

**(仮称) 新たなみさき公園整備運営等事業
実施方針**

令和2年12月25日

大阪府泉南郡岬町

目 次

第1.	特定事業の選定に関する事項.....	1
1.	事業内容に関する事項.....	1
(1)	事業の目的.....	1
(2)	事業の名称.....	1
(3)	事業の対象となる公共施設.....	1
(4)	公共施設等の管理者等の名称.....	1
(5)	事業予定地.....	2
(6)	特定事業の範囲.....	2
(7)	事業方式.....	3
(8)	事業期間.....	3
(9)	PFI事業者の収入.....	3
(10)	PFI事業者が町に支払う使用料等.....	4
(11)	本事業の実施に関する協定等.....	4
(12)	本事業に関連する法令等の遵守.....	4
(13)	事業スケジュール.....	5
(14)	事業期間終了時の措置.....	5
2.	特定事業の選定に関する事項.....	5
(1)	特定事業の選定にあたっての考え方.....	5
(2)	客観的な評価の実施.....	5
(3)	選定結果の公表.....	6
第2.	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1.	募集及び選定方法.....	7
2.	応募者の備えるべき参加資格要件.....	7
(1)	応募者の構成.....	7
(2)	応募者の参加資格要件.....	7
(3)	応募の参加資格要件確認基準日.....	12
(4)	応募企業、構成員及び協力企業の変更.....	12
(5)	公募型プロポーザルに係る提出資料.....	13
(6)	事業者との契約手続き.....	13
(7)	地元企業の活用等.....	13
3.	民間事業者の募集・選定手順.....	14
(1)	募集・選定スケジュール.....	14
(2)	民間事業者の募集手続等.....	15

第3.	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	17
1.	事業者の責任の明確化に関する事項	17
(1)	PFI事業者の責任	17
(2)	想定されるリスクと責任分担	17
(3)	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	17
2.	事業者の責任の履行確保に関する事項	17
(1)	提供されるサービスの水準	17
(2)	PFI事業者による業務品質の確保	18
(3)	PFI事業の実施状況のモニタリング	18
(4)	モニタリング結果に対する措置	18
第4.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
1.	公共施設等の立地に関する事項	19
(1)	公共施設等の立地に関する事項	19
(2)	用途地域	19
(3)	建築面積	19
(4)	建築基準法上の建築面積の制約	20
(5)	容積率	20
2.	事業対象範囲	20
(1)	保安林に関する法規制	20
(2)	防災に関する法規制	21
(3)	文化財に関する法規制	22
3.	インフラ設備の現状	23
(1)	インフラ設備の状況	23
(2)	地盤状況	24
(3)	事業区域内の既存施設に関する内容	24
4.	施設構成	24
第5.	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	25
1.	係争に対する措置	25
2.	管轄裁判所の指定	25
第6.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	26
1.	事業の継続に関する基本的考え方	26
2.	事業の継続が困難となった場合の措置	26
(1)	PFI事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	26
(2)	町の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	26
(3)	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	26
第7.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	28

1. 法制上及び税制上の措置.....	28
2. 財政上及び金融上の支援.....	28
第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	29
1. 実施方針の公表に関する事項.....	29
(1) 実施方針に関する質問の受付及び回答の公表.....	29
(2) 実施方針の変更.....	29
2. 議会の議決.....	29
3. 指定管理者の指定.....	29
4. 応募に伴う費用負担.....	29
5. 情報公開及び情報提供.....	30
6. 送付先・問合せ先.....	30

別紙

- 別紙1 現況平面図
- 別紙2 既存施設一覧
- 別紙3 リスク分担表（案）

第 1. 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業の目的

みさき公園は、昭和 32 年に岬町（以下「町」という。）が都市公園法に基づく都市公園として開設し、その管理運営は、南海電気鉄道株式会社（以下「南海」という。）が担ってきた。公園内には、動物園、イルカ館、遊具、プールなどが設置され、各時代のニーズに合わせて新たな公園施設の導入により町民だけでなく、大阪府や和歌山県内からも来園者の多い人気の公園となっていた。しかし、レジャー施設の多様化により来園者は減少の一途をたどり、赤字経営が続いたことから、南海は令和 2 年 3 月末をもって運営から撤退し、みさき公園は 63 年間の歴史に幕を閉じた。

町は、南海撤退後も都市公園存続を最優先する方針とし、みさき公園が持つ集客機能と賑わい拠点としての機能を維持し、町民をはじめ周辺自治体の利用者にも親しまれる「新たなみさき公園」として、令和 3 年 4 月以降の再開を目指している。

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業（以下「本事業」という。）は、民間の資金、企画力、経営能力及び技術的能力を積極的に活用して、魅力ある都市公園を実現することを目的として新たなみさき公園を整備し、その維持管理・運営を行うものである。

(2) 事業の名称

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業

(3) 事業の対象となる公共施設

① 名称

岬町立みさき公園

② 種類

都市公園

(4) 公共施設等の管理者等の名称

大阪府泉南郡岬町長 田代 堯

(5) 事業予定地

事業予定地 大阪府泉南郡岬町淡輪 3990

敷地面積 約 33.4ha (旧遊園地区域 23.9ha、駅前前園区域 9.5ha)

