

岡山城西の丸周辺広場・石山公園 整備及び管理運営事業 実施方針等の説明会

事業の概要 (検討状況)

令和8年1月時点

岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課

株式会社オリエンタルコンサルタンツ

「岡山城西の丸周辺広場ほか管理・運営事業者選定支援業務委託」受託業者

目 次

- 1 . 用語の定義
- 2 . 事業方式及び事業範囲
- 3 . 公募及び選定のスケジュール
- 4 . 事業期間
- 5 . 参加資格要件
- 6 . 事業範囲
- 7 . 事業スキーム・官民役割分担
- 8 . 管理運営範囲と収支イメージ
- 9 . 北エリアの水準
- 10 . 中エリアの水準
- 11 . 東エリアの水準
- 12 . 付帯施設について
- 13 . 維持管理運営業務
- 14 . 多目的公共施設運営業務
- 15 . 観光案内業務
- 16 . 市民・関連事業者連携業務

1. 用語の定義

➤ 用語の定義は以下のとおりです。

用語	意味
北エリア	石山公園・烏城公園緑地の一部のエリア※河川区域を含む
中エリア	岡山市民会館跡地及び旧NHK岡山放送会館跡地の一部のエリア※園内通路を含む
東エリア	旧NHK岡山放送会館跡地周辺のエリア
中エリア合築施設	中エリアの多目的公共施設と公募対象公園施設が同一建物内に一体化した施設
多目的公共施設	中エリアに民間事業者が市の費用負担にて設計・整備する貸スペース・公衆トイレ・喫煙所等の機能を持つ公園施設
公募対象公園施設	民間事業者が独立採算にて整備・運営する公園施設 (A・B：北エリア／C：中エリア／D・E：東エリア)
特定公園施設	民間事業者が市または民間事業者の費用負担にて設計・整備する公園施設 (北－1：北エリア／中－1：中エリア／東：東エリア)
付帯施設 ※任意提案	公募対象公園施設等に付帯して民間事業者が民間事業者の費用負担にて設計・整備するデッキ、ベンチ、遊具、音響・照明などの施設や設備等 (北－2：北エリア／中－2：中エリア)
民間整備範囲	民間事業者が設計・整備する範囲
建築可能範囲	北エリア公募対象公園施設Aと中エリア合築施設をそれぞれ整備可能な範囲
その他公園施設	各エリアで市により先行整備する公園施設
任意提案	民間事業者の裁量で提案するかどうか決定してよい提案 ※民間事業者として選定された場合、公募時に提案書にて示した任意提案は履行必須

2. 事業方式及び事業範囲

- 本事業は、3つの手法を組み合わせを行い、Park-PFI事業者、PFI（BT方式）事業者、指定管理者を一括して募集・選定するものです。

手法	概要
Park-PFI	民間事業者が公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の特定公園施設の整備等を一体的に行う
PFI（BT方式（Build、Transfer方式））	民間資金や民間事業者のノウハウを活用し、公園施設（中エリア合築施設（公募対象公園施設を除く））の設計及び建設を民間事業者が行う
指定管理者制度	岡山市が整備した公園施設、PFI（BT方式）により整備した公園施設及びPark-PFIの特定公園施設の維持管理運営を指定管理者が行う

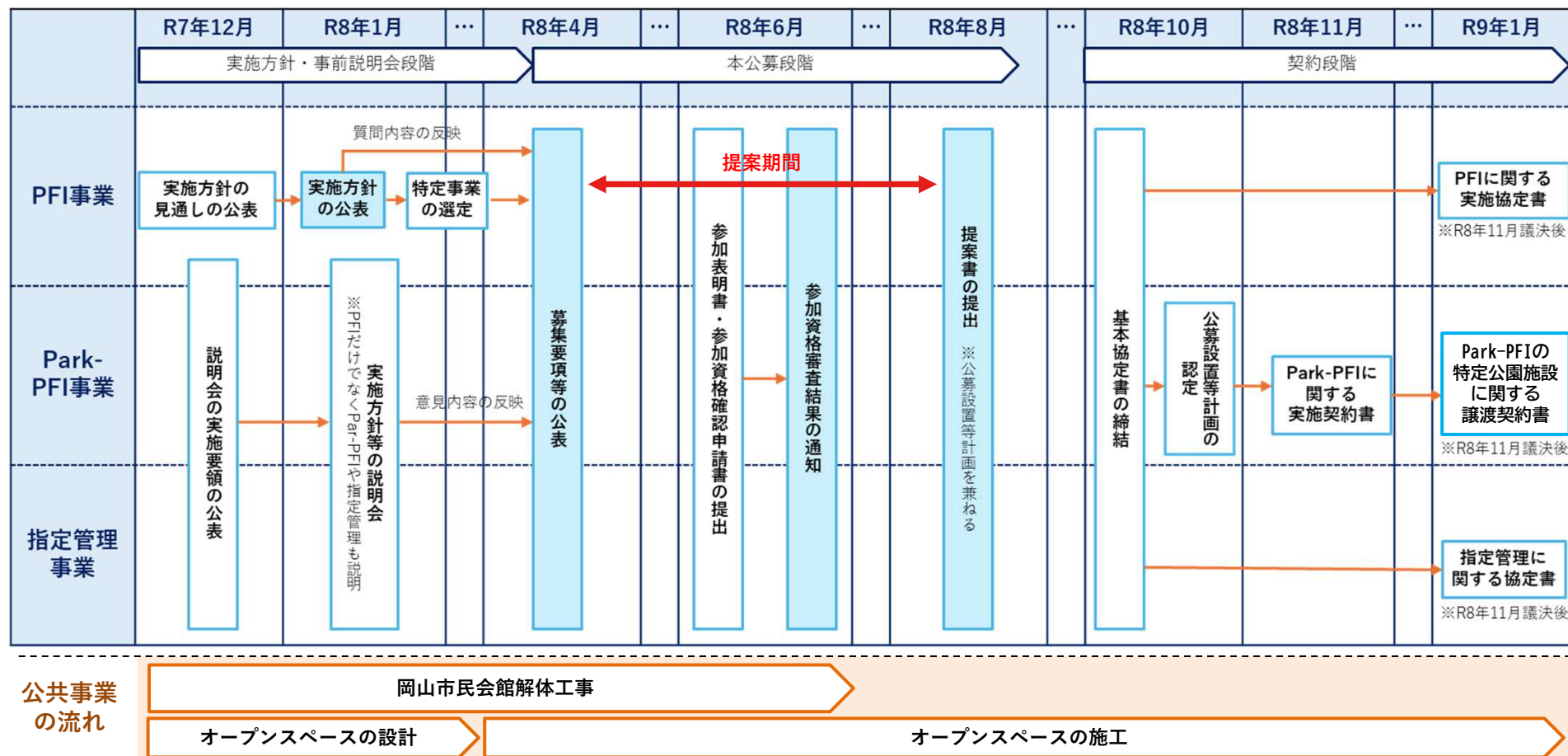
■対象範囲

- : Park-PFI（公募対象公園施設）
- : PFI（BT方式（Build、Transfer方式））
- : 指定管理範囲



3. 公募及び選定のスケジュール

- 募集及び選定のスケジュールは、下表のとおりであるが、下表のスケジュールは現時点での予定であり、変更となる可能性があります。



※実施方針及び説明会資料に記載する内容は、実施方針の公表及び説明会時点における資料であり、今後の検討等により変更となる可能性があるが、実施方針等は必ずしも変更を行うものではない。今後公表する募集要項等と異なる内容がある場合は、募集要項等を優先する。なお、本実施方針に定めない事項は、募集要項等において示す。

※募集要項等とは、募集要項、要求水準書、事業者選定基準書、様式集、基本協定書（案）、Park-PFIに関する実施協定書（案）、Park-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約書（案）、PFIに関する実施協定書（案）及び指定管理に関する協定書（案）をいう。

※本事業は、債務負担行為の設定に関する議案を令和8年2月議会に、また、PFIに関する実施協定、指定管理者の指定及びPark-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約に関する議案を令和8年11月議会に提出する予定である。

