


北長瀬未来ふれあい総合公園管理・運営等魅力向上事業  
公募設置等指針及び指定管理者募集要項

令和4年6月30日  
岡山市

【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 colspan="2" style="text-align: center;">民間が収益施設と公共部分を一体的に整備</td> </tr> <tr> <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 民間資金</td> <td style="text-align: center;">従前 公的資金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">新制度 民間資金</td> <td style="text-align: center;">新制度 収益を活用 公的資金</td> </tr> </table>	民間が収益施設と公共部分を一体的に整備		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	従前 公的資金	新制度 民間資金	新制度 収益を活用 公的資金
民間が収益施設と公共部分を一体的に整備									
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	従前 公的資金								
新制度 民間資金	新制度 収益を活用 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	3
1 趣旨	3
2 事業概要	4
(1) 事業名称及び事業対象施設名称	4
(2) 本公園の概要	4
(3) 管理運営等魅力向上方針	6
(4) 事業内容	7
(5) 事業イメージ	8
(6) 事業期間	9
3 募集手続き	10
(1) 公募及び選定のスケジュール	10
(2) 応募資格等	11
(3) 失格事項	13
(4) 失格事由	14
(5) 応募手順	15
4 提出書類	16
5 選定及び指定	19
(1) 選定審査方法	19
(2) 選定結果の通知等	19
(3) 指定管理者の指定等	19
(4) 選定後の手順	20
6 その他	21
(1) 注意事項	21
(2) 関係法令の遵守	21
(3) 事業破綻時の措置	22
7 問合せ先	23
第2章 公募設置管理制度（P-PFI）	24
1 事業概要	24
(1) 事業内容	24
(2) 提案対象区域	25
(3) 費用負担及び役割分担等	29
(4) 業務の手順	30
2 公募対象公園施設等の設置等	31
(1) 公募対象公園施設の設置・管理	31
(2) 特定公園施設の整備・管理	41

(3)  利便増進施設の設置 .....	44
(4)  契約不適合責任等 .....	45
第3章  指定管理者制度 .....	47
1  事業概要 .....	47
(1)  指定管理者公募の趣旨 .....	47
(2)  指定管理範囲 .....	47
(3)  使用料額 .....	48
2  指定管理者が行う業務 .....	50
(1)  指定期間 .....	50
(2)  指定管理者が行う業務 .....	50
第4章  リスク分担 .....	54

# 第1章 共通事項

## 1 趣旨

岡山市では、市政の羅針盤となる岡山市第六次総合計画を策定し、「地域経済の活性化による、魅力と活力あふれるまちづくり」など都市づくりの10の基本方向を定めており、魅力と賑わいのある市街地の創出を目指しております。また、緑地の適正な保全及び緑化の推進を図るため、岡山市緑の基本計画では、「緑をまもる・ふやす・つくる・そだてる・使う」の5つの基本方針に沿い公園を活用することで、地域の活性化や市民が誇りを持てるまちづくりへと繋げていくこととしております。

本市はこうした計画に基づく事業として、岡山操車場跡地内に位置する北長瀬未来ふれあい総合公園（以下「本公園」という。）を、「人々が関わることで育まれる都市の森」をコンセプトに、魅力と緑あふれる公園にするため整備を進めてまいりました。本公園は、JR 北長瀬駅に近く商業施設などが集積し都市機能が一定程度集積した地域に立地しているため、公園を貴重なまちの資産として活用し、継続して賑わいを創出する運営に取り組むこととしております。

令和5年4月に本公園全体がオープンするのを機に、新たな賑わい創出に向けて公募設置管理制度（以下、「P-PFI」という。）を活用するとともに、公園全体の管理運営には指定管理者制度を適用し、これらの制度を相互に連携して、相乗効果を発揮させるため、両制度の実施者を「北長瀬未来ふれあい総合公園管理・運営等事業者」（以下「管理・運営等事業者」という。）として一括して公募・選定を行います。

この公募設置等指針及び募集要項は、管理・運営等事業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、本公園の魅力を高める効果的かつ効率的な提案をいただくことで、本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、「北長瀬未来ふれあい総合公園管理・運営等魅力向上事業」とします。  
また、本事業の対象とする施設の名称は、「北長瀬未来ふれあい総合公園」とします。

### (2) 本公園の概要

#### 【概要】

名称	北長瀬未来ふれあい総合公園
所在地	岡山市北区北長瀬表町一丁目・二丁目、野田四丁目地内
施設概要	岡山ドーム、みはらしプラザ、駐車場（第1駐車場、第2駐車場、第3駐車場（立体駐車場））多目的広場、イベント広場、見晴らしの丘、子ども広場、防災備蓄倉庫、災害用トイレ、その他
面積	約 14.3ha
公園種類	総合公園
用途地域	準工業地域（容積率 200%）
建ぺい率	市公園条例建ぺい率：上限 5%
竣工	岡山ドーム 平成 15 年 3 月 多目的広場 平成 31 年 3 月 立体駐車場 令和 3 年 8 月 みはらしプラザ 令和 3 年 9 月 その他の公園園地 令和元年以降順次供用開始
開館・ 使用時間	みはらしプラザ 開館時間 午前 9 時～午後 9 時 岡山ドーム 開館時間 午前 9 時～午後 9 時 多目的広場 使用時間 午前 9 時～午後 9 時 駐車場 使用時間 入庫 午前 5 時 30 分～午後 9 時 出庫 24 時間可能
防災機能	<u>広域避難場所（岡山市地域防災計画）</u> ・大規模災害時の緊急避難の場（大火等のケースで、計画避難者数 37.4 千人、避難日数は発災から 1 日未満を想定） <u>地域防災拠点（岡山市地域防災計画）</u> ・広域物資拠点（東南海・南海地震応急対策活動要領）、ヘリコプター離着陸場、災害ボランティア等受け入れ施設、広域応援受援拠点



図 公園の位置（広域図）

【利用状況及び収支】

<岡山ドーム>

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
利用者数（人）	159,491	68,435	57,693
使用料収入（円）	16,553,484	11,868,020	10,852,000

<多目的広場>

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
利用者数（人）	48,988	46,426	35,351
使用料収入（円）	1,964,869	2,016,520	1,730,560

<駐車場（第1駐車場、第2駐車場、第3駐車場（立体駐車場））>

年度	令和3年度					
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
駐車台数（台）	19,880	17,105	19,886	17,693	16,374	21,292
うち料金が発生した台数（台）	—	3,492	5,371	2,834	2,836	6,441
使用料収入（円）	1,932,960	1,340,280	1,644,240	972,380	754,060	1,545,220

### (3) 管理運営等魅力向上方針

#### ① 岡山操車場跡地計画における位置付け

本公園エリアは、「岡山操車場跡整備基本計画」において交流・防災拠点ゾーンに位置づけられています。緑に包まれた空間の中で、軽スポーツやレクリエーションなどを楽しむことができ、広域からの優れたアクセス性や岡山の特徴を活かす健康や食に関するイベントや市（いち）、エンターテインメント性のあるイベントを開催し、交流促進や賑わいの創出を図るとともに、飲食等のサービス提供を実施する機能を導入しながら、活気と利便性の高い場所を形成していくこととして、本公園に求められる役割を理解し、公園の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、公園の目的や機能、役割、特性を十分に把握したうえで、施設に求められる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 安全管理・防災拠点づくり

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。大規模災害時には、広域避難地や救援・復旧の活動拠点、救援物資の受け入れなどが可能な防災拠点の機能を果たすこととします。

#### 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や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。



#### (4) 事業内容

##### ① 同一の指定管理者による本公園全体の一元管理

ア 現在直営管理となっている岡山ドームや多目的広場、駐車場等に加え、本公園全体の管理運営業務に指定管理者制度を導入し、同一の指定管理者（法人のグループを含む）での一元管理に移行します。

イ 全ての施設の一元管理は、令和5年4月1日より開始します。

ウ 現在市の歳入となっている岡山ドームや多目的広場、駐車場等の使用料については、利用料金制を導入し、指定管理者の歳入とすることにより、更に意欲を向上し目標（インセンティブ）を持てる仕組みとします。

