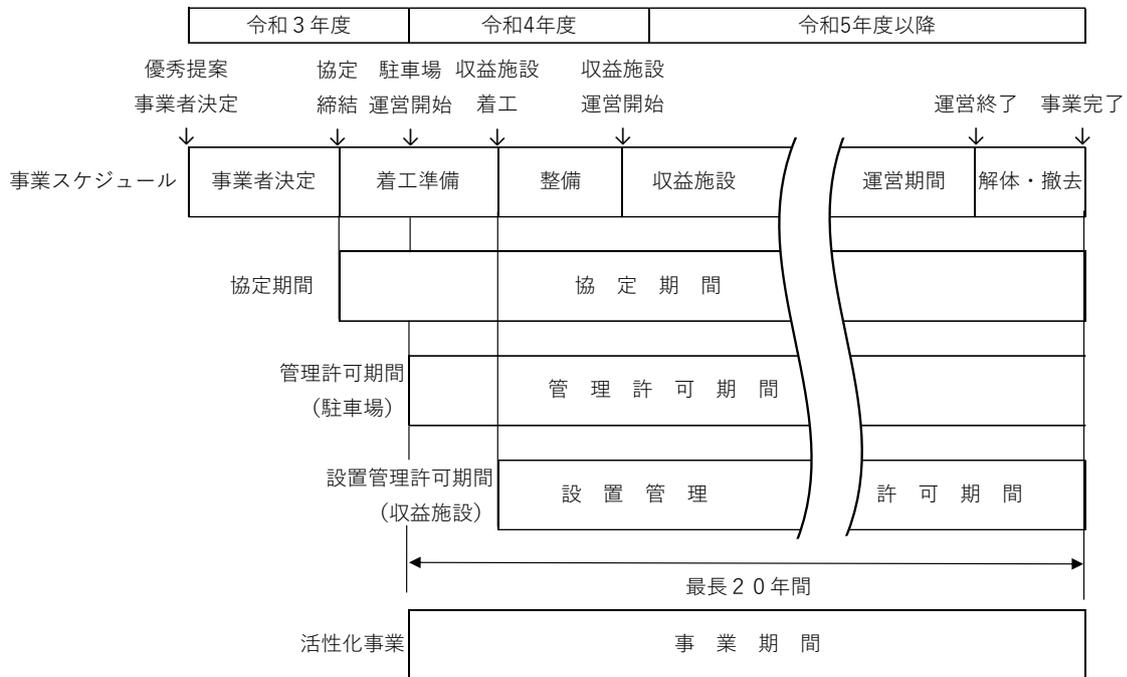
本事業の提案する者は、施設的设计・建設、運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、技術力、資本力等の経営能力を備えた単独の法人（以下「単独事業者」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「事業者グループ」という。）とします。

事業者グループで提案する場合は、事業者グループを構成する法人（以下「構成員」という。）の中から、グループを代表する代表構成員を定めるものとします。代表構成員が、責任をもって事業提案を行ってください。

単独事業者又は事業者グループの構成員は、他の事業者グループの構成員となることはできません。事業提案書の提出以降、構成員の追加及び変更は原則として認めません。

事業スケジュール

事業期間は、設置管理許可日から 20 年以内とします。



【事業期間のイメージ】

各事業の開始時期は以下のとおりです。

- (1) 収益施設
令和4年度から運営開始することを目標とします。
- (2) 活性化事業
令和4年度から事業実施することを目標とします。
- (3) 駐車場運営
令和4年4月1日から運営開始することを目標とします。

公園施設使用料

(1) 設置管理許可にかかる使用料【提案事項】

(ア) 収益施設

収益施設を設置する場合の使用料の額は、下表の額を下限とし、事業者の提案の額を勘案して決定します。事業者は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を設置管理許可使用料として本市に納付していただきます。なお、設置管理許可面積は建築物の範囲以外に、事業者が事業の一部として使用する場合は、その敷地も含むものとします。

種別	単位	期間	使用料
公園施設を設ける場合	1平方メートル	1年	1,000円
公園施設を管理する場合	1平方メートル	1年	2,000円

※既存の旧管理事務所を改修して収益施設を設けた場合は「公園施設を管理する場合」に該当します。

(イ) 公園自動車駐車場

既存の公園自動車駐車場を管理する場合の使用料の額は、13,800,000円/年を下限とした提案の額とします。

※下限額については、千里体育館の休館などの影響を除いた過去の実績（平成28年度から令和元年度）を平均した駐車場収入と本市の維持管理費等から勘案して算出しています。

(2) 公園内制限行為使用承認にかかる使用料

事業者が設置管理許可の区域外で、公園の活性化事業を実施する場合、原則、豊中市都市公園条例第19条の規定に基づき使用料を徴収します。ただし、本事業に関する事業計画書に記載されたイベントなどの活性化事業については、使用料の減免対象とします。