(6) 特定事業の範囲

本事業は、事業予定地において、本公園の整備・維持管理及び運営を実施するものである。本事業は、以下の業務で構成される。具体的な業務内容については、業務要求水準書に示す。

① 統括管理業務

町と PFI 事業者間の調整や本事業における個別の業務全般を統括する業務である。

② 設計業務

設計業務は、本事業を実現するための設計条件、管理の仕様を見通した基本事項や建設に必要なデータを得るとともに、建設する施設内容を基本設計図書及び実施設計図書に取りまとめる業務である。

③ 建設業務

建設業務は、町が承認した施設を建設期間内に、安全に建設する業務である。

④ 工事監理業務

工事監理業務は、建設業務が建設期間内に、安全に、仕様を満足する建設が行われるよう工事を監理する業務である。

⑤ 開園準備業務

開園準備業務は、全面開園にあたり、運営の開始にあたって必要となる準備及び開園に係る式典等の準備業務である。

⑥ 維持管理業務

維持管理業務は、事業契約（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。））第 14 条第 1 項の規定に基づき、公共施設等の管理者等である町と選定された事業者が設立する SPC（特別目的会社）が締結する契約をいう。以下同じ。）締結から 3 か月以内に開始し、事業期間終了まで、公園利用者が公園施設を安全に、安心して利用できるよう、適切に維持管理を行う業務である。

⑦ 運営業務

運営業務は、既存施設を活用する場合は事業契約締結から 3 か月以内に開始し、事業期間終了まで、新規施設を整備する場合は新規施設供用開始から事業期間終了まで、都市公園としての運営を行う業務である。

(7) 事業方式

本事業の事業方式・事業スキームは、以下のとおりである。

- 本事業は PFI 法に基づく PFI 事業として実施する。
- PFI 法第 8 条第 1 項の規定に基づき選定された民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）は、事業契約に従って本公園区域全体を対象に、新たなみさき公園としての再整備（施設の設計・建設）を行い、事業期間にわたり維持管理・運営を行う。
- 公園の再整備に際し、PFI 事業者が新たに設置する公園施設については、事業期間中は施設を所有して維持管理及び運営を行い、事業期間終了後に施設を撤去する BOO（Build-Own-Operate）方式及び事業終了後に町に所有権（公園存続に必要なトイレ及び管理施設などに限る。）を移転する BOT（Build-Operate-Transfer）方式により実施する。なお、PFI 事業者が BOT 方式及び BOO 方式により整備、維持管理及び運営を行う公園施設を含む敷地については、町が PFI 事業者に事業期間終了まで設置許可を与えるものとする。なお設置許可の期間は、提案された事業期間に合わせ、最長 30 年とする。
- 公園全体を一体的に管理するため指定管理者制度を併用し、PFI 事業契約を結んだ PFI 事業者に対し、地方自治法に基づく指定管理者の指定を行うとともに利用料金制を採用する。
- 本事業は、本公園の運営から得られる収入により事業に係る費用を回収する独立採算型事業を目標として実施する。
- PFI 事業者の初期投資に係る財政負担を軽減するため、当面の間、公園内の森林エリアの維持管理（保安林及び隣接する未利用の森林エリアでの樹木・植栽等管理業務）及び公園内に存置された公園施設（主にトイレ及び観光灯台）の維持管理については、PFI 事業者の提案により、その取扱いについて双方協議するものとする。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から 10 年以上、30 年以下の期間とし、PFI 事業者の提案によるものとする。

(9) PFI 事業者の収入

PFI 事業者が本事業を実施することにより得られる収入は、以下のとおりである。

① 設置許可に基づき設置する公園施設の収入

- PFI 事業者が設置許可に基づき設置した公園施設において、商品やサービスを

提供して得られる収入

- PFI 事業者が設置許可に基づき設置した公園施設を、第三者に利用させることにより得られる収入

② 公園の利用料金収入（指定管理者制度を導入する範囲）

- 公園施設の利用料金収入

③ 賑わい創出事業による収入

- 公園を使用して行う賑わい創出事業（各種イベント・プログラム等）で得られる収入

(10) PFI 事業者が町に支払う使用料等

PFI 事業者が町に支払う使用料等は、町財政に寄与することを考慮のうえ、町が PFI 事業者を設置許可を与えることによる使用料及び、『9. PFI 事業者の収入』に定める PFI 事業者の収入を対象にして、PFI 事業者の提案に基づき協議のうえ決定する。

(11) 本事業の実施に関する協定等

町は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、本事業の優先交渉権者として選定された者（以下「優先交渉権者」という。）と、以下の協定等を締結する。

① 基本協定の締結

町は優先交渉権者との間で、速やかに基本協定を締結する。なお、基本協定書（案）は募集要項公表時に提示する。

② SPC（特別目的会社）の設立

優先交渉権者は、基本協定の定めるところにより、事業契約締結までに、本事業の遂行のみを目的とした SPC（特別目的会社）を岬町内に設立することを原則とする。

③ 事業契約の締結

町は、優先交渉権者との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定める事業契約を締結する。PFI 事業者は、優先交渉権者が提案した事業計画及び事業契約の定めるところにより本事業を実施する。なお、事業契約書（案）については募集要項公表時に提示する。