エ 事業期間は20年（指定管理は5年ごとに非公募で更新）とし、そのことで長期的な経営視点に立った運営を行っていただきます。

##### ② P-PFI の活用による民間活力を導入した便益施設の整備

ア 都市公園法の P-PFI を用いて、民間のアイデア・ノウハウ・資本を活用し、みはらしプラザや岡山ドーム、園地内の敷地を活用した便益施設（公募対象公園施設）の設置や、既設トイレの改修、パーゴラやシェルター等の休養施設や健康器具系施設の設置（特定公園施設）を行っていただきます。

イ ①の指定管理者が P-PFI による事業も行うことで、民間ノウハウを活かした一体的な管理運営により、本公園の賑わい創出に寄与する効率的・効果的な取組を進めていただきます。本事業において、指定管理の事業者と P-PFI の事業者は、同一の事業者（管理・運営等事業者）として選定します。

(5) 事業イメージ

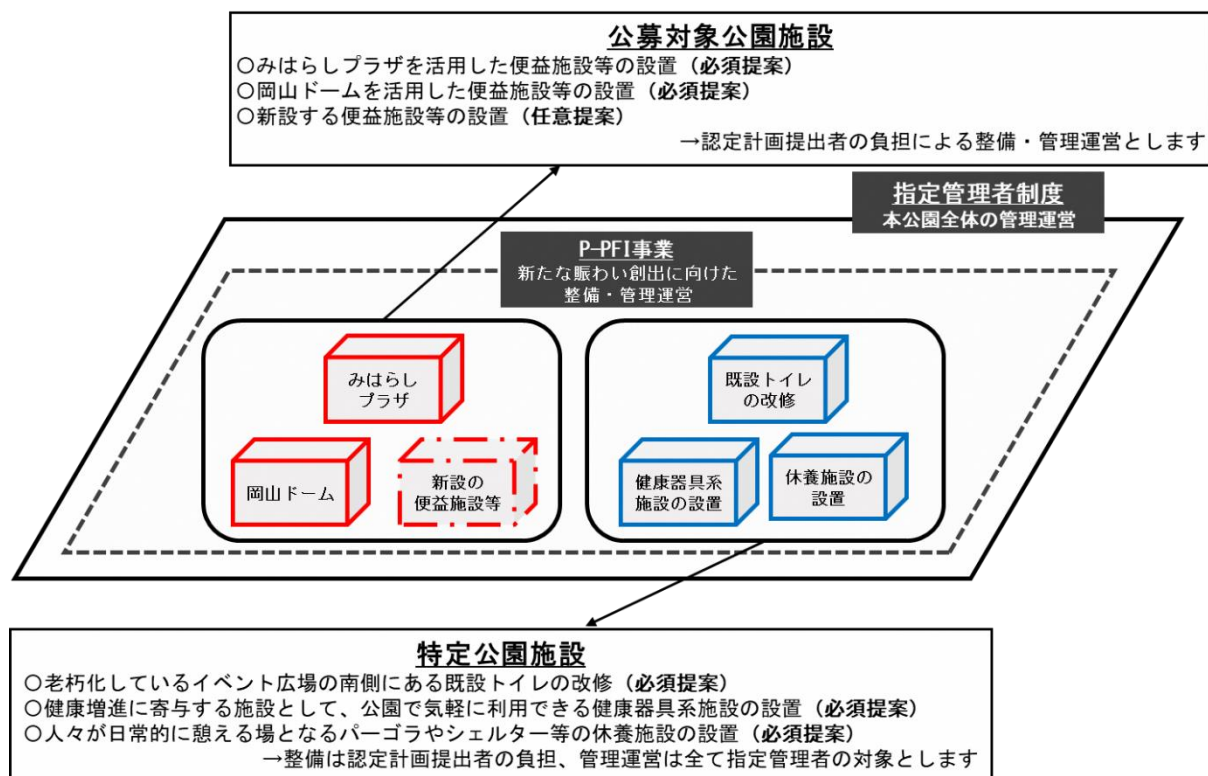


図 事業イメージ

## (6) 事業期間

指定管理の期間は、P-PFI の最大事業期間との整合を図るため 20 年とします。ただし、非公募による 5 年毎の更新とし、令和 5 年（2023 年）4 月 1 日以降の 5 年毎に市が設置する委員会での審議を行います。なお、審議の結果によっては、非公募から公募に切り替える可能性もあります。

P-PFI の認定公募設置等計画の有効期間は、工事着手から令和 25 年（2043 年）3 月 31 日までとし、設計、工事、事業完了前の公募対象公園施設の解体・撤去及び現状復旧に要する期間を含みます。設置管理許可の期間は、許可日から 10 年以内としますが、当該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、認定公募設置等計画の有効期間内で許可を与えることとします。

令和 25 年（2043 年）4 月 1 日以降の管理・運営等の事業者の選定に係る方針は、令和 23 年度（2041 年）に決定する予定です。

		令和 4 年(2022 年) 12 月頃	令和 5 年(2023 年) 4 月				令和 25 年(2043 年) 3 月
区分		協議 設計	工事	P-PFI 施設営業期間			解体 撤去
P-PFI	公募対象公園施設 (新設の便益施設等)		設置管理許可 (工事着手時～指定管理 2 期まで)		設置管理許可 (10 年)		
	公募対象公園施設 (みはらしプラザ、 岡山ドーム)		管理許可 (工事着手時～指定管理 2 期まで)		管理許可 (10 年)		
	特定公園施設*		指定管理 1 期 (譲渡後)	指定管理 2 期 (5 年)	指定管理 3 期 (5 年)	指定管理 4 期 (5 年)	
指定 管理	公園全体		指定管理 1 期 (5 年) ※令和 8 年度更新審査	指定管理 2 期 (5 年) ※令和 13 年度更新審査	指定管理 3 期 (5 年) ※令和 18 年度更新審査	指定管理 4 期 (5 年)	
基本協定等有効期間		基本協定の有効期間 (約 20 年 4 ヶ月)					
公募設置等計画の有効期間		公募設置等計画の認定の有効期間 (約 20 年)					

※特定公園施設は市に譲渡後、指定管理の対象施設として管理します。

### 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、下表のとおりです。

手続き	年月日
公募設置等指針等の配布	令和4年6月30日(木)
現地説明会の参加申込	令和4年7月15日(金)17時まで
現地説明会	令和4年7月22日(金)
質問受付/再質問受付	令和4年7月15日(金)17時まで /令和4年7月29日(金)17時まで
質問回答/再質問回答	令和4年7月25日(月) /令和4年8月8日(月)
応募表明	令和4年8月31日(水)17時まで
提案書等の受付	令和4年6月30日(木)から 令和4年9月30日(金)17時まで
プレゼンテーションの実施	令和4年10月中旬から下旬(予定)
設置等予定者の選定	令和4年10月下旬
基本協定(P-PFI)締結に向けた協議	令和4年11月上旬～
議会の議決	令和4年12月下旬(予定)
公募設置等計画の認定	令和4年12月頃(予定)
基本協定等の締結	令和4年12月頃(予定)
特定公園施設の建設・譲渡契約の締結	令和4年12月頃(予定)
管理・運営開始*	令和5年4月1日(土)から

\*令和5年4月1日の公園全面オープン時に、オープン式典とオープニングイベントの開催を予定しています。オープニングイベントは決定した事業者に企画していただくとともに、オープン式典は企画内容や役割分担等について事業者と調整のうえ開催しますので協力してください。

## (2) 応募資格等

### ア 応募資格

応募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「団体等」という。）であること。法人格の有無は問わず、グループでの応募も可能です。個人又は個人と同一視されるような団体（組織、責任主体、代表者、意思決定、財産管理等の定めがないもの）は申請できません。
- ② 事業期間中、対象施設を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有する団体であること。ただし、グループの場合は、各構成員の経営の規模及び能力を総合して、対象施設を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有していれば良いものとします。
- ③ 岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点があることとします。ただし、グループの場合は、構成団体のいずれかが岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点を有していれば良いものとします。
- ④ 同様の施設の管理運営実績があること。ただし、グループの場合は、各構成員の管理運営の実績を総合して、同様の施設の管理運営実績を有していれば良いものとします。
- ⑤ 失格事項（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失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 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。この場合、代表となる団体等は、当該グループにおける責任割合が最大でなければなりません。なお、責任割合が最大であることの確認は様式3-3共同事業体協定書の例であれば、損益の分担割合をもって行います。
- ⑥ 代表団体及び構成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応募資格）