3. 公募及び選定のスケジュール

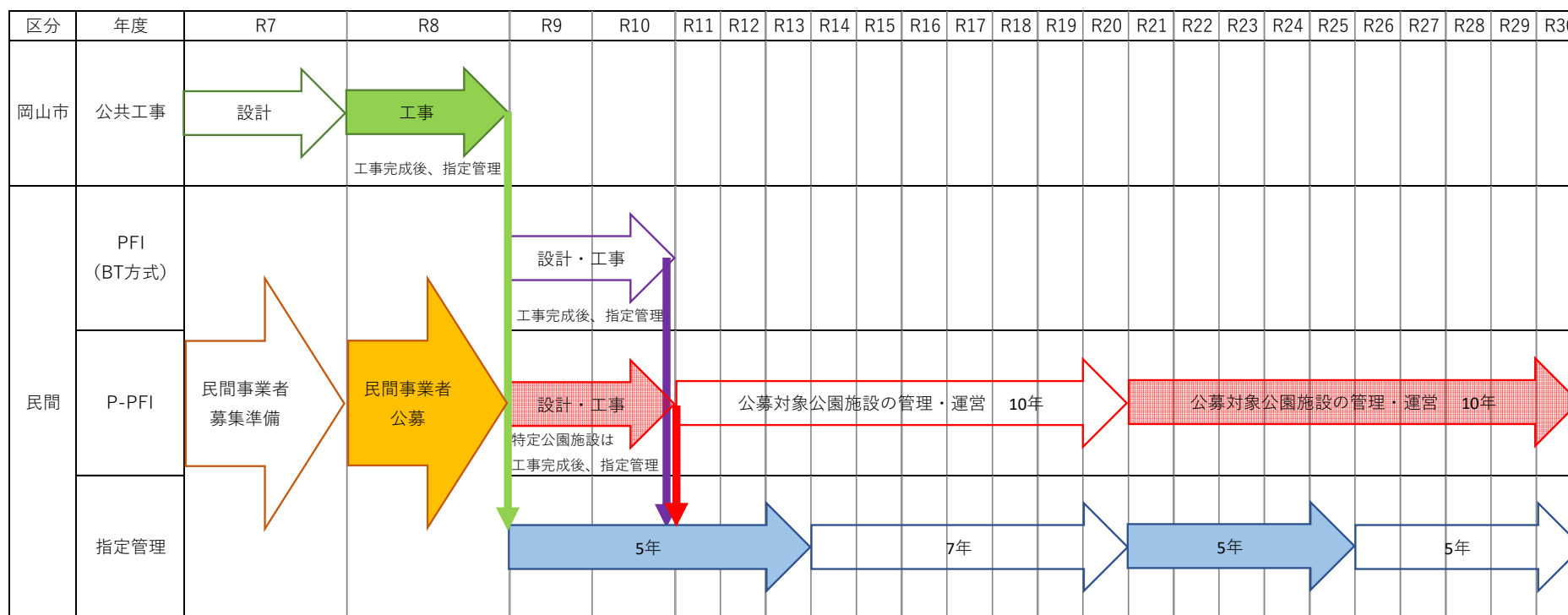
➤ 公募に際して公表を予定している資料は下記に示すとおりです。

公表予定	資 料	内 容	記載項目	備 考
R8年1月	①PFI法に基づく実施方針	PFI事業を中心とした基本的な考え方及び手続き等の現時点での概要	事業概要、公募・選定概要	募集書類には含まれない
R8年4月	②募集要項	事業者を求める資格や体制、提出書類の取扱い等といった公募に関する基本事項	事業概要、応募手続、参加資格、審査・選定手続等	
	③要求水準書	設計・施工・維持管理・運営等の業務内容及びその規格やスペック、自由度の範囲等といった提案・履行の条件	必要な性能・品質・水準及び条件(いわゆる業務仕様)	
	④評価基準書	有識者委員会による事業者選定審査の基準	評価項目、配点、評価方法	
	⑤様式集	応募のための様式及び記載要領	参加表明、提案書、体制表、見積・内訳等	提案書はPark-PFIの公募設置等計画を兼ねる
	⑥基本協定書(案)	各契約締結に向けた協議・準備手続の基本事項	役割・費用負担、協議事項、交渉不調時の取扱い等	候補者（優先交渉権者）決定後に締結
	⑦Park-PFIに関する実施協定書(案)	Park-PFIの実施を担保するための許可条件等	整備条件、運営条件、許可条件等	候補者決定・公募設置等計画の認定後に締結
	⑧PFIに関する実施協定書(案)	PFI事業に係る業務の実施条件等	業務範囲、性能、工期、引渡し、支払、変更、解除等	PFIに関する実施協定の議決後に締結
	⑨指定管理に関する協定書(案)	指定期間における指定管理者の実施条件及び管理運営体制等	業務範囲、管理運営条件、利用料金、報告・評価等	指定管理者の議決後に締結
	⑩Park-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約書(案)	事業者が整備した特定公園施設を市に譲渡するための条件	対象、引渡し、検査、対価等	⑧⑨と合わせて締結

4. 事業期間

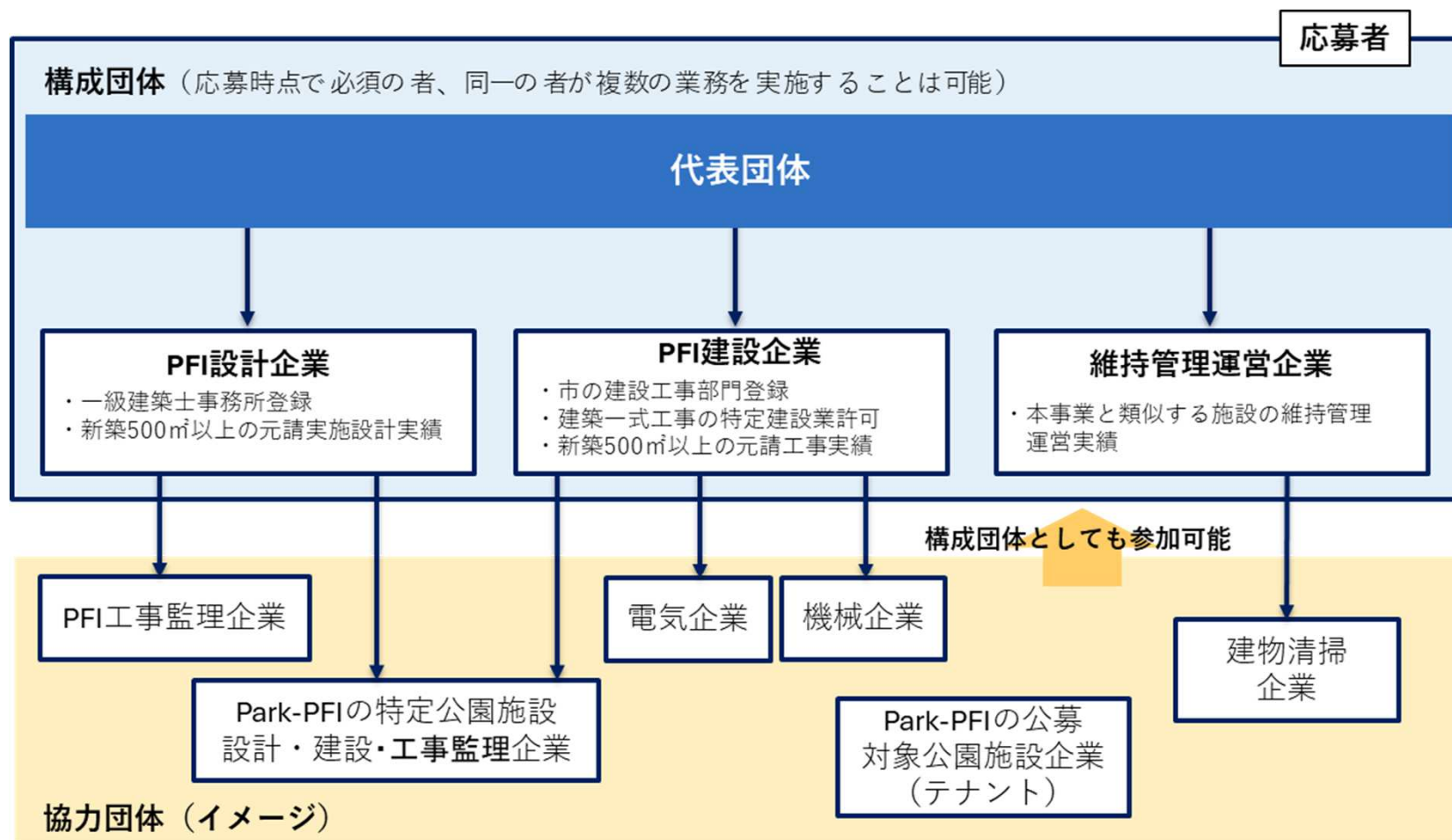
公共工事	R8年度 工事 工事完成後、指定管理開始
PFI（BT方式）	R9～R10年度 設計・工事 工事完成後、岡山市に引渡し（指定管理開始）
Park-PFI	R9～R10年度 設計・工事 特定公園施設は工事完成後、岡山市に譲渡（指定管理開始） 公募対象公園施設は民間事業者が管理・運営（10年で更新、最長20年間）

■工程表



5. 参加資格要件

- グループで応募する場合の体制イメージは下記に示すとおりです。



5. 参加資格要件

- PFI対象施設の設計業務、建設業務を行う企業及び本公園の維持管理運営業務を行う企業に対して、下記の参加資格要件を求める予定です。

業種	参加資格要件	
設計業務 ※PFI（BT方式）に限る	事務所登録	一級建築士事務所の登録
	実績	過去10年以内に500㎡以上の新築の実施設計の元請実績
建設業務 ※PFI（BT方式）に限る	市の登録	市有資格者名簿に「建設工事部門」の登録
	建設業法の登録	建築一式工事の特定建設業の許可
	実績	過去10年以内に500㎡以上の新築の元請工事实績※
維持管理運営業務	実績	本事業と類似する施設の維持管理運営実績

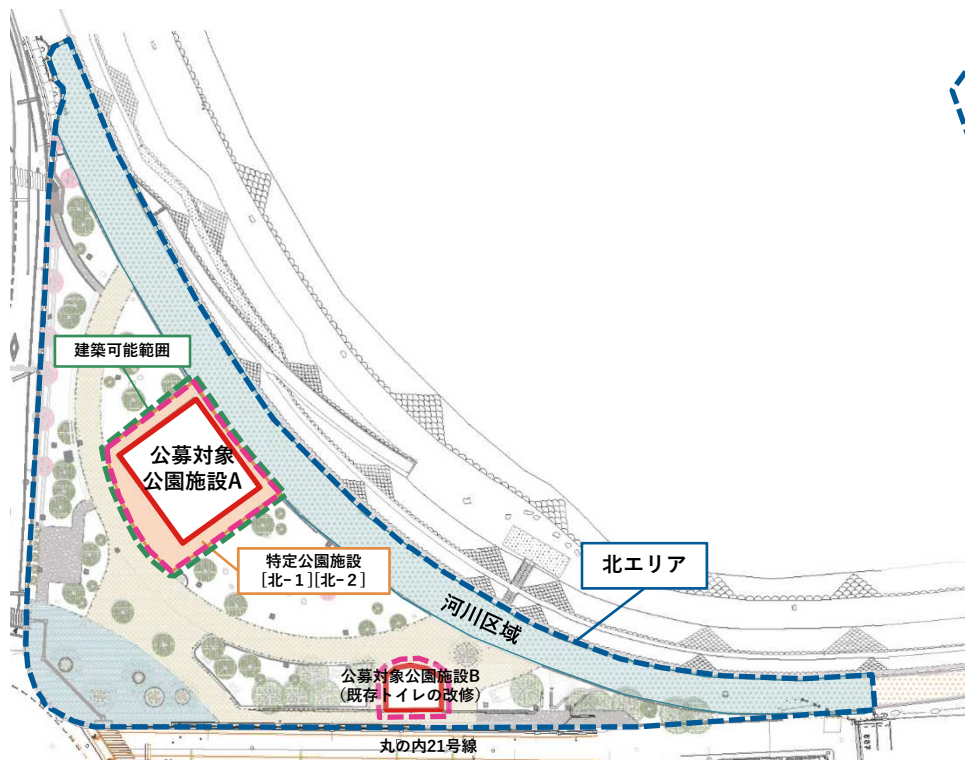
※建設業務の共同企業体の構成団体としての実績は、出資比率が均等割の10分の6以上のものに限り、実績として認めます。
 ※協力団体に対して、上記の参加資格要件は求めません。

6. 事業範囲

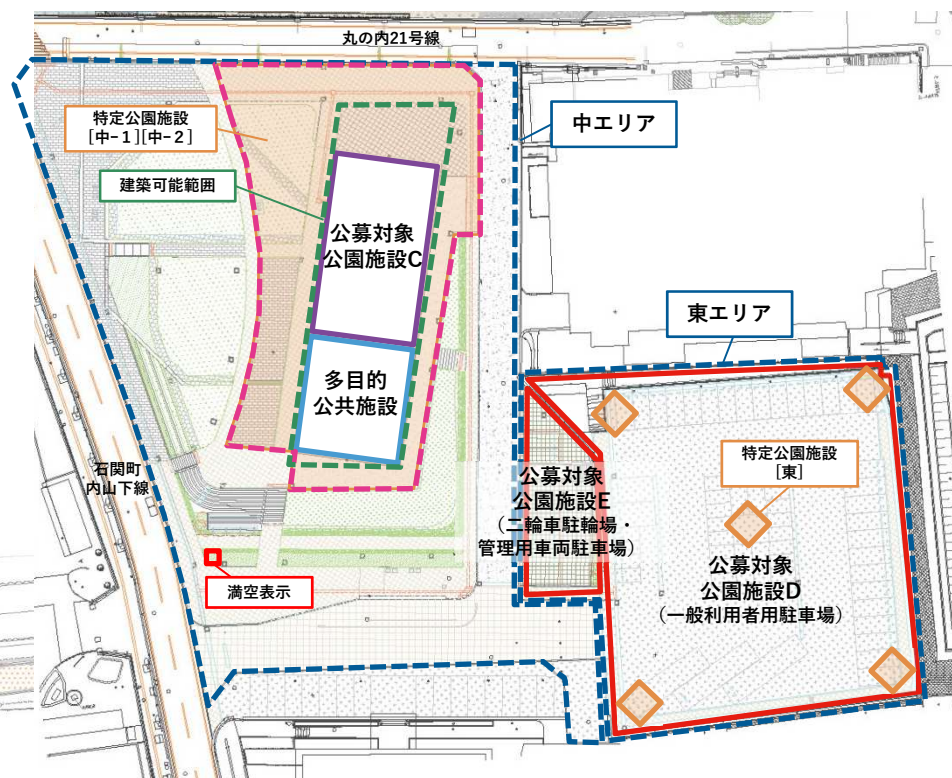
➤ 事業範囲は下記に示すとおりです。

- : PFI (BT方式)
- : PFI (BT方式) + Park-PFI (公募対象公園施設)
- : Park-PFI (公募対象公園施設)
- : Park-PFI (特定公園施設)
- : 指定管理範囲
- : 民間整備範囲
- : 建築可能範囲

