

新たなみさき公園の民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

1 業務名

新たなみさき公園の民間活力導入可能性調査業務委託

2 業務の目的

本業務は、みさき公園を広域観光拠点及び町民に親しまれる都市公園として再整備するため、基盤整備の検討を行うとともに、民間事業者による PPP/PFI 手法等の導入可能性を調査し、最適な事業スキームの構築及び公募に係る条件整理を行うことを目的とする。

3 対象地区

都市公園（みさき公園及び隣接地） 33.56ha（大阪府泉南郡岬町内）

4 適用基準等

本業務の実施に当たっては、関連する法令等を遵守するとともに、次に掲げるガイドライン等に準拠すること。

- ・ PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン
- ・ PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
- ・ VFM (Value For Money) に関するガイドライン
- ・ 契約に関するガイドラインーPFI 事業実施契約における留意事項について
- ・ モニタリングに関するガイドライン
- ・ 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン
- ・ その他、本業務に関連する国及び地方公共団体が定める指針等

5 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

6 業務作業内容

(1) 計画準備・前提条件整理

業務着手時に、本町の上位・関連計画、都市公園としての法的位置付け、(仮称)新たなみさき公園整備運営等事業（以下「前事業」という。）に係る公募資料、事業契約解除後の方針、町直営による管理運営状況を確認し、本業務の到達目標、検討範囲、検討深度、工程及び役割分担を整理する。

特に、前事業で課題となった事業進捗、資金調達、設計条件、インフラ条件、地域動線、維持管理範囲等について整理する。

また、計画準備の成果として、業務計画書、工程表、協議事項管理表、貸与資料リスト、追加確認事項一覧を作成し、以後の検討の共通認識を形成する。

(2) 基礎データ収集及び現況・制約条件の整理

概略設計及び PPP/PFI 導入可能性検討に必要な基礎データとして、地形、既存施設、園路、駐車場、アクセス、上下水道・雨水排水・電気等のインフラ、法規制、土地利用条件、周辺観光資源、利用者動線を整理する。

みさき公園駅、南海本線、長松自然海浜、周辺観光施設との関係を踏まえ、広域来訪者、町民の日常利用、イベント時利用、維持管理車両等の動線を分けて整理する。

民間事業者の投資判断に影響する制約条件については、町側が整備すべき基盤、民間側で対応可能な範囲、事業化前に追加調査が必要な事項に区分する。

(3) 公園整備に係る概略設計

「広域観光拠点」「町民に親しまれる都市公園」「民間投資を誘発する賑わい拠点」の三つの視点から、基本コンセプト、導入機能、整備範囲、施設配置、園路・広場・駐車場・水路等の基盤整備方針を検討する。

概略設計では、基本的仕様の検討、ゾーニング、概略配置図及びパース作成、園路・広場・駐車場・アクセス・水路等の公共インフラ検討、導入施設及び収益施設の検討、段階整備を含む基本計画案、概算事業費の算出を行う。

整備内容は、民間事業者へのサウンディング結果と相互に反映させ、過大な公共負担又は過度な民間負担とならないよう、複数の整備水準案を比較検討する。

(4) 公園の整備・管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性検討

本事業に適用可能な官民連携手法として、PFI、DBO、DB+指定管理、Park-PFI、設置管理許可、指定管理者制度、包括的民間委託、段階整備型スキーム等を抽出し、対象範囲、事業期間、資金調達、収益施設、公共負担、民間リスクの観点から比較する。

単一手法に早期固定せず、敷地規模、収益性、公共性、町の財政負担、民間投資の可能性に応じて、「公共基盤整備+民間収益施設」「公園全体指定管理+一部 Park-PFI」「段階整備型 PFI/DBO」等の複数案を設定する。

各案について、官民の役割分担、リスク分担、必要な条例・許認可・契約上の留意点、民間事業者が参画しやすい条件を整理し、事業化判断に必要な比較表を作成する。

(5) 概算事業費、VFM 及び整備効果の検討

概略設計に基づき、設計費、建設費、改修費、基盤整備費、維持管理・運営費、調査費等を整理し、従来方式と民間活力導入方式の公共財政負担を比較する。

VFM の算定にあたっては、事業期間、割引率、維持管理費、更新費、収入見込み、リスク調整額等の前提条件を明示し、単なる数値比較ではなく、財政負担の平準化、民間ノウハウ活用、早期開園、運営改善効果を含めて評価する。