- ① 公募対象公園施設、特定公園施設の建築物の設計業務を行うものは、過去10年以内に都市公園または類似施設の設計・監理実績を備えることとします。また、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とします。設計の再委託を行うものは再委託先が登録を行っていることを条件とします。

- ② 公募対象公園施設の建設業務を行うものは、過去 10 年以内に都市公園または類似施設の工事实績を備えることとします。また、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条 1 項の規定に基づく工事に必要な種類の特定建設業の許可を受けていることとします。整備工事業務の再委託を行うものは再委託先が登録を行っていることを条件とします。
- ③ 特定公園施設の建設業務を行うものは、過去 10 年以内に都市公園または類似施設の工事实績を備えることとします。また、岡山市競争入札参加資格及び審査等に関する事項に基づき本市有資格者名簿に「建設工事部門」の登録がされており、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条 1 項の規定に基づく工事に必要な種類の特定建設業の許可を受けていることとします。整備工事業務の再委託を行うものは再委託先が登録を行っていることを条件とします。
- ④ 代表団体及び構成団体は公募対象公園施設の整備・管理運営及び特定公園施設の整備・譲渡について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。

### (3) 失格事項

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 法律行為を行う能力を有しない者が代表者である。
- ② 破産者で復権を得ない者が代表者その他役員である。
- ③ 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（同項を準用する場合を含む。）の規定により岡山市における一般競争入札等の参加を制限されている者が代表者その他役員である。又は同項の規定により岡山市における一般競争入札等の参加を制限されている。
- ④ 団体等が、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により岡山市から指定の取消しを受けた日から 2 年を経過していない。
- ⑤ 岡山市における管理・運営等事業者の指定の手続きにおいて、その公正な手続きを妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者が代表者その他の役員である。
- ⑥ 国税又は地方税を滞納している者が代表者その他役員である。又は団体等が国税又は地方税を滞納している。
- ⑦ 暴力団員（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 条に規定するものをいう。）が代表者、役員又は従業員である。
- ⑧ 岡山市の長、他の執行機関の委員又は市議会議員が代表者その他役員である。（外郭団体及び町内会その他これに準ずる団体を除く。）
- ⑨ 団体等が、岡山市から、岡山市指名停止基準別表第 7 項第 1 号ア、同項第 2 号ア、第 8 項第 1 号、第 9 項又は第 11 項のいずれかに該当することを理由に、指名停止されている。
- ⑩ 本事業についてアドバイザー業務を委託した株式会社オリエンタルコンサルタンツ及び株式会社オリエンタルコンサルタンツが本アドバイザー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利・友常法律事務所並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある法人。

#### (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 応募表明の提出が期日までになかった場合
- ④ 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- ⑤ 管理・運営等事業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
- ⑥ 応募資格に反することが認められた場合
- ⑦ 選定委員、市職員及び本事業関係者に対して、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
- ⑧ 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
- ⑨ 指定管理料の提案額が、岡山市が予定する指定管理料の上限を上回った場合
- ⑩ 公募対象公園施設の公園使用料の提案額が、岡山市公園条例で定めた金額を下回った場合



## (5) 応募手順

### ① 公募等設置指針等の配布

令和4年6月30日から市ホームページ等において公表します。

### ② 現地説明会

公募等設置指針等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4年7月15日（金）の17時までに「現地説明会参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記入の上、Eメール（件名は【北長瀬未来ふれあい総合公園 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。

なお、開催場所や時間等の詳細については、申し込みされた方に改めてお伝えいたします。

【開催日時】 令和4年7月22日（金）

【参加資格】 応募資格を満たす団体

【参加人数】 1企業2名まで

【現地説明会参加申込書提出先】

提出先 岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課

電話： 086-803-1395

E-mail： teientoshi@city.okayama.lg.jp

### ③ 質問の受付

質問がある場合は、「質問票」（様式1-2）を令和4年7月15日（金）17時までに、Eメール（件名は【北長瀬未来ふれあい総合公園 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4年7月25日（月）までに市ホームページに掲載します。

なお、回答内容は、本要項及び業務仕様書と一体として、効力を有するものとします。

### ④ 再質問の受付

再質問がある場合は、「質問票」（様式1-2）を令和4年7月29日（金）17時までの期間に、Eメール（件名は【北長瀬未来ふれあい総合公園 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。

再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4年8月8日（月）までに市ホームページに掲載します。

なお、回答内容は、本要項及び業務仕様書と一体として、効力を有するものとします。

## 応募表明

本公募への応募を希望する場合は、応募表明書（様式 1-3）を令和 4 年 8 月 31 日（水）17 時までに提出してください。

なお、提出期限までに応募表明書（様式 1-3）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。

### ⑤ 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（※番号記載）のうえ令和 4 年 6 月 30 日（木）から令和 4 年 9 月 30 日（金）17 時まで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。

## 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。

### 【応募書類一覧】

#### ① 応募(申請)者に関する書類

書類名		様式	提出部数
(1)	誓約書	様式 1-5	正本 1 部 副本 15 部
(2)	グループ協定書兼委任状	様式 1-6	正本 1 部 副本 15 部
(3)	役員名簿	様式 1-7	正本 1 部 副本 15 部
(4)	財務状況表	様式 1-8	正本 1 部 副本 15 部
(5)	応募資格関連書類		
①	定款, 寄附行為, 規約又はこれらに準ずる書類	様式自由	正本 1 部 副本 15 部
②	貸借対照表 (直近 3 年分)	関係法令に定める様式	正本 1 部 副本 15 部
③	損益計算書 (直近 3 年分)	関係法令に定める様式	正本 1 部 副本 15 部
④	国税・県税・市税の納税証明書 (発行日から 1 月以内のもの) ※ 納税証明書については、滞納が無いことを証明できるように、次のとおりとします。 国税: 「納税証明書」(法人税, 消費税及び地方消費税に未納税額のない証明書) 県税: 「納税証明書」によって、県徴収金の滞納がない	各種証明書	正本 1 部 副本 15 部

	書類名	様式	提出部数
	<p>ことが証明できること。(証明書の使用目的は、「指名競争入札参加資格審査申請」で可能。 市税：「滞納無証明書」(岡山市契約課/水道局入札参加資格審査用)によって、未納税額がないことを証明できること。 ※ 県税及び市税については、岡山県及び岡山市の納税証明書とします。ただし、申請者の所在地が岡山県以外又は岡山市以外であるときは、当該所在地の県税及び市税の納税証明書も添付してください。</p>		
⑤	<p>法人登記簿等の登記事項証明書又は登記簿謄本 (発行日から3月以内のもの) ※「履歴事項全部証明書」(登記簿に記録されている閉鎖のない事項の全部の証明)</p>	各種証明書	正本1部 副本15部
⑥	<p>印鑑登録証明書 (発行日から3月以内のもの)</p>	各種証明書	正本1部 副本15部
⑦	<p>応募申請資格関係書類 一級建築士事務所登録を証する書類の写し 設計・工事監理実績を証する書類 特定建設業許可通知書の写し 建設工事の施工 実績を証する書類 管理・運営の実績を証する書類</p>	様式自由	正本1部 副本15部

② P-PFI

	書類名	様式	提出部数
(1)	公募設置等計画提案書	様式 2-1	正本1部 副本15部
(2)	資金調達計画	様式 2-2	正本1部 副本15部
(3)	事業収支計画	様式 2-3	正本1部 副本15部

③ 指定管理

	書類名	様式	提出部数
(1)	指定管理者指定申請書	様式 3-1	正本1部 副本15部
(2)	共同事業体結成届出書	様式 3-2	正本1部 副本15部
(3)	共同事業体協定書	様式 3-3	正本1部 副本15部
(4)	指定管理者事業計画提案書	様式 3-4	正本1部 副本15部
(5)	自主事業計画書	様式 3-5	正本1部 副本15部

書類名		様式	提出部数
(6)	自主事業収支計画書（単年度）	様式 3-6	正本 1 部 副本 15 部
(7)	自主事業収支計画書（通年）	様式 3-7	正本 1 部 副本 15 部
(8)	収支計画書（単年度）	様式 3-8	正本 1 部 副本 15 部
(9)	収支計画書（通年）	様式 3-9	正本 1 部 副本 15 部
(10)	職員配置計画書	様式 3-10	正本 1 部 副本 15 部