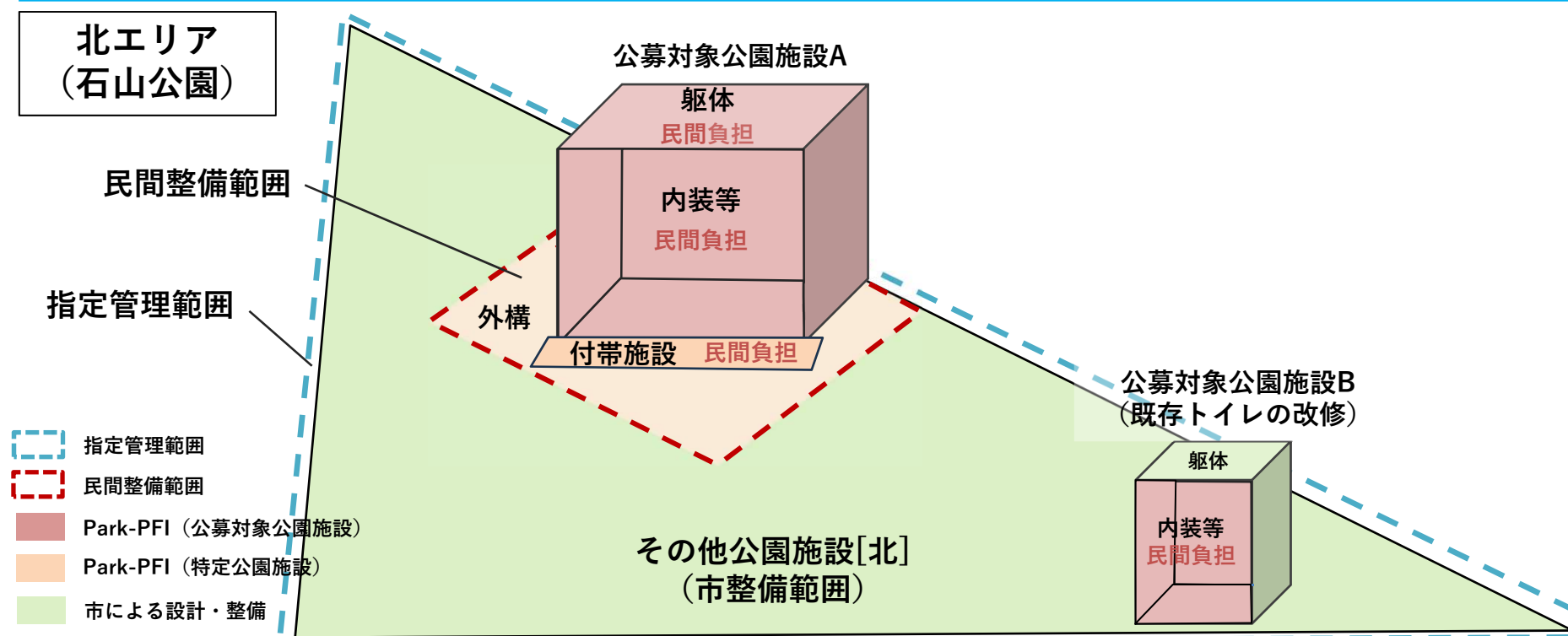
【北エリア】



【中・東エリア】

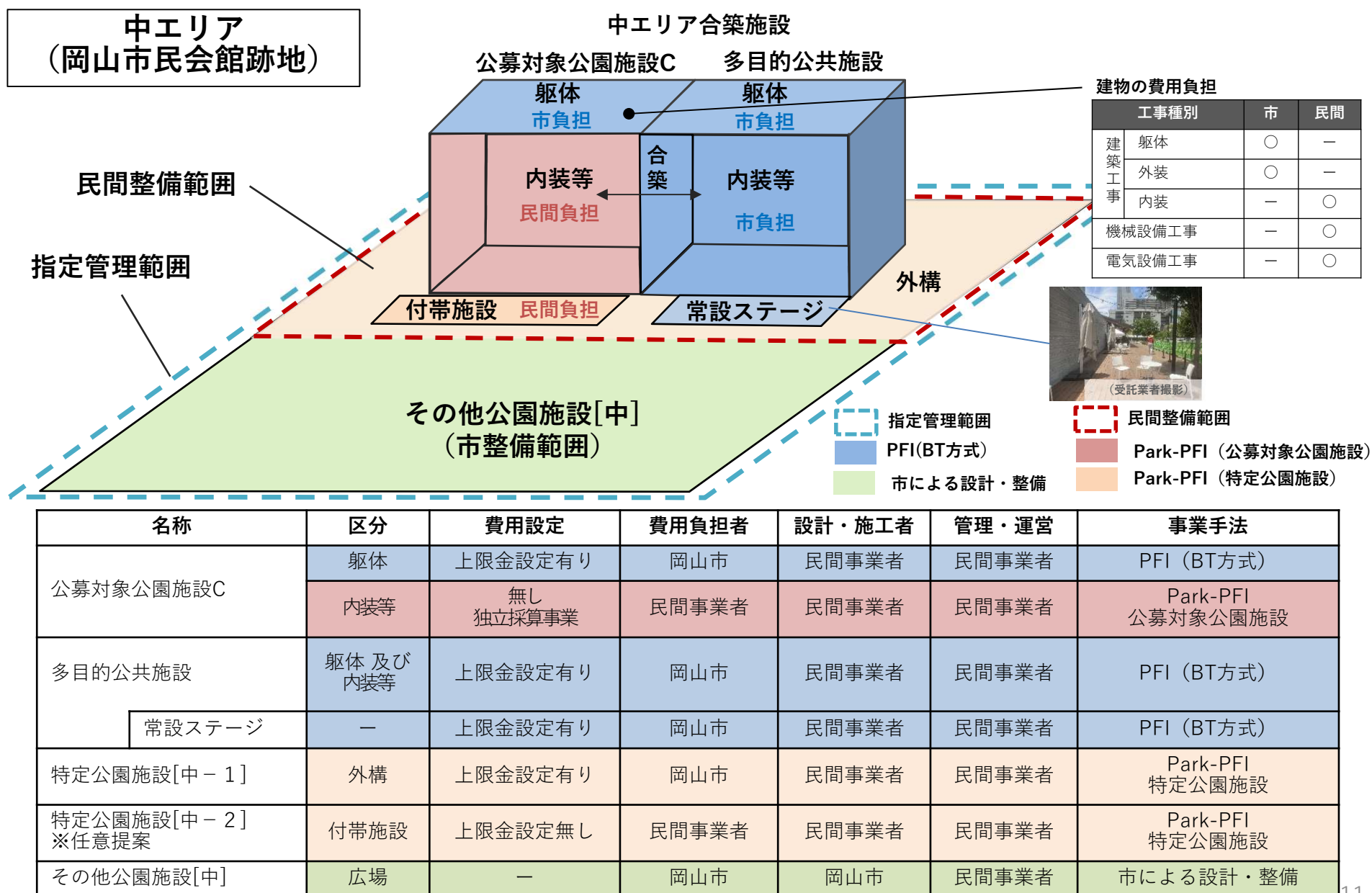


7. 事業スキーム・官民役割分担

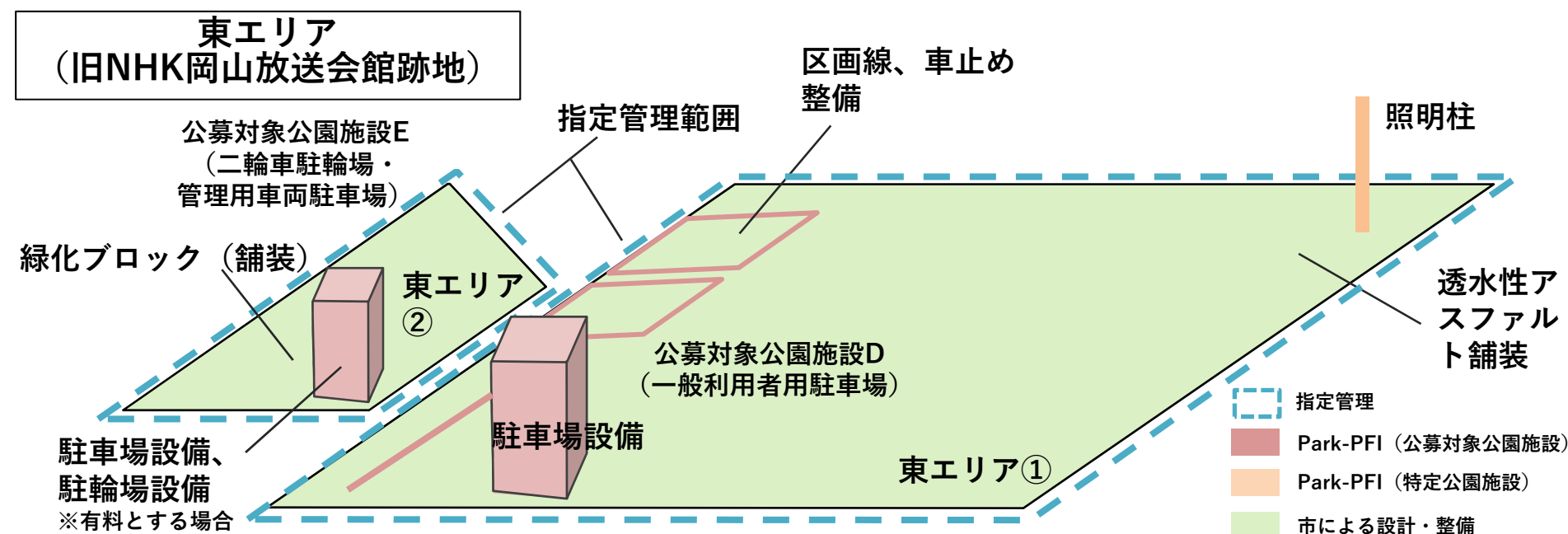


名称	区分	費用設定	費用負担者	設計・施工者	管理・運営	事業手法
公募対象公園施設A	躯体及び内装等	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
公募対象公園施設B (既存トイレの改修) ※任意提案	内装等 改修	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
特定公園施設[北-1]	外構	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
特定公園施設[北-2] ※任意提案	付帯施設	上限金設定無し	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
その他公園施設[北]	広場	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備

7. 事業スキーム・官民役割分担



7. 事業スキーム・官民役割分担



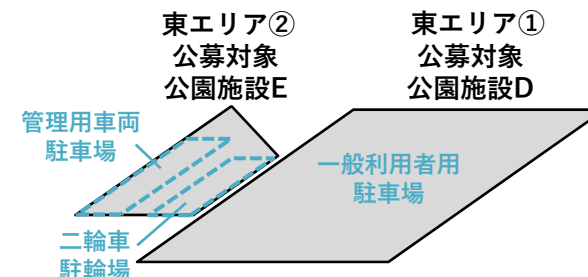
	名称	区分	費用設定	費用負担者	設計・施工者	管理・運営	事業手法
東エリア①	その他公園施設[東]	透水性アスファルト舗装	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備
	特定公園施設[東]	照明柱	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
	公募対象公園施設D (一般利用者用駐車場)	駐車場設備 (駐車場ゲート、精算機、 区画線、車止め、満空表示など)	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
東エリア②	その他公園施設[東]	緑化ブロック (舗装)	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備
	公募対象公園施設E (二輪車駐輪場・管理用 車両駐車場) ※任意提案	駐車場設備、駐輪場設備 (精算機など)	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設

※駐車場の料金は自由に提案が可能です。
Copyright©2026 Okayama City All Rights Reserved.