(3) 占用許可にかかる使用料

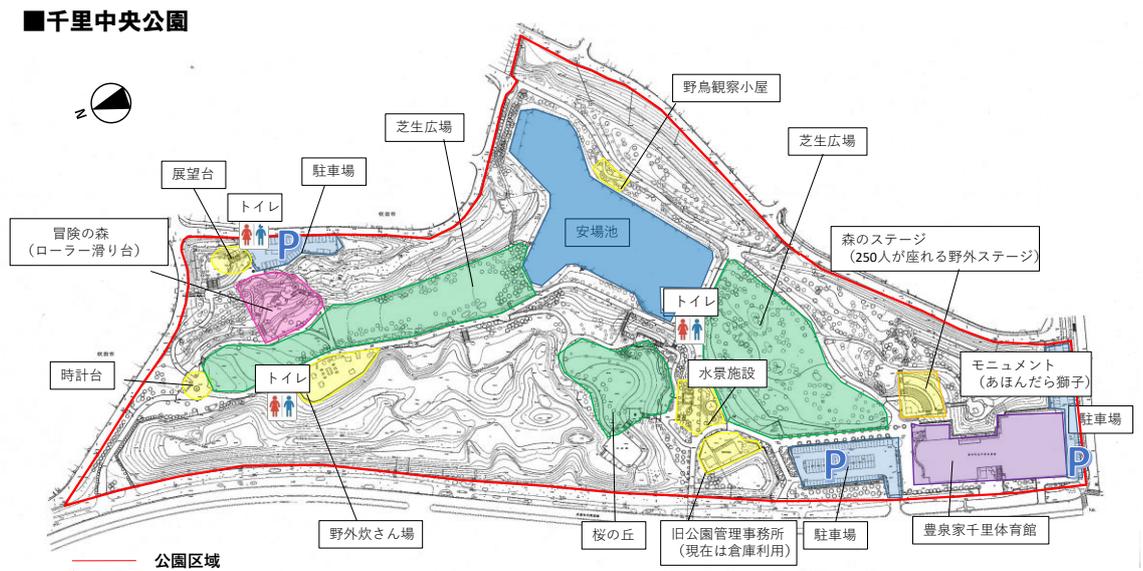
事業者が設置管理許可の区域外で、本市が認める物件または施設を占用する場合、原則、豊中市都市公園条例第19条の規定に基づき使用料を徴収します。

対象公園の概要

(1) 公園位置図



(2) 公園の施設配置図



(3) 運営概要

千里中央公園の概要

令和3年4月1日現在

■公園名	千里中央公園				
■所在地	豊中市新千里東町3丁目地内				
■公園の種類	総合公園				
■計画面積	14.2ha				
■開設面積	14.2ha				
■設置年	昭和43年(1968年)4月				
■休業日	年中無休(24時間)※1				
■都市計画区域	市街化区域				
■建蔽率	60%(ただし都市公園法上の制限があります。)				
■容積率	200%				
■用途地域	第1種中高層住居専用地域				
■高度地区	第2種高度地区				
■防火地域	—※2				
■屋外広告物地域区分	重点制限区域				
■文化財	なし				
■主な公園施設	芝生広場、ローラーすべり台、体育館、野鳥観察小屋、野外炊さん場、森のステージ、モニュメント(あほんだら獅子)、駐車場(有料166台、無料35台)、トイレ(3か所)、旧公園管理事務所(倉庫)、展望台(利用停止中)、安場池、水景施設				
■占用物件	—				
■施設管理状況					
公園施設名	公園施設全般	植栽	駐車場 (体育館棟(有料)・展望台棟(無料))	野外炊さん場	体育館
所管	公園みどり推進課	公園みどり推進課	公園みどり推進課	公園みどり推進課	スポーツ振興課
管理者	公園みどり推進課	株式会社 日本グリーンサービス	豊中市 シルバー人材センター	豊中市 シルバー人材センター	とよなかスポーツ みらい創造パートナーズ
管理形態	直営	委託業務	委託業務	委託業務	指定管理
契約期間	—	R3.4.1~R4.3.31	R3.4.1~R4.3.31	R3.4.1~R4.3.31	R3.4.1~R8.3.31
■旧公園管理事務所	建築面積 147.6㎡ 延床面積 291.6㎡ 建築年月日 S57.5.4				
■利用状況					
イベント	ウォーターバトル(毎年8月) 参加者数(R1):1400人 千里キャンドルロード (1回/2年・10月) 当日ボランティア:1300人 来場者数:10,000人				
体育館	平成30年度:166,579人 令和元年度:118,166人 令和2年度:93,985人				
駐車場(有料)	平成28年度:総駐車台数:102,796台、使用料:25,072,100円(減免金額を除いた実収入) 平成29年度:総駐車台数:107,904台、使用料:26,178,700円(減免金額を除いた実収入) 平成30年度:総駐車台数:95,306台、使用料:22,182,900円(減免金額を除いた実収入)←体育館の休館 影響あり 令和元年度:総駐車台数:79,830台、使用料:16,266,300円(減免金額を除いた実収入)←体育館の休館 影響あり 令和2年度:総駐車台数:79,046台、使用料:14,416,600円(減免金額を除いた実収入)←体育館の休館 影響あり				
野外炊さん場	平成30年度:1,293人 令和元年度:1,690人 令和2年度:909人				
■自動販売機	ステージ前1台、展望台前2台				
■ネーミングライツ	体育館:豊泉家グループ(R3.4.1~R6.3.31)				
■公園管理に関する地域団体					
自主管理協定	竹炭プロジェクト				
愛護活動	なし				
■周辺の用途地域	第1種中高層住居専用地域 第2種高度地区 第一種低層住居専用地域(吹田市側) 第一種高度地区(吹田市側) 第三種高度地区(吹田市側) 千里ニュータウン地区計画(吹田市側)				
■周辺インフラ	ガス	あり			
	電気	あり			
	水道	あり			
	下水道	あり			
■交通	鉄道	北大阪急行線千里中央駅から東へ約900m			
	バス	あり			
■教育施設	小学校区	豊中市立東丘小学校校区			
	中学校区	豊中市立第八中学校校区			
	高校	なし			