## 5 選定及び指定

### (1) 選定審査方法

管理・運営等事業者は、岡山市公の施設の指定管理候補者選定委員会設置条例（平成 25 年市条例第 6 号）に基づき設置される選定委員会において提案内容を審査し、選定します。

選定委員会での審査に当たり、事業計画等について、応募団体等からヒアリングを行いますので、各応募団体等に付き 5 人以内で、必ずご出席ください。なお、ヒアリングを実施する日時及び場所については、応募受付期間終了後、選定委員会から応募団体等に通知します。

審査に当たっては、「別表 選定基準」により総合的に評価します。

選定基準のいずれかの審査項目の内容で、評価点が得られなかった場合は、失格となる場合があります。

### (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 4 年 11 月を目途に、文書で通知します。また、管理・運営等事業者名及び評価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 11～12 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、市議会において否決された場合においても、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、事業の履行が確実で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。

## (4) 選定後の手順

### ア P-PFI

#### (ア) 公募設置等計画の認定

市は、管理・運営等事業者を選定し、その結果を通知した後、管理・運営等事業者が提出した公募設置等計画を認定し、これ以降、管理・運営等事業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、管理・運営等事業者を指定管理者とする議案が市議会において否決された場合は、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、管理・運営等事業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、別紙「北長瀬未来ふれあい総合公園管理・運営等魅力向上事業Park-PFI に関する基本協定書（案）」のとおりとします。

### 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、本公園の管理運営業務に関する包括協定を締結していただきます。

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、別紙「北長瀬未来ふれあい総合公園管理・運営等魅力向上事業管理運営に関する包括協定書（案）」のとおりとします。

### ウ その他

選定委員会において、候補者からの提案内容に対して意見が出される場合があります。

この場合、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが不可欠であると本市が判断し、候補者との間で合意した場合は、改善した提案内容を公募設置等指針及び管理運営業務仕様書と同等の位置付けとします。

## 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、応募団体等の負担とします。
- 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団体等につき、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ることがあります。
- ⑥ 団体の提出する書類の著作権はそれぞれの作成応募団体等に帰属します。なお、本件において公表する場合は、市は応募団体等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 応募団体等の申請書類に著作権の対象となるものがある場合、著作権は候補者として決定した時から市に帰属します。
- ⑧ 応募書類は失格事項等の有無を確認するため、照会に使用することがあります。
- ⑨ 書類提出後に応募を辞退する場合は、令和4年10月7日(金)までに辞退届(様式1-4)を提出してください。

### (2) 関係法令の遵守

当施設の管理運営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。

- ・ 地方自治法及び地方自治法施行令
- ・ 労働基準法、最低賃金法、その他の労働関係法令
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則
- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 建設業法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 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
- ・ 岡山県福祉のまちづくり条例・施行規則
- ・ 岡山市公園条例及び岡山市公園条例施行規則
- ・ 岡山市個人情報保護条例及び岡山市個人情報保護条例施行規則
- ・ 消防法及び岡山市火災予防条例
- ・ 岡山市景観条例、岡山市屋外広告物条例
- ・ 岡山市公有財産取扱規則、岡山市会計規則
- ・ 岡山市暴力団の排除等に関する条例
- ・ 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)
- ・ ガス事業法

- ・都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン
- ・その他関連法規、要綱、要領、規則、通知、基準等

### (3) 事業破綻時の措置

認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、認定計画提出者は本市の承認を得て、別の民間事業者により事業を承継させることを可能とします。

承継しない場合は、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し、原状回復する必要があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の原状回復を行わない場合、本市は、認定計画提出者に代わり撤去工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

また、認定計画提出者には、保証金を本市に預託していただきます。保証金は、公募対象公園施設にかかる使用料の6か月分とします。保証金は、基本協定期間中、本市が無利子で預かることとし、公募設置等計画満了、又は解除に際し、認定計画提出者による原状回復が完了した後、未払い等の債務があれば当然にその弁済に保証金を充当した残額を返還します。



## 7 問合せ先

岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目 1-1

電話：086-803-1395

E-mail：teientoshi@city.okayama.lg.jp

## 第2章 公募設置管理制度（P-PFI）

### 1 事業概要

#### （1）事業内容

本事業にて管理・運営等事業者が実施する P-PFI 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 みはらしプラザを活用した便益施設等の設置（必須提案）
- ② 岡山ドームを活用した便益施設等の設置（必須提案）
- ③ 園地内に新設する便益施設等の設置（任意提案）

##### イ 特定公園施設の整備及び管理運営業務

- ① イベント広場の南側にある老朽化している既設トイレの改修（必須提案）
- ② 健康増進に寄与する施設として、公園で気軽に利用できる健康器具系施設の設置（必須提案）
- ③ 人々が日常的に憩える場となる休養施設として、パーゴラやシェルター等の設置（必須提案）

## (2) 提案対象区域

公募対象公園施設及び特定公園施設が整備可能な区域は、以下の図に示す公募対象公園施設・特定公園施設の提案対象施設、及び P-PFI 事業除外区域以外の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。

### 公募対象公園施設 提案対象施設



図 公募対象公園施設 提案対象施設

### 特定公園施設 提案対象施設



図 特定公園施設 提案対象施設

ア②岡山ドームを活用した便益施設等、③新設する便益施設等、イ②健康器具系施設、イ③休養施設については、下記のP-PFI事業除外範囲で提案をしてください。

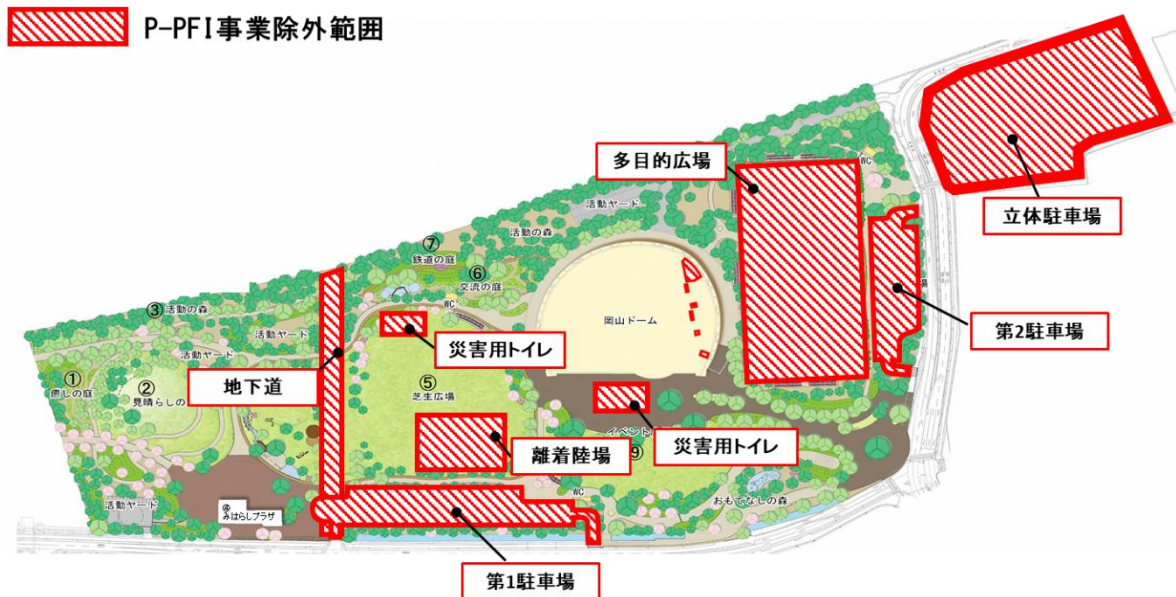


図 公募対象公園施設及び特定公園施設事業対象外区域

※岡山ドームの詳細な事業対象外区域は参考資料 2-13 をご確認ください。

本公園は、地域防災計画によりヘリコプター離発着場適地として選定されていることから、事業除外範囲である「離着陸場」の広さ等は、ヘリコプターが安全に離発着できるように国土交通省から示されている地方航空局における場外離着陸許可の事務処理基準（平成 29 年 2 月 13 日一部改正(国空航第 9531 号)）で定められている以下の条件を満たす必要があります。なお、上記のP-PFI事業除外範囲として示している離着陸場は想定であり、以下の基準を満たすことが出来ればよいものとします。

