

■大阪府営公園（箕面公園ほか5公園）における新たな管理運営制度の拡充に向けたサウンディング型市場調査 質問回答一覧表

No.	質問内容	回答
1	「PMO」型と「P-PFI+指定管理」型との違いは何ですか。ご教示下さい。	「PMO」型は指定管理者制度と都市公園法に基づく設置管理許可制度を組み合わせたもので、通常の指定管理業務である施設の維持管理だけでなく、施設整備（ハード事業）からイベント企画・立案（ソフト事業）に至るまで公園全体の管理を行う事業手法です。 「P-PFI+指定管理」型は、指定管理者制度と都市公園法に基づくP-PFI制度を組み合わせたもので、公園全体を指定管理者制度で管理運営するとともに、P-PFI制度により、公園の一部区域内において、公募対象公園施設（自主事業としてのハード事業）として新たな賑わい施設を設置、管理運営し、その収益で投資費用を回収するとともに、広場や園路、ベンチなどの特定公園施設を整備する事業手法です。 なお、「PMO」型と「P-PFI+指定管理」型との違いについては、「実施要領 巻末参考資料_府営公園における民間活力導入に係る事業手法 現行の事業手法の枠組み p12(1)PMO型指定管理、p14【P-PFI制度と指定管理者制度を組み合わせる制度】」に記載のとおりです。
2	収支を検討するにあたり、各公園における利用者数についての数字的根拠（集計方法）を具体的にご教示下さい。	「実施要領p11 6各公園の概要 <参考情報>・府営公園管理要領別表第3」をご覧ください。
3	事業期間は最長で25年以内とありますが、25年以内は絶対条件でしょうか。提案の内容により期間は相談の余地はあるのでしょうか。	原則、25年以内です。ただし、ご提案内容に応じて25年以上必要な場合（事業成立の可否に係る場合）については、その理由を添えて、ご提案頂いても差し支えありません。
4	新規に設置する施設の建築面積に応じて、設置許可使用料を府にお支払いいただく必要があります。なお、管理許可を受けて使用する場合の管理許可使用料は条例に定める使用料を府にお支払いいただく必要がありますとありますが、今後の府としての検討として上記費用の減免、または、使用料の引き下げ等は検討される予定はありますか。または、今回の公募において提案とすることも可能でしょうか。	ご提案については可能です。ご提案内容を確認させていただき、今後の検討の参考とさせていただきます。
5	事業者が所有する施設等の撤去・処分費に相当する額を、府に保証金として預託するとありますが、預託金の返還時期はいつ頃を想定（決定）されていますか。	公園施設設置許可期間の満了又は解除の後、指定管理者による原状回復完了後となります。
6	自動販売機の設置について、現在の事業者が府へ納付している使用料と同額程度を指定管理者が府へ納入することで、指定管理者が自らの権限で園内に自動販売機を設置する仕組みへの見直しを検討、となりますが、各公園で金額はまちまちであり、明らかに高額な公園もあります。見直す場合は、全公園統一の使用料になるのか、または、公園毎に違うのか。収支を検討するうえで、大きな要素となるので、現状での方針があればご教示下さい。	公園毎に収入や利用状況が異なるため、公園毎の金額設定において検討しているところですが、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきたいので、ご提案ください。
7	年間利用者数について 各公園について、利用者数をカウントする機能はない様なのですが、どのような算出方法が採られているのでしょうか。車両からの、割合であれば係数も教えてください。事業計画を立てる上で、マーケティング情報は最重要ですので、宜しくお願い致します。実情を教えてください。	質問No.2の回答をご参照ください。
8	ソフト事業のプログラミング開発費用の取り扱いについて 公園での賑わい事業の中で新たなIT系技術の導入を考えた場合、開発にかかる費用は多大であり5年のソフト充実型指定管理事業の枠組みでは投資できない場合期間の延長は可能でしょうか。IT系開発もハード事業と考える事は可能でしょうか。	最長25年以内であれば、事業期間の設定は自由です。 IT系開発の位置付けについては、貴社のご提案内容を確認のうえ、検討させていただきます。
9	P-PFIについて 各公園においてP-PFI制度を導入するエリアは指定されているのでしょうか。指定予定場所があれば教えてください。	現時点で、P-PFI制度の導入エリアの指定は行っておりません。ご提案頂いた内容を確認のうえ、各公園のP-PFI制度の導入可否（エリア含む）について検討させていただきます。なお、府として想定する民生活の可能性のあるエリア等については、「資料3 各公園 提案を求める機能及び事業イメージ等 ■民生活導入候補施設」の概要も参考にしてください。
10	実施要領p5「【ハード事業】（カ）設置する施設の内容」において、「設置する施設は、（中略）大阪府福祉のまちづくり条例に適合し、バリアフリー、ユニバーサルデザインに十分に配慮する必要があります。」との記載があります。 急峻な地形の公園では、上記条例に準じた施設整備を行うにあたり、費用負担が増大することが考えられますが、このことについての緩和措置や特例対応等があれば、具体的にお示しください。	大阪府福祉のまちづくり条例第31条に制限の緩和について規定されておりますが、現時点では判断しかねます。ご提案の内容を確認させていただき、今後の参考とさせていただきたいので、ご提案ください。