※1 体育館は12月27日~1月3日の期間は休館しています。

※2 豊中市では防火・準防火地域に指定されていない区域は建築基準法第22条による区域に指定されております。

事業実施の主な条件

(1) 全般

(ア) 基本協定書

事業者は、本事業の実施に関して必要な事項を定める基本協定を本市と締結していただきます。

基本協定の内容については、資料3を想定しています。

(イ) 事業者の役割

事業者は、KGI 達成のために、自ら設定した CSF と KPI の管理を行い、収益施設の運営、公園自動車駐車場の運営、公園の活性化事業の総合的マネジメントをするものとし、それぞれの事業にかかる手続きの行政処分（許可・使用料の支払など許可条件の実行義務など）の対象となります。事業者が担う主たる事業は、本事業の総合的マネジメントと位置づけ、それぞれの事業を効果的に連動させ公園の魅力を向上していただきます。

(ウ) 設置管理許可

事業者は、基本協定締結後、収益施設は整備前に、公園自動車駐車場は運営開始前に、設置管理許可を受ける必要があります。事業者は、設置許可期間中、提案する公園使用料を本市に納入するものとし、納入時期については、初年度の使用料は設置管理許可を受けるまでに、次年度以降の使用料は当該年度分をその年度の4月末までに、納入するものとし、

なお、設置許可の期間は最大5年間の許可を更新することにより、20年まで事業実施を可能とし、収益施設の整備工事及び事業終了前の解体・原状復旧に要する期間を含むものとし、

(エ) 事業の費用負担

本事業にかかるすべての整備・運営（解体・原状復旧含む。）の費用は、事業者が負担するものとし、なお、事業者が原状復旧を行わない場合、本市は事業者に代わり撤去・復旧工事を行い、その費用を求償することができるものとし、

ただし、本市が収益施設の解体・原状復旧の必要がないと認めた場合は、本市に物件を帰属することができるものとし、

(オ) 脱炭素社会に向けた取組み

電力などエネルギー調達は、再生可能エネルギー導入の促進を図るため、これに配慮した事業者と可能な限り契約するものとし、

事業に使用する車両を購入する場合は、EV・PHVなどを選定するなど環境に配慮するものとし、

その他CO2排出削減に向けた取組を積極的に行っていただきます。

(カ) 地域との協議

事業者は、地域住民や地域団体から事業内容についての説明や、その他協議を求められた場合は、事業運営に支障のない限り協力するものとし、

(キ)事業に関する情報提供の義務

事業者は、公園内における収益施設の設置の可能性や課題を調査するため、事業に関する情報を本市に提供するものとします。また、事業者と協議のうえ、提供された情報を公開できるものとします。

(提供を受ける情報の例)

- ・ 施設設置に伴う経費
- ・ 運営経費
- ・ 売上
- ・ 来店者数
- ・ 公園活性化事業の効果・課題など

(ク)用途制限・禁止事項

- ・ 設置管理許可物件を暴力団、その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供することはできません。
- ・ 設置管理許可物件は、本市の許可なく増築など変更することはできません。
- ・ 事業者は、運営業務の全部、または主たる業務を第三者に委託してはなりません。業務の一部を第三者に委託する場合には、本市の承認を受けなければなりません。

(ケ)本市の公園施設の運営

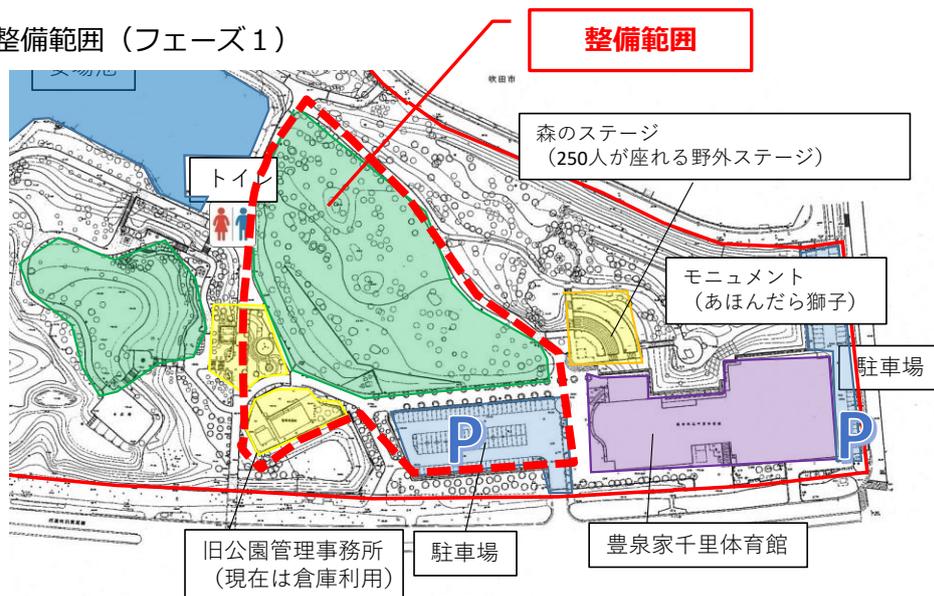
- ・ 令和3年度に本市で中央トイレの改修とベンチの増設を実施する予定です。今後も段階的に公園施設を整備していく予定です。
- ・ 展望台については、耐震性の問題から施設のあり方について検討中です。
- ・ 千里体育館については、指定管理者が運営をしており、本事業においては、指定管理者と連携を図っていくものとします。