【接地帯及び離着陸帯の大きさ】

使用想定機		接地帯	離着陸帯
大型	自衛隊 輸送ヘリ CH-47J 全長 30.18m、全幅 18.29m	31m × 19m	61m × 37m

【離着陸帯の要件】

(ウ 災害時において緊急輸送等に使用する離着陸場)

離着陸地帯	位置及び方向	原則として地上に設定する。 ただし、周囲の環境条件によりやむを得ない場合は 15 メートルの高さを限度とする別図 8 の仮想離着陸地帯を設定することが出来る。

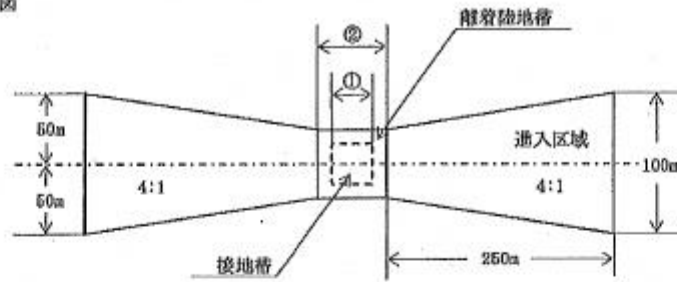
	長さ及び幅	長さ及び幅は、使用機の前兆に 20 メートルを加えた値以上とする。ただし、全長が 20 メートル以上の使用機については全長の 2 倍以上とする。
	表面	設置帯を除き、約 30cm 程度の高さを限度として出来るだけ平坦であること。
	接地帯	長さ及び幅は、使用機の全長以上であること。 表面は十分に平坦であり、最大銃弾こう配及び最大横断こう配は 5 % であること。 使用機の運航に十分耐える強度を有するものであること。
進入区域及び進入表面	進入区域及び進入表面は、原則として別図 8 のとおりとする。ただし、進入経路と出発経路が同一方向に設定できない場合は、進入方向交差角を 90 度以上とすることができる。進入表面のこう配は 4 分の 1 以下とし、同表面の上に出る高さの物件がないこと。	
転移表面	-	
その他	仮想離着陸地帯を設定した場合には夜間の使用は不可	

出典：地方航空局における場外離着陸許可の事務処理基準

別図 8

回転翼航空機の場合の進入区域、進入表面、仮想離着陸地帯の略図  
(防災対応離着陸上(II)1(1)b(a)ウ)

① 平面図



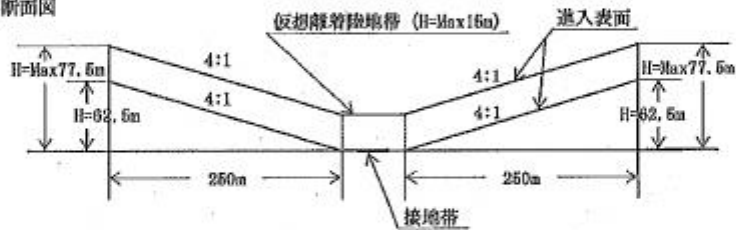
① 接地帯：長さ及び幅は使用機の全長以上の長さとする。

② 離着陸地帯：長さ及び幅は使用機の全長に 20m 以上を加えた長さとする。

\* 全長が 20m を越す機材については全長の 2 倍以上の長さとする。

\* 離着陸地帯は原則として地上に設定する。但し、周囲環境により地上に設定できない場合、障害物の程度により「仮想離着陸地帯」として 15m までの高さを限度に離着陸地帯の上空に設定することができる。

② 進入表面断面図



③ 転移表面断面図



④ 立面図

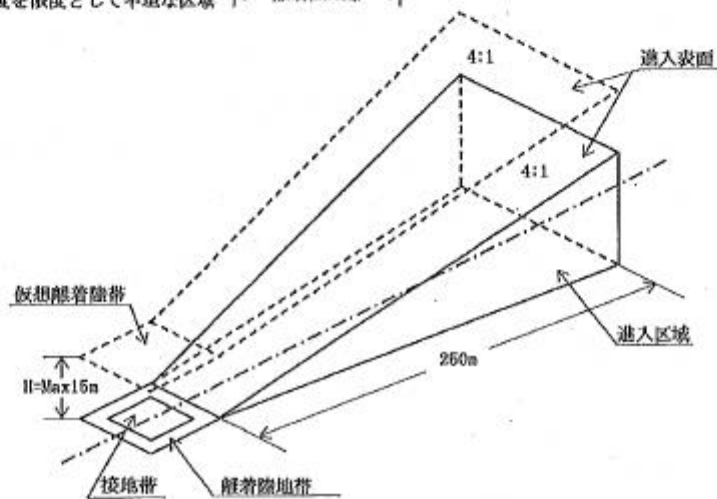


図 回転翼航空機の場合の進入区域、進入表面、仮想離着陸地帯の略図

出典：地方航空局における場外離着陸許可の事務処理基準

(3) 費用負担及び役割分担等

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	位置づけ	認定計画提出者が都市公園法に基づく設置許可を受けて整備	特定公園施設に関する建設・譲渡契約書により認定計画提出者が整備したものを本市へ譲渡	認定計画提出者が都市公園法に基づく占用許可を受けて整備
管理運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	本市	認定計画提出者
	位置づけ	認定計画提出者が都市公園法に基づく設置許可を受けて管理運営	認定計画提出者が本公園の指定管理者の指定を受けて管理運営	認定計画提出者が都市公園法に基づく占用許可を受けて管理運営

#### (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等を公示します。

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。

##### エ 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、市への譲渡

認定計画提出者は、特定公園施設を設計・整備し、整備後は市に無償で譲渡していただきます。

##### カ 特定公園施設の管理運営

市は特定公園施設の設置が完了したものから引き渡しを受け、引き渡しが終了した施設において、順次、市は認定計画提出者を管理運営の「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

各施設が独立することなく、本公園内の既存施設を含め、相乗効果を発揮するような提案を期待します。

みはらしプラザについては、利用者が憩い、くつろぎ、交流できる活動の拠点であるとともに、公園の魅力向上に資する賑わい創出の拠点とするため、諸室を必要に応じて改修等し、魅力的なテナント等を配置する提案(必須提案)を期待します。

岡山ドームについては、稼働率向上や利用環境の改善につながり、集客や利便性の向上に資する改修等の提案(必須提案)を期待します。

新設する公募対象公園施設(任意提案)については、本公園を含む岡山操車場跡地全体の魅力向上に資する便益施設等の提案を期待します。

#### 【提案を求める施設】

- ① みはらしプラザを活用した便益施設等の設置(必須提案)
- ② 岡山ドームを活用した便益施設等の設置(必須提案)
- ③ 園地内に新設する便益施設等の設置(任意提案)

#### イ 公募対象公園施設の種類

設置可能な公募対象公園施設の種類は、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。

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  その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 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 滑り台 シーソー ジャングルジム 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 バレーボール場 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 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動物物の保護繁殖施設 野鳥劇場 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  遺跡等 (古墳、城跡等)  これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	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 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 話所 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 水道 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)  その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設]  ※[ ]内は省令で定めている施設

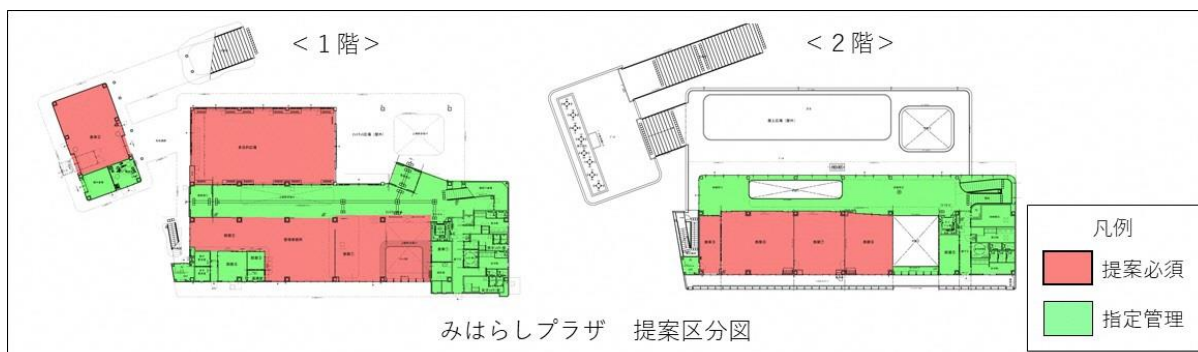
公園対象公園施設

※「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内容・規模

### 【みはらしプラザ】

- 以下の図に示す、提案必須の諸室（赤色着色部）に対して配置するテナント等の利活用に関する提案をしてください。
- その他の範囲（緑色着色部）は指定管理業務の範囲とします。