(12) 本事業に関連する法令等の遵守

PFI 事業者は、本事業を実施するに当たり、PFI 法及び同法第 4 条第 1 項に規定する民

間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令（府及び町の条例・規則等を含む。）を遵守する。

(13) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、事業契約の締結日から 10 年以上、30 年以下の期間とし、PFI 事業者の提案によるものとする。なお、各業務の実施期間は、以下のとおり予定している。

- ・ 先行開園 ……………令和 3 年 4 月頃
- ・ 事業契約締結、指定管理者の指定 ……………令和 3 年 9 月頃
- ・ PFI 事業者による本格運営開始、公園施設整備事業に着手 ……令和 3 年 12 月頃
- ・ 施設整備、全面開園 ……………令和 5 年 12 月頃
- ・ 事業契約の終了（事業契約締結から 10 年以上 30 年以下） ……令和 13 年 8 月頃
～令和 33 年 8 月頃

(14) 事業期間終了時の措置

PFI 事業者は、事業期間中は適切に施設の維持管理を行い、事業期間終了時に施設（BOT 方式により整備した公園施設を除く。）を撤去し、事業用地を町へ引き渡す。

2. 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定にあたっての考え方

町は、客観的な評価の実施により、本事業を町が本公園を整備する従来型の手法により実施した場合に比べて、PFI 手法により民間事業者が実施する場合の方が、町の財政負担の縮減が期待できる場合、又は町の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が見込まれると判断した場合に、PFI 法第 7 条に基づき、本事業を特定事業として選定する。

(2) 客観的な評価の実施

客観的な評価の実施については、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、評価の内容と併せて町のホームページにおいて速やかに選定結果を公表する。また、事業の実現可能性についての客観的評価の結果に基づき、特定事業として選定しないとしたときも同様に公表する。

第2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定方法

本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで特定事業を実施する民間事業者を選定する。民間事業者の募集にあたっては、公募型プロポーザル（提案）方式を採用することを予定している。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

本事業に係る公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募者」という。）は、必要な資金の確保を自ら行ったうえで、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の各業務の全部を行う単独企業（以下「応募企業」という。）若しくは、これらの業務を複数の企業で分担して行うグループ（以下「応募グループ」という。）として応募する。

応募グループのうち、SPC へ出資を行うものを「構成員」とし、SPC へ出資を行わないものを「協力企業」とする。SPC に対する構成員の出資割合は、50%を超えるものとする。SPC は、契約締結までに設立する。

構成員のうち、応募グループを代表する企業を「代表企業」とし、代表企業は以下の要件を満たすこと。

- i) 本事業における応募手続を行うこと。
- ii) 事業期間に渡り、SPC に対する出資者のうち最大の出資を行うこと。

また、施設整備期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれの業務を円滑に実施するために最もふさわしい企業が SPC の最大の議決権を保有する株主となることを目的とした構成員間の株式の譲渡は、町の書面による承諾を条件に可能とする。

(2) 応募者の参加資格要件

① 企業の参加資格要件（共通）

応募者は、以下の参加資格要件をすべて満たすこと。

- i) 提案する事業の実現に必要な資力及び信用等を有する者であること。
なお、「提案する事業の実現に必要な資力」は、主に以下の要件を確認す

るものとする。

- ・直近の決算期末において、債務超過(純資産額がマイナス)でないこと。
- ・経常損益について、直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

- ii) PFI 法第 9 条の規定する欠格事由に該当しない者であること。
- iii) 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。
- iv) 破産法(平成 16 年法律第 75 号) 第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号) 第 132 条又は第 133 条の規定に基づく破産申立てがなされていない者であること。
- v) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更正事件に係る同法施行による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号) 第 30 条の規定に基づく更正手続開始の申立てがなされていない者であること。
- vi) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号) 第 21 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされている和議事件に係る同法施行による廃止前の和議法(大正 11 年法律第 72 号) 第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てがなされていない者であること。
- vii) 会社法(平成 17 年法律第 86 号) 第 511 条の規定に基づく特別清算開始の申立てがなされていない者であること。
- viii) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号) 第 28 条の規定に基づく指示又は営業停止の処分を受けていない者であること。
- ix) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号) 第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含まない団体であること。なお、基本協定又は事業契約の締結後に当該処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体であることが判明した場合には当該基本協定又は事業契約を解除する。
- x) 岬町建設工事等指名停止要綱に基づく指名停止等措置を受けていない者。
- xi) 岬町暴力団等の排除に関する条例(平成 24 年 12 月 21 日条例第 18 号) 第 2 条第 1 号から第 3 号までに該当しない者であること。また、契約後に該当していることが判明した場合には当該事業契約を解除する。
- xii) 大阪府暴力団排除条例(平成 22 年 11 月 4 日条例第 58 号) 第 2 条第 1 号

から第4号までに該当しない者であること。また、契約後に該当することが判明した場合には当該事業契約を解除する。

- xiii) 国税（法人税、事業税、消費税等）及び地方税を滞納していない者であること。
- xiv) 町が設置する（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業に係る PFI 事業者選定審査委員会の委員が所属する組織又はその組織との資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。なお、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として委員と接触を試みた者については、応募の参加資格を失うものとする。
- xv) 本事業に係るアドバイザー業務に関与している以下の者又はこれらの者と資本面もしくは人事面において関連がある者でないこと。
 - ・ 国際航業株式会社 東京都千代田区六番町 2
 - ・ 内藤滋法律事務所 東京都中央区築地 2-3-4 築地第一長岡ビル 1002「資本面において関連がある者」とは、当該企業の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