(コ)その他

その他の条件は、基本協定書、許可条件及び事業計画書により定めるものとします。

(2) 収益施設【整備】

(ア) 整備範囲（フェーズ1）



(イ) 既存施設の保存

収益施設の整備可能な場所は、(ア)に示す場所の内、原則、通路や樹木など既存の公園施設にできる限り影響のない部分とします。ただし、整備によりその施設に影響が生じる場合は、本市との協議により、その施設を補完していただく場合があります。

(ウ) 建築物に関わる主な制限

当該公園に建築可能な施設の種類や建築にかかる条件については、主に下記に示す法律等による制限があり、都度、物件ごとに確認してください。

- 当該公園に設置できる施設は、都市公園法の規定により都市公園の効用を全うするために設けられる都市公園法第2条第2項に掲げる施設で、建築物もこの制限を受けます。なお、同項各号の政令で定める施設は、同法施行令第5条、同法施行規則第1条及び第1条の2に掲げる施設です。
- 当該公園に設置できる建築物は、都市公園条例第3条の4に規定により建築面積に制限があります。
- 当該公園に設置できる建築物は、用途地域が第1種中高層住居専用地域であるため、建築基準法第48条の規定により建築物の用途、床面積・階数などに制限があります。
- 当該公園の全域は、豊中市立千里体育館の建設（平成2年、許可は平成元年）にともない建築基準法第48条第3項ただし書きの許可を受けていることの制限があります。
- 当該公園は、都市計画施設の区域のため、都市計画法第53条第1項の規定による建築物の許可について、確認を行ってください。

例：飲食店舗を設置する場合の設置条件

2階以下で、延床面積の合計500m²以下（複数の建築物の場合は総面積）

- 収益施設を整備するための整備面積が 500 m²を超える場合、土地利用の調整に関する条例などの対象となります。

(工) 旧公園管理事務所の活用

旧公園管理事務所の建築物については、リフォームして活用することが可能です。その場合、管理許可による運営となります（建築物の所有は本市）。

また、建築物を撤去して、その敷地を活用することも可能です。その場合、建築物の撤去は、原則、事業者が実施するものとします。

なお、旧公園管理事務所は、昭和 57 年に建築しており、新耐震基準に改正された以降の建築物です。ただし、建築して以降、耐震診断や劣化診断の実施はなく、必要に応じて調査を実施してください。

(オ) 外観と配置

収益施設の外観及び配置は、できる限り周辺の景観と調和したデザインとし、都市公園の機能を阻害しないものとします。また、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの工夫をするものとします。

(カ) 構造

収益施設の構造は、堅固で耐久性を有し、公園の利用と既存の公園施設など他の施設に支障を及ぼさないものとします。ただし、既存の公園施設に影響が少ないと本市が認めた場合においては、本市に承諾を得て最小限の施工ができるものとします。

(キ) インフラの整備

収益施設に必要な上下水道・電気・ガス・通信などのインフラ設備（以下「インフラ設備」は、事業者が各インフラ管理者（供給者など）と協議を行い、事業者の負担で整備するものとします。

収益施設に必要なインフラ設備は、原則として、公園の既存のインフラとは独立して設け、電気の引込線（電柱から 1 本目の引込柱の電線）を除くすべてインフラは土被 60 cm 以上の地下埋設物とするものとします。ただし、下記の事項は、認めるものとします。

- 旧公園管理事務所の既存のインフラ設備（水道及び電気等）の活用は、本市との協議の上、可能とします。
- 下水道（汚水）は、本市及び豊中市上下水道局が公園施設等に影響がないと判断した場合、公園の既存最終汚水柵に接続することを可能とします。
- 下水道（雨水）は、本市及び豊中市上下水道局が公園施設等に影響がないと判断した場合、公園の既存雨水柵に接続することを可能とします。

また、本市との協議の上、公園の既存インフラ設備の活用について認める場合もあります。

なお、既存の地下埋設物の状況については、「地下埋設物等資料」（資料 4）を参考にしてください（詳細位置など精度を担保できませんので、事業者は、必要に応じて工事前に試掘を実施するなど事前確認してください）