### 【岡山ドーム】

- 参考資料 2-13 に示す提案不可範囲以外で、岡山ドームの稼働率向上や利用環境の改善に資する施設の改修・増設等に関する提案をしてください。なお、施設の種類・数量・規模等は問いません。
- 公募対象公園施設以外は、指定管理業務の範囲とします。

### 【新設の便益施設等】

- 本公園に賑わいを創出し、利用者の利便性を向上する等、公園の魅力向上に資する施設を提案してください。なお、提案は任意とします。
- 第2章1(2)提案対象区域に示すP-PFI事業除外範囲以外で、適した場所を提案してください。
- 本公園で今後新たに公募対象公園施設として建築可能な建築面積の上限は4,577㎡です。

## エ 公募対象公園施設の条件等

### 【みはらしプラザ】

- ・みはらしプラザの諸室の改修については、電気や水道等のインフラ整備に伴う隠ぺい配管など、必要最小限の小規模な改修は可能ですが、この限度を超える交換、取り壊し及び廃棄等の改修※はできません。

※限度を超える交換、取り壊し及び廃棄等の改修とは、例えば現在の壁紙の上に別の壁紙の施工や、既設の壁の撤去による間取変更などを想定していますが、改修の可否については、設計協議を経て認定計画提出者から最終的な計画内容を提出いただき、本市が精査し判断します。

### 【岡山ドーム】

- ・岡山ドームは供用済み施設であることから、改修する場合は、改修時期や利用に制限が及ぶ範囲等について検討の上、岡山ドームの営業に配慮した計画を立案してください。
- ・岡山ドームの躯体に影響を及ぼす改修は認められません。
- ・現行の利用形態が変わらない計画としてください。

### 【新設の便益施設等】

- ・公園にふさわしい建築物として、建ぺい率が上限を超えないよう提案してください。
- ・特定の利用者に限定される施設や、騒音や振動などの発生により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設の提案は認められません。
- ・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、岡山操車場跡地全体の魅力向上や活性化に資することが求められます。

## オ 公募対象公園施設の設計・工事

### ■共通事項

- ・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。
- ・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、光害等が発生しないよう計画してください。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・本公園直下の土地には、岡山市が土地を購入する前に存置された所有者不明の支障物が埋設されていることがあるので、留意してください。

### ■関連法令・ガイドライン等の遵守

- ・公募対象公園施設の整備にあたっては、都市公園法、建築基準法、消防法、岡山市公園条例他関係法令等を遵守し、関係機関等への届出や検査などの必要な手続きを遅滞なく行ってください。
- ・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。
- ・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）」、「岡山県福祉のまちづくり条例」を遵守し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第2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。
- ・外部の有識者に新設の公募対象施設の設計について、審査を諮っていただくことがあります。

### ■インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- ・岡山ドームにインフラを整備する場合、子メーターを設置し、当該公募対象公園施設の使用料を区分できるようにしてください。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。
- ・認定計画提出者の提案で新設する公募対象公園施設においては、認定計画提出者の負担にて整備してください。

### ■樹木及び植栽

- ・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。

### ■案内サイン

- ・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。

### ■防災

- ・本公園は岡山市地域防災計画に基づき広域避難場所、地域防災拠点に指定されているため、災害時利用にも配慮した設計・施設としてください。

### ■使用料

- ・公園施設設置管理許可を受けるときは、岡山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。

### ■工事

- ・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、市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、岡山市公園条例に基づく使用料が発生します。
- ・工事において、市が整備した埋設物等の地下構造物が支障する場合は、認定計画提出者の負担において、移設等の措置を講じ機能を維持してください。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

- ・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。

#### ■その他

- ・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、市が次期管理・運営等事業者を選定し、認定計画提出者と次期管理・運営等事業者との間で、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管理・運営等事業者との間で、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。
- ・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。
- ・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。

## カ 公募対象公園施設の管理運営

### ■共通事項

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

### ■営業内容

- ・公募対象公園施設の営業は、本公園の賑わい創出や利用者の利便性を考慮した営業としてください。
- ・特に営業時間及び営業日については、利用者の利便性や本公園内の他施設の開館時間等を考慮し、公園の魅力向上に資する内容を設定してください。

### ■インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- ・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、みはらしプラザを除き、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。

### ■防災

- ・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。

### ■その他

- ・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。
- ・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。



## キ 公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

### 【みはらしプラザ】

みはらしプラザは令和5年1月31日までの間、別途公募により決定した民間事業者が賑わい創出に係る管理・運営の社会実験を実施中です。このため、みはらしプラザを改修する場合は、改修期間を令和5年2月から3月までを基本とし、オープンは令和5年4月1日を目標に計画してください。また、令和5年4月1日が工事中とならないよう市と工程調整をしてください。

なお、令和5年2月以前に改修に着手する場合は、社会実験の事業者との調整が必要となります。

### 【岡山ドーム】

令和5年3月31日の整備完了を目標に計画し、間に合わない場合であっても、できるだけ速やかに整備を完了し供用開始してください。

### 【新設の便益施設等】

令和5年4月1日以降のできるだけ早い時期に整備を完了しオープンしてください。

## ク 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。公園使用料は、岡山市公園条例第13条別表第4第1項に施設の種別毎に金額が定められており、これを最低価格の単価とします。公園使用料の提案額（単価）は、最低価格の単価以上である必要があります。

なお、許可面積には建築物の範囲以外に、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します。

### 【公募対象公園施設の使用料の最低額】

種別	単位	金額
売店、食堂又はこれに類する施設 <sup>※1</sup>	1平方メートル1月につき	360円
その他の施設 <sup>※2</sup>	1平方メートル1年につき	300円

※1 これに類する施設とは、営利行為を営む又は入場料その他料金を徴収し利益をあげる施設を言う

※2 入場料その他料金を徴収せず、利潤を追求しない非営利の施設を言う

## (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

老朽化した既設トイレの改修、健康増進に寄与する健康器具系施設の設置、人々が日常的に憩える場となる休養施設の設置についての提案を求めます。

#### 【提案を求める施設】

- ① 老朽化しているイベント広場の南側にある既設トイレの改修 (必須提案)
- ② 健康増進に寄与する施設として、公園で気軽に利用できる健康器具系施設の設置 (必須提案)
- ③ 人々が日常的に憩える場となる休養施設として、パーゴラやシェルター等の設置 (必須提案)

### イ 特定公園施設の条件等

#### 【既設トイレの改修】

##### <条件>

- ・便器数は現状のままとし、建物の改築や増設は行わないこととします。
- ・以下の優先順位に基づき、改修する内容を選択し提案してください。

##### <優先順位>

- ① 便座の更新・改修
- ② 手洗い器の更新・改修
- ③ 内装の改装・改修
- ④ 外装の改装・改修

#### 【健康器具系施設の設置】

##### <条件>

- ・すべての世代が気軽に利用できる公園となるよう、健康増進に寄与する使いやすい施設を設置してください。
- ・公園利用者の動線や障害物の有無を考慮し、安全領域を十分確保し設置してください。

#### 【パーゴラやシェルター等の休養施設の設置】

##### <条件>

- ・日差しを防いだり、やわらげたりし、公園利用者が憩い、休憩できる施設を設置してください。なお、設置済のベンチを利用した設置でも可能とします。
- ・芝生広場及び子ども広場内で、公園利用者の動線を考慮した場所に設置してください。

## ウ 特定公園施設の設計・工事

### ■共通事項

- ・施設のデザイン、高さ、規模、配置等は、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。
- ・施設の配置については、死角や暗がりをつくらないよう、公園の安全性に配慮してください。

### ■関連法令・ガイドライン等の遵守

- ・特定公園施設の設計・整備にあたっては、都市公園法、建築基準法、消防法、岡山市公園条例他関係法令等を遵守し、関係機関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。
- ・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）」、「岡山県福祉のまちづくり条例」を遵守し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第2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。
- ・健康器具系施設の設置にあたっては「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。