② 各業務実施企業の参加資格要件

応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業のうち、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に主として当たるもの（PFI 事業者からこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれアからオまでの要件を満たすこと。複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を満たすこと。

a. 建築設計業務を行う者

- i) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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。
- ii) 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年以内に完了した公共施設又は商業施設の実設計の実績を有すること。ただし、複数の者で設計業務を行う場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

b. 公園設計業務を行う者

- i) 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の

規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。

- ii) 第一次審査書類の受付最終日までの過去5年以内に完了した、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第7条第5項に規定される公園の実施設計の実績を有すること。ただし、複数の者で設計業務を行う場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

a. 建築物の建設業務を行う者

- i) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。
- ii) 建築物の建設を行う者の直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が640点以上であり、かつ、特定建設業許可を有すること。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が本要件を満たしていればよいものとする。
- iii) 建築物の建設を行う者の主たる営業所及び入札契約等の権限を委託された支店・営業所等の所在地が大阪府内にあること。
- iv) 第一次審査書類受付最終日までの過去10年以内に完了した公共施設又は商業施設の建築一式工事（新築、増築又は改築）の実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が50%以上である者に限る。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。
- v) 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

b. 公園の建設業務を行う者

- i) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、土木一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。
- ii) 公園の建設を行う者の直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「土木一式」の総合評定値が670点以上であり、かつ特定建設業許可を有すること。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が本要件を満たしていればよいものとする。
- iii) 公園の建設を行う者の主たる営業所及び入札契約等の権限を委託された

支店、営業所等の所在地が大阪府内にあること。

- iv) 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年以内に完了した、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園、又は基盤整備工事を含む公園緑地工事の実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 50%以上である者に限る。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。
- v) 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

a. 建築物の工事監理業務を行う者

- i) 建築士法第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ii) 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年以内に完了した公共施設又は商業施設の実施設計又は工事監理の実績を有すること。ただし、複数の者で工事監理業務を行う場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

b. 公園の工事監理業務を行う者

- i) 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。
- ii) 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年以内に完了した、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園の実施設計又は工事監理（発注者支援・施工管理等）の実績を有すること。ただし、複数の者で工事監理業務を行う場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

エ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、i 及び ii については、いずれか一方の要件を満たすこと。

- i) 第一次審査書類受付最終日までの過去 5 年間に、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園、及び各公園施設における維持管理業務の実績が 1 件以上あること。

- ii) 公園及び各公園施設における維持管理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。
- iii) 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

オ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、i 及び ii については、いずれか一方の要件を満たすこと。

- i) 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年間に、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園、及び各公園施設における運営業務の実績が 1 件以上あること。
- ii) 公園及び公園施設における運営業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。
- iii) 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

(3) 応募の参加資格要件確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、第一次審査書類受付最終日とする。

参加資格確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、応募企業又は応募グループの構成員若しくは協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、原則として失格とする。ただし、応募グループの申し出により、町がやむを得ないと認め承認する場合には、参加資格要件を欠く構成員（代表企業を除く。）又は協力企業を変更することができる。

また、事業契約締結日までの間に応募企業又は応募グループの構成員若しくは協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、原則として基本協定又は事業契約を締結しないこととする。ただし、応募グループの申し出により、町がやむを得ないと認め承認する場合には、参加資格要件を欠く構成員（代表企業を除く。）又は協力企業を変更することができる。

なお、上記の理由で基本協定又は事業契約の契約締結が行えない場合、それまでにかかった町及び民間事業者の費用は、各自の負担とする

(4) 応募企業、構成員及び協力企業の変更

応募企業又は応募グループの構成員若しくは協力企業は、他の応募企業又は応募グループの構成員若しくは協力企業となることはできないものとする。

構成員及び協力企業の変更は、優先交渉権者決定前後を問わず原則として認めないものとするが、やむをえない事態が生じた場合は、町の承諾の上で変更することができる。

なお、応募企業及び代表企業の変更は認めない。

(5) 公募型プロポーザルに係る提出資料

① 提出資料

応募者からの提出資料は以下のとおりである。詳細は募集要項公表時に示す。

- a. 参加表明書等
- b. 第一次審査に関する提出書類
- c. 第二次審査に関する提出書類

② 提出資料の取扱い

a. 著作権

町が示した募集要項等の著作権は町に帰属し、応募者又は PFI 事業者が提出した書類の著作権は応募者又は PFI 事業者に帰属する。ただし、本事業期間中において、公表時その他町が必要性を認めたときは、町は提出書類の全部又は一部（公にすることにより応募者又は PFI 事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を公表その他に使用できるものとする。設計図書は町が無償利用する権利及び権限を有する。かかる利用の権利及び権限は、本事業契約終了後も存続する。

なお、応募者の提出書類は返却しない。

b. 特許等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。

(6) 事業者との契約手続き

町は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。また、町は、基本協定に従い事業契約を締結する。

(7) 地元企業の活用等

本事業の実施にあたり、可能な限り、必要な資機材、飲食物、消耗品等の調達や人材の雇用に際して、町内から調達、雇用するなど、町内企業の育成や地元経済の振興に配慮すること。