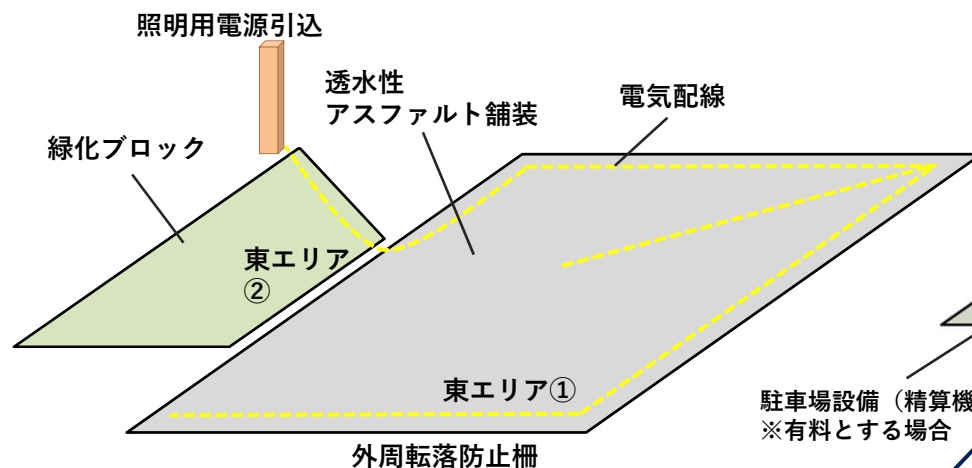
7. 事業スキーム・官民役割分担

■東エリア整備の役割分担

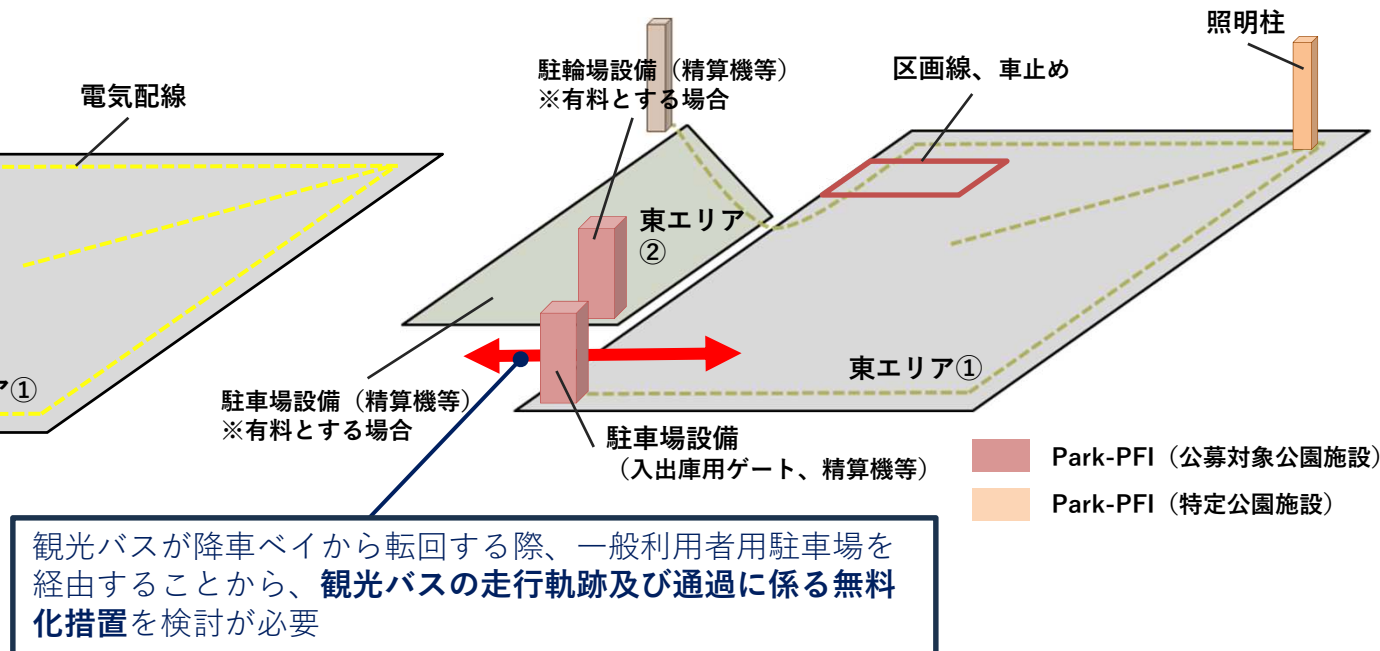
- 東エリアは、アスファルト舗装や照明用の電源引込等を市が整備します。
- 民間事業者は市による整備が完了した状態から、提案する駐車場管理システムに応じた駐車場設備（入出庫用ゲート、精算機、区画線等）を整備します。
- 二輪車駐輪場及び管理用車両駐車場の料金徴収の有無は民間事業者の提案によるものとします。有料とする場合は、駐車場料金を支払うための設備（精算機等）を民間事業者により整備します。



市による整備（本事業範囲外）

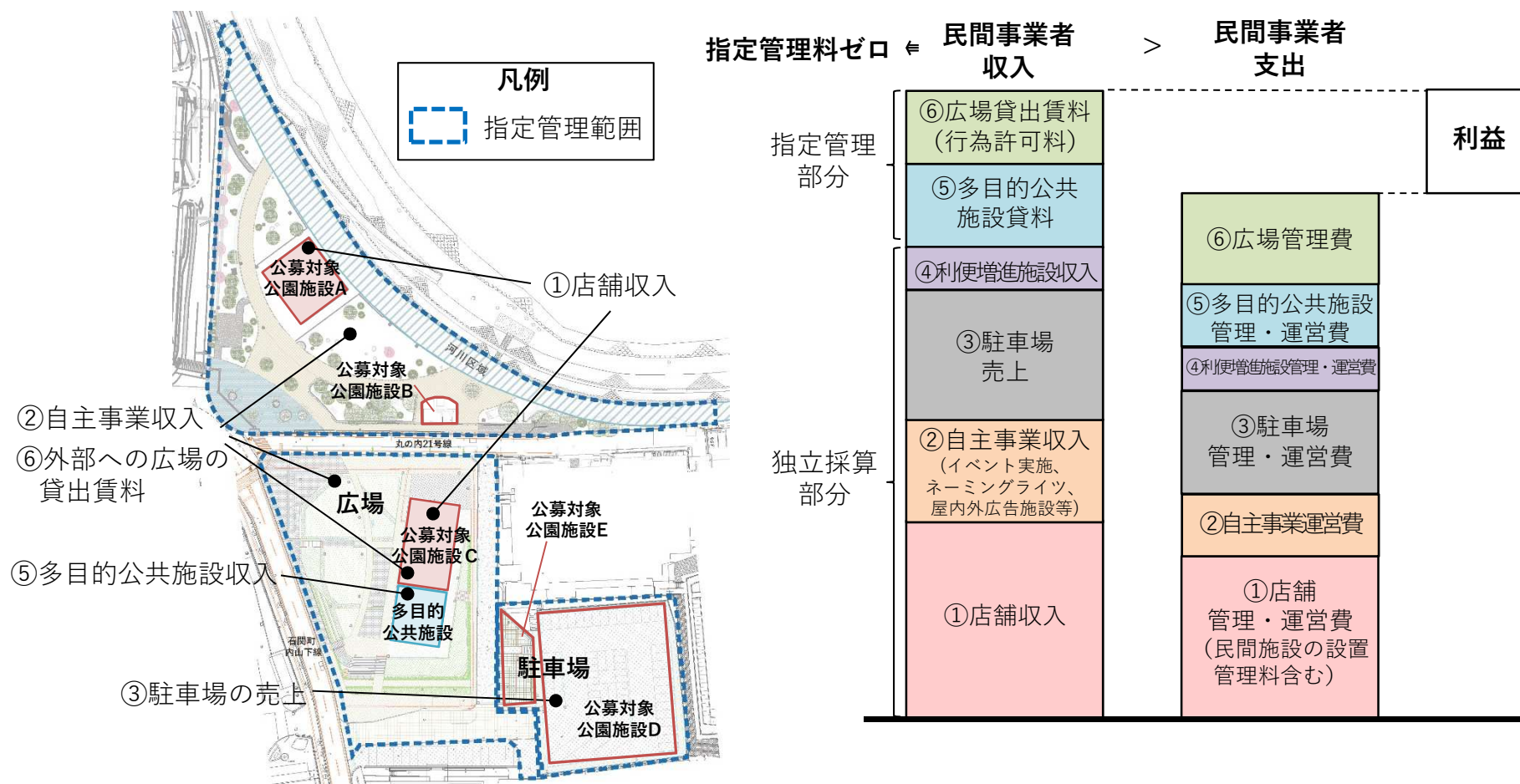


民間事業者による整備（本事業範囲内）



8. 管理運営範囲と収支イメージ

- 民間事業者は市が先行して整備する北・中エリア（点線範囲内）の管理運営からスタートし、Park-PFI等による整備が進み次第、順次駐車場（東エリア）や建築施設（公募対象公園施設・多目的公共施設）を管理運営します。
- 民間事業者の収入は①店舗収入、②自主事業収入（イベント収入等）、③駐車場の売上、④利便増進施設収入、⑤多目的公共施設収入（貸しスペース賃料による収入）、⑥外部への広場の貸出賃料による収入の6つを、支出はそれぞれの管理及び運営費を想定しています。
- 上記が収入＞支出になることで、市からの指定管理料ゼロでの管理運営を前提としています。