整備効果については、交流人口の回復、観光消費の拡大、地域事業者との連携、町民利用の向上、周辺観光資源との回遊促進等を、定量・定性の両面から整理する。

(6) 民間事業者の参入意向把握（マーケットサウンディング）

サウンディングは、参画意向の有無を確認するだけでなく、事業成立条件を具体化する中核工程として実施する。対象は、公園運営、観光・レジャー、アウトドア、宿泊、飲食、イベント、交通、維持管理、設計・施工、PFI/PPP 参画実績を有する事業者等を想定する。

事業概要書及び質問書では、事業コンセプト、施設構成、収益施設、事業期間、投資規模、公共側に求める基盤整備、リスク分担、地域連携、段階開園、応募しやすい公募条件を確認できる構成とする。

また、必要に応じて、一次対話で幅広いアイデアと参画条件を把握し、二次対話で複数スキーム案に対する反応を確認する二段階方式を採用する。結果は、民間意見の単純集計ではなく、事業スキーム案ごとの成立条件、懸念事項、本町が事前に整理すべき条件として取りまとめる。

(7) 事業化に向けた募集条件等の検討

サウンディング結果及び比較評価を踏まえ、事業目的、対象範囲、参加資格、事業期間、提案条件、官民役割分担、リスク分担、評価基準、提案書作成要領、契約条件、モニタリング方針等の募集条件を検討する。

特に、前事業を踏まえ、資金調達確認、設計熟度、着手期限、段階開園、既存インフラ・地域動線への対応、契約解除・変更協議、物価変動、不可抗力等について、募集時点で明示すべき条件を整理する。

なお、成果は、募集要項等の作成に直接活用できるよう、論点整理表、募集条件案、評価項目案、リスク分担表案、スケジュール案として整理する。

(8) 打合せ協議、工程管理及び成果品作成

打合せは、業務着手時、中間協議（サウンディング前後に係る業務等を含む。）、成果品取りまとめ時及び必要に応じて実施し（計6回程度を想定）、協議事項、決定事項、未決事項を管理表により管理する。

また、行政内部の意思決定、住民説明、国費活用、民間事業者公募を見据え、概略設計、事業スキーム、VFM、サウンディング結果、募集条件が相互に矛盾しないよう工程管理を行う。この際、庁内関係部署及び関係機関との協議・調整が必要な場合は、受注者は発注者を支援し、必要な資料等の作成を行うものとする。

なお、成果品として、業務報告書、概要版、概略設計図、概算事業費整理表、VFM算定資料、サウンディング資料・結果整理、事業スキーム比較表、募集条件等検討資料を作成する。

7 提出期限及び成果品

受注者は、履行期間内に以下の成果品を発注者に提出すること。

- (1) 成果品目録（提出数量等の詳細は監督員と協議のうえ決定すること）
- (2) 成果品は原則として電子媒体（PDF 形式及び Microsoft Office 等で編集可能な形式）にて納品すること。

8 その他留意事項

(1) 疑義の決定

本仕様書に定めのない事項、または本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議のうえ決定する。

(2) 貸与資料の取扱い及び個人情報の保護

受注者は、発注者から貸与された資料等を善良な管理者の注意をもって保管し、本業務の目的以外に使用してはならない。また、業務完了時又は発注者が求めた場合は、速やかに返還又は破棄等の適切な措置を講ずること。加えて、本業務の遂行上取り扱う個人情報については、「個人情報の保護に関する法律」その他の関係法令等を遵守し、適正に取り扱うこと。

(3) 秘密保持

受注者は、本業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。本業務完了後においても同様とする。

(4) 著作権の帰属

本業務に係るすべての成果品の著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む）は、引き渡しと同時に発注者に帰属する。

(5) 再委託の制限

受注者は、本業務を一括して第三者に委託し、または請け負わせてはならない。

また、主たる業務以外の業務の一部を第三者に委託しようとする場合は、あらかじめ発注者の書面による承諾を得なければならない。