また、可能な限り多くの町内企業を応募グループの構成員又は協力企業に含めるよう努めること。

3. 民間事業者の募集・選定手順

(1) 募集・選定スケジュール

選定にあたっては、以下のスケジュールを予定している。なお、具体的な日程は募集要項公表時に提示する。

表 1 募集・選定スケジュール

スケジュール(案)	内容
令和2年12月25日	実施方針の公表
令和2年12月28日～ 令和3年1月15日	実施方針の質問の受付期間
令和3年1月22日	質問に対する回答の公表
令和3年1月下旬	特定事業の選定
令和3年1月下旬	募集要項の公表
令和3年2月上旬	現地説明会の実施
令和3年2月中旬～下旬	募集要項への質問の受付期間
令和3年3月上旬	質問に対する回答
令和3年3月中旬	第一次審査書類の受付期間
令和3年3月下旬	第一次審査結果の通知
令和3年4月上旬	個別対話の実施
令和3年4月中旬	個別対話結果の回答
令和3年5月中旬～下旬	第二次審査の受付期間
令和3年6月上旬	第二次審査（書類審査）
令和3年6月中旬	第二次審査（ヒアリング）
令和3年6月下旬	優先交渉権者の決定
令和3年6月下旬	優先交渉権者の決定、基本協定の締結
令和3年8月下旬	事業契約の仮契約
令和3年9月下旬	指定管理者の指定の議決、債務負担行為の議決、事業契約に関する議決

(2) 民間事業者の募集手続等

① 実施方針等の公表

本事業への民間事業者の参入促進に向け、実施方針等を町のホームページで公表する。

② 実施方針等に関する質問の受付及び回答の公表

実施方針等に関する質問の受付及び回答の公表は、第8.1.(1)に示すとおり実施する。

③ 募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項等を町のホームページ上で公表する。

④ 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

募集要項等に関する質問受付期間を設け、受け付けた質問について後日回答を公表する。詳細は、募集要項等の公表時に提示する。

⑤ 「岬町PFI事業者選定審査委員会」の設置と評価

町は、専門家等による「岬町PFI事業者選定審査委員会」(以下「委員会」という。)を設置し、委員会が事業者選定基準に基づいて応募書類等の審査を行い、町は委員会審査による選定に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

⑥ 第一次審査に関する提出書類の受付

応募者は、募集要項等に定めるところにより参加表明書及び第一次審査に関する提出書類を提出する。

第一次審査は、参加資格の確認を目的とする。応募の詳細については、募集要項等の公表時に提示する。

⑦ 第一次審査(資格審査)

町は、第一次審査に関する提出書類を提出した応募者を対象に参加資格の有無を確認する。その結果については、各応募者に書面で通知する。

⑧ 個別対話

本事業を適切に実施するため、要求水準の解釈を明確化することを目的として、個別対話を実施する。個別対話は、参加資格があると認められた応募者に対して実施するものとする。個別対話の詳細については、募集要項の公表時に提示する。

⑨ 第二次審査に関する提出書類受付

第一次審査の結果、参加資格があると認められた応募者は、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した第二次審査に関する提出書類を提出する。

⑩ 第二次審査（書類審査及びヒアリング）

提出された提案書に基づき、事業者選定基準に従い審査を行い、最優秀提案、優秀提案を選定する。事業者選定基準は、募集要項等の公表時に提示する。

審査にあたっては、応募者ごとに提案内容に関するヒアリングを実施する。ヒアリングの具体的な実施方法については募集要項等の公表時に示す。

⑪ 優先交渉権者等の決定

町は、最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定する。

⑫ 審査結果の公表、優先交渉権者等を決定しない場合

優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）となる応募者を決定した場合は、その結果を速やかに第二次審査対象者に通知するとともに町のホームページ上に公表する。

⑬ 優先交渉権者等を決定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者の提案においても本事業の目的が達成できない等により、本事業を PFI 事業（BOT 方式及び BOO 方式）で実施することが適当でないと判断する場合は、優先交渉権者等を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を応募者に通知するとともに、町のホームページ上に公表する。

上記の場合において、これまでににかかった費用は、町及び民間事業者が各自負担するものとする。

⑭ 提案内容に関する協議

町は、優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者と提案内容の確認を行い、その結果、提案された公園施設が都市公園の公園施設として認められない等、提案内容を変更することが必要な場合は、当該提案内容の修正・変更を行う。また、町が実施することを認めることができない提案内容がある場合は、提案内容の修正・変更を行う。

町は、優先交渉権者と事業契約の内容に関する協議を行い、協議が整った場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。

町は、優先交渉権者と協議が整わなかった場合には、次点交渉権者と提案内容に関する協議を行う。その結果、提案された公園施設が都市公園の公園施設として認められない等、提案内容を変更することが必要な場合、又は町が実施することを認めることができない提案内容がある場合は、提案内容の修正・変更を行う。また、町が実施することを認めることができない提案内容である場合は、提案内容の修正・変更を行う。

