

大阪府営久宝寺緑地プール再整備に係る
サウンディング型市場調査

実施要項

令和3年12月24日

大阪府 八尾土木事務所

内容

1	はじめに.....	1
2	実施概要.....	1
	(1) 久宝寺緑地プールの再整備手法等に係るサウンディング	1
	(2) その他関連事項のサウンディング	3
3	提案を求める内容.....	4
3-1	事業スキームや業務内容等について	4
	(1) 事業スキーム	4
	(2) 事業者の役割.....	6
	(3) 事業スケジュール（想定）	6
	(4) 事業者の業務内容	7
3-2	御提案をいただくに当たっての条件	8
	(1) 事業期間.....	8
	(2) 久宝寺緑地プールの再整備・運営	8
	(3) 魅力向上事業（自主事業）	10
	(4) 施設整備、公園管理等にかかる委託料について（再掲）	12
	(5) その他.....	12
3-3	御提案を求める事項.....	12
	(1) 本事業における事業期間、コンセプトなど	13
	(2) 久宝寺緑地プールの再整備・運営の内容	13
	(3) 久宝寺緑地の魅力向上につながる施設の新設及び既存施設の改修の内容	13
	(4) 集客見込み、収支見込み.....	14
	(5) 本要項に対する御意見・御提案について	14
	(6) その他.....	14
4	応募手続等.....	14
	(1) 対象事業者	14
	(2) 必要な書類	14
	(3) 応募スケジュール	15

1 はじめに

久宝寺緑地は、大阪府（以下、「府」という。）の中河内地域に比較的少ないプール、野球場、陸上競技場、テニスコート等の運動施設を中心に、バーベキューを楽しめる「ファミリー広場」、児童遊戯場などのレクリエーション施設を備える公園として、年間約200万人の利用者に親しまれています。

平成30年3月に府が策定した「大阪府営公園マスタープラン」では、民間活力の積極的導入により、府営公園が地域に貢献し、都市の活力を生み出すような公園となるよう取り組むことを方針の一つとしております。

本公園の主要施設である久宝寺緑地プールは、中河内を代表するレジャープールとして広く府民に親しまれているプールですが、昭和46年6月の完成から約50年が経過し、プール躯体、濾過装置、管理棟などの老朽化の進行が顕著になってきております。

そこで、プール再整備の実現に向けて、民間事業者が有する資金力、企画力、経営能力及び技術的能力を最大限に活用した整備・運営の実現可能性の有無や最適な事業スキーム、事業を推進するための課題等について検討していくこととしました。

今回のサウンディング型市場調査は、民間事業者からの提案や対話を通じて、民間事業者の参画意向を把握するとともに、参入しやすい公募条件や実現性の高い事業スキーム等を整理することを目的として実施します。

本公園の更なる魅力向上を図っていくため、プールの再整備以外で公園の魅力向上につながるアイデア等も含め、民間事業者の皆様の自由で柔軟な御提案をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

2 実施概要

本市場調査の概要は、以下のとおりです。

(1) 久宝寺緑地プールの再整備手法等に係るサウンディング

① 調査目的

久宝寺緑地プールの再整備にあたって、PFI事業をはじめとする民間ノウハウを活用した事業手法により、府民サービスの向上を図るプールを目指しており、久宝寺緑地の利用増進や新たな魅力創出につながるプールの再整備・運営に係る事業提案について、広く民間事業者から求める。

② 対象施設の概要

【久宝寺緑地プールの概要】

- 1) 施設完成日：昭和46年6月
- 2) 施設面積：約17,000㎡
- 3) 施設内訳：水面積 5,190㎡ 水量5,211t
(50m成形プール2面、25m成形プール1面、変形プール1面)
プールサイド 7,865㎡ (パーゴラ3基、テント張り休憩所9ヵ所)
管理棟 (RC造、地下1階、地上2階) 建築面積：1,794.3㎡
延床面積：2,919.5㎡
その他 監視台15基、便所2ヶ所、ゲート1棟 など
- 4) 利用者数：50,031人 (令和元年度実績)