11	実施要領p5「【ハード事業】（キ）建ぺい率の制限」 （資料7「各公園 許容建築面積の制限」） 許容建築面積の制限について、通常建築物を最大2%に加え、特例建ぺい率対象建築物を最大10%まで設置可能との理解でよろしいでしょうか。 （表に記載されている建ぺい率は既存建物の数値であり、例えば枚岡公園で新たに建築物を設置するにあたり、通常建築物を8,322㎡、特例建ぺい率対象建築物を43,668㎡、両建築物を合わせて51,990㎡まで設置が可能ということでしょうか。）	大阪府都市公園条例で定める建ぺい率は公園の敷地面積に対し2%です。ただし特例建ぺい率対象建築物（休養施設、運動施設、教養施設等）は10%を限度としてこれを超えることができます。現在の各公園の建ぺい率については、「資料7：各公園 許容建築面積の制限」をご覧くださいのうえ、ご提案いただく建築物の面積を算出願います。
12	実施要領p6「【ハード事業】（コ）新たな施設の設置又は改修にあたっての施工条件」 樹木の撤去・移設にあたり、周辺施設・住民との取り決めて開発の困難な区域や、自然保護、斜面地の保全、河川環境の保全などの観点から、法令や条例により制限が定められている区域があれば具体的にお示しください。	現時点でお示しするものではありません。例えば、風致地区、土砂災害警戒区域、文化財保護、国定公園等の制約を受ける可能性はあります。ご提案にあたって、気になる法令等がございましたら、具体的にご提示ください。
13	実施要領p6「【ハード事業】（コ）新たな施設の設置又は改修にあたっての施工条件」 建物の外観等（色・デザイン等）について、制約を受ける事項、区域があれば、具体的にお示しください。	現時点でお示しするものではありません。例えば、各市町村の景観に関する条例や風致地区等の制約を受ける可能性はあります。ご提案にあたって、気になる法令等がございましたら、具体的にご提示ください。
14	実施要領p6「【ハード事業】（コ）新たな施設の設置又は改修にあたっての施工条件」 事業者が施設の設置を行う際に、公道から直接施設内へ進入できる出入口を設けること、また、施設の設置に伴い、公園に新たな出入口を設けることに対し、制限や制約があれば具体的にお示しください。	現時点でお示しするものではありません。ただし、具体的に事業を進めるにあたっては、所轄警察署との協議により、条件等（例えば、既設交差点との位置関係等）を付される可能性があります。ご提案にあたって、出入口設置に関する具体的な条件や課題がございましたら、ご提示ください。

15	<p>実施要領p6「【ハード事業】(コ)新たな施設の設置又は改修にあたっての施工条件」</p> <p>「原状に回復する」とは、「実施要領p4【ハード事業】(エ)費用負担」内に示されている例のように、1階：管理事務所・2階：未利用の建物を改築し、1階：レストラン・2階：管理事務所とした場合、事業期間終了後には指定管理者により、従前の建物形態である1階：管理事務所・2階：未利用の状態に戻すため再改築するとの認識でよろしいでしょうか。その場合、大阪府へ預託する保証金は、改築を行った箇所(1階・2階両方)の再改築費となりますか。</p>	<p>原状回復のお考えは、ご認識のとおりです。</p> <p>新設等の設置許可物件に係る保証金については、指定管理者やP-PFI事業者等が所有する施設等の撤去・処分費に相当する額を、府に保証金として預託していただきます。</p> <p>改築等の管理許可物件に係る保証金については、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。</p>
16	<p>実施要領p6「【ソフト事業】(ア)事業対象」</p> <p>指定管理者が自主事業としてソフト事業を行う場合には、事業収入、利用料金、行為許可使用料、占用許可使用料の一切を大阪府へ納める必要がないという認識でよろしいでしょうか。</p> <p>また、指定管理者が主催者としてイベント等を実施するにあたり、運営の大部分を他の事業者が担う場合であっても、上記と同様の扱いになるとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>現行では、指定管理者が実施するソフト事業(自主事業)に伴う、事業収入、利用料金、行為許可使用料は指定管理者の収入となり、占用許可使用料については、大阪府の収入となります。検討中の「実施要領p8(5)事業条件についての留意点 ア見直し条件 占用許可(催しのため設けられる仮設工作物)」の権限付与が可能となれば、占用許可使用料(催しのため設けられる仮設工作物)についても、指定管理者の収入となります。</p> <p>「実施要領P8(5)事業条件についての留意点」に記載のとおり、現行のPMO型指定管理者が実施する自主事業及び指定管理事業については、総収入と総支出の差の50%を府へ納付いただくこととしていますが、その率について、ご提案いただく形への見直し等を検討しています。指定管理者の収益の還元について、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。</p>