上記の場合において、町は次点交渉権者と事業契約の内容に関する協議を行い、協議が整った場合は、当該次点交渉権者と事業契約を締結する。

町は、次点交渉権者との協議が整わなかった場合には、事業者選定手続きをやり直すものとする。

第3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 事業者の責任の明確化に関する事項

(1) PFI事業者の責任

本事業は町とPFI事業者が相互に協力し、適正にリスクを分担することにより本事業の目的の遂行を図るものであり、原則としてPFI事業者が本事業に係る責任を負うものとする。

ただし、町が負うべき合理的な理由がある事項については町が責任を負うこととする。

(2) 想定されるリスクと責任分担

想定される町とPFI事業者のリスクの責任分担は、別紙3「リスク分担表(案)」によるものとするが、詳細は募集要項等の公表時に示すものとし、両者に矛盾がある場合には別紙3「リスク分担表(案)」によるものとする。なお、本実施方針におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由のある意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

町又はPFI事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負うべき者が全額負担することとする。

また、一定額までPFI事業者が責任を負うとしたリスクや、町及びPFI事業者が共同で責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、リスク分担(案)によるほか、詳細は募集要項等の公表時に示す。

2. 事業者の責任の履行確保に関する事項

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、業務要求水準書として提示する。

(2) PFI 事業者による業務品質の確保

PFI 事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、PFI 事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、業務要求水準書に示す。

(3) PFI 事業の実施状況のモニタリング

町は、PFI 事業者が事業契約等に定められた業務を確実に遂行していることを確認するため、要求水準及び PFI 事業者が提案したサービス水準の達成状況、PFI 事業者の財務状況について、モニタリングを行うものとする。詳細については、募集要項の公表時に示す。

(4) モニタリング結果に対する措置

町は、モニタリングの結果、PFI 事業者が実施する統括管理、設計、建設、工事監理、開園準備、維持管理及び運営の各業務の水準が町の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告等の措置を行う。詳細については、募集要項の公表時に示す。

第4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 公共施設等の立地に関する事項

(1) 公共施設等の立地に関する事項

立地に関する事項は、次のとおりである。

事業予定地：大阪府泉南郡岬町淡輪 3990

敷地面積：都市公園区域：約 33.4ha

(旧遊園地区域 23.9ha、駅前前園区域 9.5ha)

施設名称：岬町立みさき公園

(2) 用途地域

第二種住居地域

なお、PFI 事業者の提案内容により、都市計画用途区域（近隣商業地域）の変更について必要な検討を行う。

(3) 建築面積

PFI 事業者が整備する公園施設の建築面積については、以下に示す本事業での許容建築面積以下となるよう設定する。

表 2 公園施設の建築面積

適用法令	施設区分	公園面積に対する建築面積の割合※1
都市公園法 第4条第1項 都市公園法施行令第6条及び 岬町都市公園条例(昭和43年 岬町条例第29号) 第2条の4	公園施設として設けられる建築物	2%
都市公園法施行令第6条及び 岬町都市公園条例(昭和43年 岬町条例第29号) 第2条の5	休養施設、運動施設、教養施設、備 蓄倉庫等	+10% (12%)
	国宝、重要文化財、重要有形民俗文 化財、特別史跡名勝天然記念物等	+20% (22%)
	屋根付き広場、壁を有しない雨天用 運動場等	+10% (12%)

(4) 建築基準法上の建築面積の制約

第二種住居地域として用途地域指定を行っており、現状の用途地域においては、公園内に既存不適格（野外ステージ観覧席）施設が存置することから、引き続き、建築基準法改正時（昭和 45 年改正。用途地域に第二種住居地域が設置）の延床面積（7,616 m²）の 1.2 倍（9,235.2 m²）を超えるものは設置できない。

なお、都市計画用途区域の変更（第二種住居地域から近隣商業地域）により、上記の建築面積の制約は解消される見込みである。

(5) 容積率

200%（第二種住居地域）

2. 事業対象範囲

(1) 保安林に関する法規制

事業対象範囲は、都市公園区域として設定されたみさき公園全体であるが、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）による保安林（図 1 魚つき保安林の範囲）指定の目的を達成する観点から、公園施設の整備に制限を受けない区域、及び制限を受ける区域に分けられる。

整備可能範囲 約 31.9ha

整備抑制範囲 約 1.5ha（保安林指定地番の公簿面積により算出）



図 1 魚つき保安林の範囲（赤実線で囲まれた範囲）

(2) 防災に関する法規制

本事業区域には、津波防災地域づくり法（平成 23 年法律第 123 号）第 8 条第 1 項に基づく「津波浸水想定」において、図 2 のとおり北東部の一部に浸水想定が設定されている。最も高い想定で、「1.0～2.0m」となっている。