5) 主な改修履歴：

- 平成 14 年 2 月 50m北プール車椅子対応スロープ設置
- 平成 16 年 3 月 管理棟耐震補強
- 平成 27 年 3 月 受電設備改修（地下～地上キュービクル移設）
- 平成 29 年 6 月 変形プール改修（シート防水改修）

6) 開園期間：7月1日から8月31日（府との協議により変更可）

7) 利用料金：大阪府都市公園条例（以下、「条例」と記載。）に定めた金額の範囲内で指定管理者が設定する。

（参考：現行料金）大人 850 円、中学生 430 円、小人（4 歳～小学生）220 円
 なお、「条例」に記載の使用料は以下のとおり。

一般使用				1 人 1 回	850 円	
専用使用	50 メートルプール	スポーツに使用する場合	日曜日、土曜日又は休日	1 面 1 日	43,270 円	使用者が入場料を徴収する場合 入場料総額の 5 パーセントに相当する額。ただし、その額が当該単位ごとの金額に満たない場合は、当該単位ごとの金額とする。
			その他の日		36,050 円	
		スポーツ以外に使用する場合	日曜日、土曜日又は休日		173,070 円	
			その他の日		144,190 円	
	25 メートルプール	スポーツに使用する場合	日曜日、土曜日又は休日		21,800 円	
			その他の日		18,130 円	
		スポーツ以外に使用する場合	日曜日、土曜日又は休日		87,190 円	
			その他の日		72,520 円	

(2) その他関連事項のサウンディング

① 調査目的

久宝寺緑地の主要施設であるプールの再整備は、久宝寺緑地の公園運営に影響があることから、プールの再整備に併せて、新たに魅力向上施設の設置や既存施設の利活用など、久宝寺緑地の魅力向上の可能性についても民間事業者から求める。

② 調査対象地の概要

【公園の概要】

- 1) 公園名称 : 大阪府営久宝寺緑地
 - 2) 所在地 : 八尾市西久宝寺、東大阪市大蓮南三丁目、大阪市平野区加美東六丁目
 - 3) 公園種別 : 広域公園
 - 4) 開設面積 : 38.4 ha (都市計画決定面積 : 48.1 ha 事業中面積 : 9.7 ha)
うち八尾市域 32.3 ha、東大阪市域 4.6 ha、大阪市域 1.5 ha
 - 5) 当初開設日 : 昭和 46 年 4 月 1 日
 - 6) アクセス : JR 関西本線 (大和路線) 「久宝寺」駅 北へ約 1.2 キロメートル
JR 関西本線 (大和路線) 「加美」駅 東へ 1.2 キロメートル
JR おおさか東線 「新加美」駅 東へ 1.2 キロメートル
近鉄大阪線 「久宝寺口」駅 西へ 1.2 キロメートル
 - 7) 主要施設 : プール、陸上競技場、テニスコート、野球場、児童遊戯場、シャクヤク園
- ※施設等の規模、利用者数、利用者満足度調査の結果等は、資料編を参照

3 提案を求める内容

3-1 事業スキームや業務内容等について

本事業のスキームや行っていただく役割や業務は、具体的に下記の内容を想定しています。

(1) 事業スキーム

本事業は、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。）に基づく PFI 事業（久宝寺緑地の公園施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務、維持管理業務及び SPC 運営管理業務を行う）を想定しています。また、PFI 事業者を久宝寺緑地の指定管理候補者とすることを想定しています。

なお、本事業は以下の①から③を同一 PFI 事業として実施していただくことを想定しています。

①久宝寺緑地プールの再整備・運営

- ・ PFI 事業の BTO 方式。
- ・ プール再整備の費用は府が負担。
- ・ プール運営の費用はプールの維持管理及び運営の費用とプール料金収入（※事業者の収入とする）との差額分を府が負担。