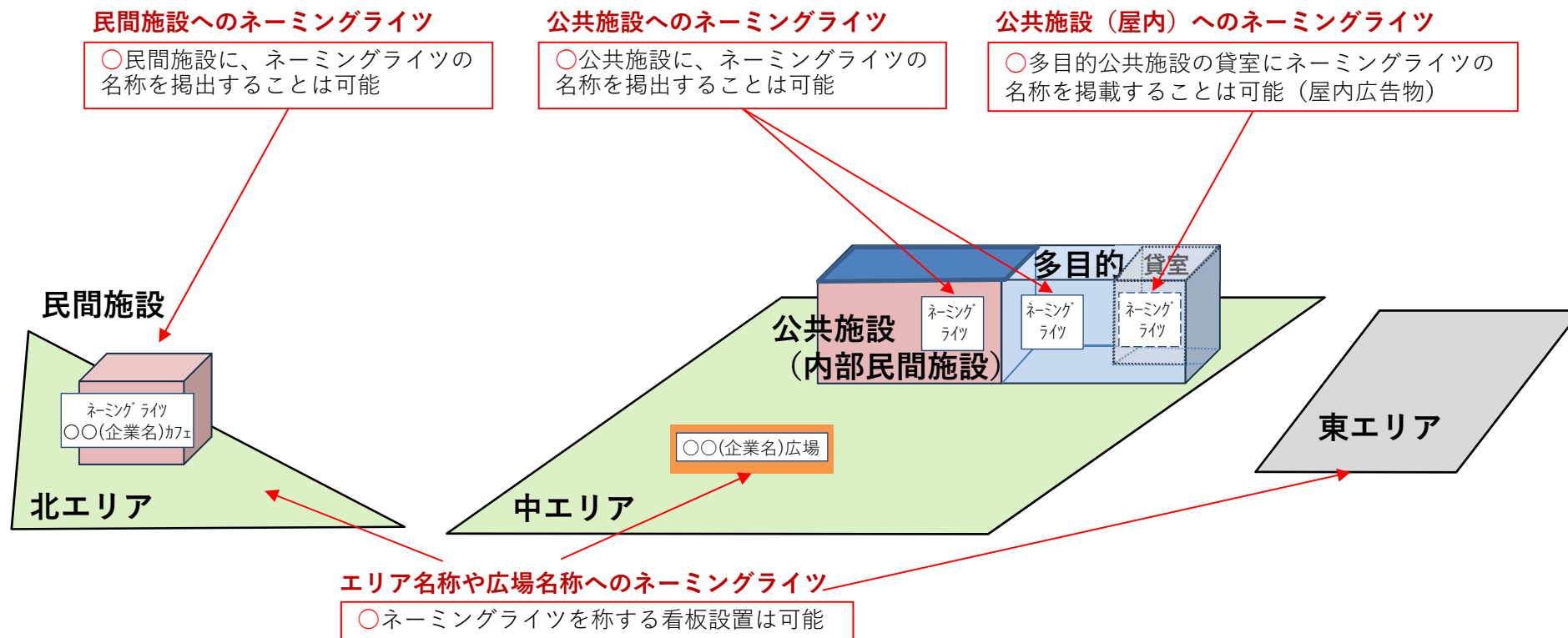
8. 管理運営範囲と収支イメージ

(1) ネーミングライツ事業について

- 指定管理者が、ネーミングライツ事業を行うことを可能とします。
- 指定管理者自らで、民間事業者を募集し、ネーミングライツ料として民間事業者から得られる収入の一部を、公園管理事業に充当することも可能とします。
- 掲出にあたっては、関係機関との協議が必要となる場合があります。

(2) 指定管理者が行うネーミングライツの可能な範囲について

- エリア名称や施設名称（建築物、広場、ベンチ等）にネーミングライツを付けることは可能です。
※エリア名称とは、石山公園、岡山市民会館跡地、旧NHK岡山放送会館跡地

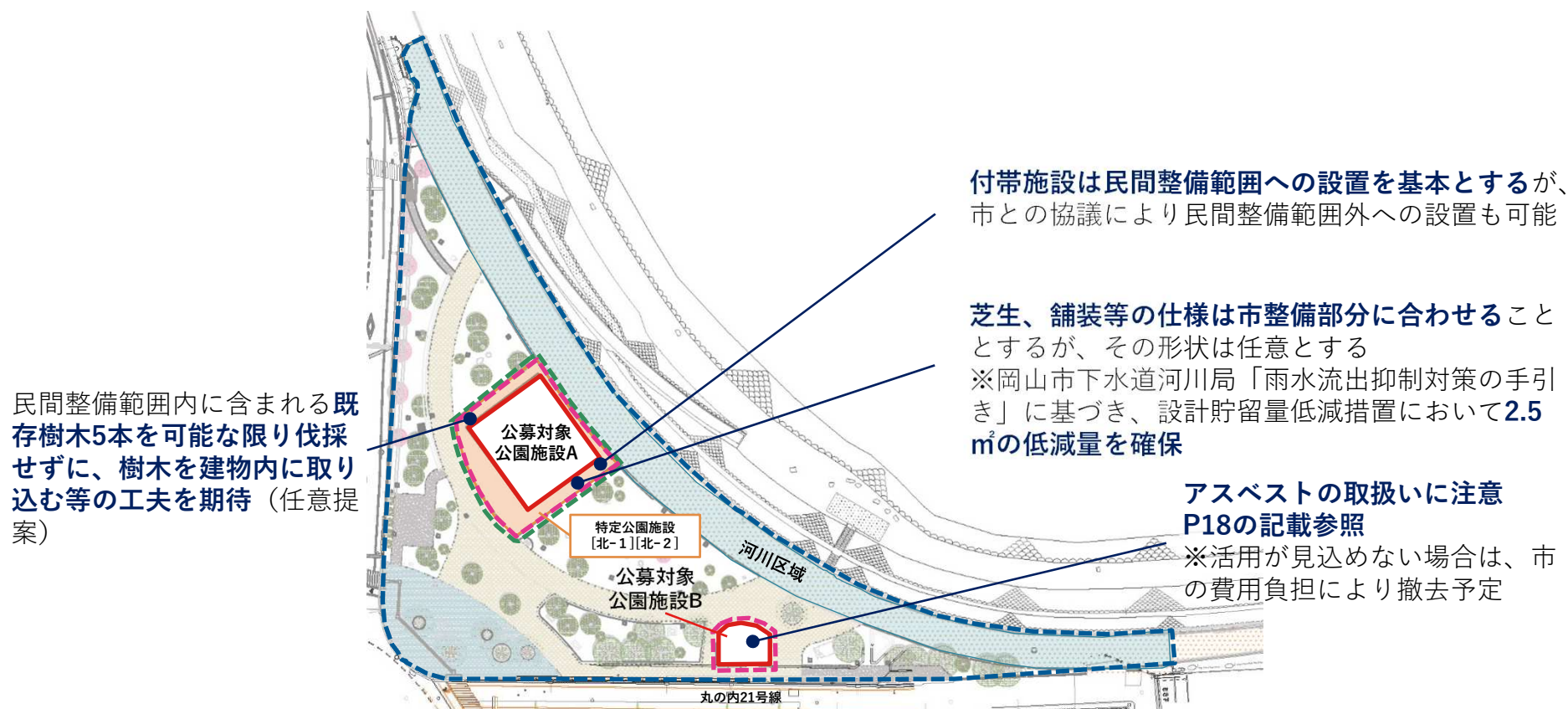


9. 北エリアの水準

➤ 北エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

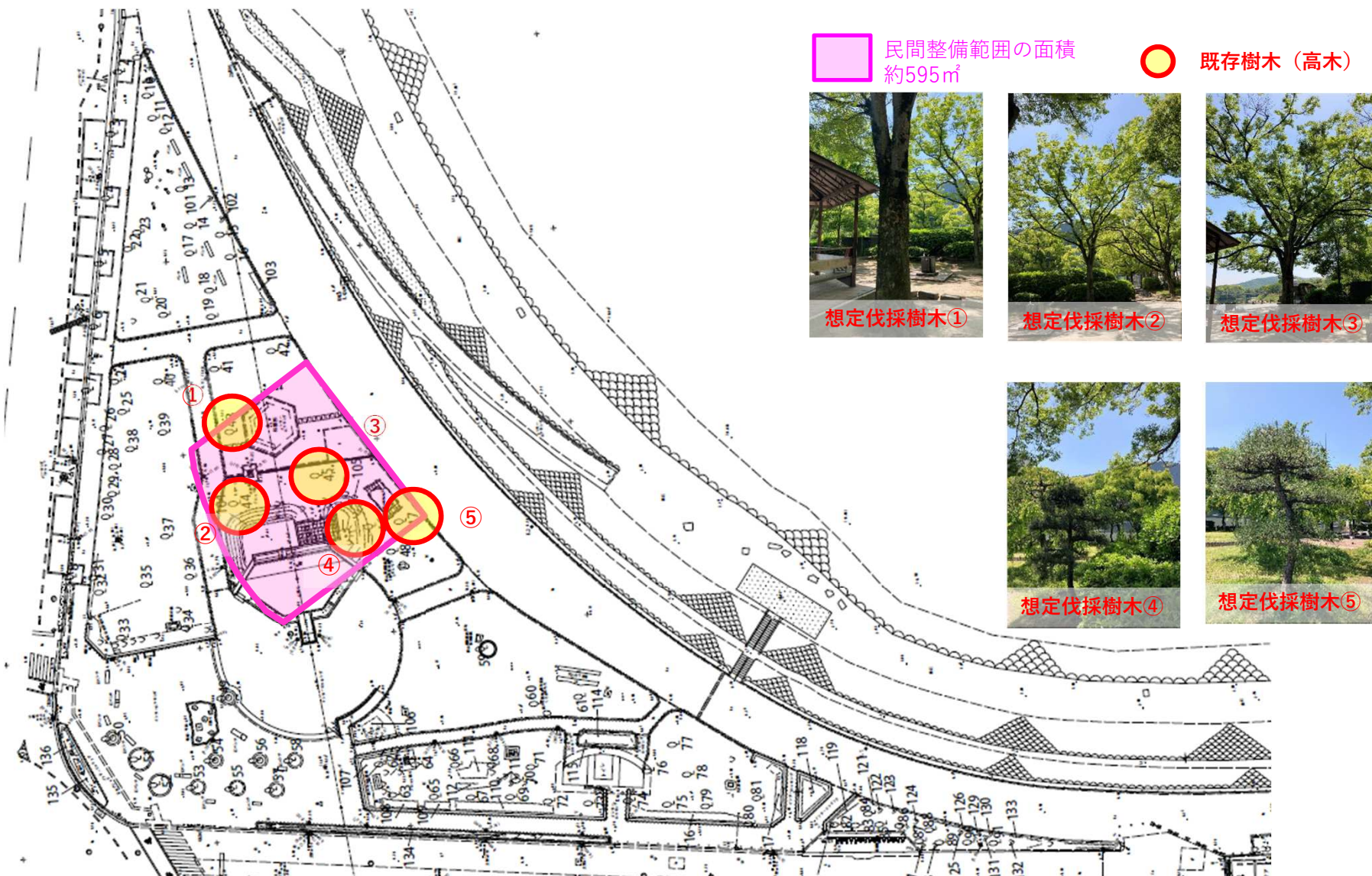
	要求水準
民間整備範囲の面積	595㎡
建築可能範囲の面積	595㎡ 公募対象公園施設A：350㎡程度を想定
高さ制限	基本1階建てまで（8mまで）
公募対象公園施設の種類	実施方針P17の図の水色着色施設