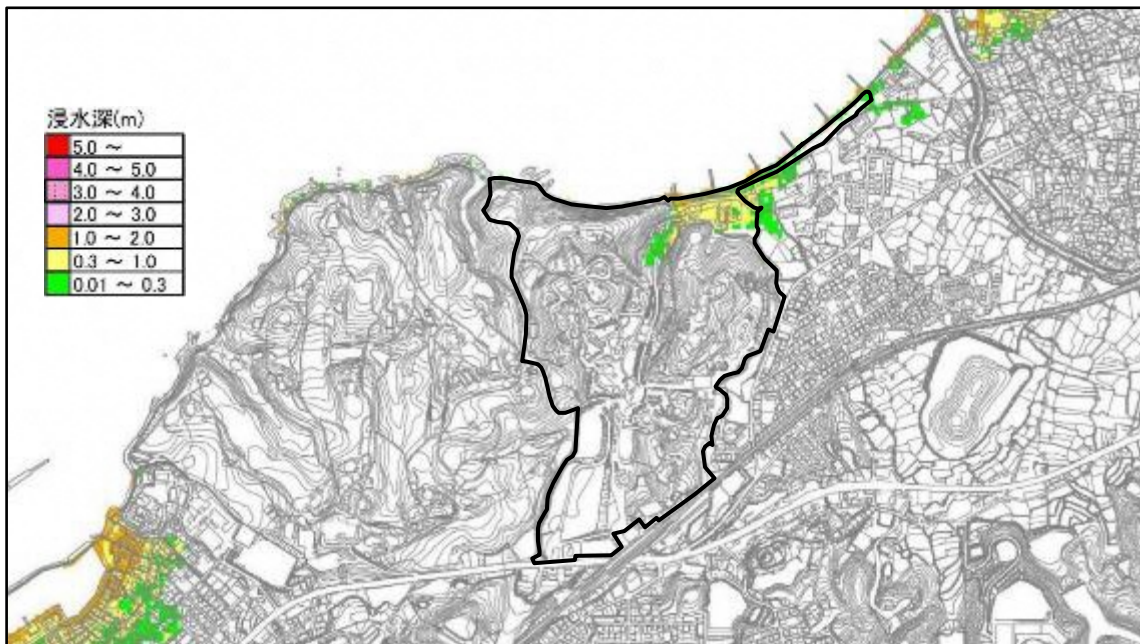


図 2 浸水想定（黒線が都市公園区域）

（出典：大阪府 危機管理室防災企画課資料）

(3) 文化財に関する法規制

本事業区域には、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「埋蔵文化財包蔵地」が、図 3 のとおり海岸側及び北東部の一部に存在している。

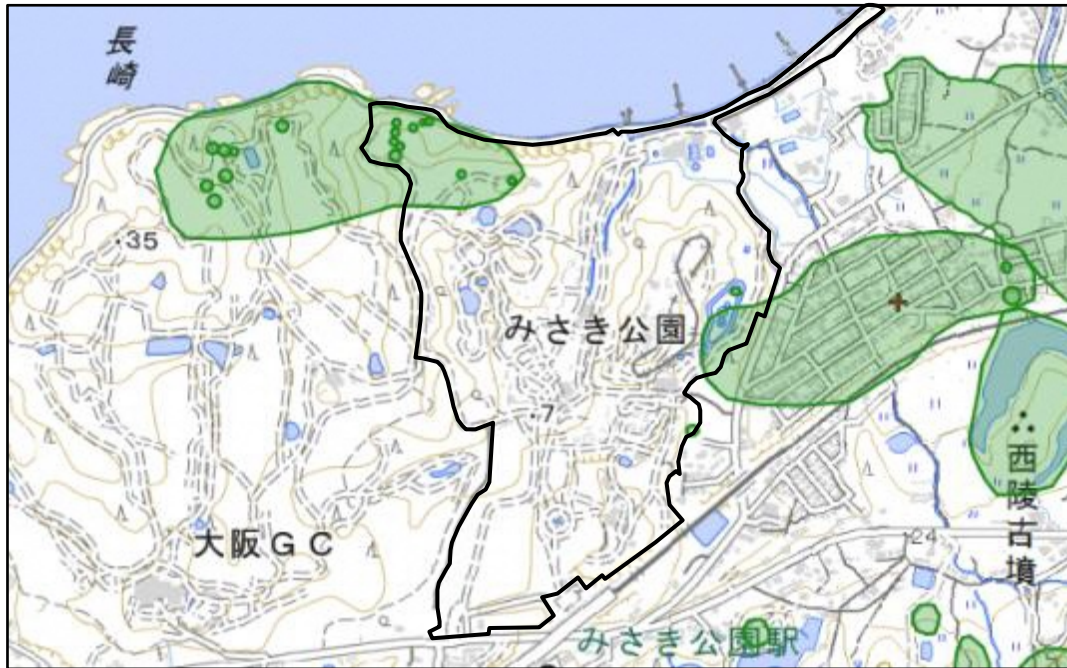


図 3 埋蔵文化財包蔵地（黒線が都市公園区域）

（出典：大阪府 「地図情報提供システム」）

3. インフラ設備の現状

(1) インフラ設備の状況

公園内には、以下のインフラが敷設されている。各インフラの敷設状況と問い合わせ窓口については表 3 を参照のこと。

- ・ 都市ガス
- ・ 電気
- ・ 上水道
- ・ 下水道

表 3 公園内のインフラの敷設状況と問合せ先

インフラ施設	整備状況など	問い合わせ窓口
ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園に隣接する府道と歌山阪南線に地下に都市ガス管が埋設されている。利用にあたっては、問い合わせ窓口を確認すること。 ・ なお、前公園運営事業者は地元業者からのプロパンガスにて対応している。 	大阪ガス株式会社
電気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地南西側から送電線が引き込まれている。利用にあたっては、問い合わせ窓口を確認すること。 	関西電力株式会社
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用にあたっては、問い合わせ窓口を確認すること。 	大阪広域水道企業団 TEL 072-492-4140
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ みさき公園に接続可能な2箇所のマンホール（旧水族館側及び府道側）が設置されている。 ・ 利用にあたっては、問い合わせ窓口を確認すること。 	岬町都市整備部土木下水道課 TEL 072-492-2744