17	<p>実施要領p8「ア 見直し条件 占用許可(催しのため設けられる仮設工作物)の権限付与」</p> <p>国都公景第163号令和5年3月29日付「都市公園における指定管理者が行うことができる管理の範囲の柔軟化について(占用許可)」では、「地方公共団体が設置する都市公園において、都市公園法第7条第1項第6号に該当する事項のうち、一定の条件を満たすものについては、同法第6条第1項に規定する占用許可行為を指定管理者へ委任することを可能とする」との記載があります。</p> <p>今回の貴府における事業条件の見直しでは、占用許可権限の全てではなく、一定の条件を満たすもののみ、指定管理者への許可権限の付与を検討されているとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご認識のとおりです。占用許可の権限付与の有用性や課題等、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。</p>
18	<p>実施要領p8「ウ 見直し条件 収益還元の率や納付方法の見直し」に、「PMO型指定管理者が実施する自主事業及び指定管理事業については、総収入と総支出の差の50%を府へ納付いただくこととしています」との記載があります。</p> <p>「総収入と総支出の差の50%」と定めるに至った根拠となる考え方についてお示しください。</p> <p>また、還元率を応募時に提案する形へ見直しを検討しているとのことですが、見直しを行った場合、提案した還元率の違いによって評価点に差が生じることになるのでしょうか。</p>	<p>「総収入と総支出の差の50%」と定めるに至った根拠となる考え方については、今回の調査の趣旨とは異なるため、回答は差し控させていただきます。</p> <p>評価点の考え方につきましては、次期公募にかかる内容のため、回答は差し控させていただきます。</p>
19	<p>実施要領p8「ウ 見直し条件 収益還元の率や納付方法の見直し」において、「納付金のうち一部を施設改修(ベンチの新規設置や既存施設の修繕等)による還元も可能とする見直しを検討しています。」との記載があります。</p> <p>これは、PMO型指定管理を想定したものでしょうか。</p> <p>前回のソフト充実型指定管理公募時には、納付金は指定管理業務に充てるため、様式第3号「収支計画書」の「自主事業収入」欄に金額を記載し、それとは別途、「設問②自主事業」において、「2)公園サービス(府民サービス)への還元」にて収益の一部をベンチの増設やトイレの洋式化等の公園のサービスに還元する方策の記載を求められていました。</p> <p>今回の見直しがソフト充実型指定管理にも適用される場合、「収支計画書」上の「自主事業収入」欄に記載する納付金額の中に、施設改修に充てる予定金額を含めることを可能とする、ということを用意されたものでしょうか。</p> <p>他に意図するところがあれば、詳しくご教示ください。</p>	<p>現行は、「実施要領p8 ウ 見直し条件 収益還元の率や納付方法の見直し」に記載のとおり、50%収益還元を適用しているのはPMO型指定管理となっています。今後は、PMO型指定管理も含めて、収益還元の率や納付の方法の見直しについて検討していますので、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。</p>
20	<p>実施要領p8「ウ 見直し条件 収益還元の率や納付方法の見直し」</p> <p>PMO型指定管理者が実施する自主事業及び指定管理事業について収益還元率の見直しを検討されているとのことですが、既に令和5年度からPMO型指定管理期間が始まっている服部緑地、浜寺公園、二色の浜公園についても、見直しを検討されていますか。その場合、見直しを適用する時期についてご教示ください。</p>	<p>今回の調査の趣旨とは異なるため、回答は差し控させていただきます。</p>
21	<p>資料1「錦織公園管理マニュアル(案)p11 II.利用調整(3)北臨時駐車場について」</p> <p>錦織公園の北臨時駐車場は現在、土日祝のみの営業となっていますが、平日も営業することは可能でしょうか。</p>	<p>「資料1 錦織公園管理マニュアル(案)p11 II.利用調整(3)北臨時駐車場について」に記載のとおり、北臨時駐車場が面している道路は、公害測定道路に指定されていることから、営業日を制限しています。営業日は土日祝(7月及び12月の土曜日は休場)です。なお、平日は保育園、幼稚園、小学校及び中学校等の学校教育に関する校外学習や社会福祉法人施設関連等の車両は事前の予約にて利用可能です。</p>