 	: Park-PFI（公募対象公園施設）
 	: Park-PFI（特定公園施設）
 	: 指定管理範囲
 	: 民間整備範囲
 	: 建築可能範囲



9. 北エリアの水準

- 北エリアにおける民間整備範囲の既存樹木は下図の赤色マークの木です。
- 既存樹木を伐採せずに、樹木を建物内に取り込む等の工夫を任意提案として求めます。



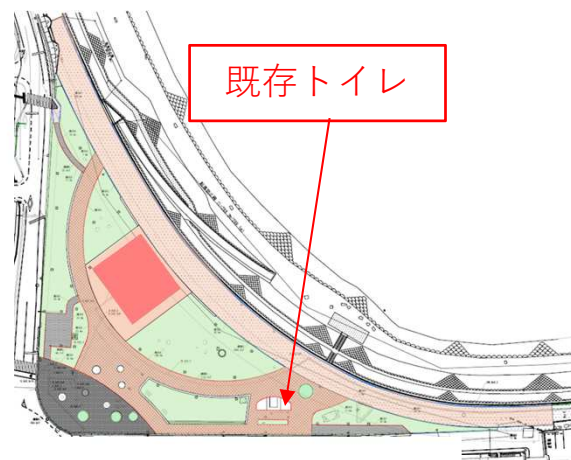
9. 北エリアの水準

- 北エリアの既存トイレは、古い、暗い、和式のみで時代に合っていないといった課題も指摘されており、中エリアの建築物内に公衆トイレを整備することにもない、トイレ機能を廃止することを検討しています。
- 既存トイレ建屋を、民間施設としてリニューアルし運用、活用することを任意提案として求めます。
- 既存トイレの活用がない場合には、民間事業者提案後に市が直営にて中エリアのトイレの供用開始後に解体撤去します。(活用例：公募対象公園施設B（飲料自販機、コインロッカー、ランニングステーション等）)

平成12年3月31日完工
鉄筋コンクリート造平屋建 23.33㎡



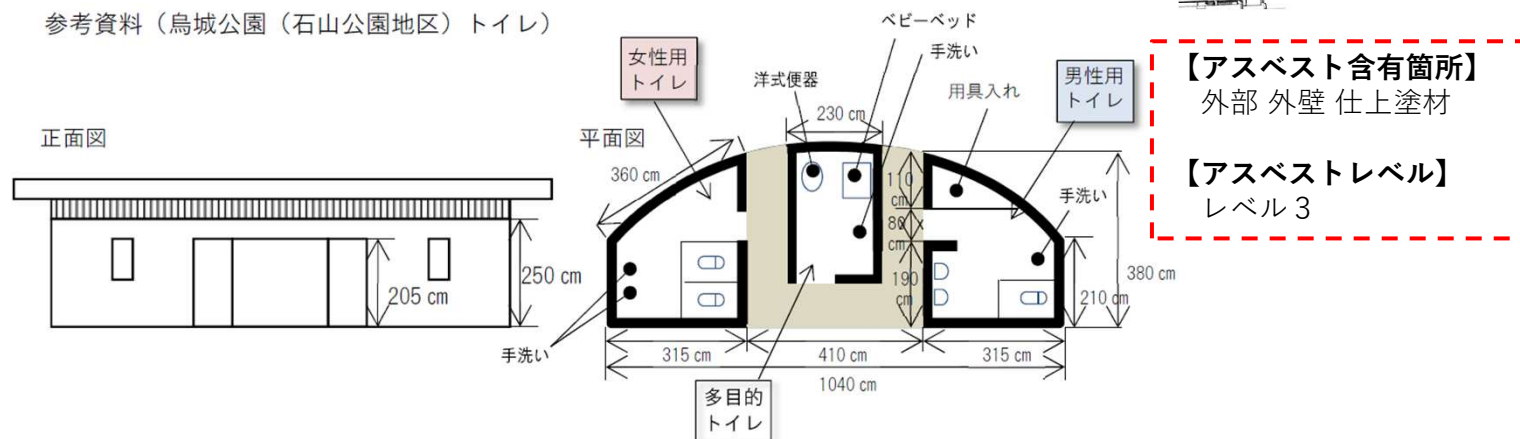
参考資料（鳥城公園（石山公園地区）トイレ）



■女性用トイレ ■男性用トイレ









■多目的トイレ

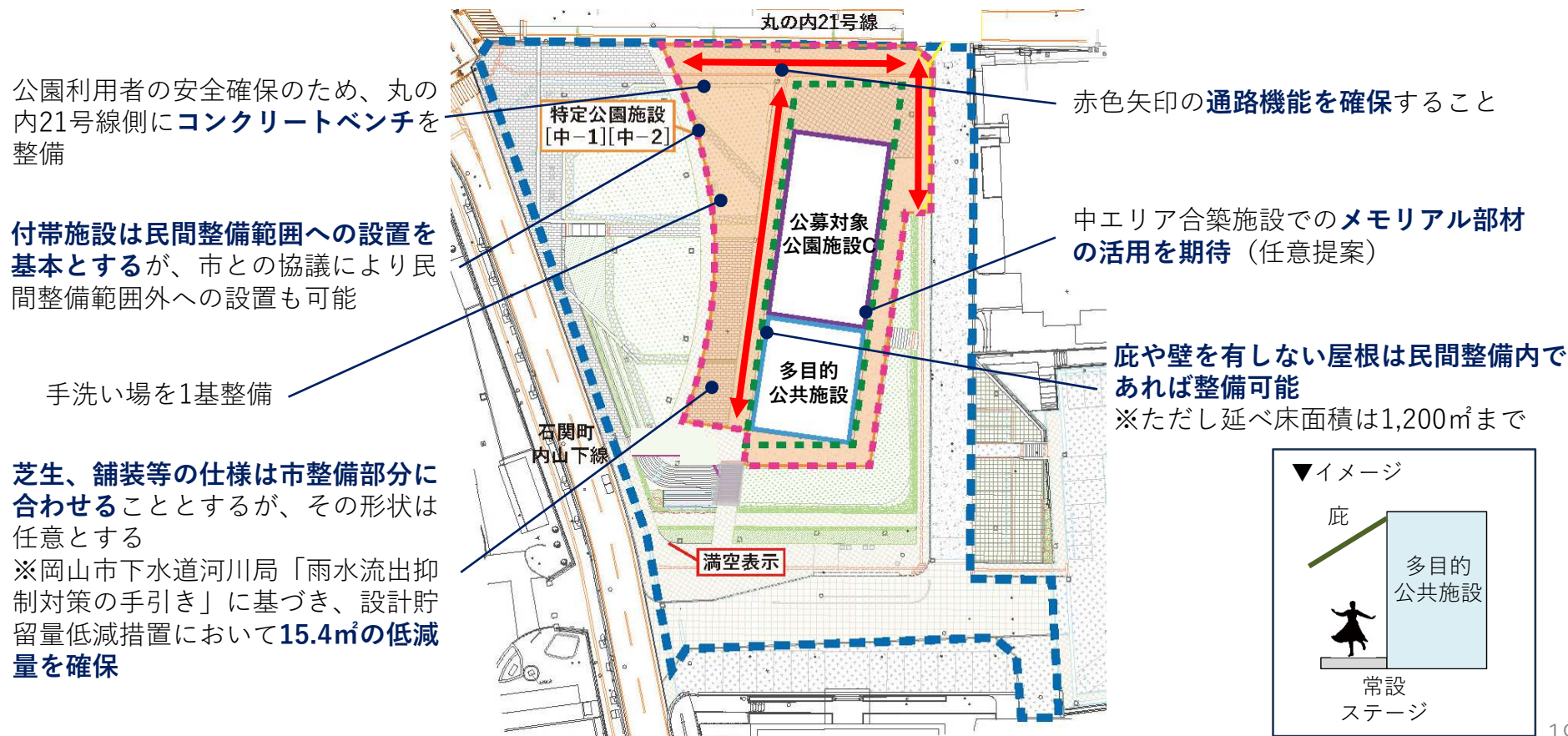


10. 中エリアの水準

➤ 中エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

	要求水準
民間整備範囲の面積	1,807㎡
建築可能範囲の面積	1,070㎡ 多目的公共施設：220㎡以上 常設ステージ：50㎡以上 公募対象公園施設C：420㎡程度を想定
公募対象公園施設の種類	都市公園法に基づく公園施設かつ便益施設

	: PFI (BT方式)
	: PFI (BT方式) + Park-PFI (公募対象公園施設)
	: Park-PFI (特定公園施設)
	: 指定管理範囲
	: 民間整備範囲
	: 建築可能範囲



10. 中エリアの水準

(1) 多目的公共施設の建物条件と諸室概要

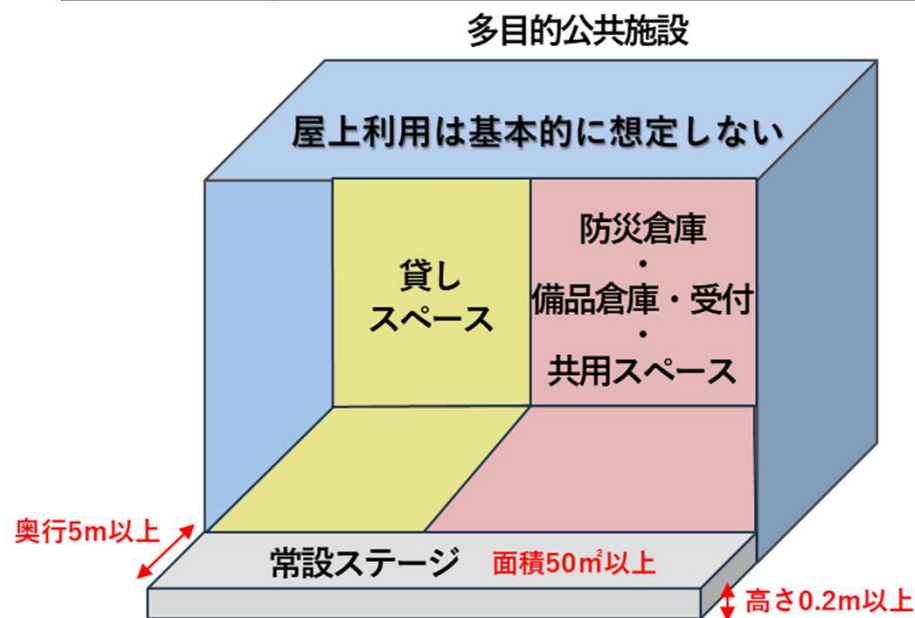
- 諸室構成は貸しスペースやトイレなどを想定しています。
- 貸しスペースは、飲食・物販等施設や広場との連携や一体的な運用も考えられます。

■建物条件

	多目的公共施設	常設ステージ
面積	220㎡以上	50㎡以上（奥行5m以上）
高さ	1階建て（13mまで）	高さ0.2m以上
構造	S造	・コンクリート造り ・ステージ用の照明、音響、コンセントを整備
設備レベル	ZEB Oriented相当	

■諸室概要

諸室名	摘要
貸しスペース	スクール形式で120人収容（72㎡以上を想定）
トイレ	11穴以上 24時間利用可能 自動施錠が可能な仕様
授乳室	プライバシーが確保できる仕様
喫煙所（屋内喫煙所）	空調設備を整備 同時喫煙者数8名以上（立位）
管理スペース	受付カウンター及び事務系業務が実施可能な仕様
防災備蓄倉庫	120人が一時的に（3日間を想定）避難する場合の備蓄量を備蓄
備品倉庫	椅子120脚、テーブル20台（棚、パネル及びキャスター付き）が収納できる広さ
共用部	ロビー、廊下等