### ■防災

- ・本公園は岡山市地域防災計画に基づき広域避難場所、地域防災拠点に指定されているため、災害時利用にも配慮した設計・施設としてください。

### ■工事

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

- ・特定公園施設の整備に伴う工事エリアは、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。
- ・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、市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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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ます。

#### **エ 特定公園施設の整備費用**

特定公園施設の改修・整備に要する費用（設計に要する費用等を含む）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。

#### **オ 特定公園施設の管理運営**

特定公園施設として整備した施設は、整備後、市へ無償で譲渡していただきます。

#### **カ 特定公園施設の管理の開始時期**

令和5年3月31日の整備完了を目標に計画し、間に合わない場合であっても、できるだけ速やかに整備を完了し供用開始してください。

### (3) 利便増進施設の設置

#### ア 利便増進施設の種類

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、デザイン等を提案してください。提案は任意とします。

設置できる施設は以下の通りです。

- ① 自転車駐車場
- ② 地域における催しに関する情報提供のための看板、広告塔

#### イ 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の占用料は以下の通りです。

種別		単位	金額
広告塔		表示面積1平方メートルにつき1年	2,700円
看板	一時的に設けるもの	表示面積1平方メートルにつき1月	270円
	その他のもの	表示面積1平方メートルにつき1年	2,700円
自転車駐車場	建築物	占用面積1平方メートルにつき1年	A*に0.023乗じて得た額
	その他のもの	占用面積1平方メートルにつき1年	A*に0.012乗じて得た額

※ A は、近傍類似の土地の時価を表すものとする。

#### (4) 契約不適合責任等

##### 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、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

本公園は広域避難場所及び地域防災拠点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たときには、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、市に報告してください。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、適切に対応してください。

##### (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。



## 第3章 指定管理者制度

### 1 事業概要

#### (1) 指定管理者公募の趣旨

本公園の管理運営を効果的かつ効率的に行うことを目的に岡山市公園条例（昭和35年4月1日市条例第11号）第3条の規定に基づき、指定管理者を募集します。

#### (2) 指定管理範囲

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条の2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てします。

ただし、みはらしプラザについては、公募対象公園施設の範囲以外を指定管理者による管理対象範囲とします。

#### 指定管理範囲



図 指定管理範囲

※みはらしプラザ等の公募対象公園施設として整備・管理運営される範囲は、指定管理範囲から除く

### (3) 使用料額

下記に示す使用料は上限額を定めたもので、岡山市と指定管理者との協議の上で、実際の利用料金を決定できます。

#### 【岡山ドーム】

		平日				土・日・休日			
		1時間当たり			終日	1時間当たり			終日
		9時-12時	12時-17時	17時-21時	9時-21時	9時-12時	12時-17時	17時-21時	9時-21時
A	1/8 利用	420	420	740	5,240	530	530	840	6,390
	1/4 利用	840	840	1,470	10,480	1,050	1,050	1,680	12,780
	1/2 利用	1,680	1,680	2,940	20,950	2,100	2,100	3,360	25,560
	全面	3,350	3,360	5,870	41,900	4,190	4,190	6,710	51,120
B	1/8 利用	2,100	2,100	3,670	26,610	2,620	2,620	4,510	31,960
	1/4 利用	4,190	4,200	7,340	53,220	5,240	5,240	9,010	63,910
	1/2 利用	8,380	8,390	14,670	106,440	10,480	10,480	18,020	127,810
	全面	16,760	16,770	29,340	212,870	20,950	20,960	36,040	255,610
C	1/8 利用	6,460	6,500	11,210	79,940	7,860	7,860	13,520	95,970
	1/4 利用	12,920	13,000	22,420	159,870	15,720	15,720	27,030	191,930
	1/2 利用	25,840	25,990	44,840	319,730	31,430	31,430	54,060	383,850
	全面	51,680	51,970	89,680	639,460	62,860	62,860	108,120	767,690

A：アマチュア団体（スポーツ及び文化団体に限る）または大学生以下の者による催し物

B：[A]以外の催し物で営利または宣伝を目的にしないもの

C：[A]及び[B]以外の催し物

#### 【駐車場】

種別	単位	駐車場の使用料額
普通駐車場	1台につき	最初の1時間まで無料、以後30分につき100円（当日1日最大料金700円）
大型駐車場	1台につき	1日につき1回520円（ただし、最初の30分まで無料）

※二輪車は第1、第2駐車場の専用駐車場枠に限り無料で利用できます。

※大型駐車場は第3駐車場（平面部）のみです。

【多目的広場】

単位	多目的広場の使用料額[円]					
	9時-13時	13時-17時	9時-17時	17時-21時	その他利用 1時間あたり	夜間照明 1時間あたり
1/3 利用	1,250	1,250	2,510	1,250	310	290
1/2 利用	1,880	1,880	3,760	1,880	470	440
全面利用	3,760	3,760	7,520	3,760	940	890

※その他規定については、岡山市公園条例に記載のとおりとする。

## 2 指定管理者が行う業務

### (1) 指定期間

令和5年4月1日～令和25年3月31日（20年間）

指定期間は5年ごとの更新とし、令和25年3月31日までとします。

令和5年4月から令和10年3月末までの最初の5年は、公募により指定管理者を指定し、その後については、5年毎に非公募により、指定管理者を指定する予定です。

ただし、非公募による指定管理者の更新時には、管理運営状況等について評価を行う予定です。評価の結果、指定管理者が法令・協定等を遵守しない場合、又は指定管理者の管理水準が、管理運営業務仕様書その他市が示した条件及び指定管理者が作成する事業計画書等の内容を満たしていないと判断した場合、指定管理の更新を取り消し、次期指定管理を公募に変更することがあります。

また、評価に当たり、市から報告や実地調査を求められた場合には、速やかに担当者の指示に従い、誠実に対応してください。評価結果については、ホームページ等での公表や次期指定管理者の公募にあたって、審査の対象として活用する場合があります。

### (2) 指定管理者が行う業務

#### ア 施設の管理運営に関する業務

詳細は、「北長瀬未来ふれあい総合公園管理運営業務仕様書」に定めるとおりとします。

##### ① 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10万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。

##### ② 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、みはらしプラザ及び岡山ドーム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。

##### ③ 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。

##### ④ 市民参加・協働に関する業務

公園ボランティア等の市民参加・協働に関する業務を行ってください。

## イ 自主事業

- ① 指定管理者は、本施設の設置目的の達成に寄与し、ひいては市民の満足度を上げるため、施設の管理運営に関する業務を妨げない範囲において、本施設を活用し、自主事業を実施することができます。
- ② 自主事業の実施に要する経費は、指定管理者が負担し、事業により得た収入は、指定管理者に帰属します。また、施設の管理運営に関する業務と自主事業とは経理を明確に区分してください。
- ③ 自主事業の実施において、第三者に損害を与えた場合の損害賠償など当該事業の実施に伴う一切の責任は、指定管理者において対処していただきます。
- ④ 自主事業の実施にあたり、指定管理者は、岡山市から事業内容の事前承認を受け、必要な使用許可手続をし、使用料若しくは利用料金またはその両方を納付する必要があります。なお、岡山市が必要があると認めるときは、自主事業実施に当たり、条件を定めることがあります。

## ウ 利用料金及び指定管理料

- ① 本公園の指定管理に当たっては、利用料金制度を採用するため、利用料金については、指定管理者が自らの収入として収受できます。
- ② 利用料金は、岡山市公園条例に規定する金額の範囲内において、指定管理者があらかじめ申請し、岡山市長の承認を得て、金額を定めることができます。ただし、例えば岡山市が、選挙、成人式、敬老会等の業務で施設を使用する場合には、岡山市公園条例で定めている減免が適用されます。加えて、市が使用料の減免対象としている団体については、引き続き同様の扱いとなります。なお、この減免分は指定管理料に含まれておりますので、別途の補填はありません。
- ③ 指定管理料は、本公園の管理運営業務に伴う必要経費と利用料金等の収入とを勘案して、その金額と考え方について、具体的にご提案ください。  
指定管理料の金額については、年度別金額及び指定期間中の合計額（5年間分）を提示してください。このとき、年度ごとに消費税及び地方消費税（率10%）を含んだ金額とし、期間中の指定管理料は各年額を合計した額としてください。  
併せて、本業務の執行により生じた収益の処分の考え方についても、ご提案ください。
- ④ 指定管理料は、前項を含め、応募団体から提出された事業計画等に基づいて、協定書で定める額とします。  
また、指定管理料の提案において自主事業からの繰入金を勘案した場合は、当該自主事業が実際に実施できるかどうかにかかわらず、提案された指定管理料に基づいて管理運営業務を実施していただきます。
- ⑤ 指定管理者となる日より前に、施設使用者が岡山市に納付した使用料のうち指定期間中の使用に係る料金収入については、指定管理者に帰属するものであり、応募団体が提案する指定管理料に含まれるものとします。なお、この場合において、指定管理者が定めた利用料金と前納された使用料との差額があるときも、これを追加で徴収することはできません。