②公園全体の維持・運営管理

- ・ PFI 事業の O 方式。
- ・ 公園全体の維持管理運営の費用は、公園全体の維持管理運営の費用と公園施設の利用料金収入（※事業者の収入とする）との差額分を府が負担。

③魅力向上事業（自主事業）

- ・ PFI 事業の BOO 方式。
- ・ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号 以下「法」という。）及び条例で定められた範囲で公園の利便性や収益性の向上、魅力向上のために、事業者自らの投資によって行う事業（新たな公園施設の設置やイベント等の実施など）で、府による費用負担はない。

※事業者は、条例に定める額の範囲内で公園施設の利用料金を自ら定め、自らの収入とすることができます。

【参考：本事業の想定事業スキームのイメージ】

<p>事業方式</p> <p>契約・お金の流れ図</p>	<p style="text-align: center;">PFI事業</p>
<p>事業期間</p>	<p>10年以上20年以内を想定</p>
<p>民間事業者の業務範囲</p>	<p>【久宝寺緑地プールの再整備に関する業務、公園全体の維持・運営管理に関する業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久宝寺緑地プールの改修～運営 [BTO方式] ・久宝寺緑地全体の維持・運営管理 [O方式] <p>【魅力向上事業（自主事業）】（プールを含む久宝寺緑地全体を対象）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力向上施設の整備～運営等 [BOO方式] ・自主運営業務（イベント等）
<p>対価の支払い</p>	<p>【久宝寺緑地プールの再整備に関する業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久宝寺緑地プールの再整備に関する業務に係る対価は、原則として再整備に係る費用の全額として府が算出した額（予定価格）を上限に総合評価一般競争入札を行い決定した金額とし、一時金支払い又は一時金支払い及び割賦方式により、府がPFI事業者を支払う予定です。 <p>【公園全体の維持・運営管理に関する業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園全体の維持・運営管理に関する業務にかかる対価は、PFI事業募集時（入札時）に府が示す参考価格を上限に提案頂き、維持・運営管理に関する業務の期間にわたり府がPFI事業者を支払う予定です。 ※委託料の金額の詳細（参考価格）は久宝寺緑地管理マニュアルの資料編を御覧ください。 <p>【魅力向上事業（自主事業）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の独立採算で実施することを想定しているため、対価の支払はありません。

【参考：事業手法の概要】

事業方式	内容
<p>BTO方式 (Build-Transfer-Operate)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設。施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。
<p>O方式 (Operate)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が施設の維持管理・運営などを行う方式。
<p>BOO方式 (Build-Own-Operate)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営。事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。
<p>指定管理者制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公の施設の管理に関する権限を地方公共団体が指定する指定管理者に委任して行わせる制度であり、指定管理者は、行政処分に該当する使用許可も行うことができることとなる。
<p>設置管理許可制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。 ・都市公園法第5条において、民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠が規定されている。

(2) 事業者の役割

本事業は以下の役割を想定しています。

- ア 久宝寺緑地プールの魅力向上や収支改善につながる機能更新を図っていくため設計、整備、維持管理及び運営管理を一体で実施していただきます。
- イ 魅力向上事業（自主事業）として、法及び条例の範囲内で事業者の責任と投資により、飲食施設や売店等の便益施設をはじめとする魅力向上施設の新規設置や既存施設の利活用など、民間ノウハウを活かした利便性や収益性の向上や公園の魅力向上などにつなげる事業を行っていただきます。
- ウ プールの整備運営や魅力向上事業を、既存施設と一体的にマネジメントすることで、公園全体の魅力向上や効率的な運営につなげる包括的な管理運営を行っていただきます。また、公園施設等の維持補修や各施設の利用促進や各種ソフト事業展開、園内の活性化など、来園者に安全・安心・快適に利用していただくための管理運営を行っていただきます。
- エ 魅力向上事業により生み出される収益（想定を上回る収益など）は公園の更なる魅力向上や利用促進などを図っていくことに還元していただきます。