(2) 地盤状況

本敷地に関する地盤状況等に関する情報（平成 19 年 7 月 1 日旧イルカ館付近で実施した）以外は存在しないため、PFI 事業者の負担で必要な調査を実施すること。

(3) 事業区域内の既存施設に関する内容

本事業区域にある既存施設の内容は、別紙 2 を参照すること。

4. 施設構成

本事業で整備する施設は、都市公園法に基づく公園施設のみとする。なお、表 4 に示す公園施設は必ず整備することとする。ただし、既存施設を利用する場合は、当該公園施設を整備したものとみなして差し支えないものとする。

その他、事業者の提案による施設を整備することができる。

施設の計画に係る要件の詳細については業務要求水準書（案）に示す。

表 4 必ず整備する公園施設及び公園施設の内容

公園施設名	都市公園法における公園施設の内容
園路・広場	園路及び広場
植栽、花壇等（修景施設）	植栽及び花壇等、公園の景観を構成する施設
休憩所、ベンチ等（休養施設）	休憩できる四阿やベンチ等、公園利用者が休憩できる施設
駐車場、トイレ等（便益施設）	駐車場、駐輪場、トイレ等の施設
管理事務所等（管理施設）	さく、管理事務所、照明施設等の公園を維持管理するために必要な施設
遊具（幼児用遊戯施設）	ぶらんこ、すべり台、砂場等の遊戯施設

第5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 係争に対する措置

以下の書類の解釈に疑義が生じた場合は、町と PFI 事業者は本事業の事業目的の遂行を前提とし誠意を持って協議の上、解決を図るものとする。

- 町が公募型プロポーザルの手続きにおいて配布した一切の資料及び当該資料に係る質問回答書
- 優先交渉権者が応募手続きにおいて提出した提案書
- 町と PFI 事業者との間で締結された基本協定書
- 町と PFI 事業者との間で締結された事業契約書

2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に係る紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的考え方

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、町及びPFI事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) PFI事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

PFI事業者が事業契約上の債務を履行しない場合、町はPFI事業者に対して改善勧告を行う。改善勧告を行っても改善が認められない場合、PFI事業者の帰責事由によりサービスの提供に重大な遅延等が懸念される場合、PFI事業者の事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合、又はPFI事業者が倒産し、若しくはPFI事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が合理的に困難と考えられる場合、その他事業契約で定める解除事由に該当する場合は、町は事業契約を解除できるものとする。

以上の事由により町が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、町はPFI事業者に対して違約金及び損害賠償等の請求を行うことができるものとする。

(2) 町の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

町の債務不履行により事業の継続が困難となった場合には、PFI事業者は事業契約を解除できるものとする。

以上の事由によりPFI事業者が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、町はPFI事業者に対して事業者が生じた損害を賠償する義務を負うものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

町又はPFI事業者の責めに帰すことができない不可抗力その他の事由により事業の継続が困難となった場合は、町とPFI事業者との間で事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定の期間内に上記の協議が整わない場合は、町は、事前にPFI事業者に通知することにより、事業契約を解除できる。

以上の事由により事業契約を解除する場合の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。

なお、不可抗力の定義については、事業契約に定めるものとする。

第7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等を想定していないが、事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2. 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、町は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 実施方針の公表に関する事項

(1) 実施方針に関する質問の受付及び回答の公表

① 受付期間

令和2年12月28日（月）～令和3年1月15日（金）17:00まで

② 提出方法

様式1「実施方針等に関する質問書」に質問を記入し、第8.6.「送付先・問合せ先」のメールアドレス宛に送付し、送付後に電話でメールの收受を確認すること。

③ 回答方法

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に該当し、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあるものを除き、町ホームページに公表する。

④ 回答予定日

令和3年1月22日（金）

(2) 実施方針の変更

町は、民間事業者からの質問を踏まえ、PFI法第7条に定める特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針の変更を行った場合には、町ホームページへの掲載、その他適宜の方法により速やかに公表する。

2. 議会の議決

事業契約に関する議案及び指定管理者の指定に関する議案は、令和3年9月に町議会に提案する予定である。

3. 指定管理者の指定

町は、開園までの間に、PFI事業者を本事業の指定管理者として指定する予定である。

4. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

5. 情報公開及び情報提供

本事業は、岬町情報公開条例（平成 12 年岬町条例第 27 号）に基づき情報公開を行う。
また、情報提供については、適宜、町ホームページ等を通じて行う。

6. 送付先・問合せ先

岬町 都市整備部 産業観光促進課

住 所 〒599-0392 大阪府泉南郡岬町深日 2000 番地の 1

電 話 番 号 072-492-2730

FAX 番 号 072-492-5422

メールアドレス kankou@town.osaka-misaki.lg.jp

なお、実施方針等に関する質問又は意見については、口頭又は電話での直接回答は行わない。