- ⑥ 指定期間中に施設使用者から収受した施設利用料金のうち指定期間が満了する日の翌日以降の施設使用に係る料金収入（前受分）については、新たな指定管理者又は岡山市に帰属するものであり、速やかに引き継ぐものとします。
- ⑦ 指定管理料の上限額（消費税及び地方消費税を含む。）は、347,000,000円（令和5年度から令和9年度の5年間分）です。  
なお、指定管理料の提案額は、5年間の合計の指定管理料の上限額以下である必要があります。  
また、5年毎に非公募により指定期間を更新する際には、次期5年間の指定管理料を見直すこととします。
- ⑧ みはらしプラザの光熱水費（電気、ガス、上下水道、電話）は全て指定管理料の対象としていますが、本来みはらしプラザ内の公募対象公園施設で使用する光熱水費は指定管理料の対象外となるため、使用した光熱水費の2分の1を年度ごとに事後精算していただきます。
- ⑨ 指定管理料は各年度、3ヶ月ごと4期に分けて支払うことを予定していますが、詳細については協議の上決定いたします。
- ⑩ 指定管理料の支払方法ほか、必要な事項については、協定書で定めるものとします。

## エ 指定管理者の指定、業務引継ぎ及び協定書の締結

- ① 指定管理者の指定は、岡山市議会での議決を経て行います。その後、管理運営に係る協定書を締結します。なお、5年毎の非公募による指定の更新にも、岡山市議会の議決を要します。
- ② 指定管理協定の発効までに、岡山市から業務引継ぎを行っていただきます。引継ぎに要する全ての経費は、指定管理者の負担となります。
- ③ その他、詳細については、岡山市と指定管理者とが協議するものとします。
- ④ 指定期間が満了する年度においては、当該年度の1月から3月にかけて、引継ぎ事務が発生します。この場合も、岡山市と詳細な事項について協議の上、引継ぎを行ってください。

## オ その他（留意事項等）

- ① 不可抗力その他岡山市及び指定管理者のいずれの責めにも帰することができない事由により生じた公の施設の管理に伴う損害については、指定管理者とその負担責任の帰属及び負担割合について協議させていただきます。（修繕等のリスク分担については、「リスクの分担」のとおりです。）
- ② 指定管理者は、その地位によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはなりません。
- ③ 指定管理者は、管理業務を一括して、又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。
- ④ 指定管理者は、事前に書面による岡山市長の承認を得た場合は、管理業務の一部を第三

者に委託し、又は請け負わせることができます。

- ⑤ 管理業務に際しては、守秘義務の遵守を徹底していただきます。

管理業務に関して保有する個人情報の管理にあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）に従い、岡山市個人情報保護条例（平成 12 年市条例第 3 4 号）の趣旨を踏まえ、適切な管理を行っていただきます。

- ⑥ 管理業務に関する情報の公開については、岡山市情報公開条例（平成 12 年市条例第 33 号）の趣旨を踏まえ、公開に努めていただきます。

- ⑦ 施設の管理運営に関する業務の実施状況について、仕様書のとおり日常報告及び定期報告等を行っていただきます。

- ⑧ 施設の管理運営に関する業務の実施状況に対する評価結果については、公表します。

- ⑨ 施設の管理運営に関する業務の収支については、公表または公開します。

## 第4章 リスク分担

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、市と管理・運営等事業者が協議の上、負担者を決定するものとします。

### 【共通】

種類	原因・内容	負担者	
		岡山市	管理・運営等事業者
申請コスト	申請費用の負担		○
不可抗力	自然災害、新型コロナウイルス感染症の感染状況等 <sup>※1</sup> による業務の変更、中止、延期、臨時休業	協議	
土壌汚染・地下埋設物・埋蔵文化財リスク	市が事前に提示した資料に明示されているもの		○
	市が事前に提示した資料からは予見できないもの	○	
社会情勢等の変動による経済的損失	法令の変更、金利・物価の上昇などによるもの		○
	需要見込みの変化や競合施設によるもの		○
	税制の変更に係るもの（指定管理料に係る消費税及び地方消費税を除く）		○
事業の変更・中止・延期・遅延	市の責任による中止・延期・遅延	○	
	事業者の責任による中止・延期・遅延		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
利用者への対応	事業者が行う管理・運営業務及び提案に基づき実施する業務等に起因する訴訟・苦情・要望等の対応		○

※1 自然災害（地震・台風等）等、不可抗力への対応

- ・災害により施設が損傷した場合は、管理・運営等事業者で応急復旧を行ってください。
- ・公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設が復旧困難な被害を受けた場合、本市は、認定計画提出者に対して当該施設に関する業務の停止を命じることがあります。
- ・災害発生時には、公園は広域の避難場所となるため、災害対応のために必要な場合、本市は、管理・運営等事業者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。
- ・業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、本市は、認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行いません。

### 【P-PFI】

種類	原因・内容	負担者	
		岡山市	管理・運営等事業者
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	
許認可取得	市、認定計画提出者いずれの責任にも帰さない事由により許認可が得られない場合	協議	
	市、認定計画提出者いずれの責任にも帰さない事由による許認可取得に伴う事業内容の変更	協議	
第三者に生じた損害の賠償責任	認定計画提出者が工事・維持管理・運営において第三者へ損害を与えた場合		○
資金調達	必要な資金確保		○
引継コスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
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		○



種類	原因・内容	負担者	
		岡山市	管理・運営等事業者
施設の修繕等	公募対象公園施設の損傷		○
債務不履行	市の事由による協定内容の不履行	○	
	認定計画提出者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
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事項		○
損害賠償	公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の不備およ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事項		○
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		○
その他		協議	

【指定管理】

種類	原因・内容	負担者	
		岡山市	管理・運営等事業者
法令変更	指定管理料に係る消費税及び地方消費税の変更	○	
第三者に生じた損害の賠償責任	指定管理者の自主事業によるもの		○
	管理業務の範囲内で指定管理者の故意又は過失によるもの		○
	管理業務の範囲内で岡山市の故意又は過失によるもの	○	
	管理業務の範囲内で管理物件の瑕疵により生じたもの		○
	管理業務の範囲外で管理物件の瑕疵により生じたもの	○	
	上記以外の原因によるもの	協議	
管理物件の損傷に対する修繕責任	指定管理者の管理業務により生じたもの		○
	老朽化により生じた軽微なもの※ <sup>1</sup>		○
	老朽化により生じた重大なもの※ <sup>1</sup>	○	
	不可抗力により生じた軽微なもの※ <sup>1</sup>		○
	不可抗力により生じた重大なもの※ <sup>1</sup>	○	
	指定管理者の自主事業によるもの		○
	上記以外の原因によるもの	協議	
災害等による損害	指定管理者の従業員及び所有物件に生じたもの		○
	市が災害対策のために管理物件を使用したことによるもの	協議	
債務不履行	指定管理者の責めにより期日までに契約解除に至った場合		○
	市の事由による協定内容の不履行	○	
	指定管理者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
損害賠償	施設、機器の不備および施設管理上の瑕疵による事項		○
業務内容変更にかかる費用	行政上の理由による業務内容の変更に伴う経費の増加	○	
	指定管理者の提案に基づく指定期間中途の業務内容の変更に伴う経費の増加		○
指定期間終了にかかる費用	指定期間終了時の現状復帰に係る経費		○
その他		協議	

※<sup>1</sup> 軽微な修繕（1件につき10万円未満（消費税及び地方消費税を含む。））については指定管理者の負担とし、重大な修繕（1件につき10万円以上（消費税及び地方消費税を含む。））については岡山市の負担とします。