(3) 事業スケジュール（想定）

府では本事業の事業化に向け、概ね以下のスケジュールを想定しています。
 なお、スケジュールは現時点での想定であり、今後、具体化する予定です。

図表 1 本事業における想定スケジュール

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度以降
事業化検討	事業条件の検討・精査				
事業者募集			事業者の募集・選定		
事業化					事業開始

(4) 事業者の業務内容

事業者に行っていただく業務（想定）は、おおむね次のとおりです。

ア 久宝寺緑地プールの再整備に関する業務

久宝寺緑地プールの再整備に必要なすべての調査、申請・届出、設計、工事（工事監理含む）を行っていただきます。

イ 公園全体の維持・運営管理に関する業務（久宝寺緑地プールを含む）

- i 「運営管理業務」として、利用者案内、警備、苦情・要望対応、利用禁止措置や制限措置の発動、広報、公園内外事業者との連携や府民協働、自然環境保全、イベント時の交通対策、災害時の府への協力、その他公園の管理運営に係る企画調整などを行っていただきます。
- ii 「有料施設の利用に関する業務」として、運動施設等の利用に係る受付や予約、使用の許可、料金徴収などを行っていただきます。
- iii 有料公園施設については、府と協議の上、条例で定める金額を上限にその範囲内で施設使用料の料金設定を行い、自らの収入とすることができます。なお、条例を改正し、施設使用料の上限を変更する予定はありません。
- iv 「維持管理業務」として、施設の補修や修繕、植物管理、園内や施設の清掃、建物や土木施設等保守点検、電気・機械設備等法定点検、安全衛生管理、光熱水費支出などを行っていただきます。

ウ 魅力向上事業（自主事業）

公園に賑わいと呼び込むため、自らの投資によって新たな魅力を生み出す施設設置や既存施設の改修・利活用などを行っていただきます。なお、事業収入が生じる事業は、収入が支出を上回ることを想定しています。

[想定例]

- i 飲食店や BBQ、売店等の便益施設、ランニングステーションや屋内プール、温浴施設（健康増進施設）等の運動施設やアスレチック・ジップライン等の遊戯施設など、魅力向上施設の新規設置。
- ii 休憩所のカフェへの改修やクラブハウスのランニングステーションへの改修など、既存施設の魅力向上施設への改修及び利活用。
- iii 休憩所の新設や改修、案内サインの充実、日よけ・テーブル・ベンチの増設、修景施設の拡充など、利用者サービスの向上に資する取組。
- iv 新規イベント（収益力のあるイベント、スポーツスクール、大会等）の実施や誘致、キッチンカーやイベント等に伴う物品販売など。

3-2 御提案をいただくに当たっての条件

御提案にあたっては実現性のある御提案をお願いします。

事業展開を図っていくうえで、各条件について、より民間活力を活かせる条件設定や事業検討に当たり支障となる点など、御意見等があれば併せて御提案ください。今後の公募における条件設定の参考とさせていただきます。

なお、久宝寺緑地では防災機能の充実を図るため、東地区において新規整備を進めているところです。原則として、新規整備区域では開設後の大規模な改変を行うことはできません。