(ク) 公園の占用

事業者は、設置管理許可を受ける区域外の敷地で、収益施設の運営にインフラ設備の設置が必要な場合、占有許可を受ける必要があります。

また、事業者は、占有許可の期間中、本市に豊中市都市公園条例別表3「公園の占用料」の各種別の額を、当該物件の占有許可を受けるまでに納入するものとします。

なお、占有許可の期間は豊中市都市公園条例施行規則第13条に規定する期間とし、前号の設置管理許可の期間が満了するまで、更新することができます。

(3) 収益施設【運営】

(ア) 営業時間

収益施設の営業時間は、本市と協議のうえ決定するものとします。なお、収益施設は、公園利用者の利便性を考慮し、原則、通年営業とします。

(イ) 定休日

定休日は、事業者の提案により定めるものとします。

(ウ) 物品販売とサービス提供

物品販売やサービス提供する場合、利用者のニーズに合ったメニューで、利用しやすい価格帯とします。なお、アルコールの販売も可能とします。

(エ) 環境への配慮

事業者は、地球環境に配慮した運営を行ってください。テイクアウト商品がある場合は、プラスチック製レジ袋の使用は不可とします。ただし、バイオマス素材の袋を使用する場合は、本市と協議の上、使用を可とします。また、その他環境負荷軽減の取組みについても、最大限実施するものとします（例 使い捨てプラスチック製容器・プラスチック製ストローなど使用を控えること、食品ロス削減、再生可能エネルギー比率の高い電力調達など）。

(オ) 廃棄物の処理

収益施設は、常に清潔に保つとともに、本事業で発生する廃棄物の処理は事業者の責任で適切に処理するものとします。また、テイクアウト商品がある場合は、事業者の責任で収益施設付近にごみ箱を設置するなど、ごみの回収への対応をする必要があります。

本事業で発生する廃棄物の処理は、搬出時間など公園利用者に影響が少なく、安全に実施されるよう工夫し、その方法について本市に承諾を得る必要があります。

(カ) 物品等の搬入

販売品など物品の搬入は、搬入時間など公園利用者に影響が少なく、安全に実施されるよう工夫し、本市と事前協議する必要があります。

(キ) 災害時の協力

当該公園は、本市の指定緊急避難場所（災害が発生した場合などにその危険から逃れるための避難場所）の中に位置するため、事業者は、営業時間中に

地震など災害が発生した場合は、一時避難者に対し飲料水の提供など可能な限りの協力をしてください。

(ク) 危機管理体制

事業者は、営業時のトラブルや地震・火災等災害発生時の危機管理の運営体制を本市に提出して承諾を得る必要があります。

(ケ) 施設保全義務

事業者は善良な管理者としての注意をもって設置管理許可の敷地の維持保全（除草、清掃など）に努めなければなりません。また、近隣住民等から苦情・要望があった場合の対応や物件内の不法投棄等は、事業者の責任において速やかに解決するものとします。

(4) 公園の活性化事業

公園の活性化事業は、事業者の提案により決定するものとします。提案の内容は、下表を参考に、可能な限り提案及び実施してください。なお、各提案項目の提案数は問いません。

提案項目（例）	提案（例）
公園の新たな使用方法	キッチンカー、体験型サービスなど
イベントの開催	自然や広場を活かしたイベントなど
地域との連動	地域住民参加型のイベントなど
情報発信	SNS・HPの作成など

(ア) 事業範囲

事業の実施可能な範囲は公園全体とします。なお、千里体育館については、指定管理者との調整が必要となります。

(イ) イベント参加料の徴収

イベントなど公園の活性化事業の実施にかかる参加料金の徴収は可能としますが、社会通念上適当と認められる金額設定としてください。

(ウ) 提案以外の活性化事業

事業開始後の新たな提案についても、本市が承認する事業であれば、都度、追加で事業を実施することが可能です。

(5) 公園自動車駐車場【運営】

(ア) 公園駐車場の場所



(イ) 駐車利用料金

駐車利用料金は、最初の 30 分は無料、以降 30 分毎に 100 円とします（閉場時間後も加算）。

ただし、最大料金の設定することは妨げません。

(ウ) 運営時間

駐車場の利用時間は、5 時から 22 時の開場を担保していただくものとし、本市と協議のうえ決定するものとします。

(エ) その他

無人運営も可能としますが、その他詳細の条件は、「千里中央公園駐車場運営基準」（資料 5）を確認してください。

(6) 追加提案について【自由提案】

本市で今後想定するフェーズ 1 以外の段階的な整備（展望台エリアの活用など）について、本公募において民間資金による既存ストックを活用できる有意義な追加提案があれば、採用していく方針とします。なお、追加提案については、「再整備のイメージ」（資料 2）内の表にある今後の再整備案の範囲や内容に基づき、提案いただくものとします。

許可の取り消し

- (1) 本市は、都市公園法第 27 条の規定により、許可の変更又は許可を取り消すことがあります。この場合、取消の原因が本市の事情によるときにあっては、本市は事業者に 6 か月前までにその旨を通知するものとし、既に納入している使用料については、許可の変更又は許可を取り消した月割りの金額（許可を取り消した月を除き、残り月数から納入済みの使用料を月割にした金額）を還付するものとし、また、許可の取り消しに伴う事業のリスクについては、事前に協議を行うものとし、
- (2) 事業者が自らの理由により許可を取り下げる場合には、6 か月前までにその通知を本市に行うものとし、本市は使用料の還付は行わないものとし、