10. 中エリアの水準

(2) 諸室ごとの水準

➤ 諸室ごとの水準は下記に示すとおりです。

■貸しスペース



(受託業者撮影)

- 規模は、**スクール形式で120人程度**収容可能であることを想定
- **移動間仕切り等**を設け、多様な形態で使用できる順応性の高い諸室とすること
- 用途は会議室に限定せず、民間事業者の提案により自由に設定できるものとする

■トイレ

イケサンプーク (バリアフリートイレ)



(受託業者撮影)

田辺市役所 (キッズトイレ)



(受託業者撮影)

- 男子大便器2穴以上、男子小便器2穴以上、女子便器5穴以上、バリアフリートイレ1穴以上、乳幼児用1穴以上を整備すること
- ただし、北エリア公募対象公園施設B（既存トイレ）を24時間誰でも利用可能とする場合は、中エリアトイレ穴数を削減できるものとする
- **24時間利用可能**とすること
- 供用開始後に運用方法を変更できるよう**自動施錠が可能**な仕様とすること

■授乳室

岡山芸術創造劇場



(市撮影)

- プライバシーが確保できる仕様（施錠可能、外から中が見えない）とすること

10. 中エリアの水準

(2) 諸室ごとの水準

■喫煙所（屋内喫煙所）

- 屋内喫煙所として整備すること
- 適切な換気・排気・吸気・室温環境を維持できる空調設備を整備すること
- 8名が立位で喫煙可能な広さを確保すること
- 非喫煙区域に煙が流出しない施設配置・施設構造とすること
- 中エリア合築施設とは別棟で整備することも可とする

■管理スペース



(受託業者撮影)

- 受付カウンター及び事務系業務（使用許可・管理全般）が実施可能な仕様を設けること
- 多目的公共施設の受付を公募対象公園施設内で行う場合は、多目的公共施設内に受付カウンターを設置する必要はない

■防災備蓄倉庫

- 多目的公共施設の最大利用者数120人が一時的に（3日間を想定）避難する場合の備蓄量を備蓄すること

■備品倉庫

- 座面及び背もたれにメッシュ素材を用いた椅子120脚、2人以上で利用できる棚、パネル及びキャスター付きテーブル20台が収納できる広さを確保すること

■共用部



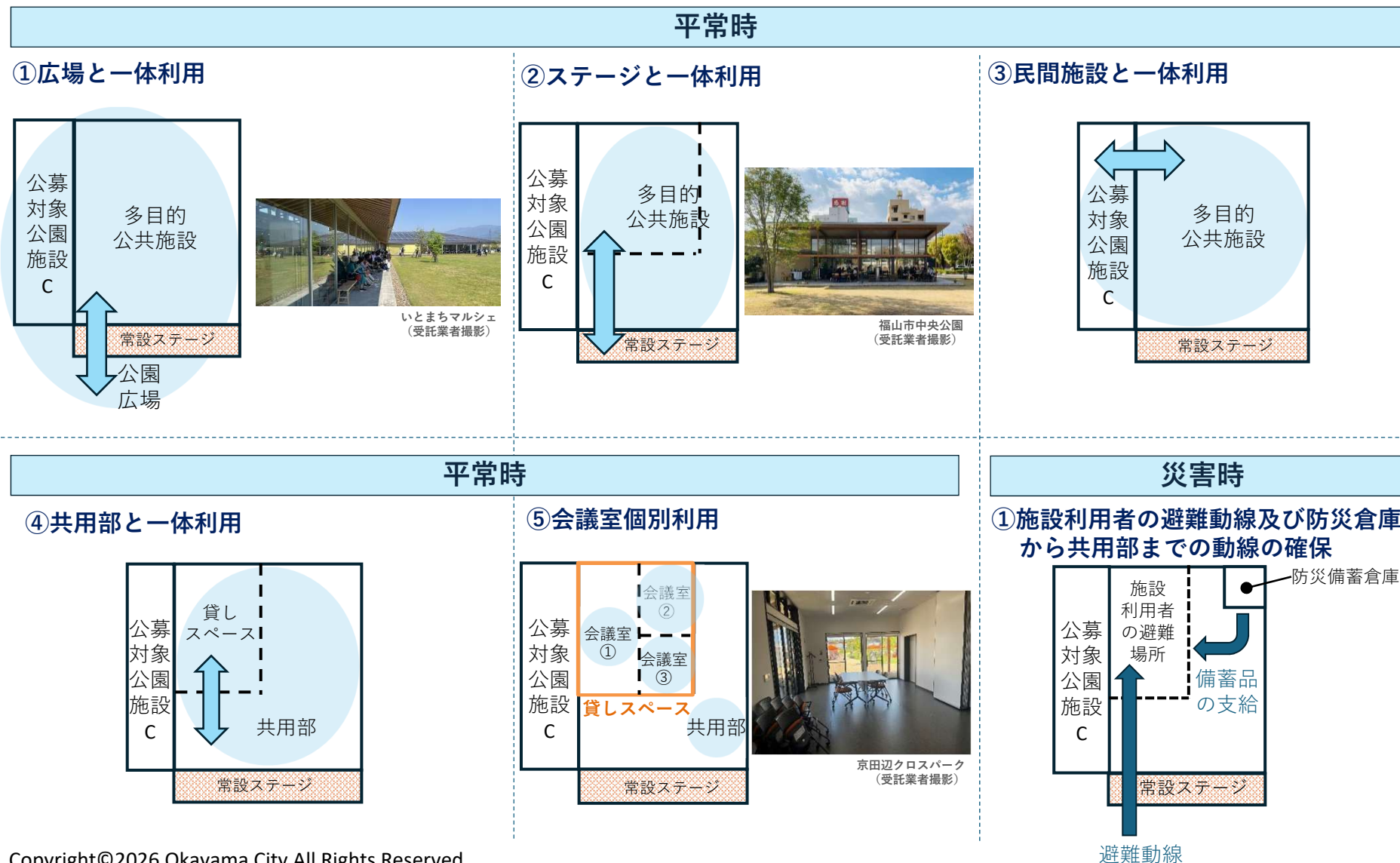
(受託業者撮影)

- ロビー、廊下等
- 施設利用者が快適に過ごせる空間とすること

10. 中エリアの水準

(3) 多目的公共施設の使い方（イメージ）

➤ 多目的公共施設の使い方（イメージ）は以下のとおりです。



10. 中エリアの水準

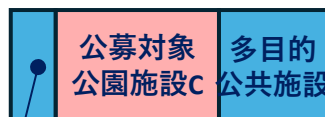
(4) 公募対象公園施設Cと多目的公共施設の整備区分の取扱いについて

- 公募対象公園施設Cと多目的公共施設は合築を基本としますが、公共部分と民間部分を**容易に区分できる**ようにする必要があります。

○ 可能なケース



- 公募対象公園施設Cと多目的公共施設が区分されているケース



多目的
(トイレ等)

- 多目的公共施設の機能が公募対象公園施設Cを挟んで配置されていても、管理区分が明確に分かれているケース

✕ 不可のケース



- 公募対象公園施設C内に多目的公共施設の機能が整備されるケース及びその逆のケース
(容易に区分ができず、点-in-しているケース)



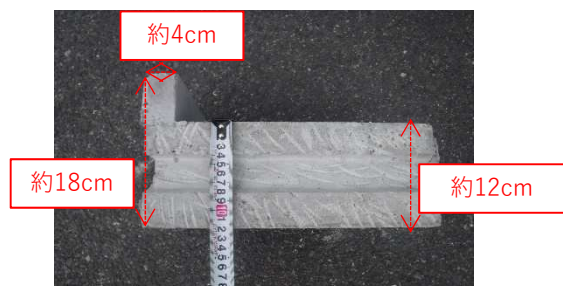
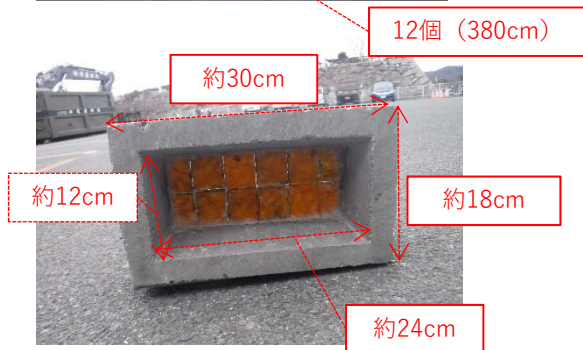
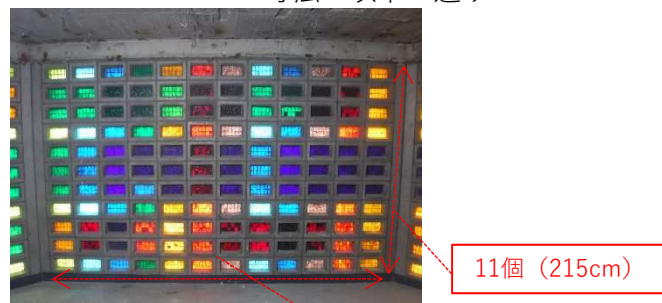
公募対象公園施設Cスタッフの控室

10. 中エリアの水準

- 中エリアでは、広場・園路及び公園施設においてメモリアル部材の活用を検討しています。
- 部材の多くは素材の問題から、屋外で長期間使用することが難しいことも考えられるため、建物内で利用することを任意提案として求めます。

▼モザイクガラス

材質：ガラス&コンクリート
個数：最大1,000個
寸法：以下の通り



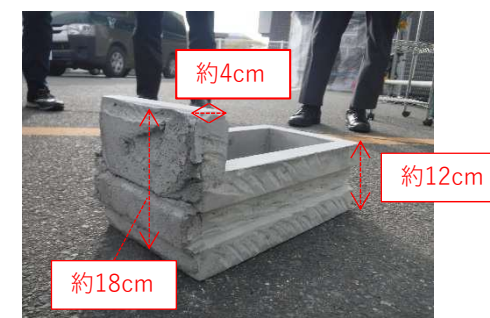
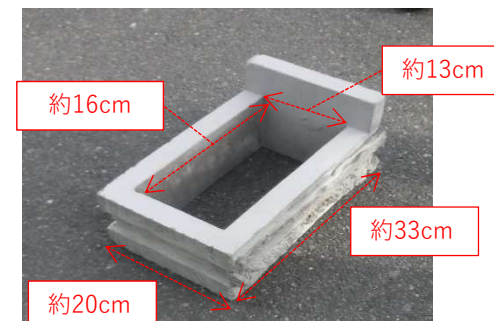
▼外壁タイル