(1) 事業期間

10年以上20年以内を想定。

(2) 久宝寺緑地プールの再整備・運営

ア 久宝寺緑地プールに求める想定機能

久宝寺緑地プールの再整備に当たっては、以下の機能等を満たすように御提案ください。

- ・ 持続的な運営ができるよう、収入の増収や管理費の削減など、プールに関する収支（プール利用者による駐車場収入を含む）の改善を図る提案をお願いします。
- ・ 多様な世代の府民が気軽に楽しめるレジャー施設としての魅力を高めるよう、幼児用プールや滑り台等の遊具、流水プール、スライダーなどのレジャー性やアトラクション性を有する施設を整備してください。このうちスライダーについては、魅力向上事業（自主事業）として設置、管理、運営していただくことを想定しております（別途料金を設定・徴収する場合は設置管理許可に基づき設置いただく）。
- ・ 久宝寺緑地プールは毎年度開園することとしていますので、原則として、プールの再整備工事期間中においてもプール開園期間中は現在と同程度の機能（サービス）を利用者に提供してください。
（例1）毎年度のプール開園前に一旦工事を完了（中止）させ、プール閉園後に工事を再開する。
（例2）夏季期間中は別の場所に仮設プールを設置し、開園する。
- ・ プール再整備後の再オープン時期を早める方法（条件含め）について検討してください。
- ・ 利用者に飲食サービスを提供する機能（レストランなど）を必ず整備してください。売店については魅力向上事業（自主事業）として実施することができます。レストランや売店等はプール利用者以外の公園利用者にも利用可能な形態としていただくことを想定しております。

- 久宝寺緑地プールの再整備にあたっては、以下の目標利用者数や面積以上を確保し、魅力向上事業と一体的な施設の整備・運営を想定しております。

(令和元年度の利用者実績 50,031 人を基に水面積などを算出)

必要プール総水面積 3,400 m²

必要プールサイド面積 6,800 m²

(総水面積の2倍の面積を確保してください)

管理棟延べ床面積(参考) 2,000 m²

うち、更衣室の延床面積 341 m²

便所の延床面積 17.5 m² (男子)、31.5 m² (女子)

【参考データ】久宝寺緑地プール再整備検討委託(平成31年度)に基づいて試算したプール再整備のm²単価は約107,000円です。

(上記単価は平成31年度時点で府が算出した概算額であり、今後の検討によって変わる可能性があります。)

- 久宝寺緑地プールの再整備にあたっては、建設基準法等の工事に関する法令だけでなく、大阪府遊泳場条例などの各種関係法令を遵守するように留意してください。また、久宝寺緑地全体が久宝寺遺跡に指定されております。再整備にあたり、新たに掘削する必要がある場合は、別途文化財調査が必要となる可能性があります。文化財調査が必要となった場合は、埋蔵文化財の発掘調査に係る人力掘削が必要となりますので、御留意ください。

【参考】久宝寺緑地プール年間利用者数

年度	利用者数	営業期間	営業日数	平日日数	休日日数
令和2年度	31,972	7月23日～8月31日	38	23	15
令和元年度	50,031	7月13日～8月31日	50	33	17
平成30年度	57,697	7月7日～8月31日	50	34	16
平成29年度	64,947	7月1日～8月31日	51	31	20

※休日日数は暦上の休日(土曜、日曜、祝日)を言い、お盆期間や夏休み期間は含みません。

イ 建ぺい率

既存建築物の面積及び建ぺい率(下表)を踏まえて新たに建築物を設置することができます。

公園面積 (ha)	通常建築物(※1)		特例建ぺい率対象建築物(休養施設、運動施設、教養施設)(※2)	
	建築面積 (m ²)	建ぺい率(%) 最大2%	建築面積 (m ²)	建ぺい率(%) 最大10%
38.4	3,289	0.86	1,616	0.42