リスク分担

- (1) 本事業における責任及びリスク分担の考え方は、事業者が実施する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとし、ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとし、
- (2) 本市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表」（資料 6）及び基本協定によるものとし、応募にあたっては、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行ってください。「リスク分担表」及び基本協定に示されていない事項については、双方の協議により定めるものとし、

事業効果の調査協力に関する事項

本市が、本事業の効果などについて調査を実施する場合、事業者はアンケートボックスの設置や収益施設の利用者へのヒアリングなど、事業運営に支障のない限り協力するものとします。

調査及び資料提出等の協力

豊中市情報公開条例（平成 13 年 4 月 2 日条例第 28 号）第 5 条に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けたときは、事業者は本市へ協力するものとします。

法令等の遵守・手続きに関する事項

- (1) 関係法令（都市公園法、都市計画法、建築基準法、消防法、食品衛生法、豊中市都市公園条例、豊中市屋外広告物条例など）を遵守するものとし、各関係機関との協議や届出、検査等必要な手続きは遅滞なく行ってください。
- (2) 上記にかかる許認可手続きは事業者が行うものとし、これにかかるすべての費用は事業者が負担するものとし、

応募に関する事項

日程

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ■ 実施要領等の公表 | 7月27日（火） |
| ■ 説明会の開催 | 8月20日（金） |
| ■ 質問事項の締切 | 9月10日（金） 17時15分必着 |
| ■ 質問事項への回答 | 9月24日（金） 予定 |
| ■ 企画提案書の提出期限 | 11月9日（火） 17時15分必着 |
| ■ 第一次審査（書類審査） | 11月10日（水） |
| ■ 第一次審査結果の通知 | 11月16日（火） 予定 |
| ■ 第二次審査（プレゼンテーション） | 11月24日（水） 予定 |
| ■ 第二次審査結果の通知 | 11月26日（金） 発送予定 |
| ■ 第二次審査結果の公表 | 11月26日（金） 予定 |
| ■ 事業者の決定 | 12月下旬以降予定（協定書の締結後） |

※ 日時は、いずれも令和3年（2021年）です。

※ 上記に記載する期日等に変更が生じた場合、応募者に対して改めて通知します。

参加資格

次に掲げる要件をすべて満たす者。

- (1) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 本市から豊中市入札参加停止基準（平成 7 年 6 月 1 日制定）に基づく入札参加停止措置を受けていない者であること。
- (3) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。
- (4) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- (5) 平成 12 年 4 月 1 日以後に民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (6) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、会社更生法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る会社更生法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- (7) 最近の 2 年間に於いて、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ない者であること（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。）。
- (8) 暴力団等（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 項に規定する暴力団、同条第 6 号に規定する暴力団員及び豊中市暴力団排除条例（平成 25 年豊中市条例第 25 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）に該当しない者であること。
- (9) 労働関係法令に違反し、官公署から摘発又は勧告を受けていない者であること。

説明会の開催

(1) 日時

令和3年8月20日（金）10時から12時まで（予定）

(2) 場所

千里中央公園

豊中市新千里東町3丁目地内（資料7説明会開催場所参照）

(3) 留意事項

- 当日は密を避けるため、1者あたりの参加人数を5名以内とし、必ずマスクを着用することとします。（新型コロナウイルス感染拡大防止などにより、参加人数を縮小することもあります）
- 参加事業者が多数の場合は、日程を変更する場合があります。
- 説明会の日程や開始時間は個別に連絡します。
- 説明会に参加される場合は「説明会参加申込書」（様式6）をEメールに添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。
【申込先】E-mail : kouen@city.toyonaka.osaka.jp
（提出期限：令和3年8月17日（火）12時（必着））
- 公募要領等の資料は各自ご持参ください。
- 事前説明会への参加は応募の必須条件ではありませんが、応募を予定している事業者は可能な限り参加してください。

質疑応答

質問がある場合は「質問書」（様式8）をEメールに添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。

【申込先】E-mail : kouen@city.toyonaka.osaka.jp

（提出期限：令和3年（2021年）9月10日（金）17時15分（必着））

提出されたすべての質問への回答は、令和3年（2021年）9月24日（金）に本市のホームページに掲載し、原則、個別には回答しませんが、企業のノウハウに係る質問は個別に回答します。なお、電話での質問は受け付けません。

応募方法

(1) 提出書類

提出書類は以下のとおりです。

全ての提出書類の電子データを記録したCD-RもしくはDVD-Rを1枚提出してください。
また、片面刷り、フォントサイズは原則10.5以上としてください。
関係法令及び条例を遵守し、かつ実施要領に記載された条件を満たすとともに、必要な協議確認を行ったうえで、提出書類を作成してください。