22	<p>資料3「各公園 提案を求める機能及び事業イメージ等」</p> <p>民活導入候補施設について、府が想定する事業イメージとして売店・カフェ・レストラン・コンビニなどが示されています。</p> <p>園内に指定管理対象外施設として既存の売店や自動販売機等(以下、「既存売店」という)が存在する場合、既存売店等が、指定管理者による新たな売店等の設置に対し難色を示すことが予想されます。</p> <p>指定管理者がハード事業として新たに設置する売店等は、既存売店等から何ら影響を受けず、指定管理者独自の判断で運営することが可能との理解でよろしいでしょうか。</p> <p>なお、指定管理者が新たに設置する売店等と既存売店等との間で利害関係が一致せず、問題が生じた際は、貴府に調整いただけるとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>事業者は、都市公園法、大阪府都市公園条例等で認められた範囲で、公園の魅力向上や利用者サービスの向上のために、公園内で自らの責任において事業を行っていただきます。</p>
23	<p>住之江公園の児童広場の南側に駐車場入口として、幅8m以上の切り下げは可能でしょうか。</p>	<p>現時点では判断しかねますので、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。</p>
24	<p>対象公園に保存樹はありますか。それ以外の樹木の伐採は可能でしょうか。</p>	<p>質問No.12の回答をご参照ください。なお、保存樹の詳細については、対象となる公園がある自治体にご確認ください。</p>

25	便益施設のために、道路に面した看板の設置に何か制限はありますか。	現時点では判断しかねます。例えば、屋外広告物法や各市町村の景観に関する条例等の制約を受ける可能性はあります。ご提案にあたって、気になる法令等がございましたら、具体的にご提示ください。
26	既存駐車場を拡張等改変することは可能ですか。	現行の指定管理者の自主事業での実例はありますが、現時点では判断しかねますので、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。
27	現状不具合が出ている設備一覧は公募時に開示していただけますでしょうか。	現状、不具合が出ている設備は、その都度修繕や改修を行っております。
28	直近10年間の修繕履歴は公募時に開示していただけますでしょうか。	検討させていただきます。
29	児童広場、球技広場の利用は現状どのように予約を取られていますか。（先着順、抽選等） また、有料化による整理は可能ですか。	住之江公園の事例として、児童広場の予約については、下記URLからご確認ください。 <a href="https://www.toshi-kouen.jp/staticpages/index.php/suminoe_facilities07">https://www.toshi-kouen.jp/staticpages/index.php/suminoe_facilities07</a> 住之江公園の事例として、球技広場（有料施設）の予約については、下記URLからご確認ください。 <a href="https://www.opas.jp/osakafu/shisetsu.html">https://www.opas.jp/osakafu/shisetsu.html</a> なお、上記児童広場は、自由使用の広場としていますが、排他独占的（運動大会等）に利用する場合は、事前予約や利用料（行為許可使用料）が必要となります。 今後の検討の参考とさせていただきますので、貴社のお考えをご提案ください。
30	便益施設におけるたばこの販売は可能ですか。	煙草の販売は、基本、可能としますが、それに伴う周辺環境への配慮（ポイ捨て防止、受動喫煙防止等）についてもあわせて対応していただく必要があり、実施にあたっての詳細は、大阪府と協議が必要となります。
31	避難者進入口から伸びる通路を横切る形で車両の動線を作ることは可能ですか。	現時点では判断しかねますので、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。
32	便益施設として大規模な売店を設置する際、駐車場台数の規定はありますか。	大規模な売店を設置する場合は、大規模小売店舗立地法の基準に定められた駐車台数を確保することが必要となります。
33	事業者負担で施工した箇所であっても、原状として認めていただくことは可能ですか。（例：出入口の新設、道路の切り下げ、樹木等）	現時点では判断しかねますので、貴社のお考えがございましたら、今後の検討の参考とさせていただきますので、ご提案ください。
34	府の費用負担で行う工事は令和9年4月以降の実施となりますでしょうか。	「実施要領p4 4 提案にあたっての条件（1）事業内容の留意点【ハード事業】（エ）費用負担」に記載している一部府の費用負担を検討している施設（府が指定した施設）は確定したものではありません。今回の調査結果を踏まえ、改めて検討する予定のため、現時点では判断しかねます。
35	住之江公園の球技広場の利用状況についてご教示ください。（利用頻度、利用者層、利用目的）	「資料1：各公園 管理マニュアル資料編 7. 府営公園利用実績調べ（住之江公園）」にお示しのとおりです。