※1 通常建築物は上限で建築面積 約4300 m² の新規設置が可能です。

※2 特例建築物は上限で建築面積 約36000 m² の新規設置が可能です。

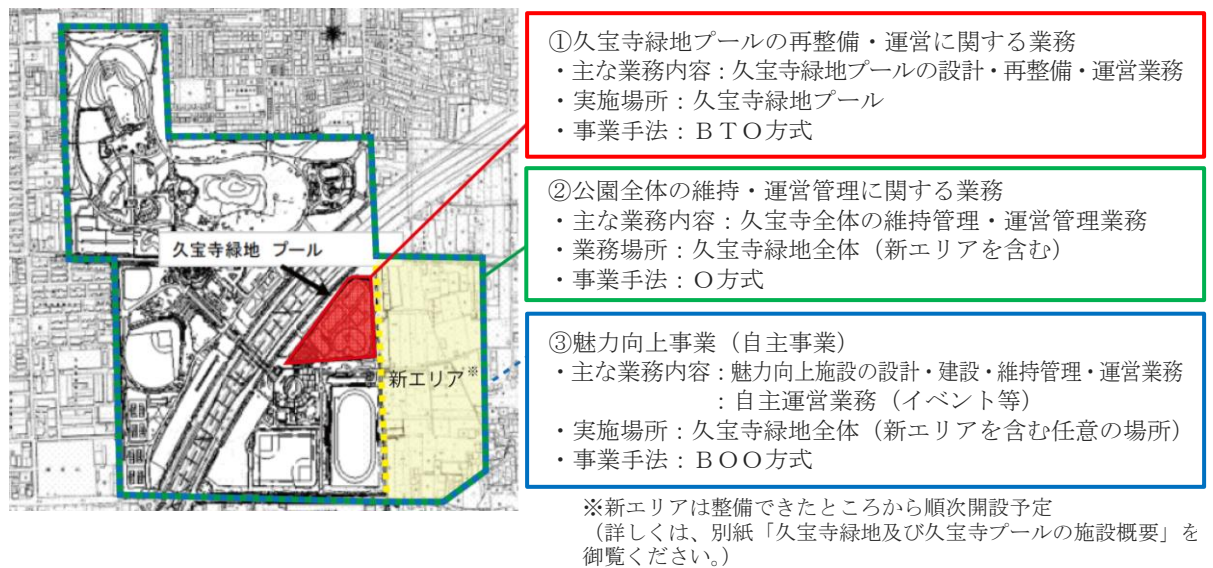
ウ 用途地域等

用途地域等の制限は以下のとおりです。詳しくは所在市へお問い合わせください。

公園名	所在市	用途地域	容積率	建ぺい率	その他の地域地区
久宝寺緑地	八尾市 東大阪市 大阪市	第一種住居地域	200%	60%	準防火地区 埋蔵文化財 (久宝寺遺跡)

エ 久宝寺緑地プール再整備等の対象範囲

本事業における久宝寺緑地プールの整備可能範囲は下図に示すとおりです。



図表 2 久宝寺緑地プール再整備等の対象範囲

(3) 魅力向上事業（自主事業）

久宝寺緑地プールの再整備にあわせて、プールを含めた公園の魅力向上につながる新たな公園施設（売店やカフェ、レストランなど）の設置や集客力の高いイベントの実施により利用増進を図るなど、公園全体の活性化を期待していますので、積極的な提案をお願いいたします。

ア 提案可能区域

「久宝寺緑地マネジメントプラン（案）」に示す公園の目標像や取組の基本方針に合致していれば、いずれの区域でも御提案いただくことは可能です。

イ 設置可能な施設

- i 事業者は公園の魅力を高めるため、自らの投資によって、利便性や快適性の向上に資する建物や施設の設置（大規模な投資を伴う既存施設の活用を含む。）などを行うことができます。（当該事業において、府による施設整備・維持管理・運営に係る費用負担はないことを前提に御提案ください。）

（例：飲食施設や売店等の便益施設の設置・改修、プールスライダーの設置、休憩所等の設置・改装、トイレのリニューアルなど）

- ii 新たに設置する施設（施設改修による用途変更を含む。）は、法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内とします。

ウ 許可申請

新たに施設等を設置する場合、あるいは既存施設等を改修して活用する場合は、法第5条及び条例第11条に基づく、公園施設の設置又は管理許可を受けることとします。なお、新たに設置する施設の面積に応じて、以下の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。