No	提出書類	留意事項	様式
1	プロポーザル参加申込書	応募者の印鑑登録した印を押印	様式 1
2	参加資格確認書	応募者の印鑑登録した印を押印	様式 2
3	構成員一覧表	事業者グループで提案する場合に提出	様式 3
4	委任状	事業者グループで提案する場合に提出	様式 4
5	公園使用料提案書		様式 5
6	企画提案書	後記の「提案事項（企画提案書の記載事項）」に記載すると おり ※企画提案書は、「応募に関する事項 選定方法（2）審査 項目」により審査するため、この内容に留意して作成し てください。	任意 （A4 サイズ 10枚目 安）
7	定款	写し可	任意
8	商業登記事項証明書	参加申込日から3か月以内に発行されたもの	—
9	印鑑証明書		—
10	財務諸表	直近3事業年度の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株 主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書及び附属明 細書等） また、パンフレットなど事業者の概要がわかる資料を添付	任意
11	納税証明書	国税の納税証明書（その3の3） 市町村税の納税証明書	—
12	処分歴等の確認書		様式 7

※事業者グループで提案する場合は、構成員も上記の書類（様式2、様式4、様式7、定款、商業登記事項証明書、印鑑証明書、財務諸表、納税証明書）を提出してください。

(2) 提案事項【企画提案書の記載事項】

(ア) 収益施設の整備・運営

- ・ コンセプト
- ・ 施設イメージ図（パースなど）
- ・ 施設の運営計画（営業時間や組織体制など）
- ・ 収益事業にかかるサービスの内容（提供サービスメニューや価格など）
- ・ 収支計画（活性化事業、駐車場運営含める）
- ・ 実施スケジュール（整備から出店まで）
- ・ 本市に納付する使用料の額の提案
- ・ 環境に配慮した取組み

(イ) 公園の活性化事業

- ・ 活性化事業の内容
- ・ 活性化事業の想定効果（K P I に与える影響）
- ・ 活性化事業の頻度とスケジュール
- ・ 環境に配慮した取組み
- ・ 情報発信の方法（収益施設含める）

(ウ) 公園自動車駐車場の管理・運営

- ・ 実施体制（組織体制、運営方法）
- ・ 利用料金、運営時間
- ・ 本市に納付する使用料の額の提案

(エ) 魅力づくりの目標

- ・ C S F（3項目程度 項目／指標／目標数値／報告頻度）
- ・ K P I（3項目程度 項目／指標／目標数値／報告頻度）
- ・ 目標達成の管理運営方法

(オ) 追加提案【自由提案】

(3) 提出部数

提出書類は正本 1 部、副本 2 部（副本は、正本の複写可）提出してください。
ただし、企画提案書については正本 1 部、副本 1 0 部を提出してください。

※企画提案書の副本には、応募者の名称を記載しないでください。

(4) 提出期限

令和 3 年（2021 年）1 1 月 9 日（火）17 時 15 分必着。
提出書類の分割提出は認めません。また、提出書類の不足又は提出期限内未到達の

場合は、応募を無効とします。

(5) 提出方法

持参（月曜～金曜（祝日は除く）9時～17時15分）、郵送又は宅配便のいずれかとなります。郵送又は宅配便により提出する場合は、書類の到達を事務局にメールや電話で確認してください。

(6) 提出書類の取り扱い

提出書類はいかなる場合でも返却しません。

(7) 提出先

「応募に関する事項 提出先」参照。

選定方法

(1) 審査方法

- 本市職員で構成する審査委員会を設置し、審査します。
- 審査は二段階で行い、第一次審査は書類審査、第二次審査はプレゼンテーション審査とします。
- 審査は、(2) で定める審査項目に基づき、各審査員が採点を行う方式とします。
- 第一次審査及び第二次審査の審査項目は同一とし、第二次審査時の採点は、第一次審査の結果に関わらず、新たに行うものとします。
- 第一次審査は、各審査員が企画提案書等の内容を採点し、全審査員の合計点数により順位を決定します。ただし、提案者が5者未満の場合は第一次審査を行いません。
- 第二次審査は、第一次審査の上位4者を対象に行います。各審査員が企画提案書等、ヒアリング及びプレゼンテーションの内容を審査して採点し、全審査員の合計点数が最も高い提案者を第一優先交渉権者に選定します。
- 合計点数の最も高い提案者が2者以上あった場合は、当該提案者の中から審査員の合議によって、第一優先交渉権者を選定します。
- 合計点数が満点の60%以上を満たす提案者がいない場合は、第一優先交渉権者を選定しません。
- 第二次審査（プレゼンテーション）の場所や時間は、一次審査の通過者に別途連絡します。
- 第二次審査（プレゼンテーション）の発表時間は、以下のとおりです。
 - プレゼンテーションの準備時間 5分
 - プレゼンテーション 30分
 - プレゼンテーション後の質疑応答 15分
- 第二次審査（プレゼンテーション）で、プロジェクター、パソコンなど機器を

説明に使用する場合は、原則、提案者でご用意ください。本市はスクリーンもしくは 55 インチモニターと電源は用意します。また、実施場所はインターネット有線回線を使用できる環境ではないことに留意してください。

- 第二次審査（プレゼンテーション）で、プレゼンテーションを行う者は本業務に携わる主たる担当者とし、当日の出席者は 1 者あたり 3 名以内（プレゼンテーションを行う者を含む。）とします。