材質：陶器
個数：最大500枚
寸法：以下の通り







▼中空ブロック

材質：コンクリート
個数：最大400個
寸法：以下の通り



11. 東エリアの水準

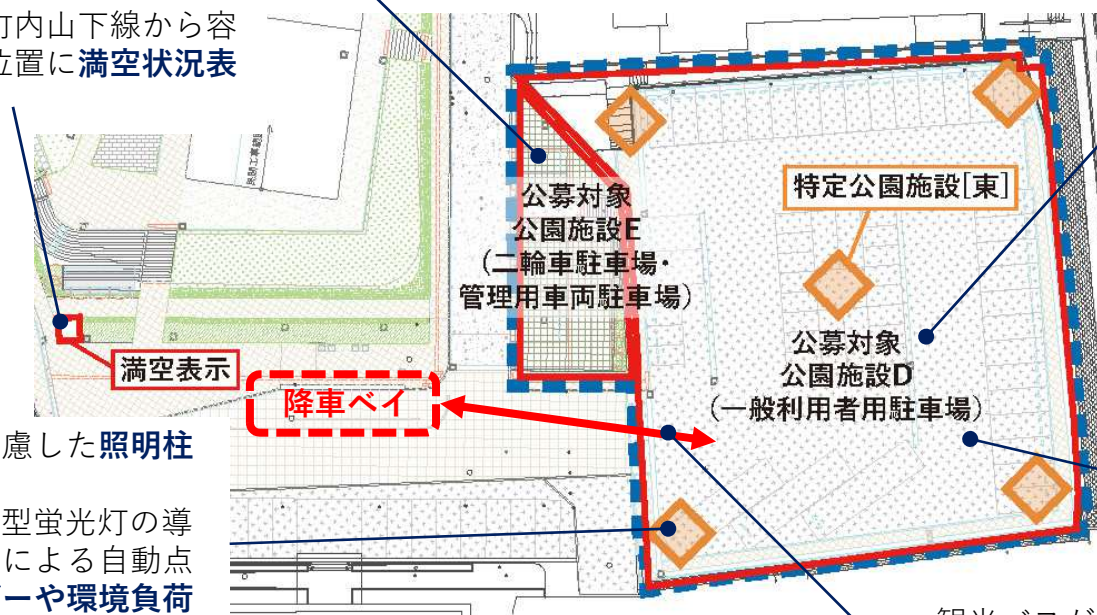
➤ 東エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

	: Park-PFI（公募対象公園施設）
	: Park-PFI（特定公園施設）
	: 指定管理範囲
	: 民間整備範囲

バイク駐輪場及び管理用車両駐車場の料金徴収の有無は民間事業者提案によるが、**有料とする場合は料金徴収に必要な設備（精算機等）を整備**

中エリアの石関町内山下線から容易に視認できる位置に**満空状況表示**を設置

照度・配置等に配慮した**照明柱を整備**
LED照明や高効率型蛍光灯の導入、人感センサーによる自動点滅等、**省エネルギーや環境負荷低減を検討**



駐車場管理システムは民間事業者提案によるが、利用者にとって利便性の高いものとする
提案するシステムに応じた**設備（入出庫用ゲート、警報器、精算機等）を整備**
普通車50台以上、大型バス3台以上、障がい者用2台以上分の**区画線、車止めを整備**
ただし、普通車区画を**運用切替により大型バス5台（通常時の3台分含む）駐車可能とすること**

建築確認の必要となる建築物を建てることは**不可**

観光バスが降車ベイから転回する際、一般利用者用駐車場を経由することから、**観光バスの走行軌跡及び通過に係る無料化措置**を検討が必要

12. 付帯施設について

- 付帯施設を民間事業者負担による特定公園施設として設けて頂くこともできます。（任意提案）
- 整備された付帯施設は市が無償で取得し、公園施設として本事業の指定管理の対象となります。
- 本事業の期間終了後の維持管理や撤去更新等に過大な負担が見込まれる提案は認められないことがあります。
- 付帯施設は、テーブルや遊具、東屋などの自由提案であり、任意です。
- 設置場所は民間整備範囲を基本としますが、市整備範囲にも市との協議により設置することは可能です。

【参考事例】

デッキ



IKE/SUNPARK（受託業者撮影）

テーブル・ベンチ



ハレマチ通り（市撮影）

パーゴラ



IKE/SUNPARK（受託業者撮影）

屋内遊び場



ハグミュージアム（受託業者撮影）

音響、照明機能



倉敷ふれあいの丘公園（市撮影）

あづまや・屋根



赤穂海浜公園（受託業者撮影）

防災機能



南わくわく公園（受託業者撮影）

複合遊具（インクルーシブ 遊具）



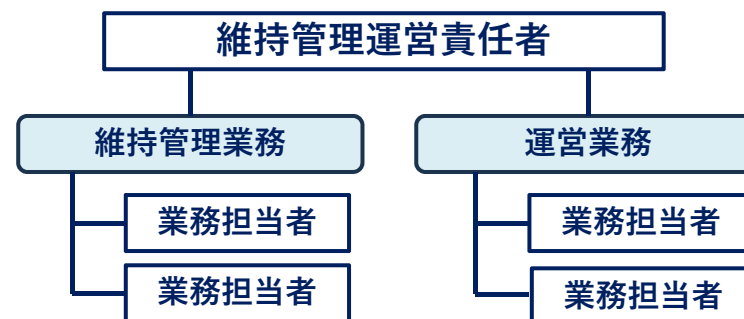
住之江公園（受託業者撮影）

13. 維持管理運営業務

(1) 実施体制

- **中エリア合築施設に必ず一名は常駐**（多目的公共施設営業時間内）し、維持管理運営責任者が不在の場合には、連絡をとれる体制を構築することを要求水準として求めます。
- **主たる業務以外の再委託及びテナントスタッフによる実施は可能**とします。（カフェスタッフが貸しスペースの鍵の受渡しを行う等）

■業務実施体制（中エリア合築施設に一名は常駐）



(2) 統括管理業務

- 本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けることを目的とし、PFI（BT方式）、Park-PFI及び指定管理者という3つの事業の全期間にわたり事業を把握・統括管理する**統括管理業務の実施**を求めます。
- 民間事業者には、**統括管理責任者を配置**し、統括管理責任者を中心に下記に示す業務を行っていただきます。グループで応募申請する場合、**統括管理責任者は基本的に代表団体から選出**することとします。

業務項目	業務概要
①統括マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none">各業務の実施、履行状況等の把握・管理定例会議の開催・運営
②総務・経理業務	<ul style="list-style-type: none">予算作成、経費の執行・管理及び決算管理
③セルフモニタリング業務	<ul style="list-style-type: none">各業務のセルフモニタリングの実施

13. 維持管理運営業務

(3) 維持管理業務一覧及び対象範囲

➤ 維持管理業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。

○：指定管理者として実施
●：認定計画提出者として実施

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	外構	
安全対策 業務	夜間警備	○	○	○	●
	施錠・開錠		○		
	巡視及び日常点検業務	○	○	○	●
	防火・防災・防犯業務	○	○	○	●
環境衛生管理業務			○		
設備保守 点検業務	照明器具保守点検	○	○	○	○
	消防設備保守点検（対象：屋内消火栓設備、自動火災報知設備、消火器具、非常警報設備、誘導灯、排煙設備・排煙窓）		○		●
	電気設備保守点検	○	○	○	●
	建築基準法第12条に基づく点検		○		

13. 維持管理運営業務

(3) 維持管理業務一覧及び対象範囲

➤ 維持管理業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。

○：指定管理者として実施
●：認定計画提出者として実施

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	外構	
清掃業務		○	○	○	●
植栽管理 業務	植栽管理	○		○	○
	芝生管理	○		○	
修繕業務		○	○	○	○、●
その他維持管理業務において必要な業務		○	○	○	○

(4) 修繕業務の費用負担

- 公募対象公園施設は民間事業者の負担とします。
- PFI 対象施設の老朽化等の修繕は全て民間事業者負担とします。
- その他PFI 対象施設を除く公園施設及び構造物については、1 件当たり100万円を超えることを目安とした重大なもの、大規模な補修・修繕に係る業務等については、市と協議の上、費用負担を決定します。

	市	指定管理者
修繕業務 ※PFI 対象施設を除く公園施設及び構造物	△ (大規模な修繕)	○ (小規模な修繕)

13. 維持管理運営業務

(5) 管理運営業務一覧及び対象範囲

➤ 管理運営業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。




○：指定管理者として実施
●：認定計画提出者として実施

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	外構	
開業準備・調達業務		○、●			
多目的公共施設 運営業務	受付・予約管理業務		○		
	利用料金の徴収、減免及び還付に関する業務		○		
	備品貸出・管理業務		○		
観光案内業務		○※			
広報		○			
自主事業		○			
指定管理者以外のものが行うイベント等の取扱い		○			
市民・関連事業者連携業務		○			
その他管理運営業務において必要な業務		○			
事業期間終了時の引継ぎ		○			

※北エリアの公募対象公園施設A又は中エリア合築施設内のいずれかでの実施とすること。

14. 多目的公共施設運営業務

(1) 要求水準

～6ヶ月以上前	6ヶ月以内～
優先予約開始  公共性の高いもの (市主催や協議会等)  管理運営事業者による予約  受付1人以上配置。 ただし、民間施設との兼任可。	一般予約開始 予約方法 岡山市施設予約サービスを使用可能だが、別の媒体も使用可。 開館時間 9:00～21:00を基本とするが、具体的には提案可能。 休館日 年末年始の休みを基本とするが、具体的には提案可能。 その他 貸しスペース内のみ飲酒を伴う貸出を可とする。 ただし、多目的公共施設を一体的（全て）使用する場合には共用部も飲酒可。 ※上記の場合、飲酒時の清掃等の運用を設定すること 民間事業者自らが予約して、利用することも可。その 際、合築する公募対象公園施設との一体利用可能。

貸スペース使用料	・選定後に市と民間事業者との協議により金額決定 ・岡山市公園条例に定める金額を上限額とする。
備品使用料	・民間事業者の資金で購入する備品で有料で貸出す場合は、選定後に市と民間事業者の協議により金額決定

※貸スペースの貸出時間区分は、旧市民会館は午前、午後、夜間であるが、使用料と同様に市と事業者との協議により決定

15. 観光案内業務

- 観光案内機能を設置する目的を踏まえ、本事業対象地や岡山城、後楽園の情報発信は必須で実施していただきます。

観光案内機能の目的

- ・ 岡山駅方面から岡山城・後楽園の観光動線の明確化
- ・ まちなかや旧城下町エリアの回遊性向上

【配置】

- ・ 来訪者が利用しやすい位置
(施設内)

【スタッフの配置】

- ・ 専任は求めないが、来園者からの問い合わせに対応できる体制を置くこと

【情報提供設備】

- ex) 情報掲示スペース
パンフレット棚
デジタルサイネージ

【運用時間】

- ・ 配置場所に準ずる（例：民間施設内であれば、民間施設営業時間）

【実施内容】

必須

- ・ 情報発信

任意

- ex) ツアー
チケット販売

16. 市民・関連事業者連携業務

- 本公園は、地域住民や観光客等、**多くの人が訪れ、交流できる賑わいの空間づくり**を目指しており、今後は市だけでなく、市民・団体・民間事業者が協働して多様な利活用を進めることで、公園の魅力向上や周辺文化施設・観光拠点との回遊性向上を図ることを検討しています。
- 市民や関連事業者と連携するための組織を立ち上げていただき、事務局として、各種連携に向けた検討課題に応じた組織を運営いただくことを要求水準として求めます。

■連携のイメージ