(2) 審査項目

評価項目	評価の視点	配点
CSF・KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ K G I 達成のために、適切な C S F ・ K P I となっているか。またその目標達成の期間は適切か。 ・ 目標達成の管理運営方法が、具体的で実現可能かつ適切な内容となっているか。 	10
財務状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 財務状況は健全か。 	10
収益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の目的（コンセプト）や公園や地域の特性を理解した公園の魅力を上向きさせる施設となっているか。 ・ 景観と調和したデザイン・利用動線とあったデザインとなっており、かつ、ユニバーサルデザインとなっているか。 ・ 初期投資の資金計画及び事業継続にかかる収支計画が適切であるか。 ・ 設計、工事、運営開始までのスケジュールが適切に組まれているか。 ・ 提供するメニュー・価格設定等が公園利用者のニーズにあっており、かつ、公園利用の増進を図っているものであるか。 	30
活性化事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の目的（コンセプト）や公園や地域の特性を理解した公園の魅力を上向きさせる内容となっているか。 ・ 活性化事業の頻度とスケジュールが適切に組まれているか。 ・ 地域住民と連動した事業や多世代の公園利用者が参加できる事業内容が含まれているか。 ・ 収益施設と連動した事業の実施内容となっているか。 ・ 事業の PR 活動など、情報発信が適切に実施されているか。 	30
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 脱炭素社会に向けた取組みを実施しているか。 	5
使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置許可使用料・管理許可使用料の提案額 ①収益施設 5点×（提案額÷最高提案額） ※設置許可（下限額 1,000 円）は提案額を 2 倍に換算し評価 ②駐車場 10点×（提案額÷最高提案額） 	15
追加提案【自由提案】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の再整備（案）に基づき、フェーズ 1 の事業と連動して実施可能な提案内容となっているか 	5
合計		105

(3) 審査結果の通知

第一次審査の結果については11月16日(火)に、第二次審査の結果については11月26日(金)に、メールにて通知します。なお、本市と協議のうえ、本市の内部手続きを経て、本業務の実施者として決定することになるため、交渉権者の通知をもって本業務の実施を約束するものではありません。

(4) 審査結果の公表

最終審査結果については、本市ホームページ等により公表します。

提案者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 本案件期間中に「応募に関する事項 参加資格」で規定する条件を満たさなくなったとき。
- (2) 審査委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めたとき。
- (3) 他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行ったとき。
- (4) 事業者選定終了までの間に、他の提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示したとき。
- (5) 提案書類において虚偽の記載があったとき。
- (6) 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がないとき。
- (7) 第二次審査(プレゼンテーション)に欠席したとき。
- (8) 一団体に複数の提案をしたとき。
- (9) 提案に関して談合等の不正行為があったとき。
- (10) 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき。
- (11) 法令及び本市の関係条例ならびに関係規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき。
- (12) 審査の公平性を害する行為があったとき。
- (13) 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、審査委員会が失格と認めたとき。

審査後の流れ

- (1) 第一優先交渉権者の選考後、本市と協議のうえ、基本協定を締結し、事業計画書の承認をもって事業内容を確定します。
- (2) 基本協定締結後、収益施設の整備・運営や駐車場の運営は、豊中市都市公園条例第8条1項の規定に基づく許可によりその実施を認めます。

- (3) 基本協定締結後、公園の活性化事業は、都度、豊中市都市公園条例第4条第1項の規定に基づく承認など所定の手続きを経て、その実施を認めます。
- (4) 第一優先交渉権者との協議が整わず承認に至らなかった場合は、次点の提案者を第一優先交渉権者とすることがあります。

留意事項

- (1) 本プロポーザルに要する経費（提案書の作成及び提出、プレゼンテーションに関する費用等）は提案者の負担とします。
- (2) 提出書類等の著作権は提案者に属するが、審査等において必要な範囲で複製を作成する場合があります。
- (3) 提出書類等は、提案者の技術的ノウハウを含む機密に係る事項（個人情報含む。）を除いては、情報の公開を行う場合があります。
- (4) 提出された書類の返却、訂正、追加、提出期限以降における書類の差し替え及び再提出には応じません。
- (5) 提出書類に記載された担当者等は、本市がやむを得ないものとして認める場合を除き、変更することはできません。
- (6) 本プロポーザルの応募を取り下げる場合は、速やかに下記事務局まで連絡するとともに「参加辞退届」（様式9）を提出するものとします。
- (7) 審査、評価及び応募者名等の内容についての質問は一切受け付けません。また、質問事項の締切以降、業務に係る質問は一切受け付けません。

提出先

〒560-0022 豊中市北桜塚1丁目3番1号

（事務局）豊中市環境部公園みどり推進課

TEL 06-6843-4121

FAX 06-6845-5813

E-mail kouen@city.toyonaka.osaka.jp

【別添資料】

- 資料 1 千里中央公園再整備基本計画
- 資料 2 再整備のイメージ
- 資料 3 基本協定書（案）
- 資料 4 地下埋設物等資料
- 資料 5 千里中央公園駐車場運営基準
- 資料 6 リスク分担表
- 資料 7 説明会開催場所

【様式集】

- 様式 1 プロポーザル参加申込書
- 様式 2 参加資格確認書
- 様式 3 構成員一覧表
- 様式 4 委任状
- 様式 5 公園使用料提案書
- 様式 6 説明会参加申込書
- 様式 7 公募開始日から過去 3 年以内の処分歴等の有無
- 様式 8 質問書
- 様式 9 参加辞退届