大阪市内の場合 2,700円/㎡・年

大阪市外の場合 1,100円/㎡・年

また、管理許可を受けて使用する場合は管理許可使用料は別途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。

エ 設置する施設の内容

- i 「久宝寺緑地マネジメントプラン（案）」（別添）に示す公園の目標像の実現に寄与するものであり、かつ、公園の自由使用への影響が最小限となるように努めてください。その他にも、大阪府福祉のまちづくり条例への適合、周辺景観に配慮した外観・意匠の採用、バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮が必要です。
- ii 有料公園施設（駐車場、運動施設など）については原則、現在の用途を維持するものとしますが、府と協議の上、施設の利用状況や利用者ニーズを踏まえて、利用者にとってより魅力的な施設にさせていただくことは可能です。（例：周辺の道路状況や利用形態を踏まえた駐車場の配置変更、現行の多目的広場（砂地）をフットサルが可能な人工芝の多目的広場への変更など）
- iii 新たに設置する施設については、建築基準法等各種関係法令等の規定を遵守するものとしてください。なお、設置に際しては構造等の詳細について府との事前協議が必要です。
- iv 原則、事業期間の終了までに施設を撤去し、原状回復する必要があります。

オ 建ぺい率

建ぺい率については（2）イを御参照ください。

カ 用途地域

用途地域等は（2）ウを御参照ください。

キ 防災公園

久宝寺緑地は災害時に、大阪府地域防災計画における後方支援活動拠点、大阪市、東大阪市及び八尾市地域防災計画における広域避難場所として位置付けられており、これら防災機能の確保（代替機能の確保も可）が必要となります。

ク 新たな施設設置等の工事の実施について

既存の構造物や植栽帯、外周部の樹林の撤去・移設をする場合は、みどりの存在価値を低下させることのないよう周辺景観に配慮し、樹木等の植栽の連続性や調和を保つような施工方法等を行っていただきます。また、事前に府の承諾を得ていた

だきます。

施設の設置に必要な全ての工事（造成、整地、インフラ（上下水道、電気、ガス、電話等））は、事業者の責任と負担により施工するものとし、インフラは、事業者自らが公園区域外から引き込み、接続することを基本とします。

公園の外周部に施設を設置する場合は、公園側に施設の入口を設置するなど公園利用者が使いやすい形状にするものとし、ます。

(4) 施設整備、公園管理等にかかる委託料について（再掲）

府は、魅力向上事業（自主事業）を除く業務に対して、以下の考えで費用を支払う想定です。

ア 久宝寺緑地プールの再整備に関する業務に係る費用

久宝寺緑地プールの再整備に関する業務に係る対価は、原則として再整備に係る費用の全額として府が算出した額（予定価格）を上限に事業者募集（総合評価一般競争入札）により決定した金額とし、一時金支払い又は一時金支払い及び割賦方式により、府が事業者を支払うことを想定しています。

イ 公園全体の維持・運営管理（久宝寺緑地プールを含む）に関する業務に係る費用

公園全体の維持・運営管理に関する業務に係る対価は、事業者募集時（入札時）に府が示す参考価格を上限に提案頂き、維持・運営管理に関する業務の期間にわたり府が事業者を支払う想定です。委託料の金額の詳細（参考価格）は久宝寺緑地管理マニュアルの資料編を御覧ください。

※現在の具体的な業務内容や維持管理数量は久宝寺緑地管理マニュアルを御参照ください。

(5) その他

久宝寺緑地プールの再整備にかかるイニシャルコストを除く事業費について、各事業年度の収支合計において、総収入から総支出を引いた金額の50%を府に納付いただくことを想定しております。府は納付金を活用して、府営公園の改修等に充当する予定です。

また、御提案に当たっては、「大阪府営公園マスタープラン」や「久宝寺緑地マネジメントプラン（案）」を踏まえてください。

3-3 御提案を求める事項

以下の（1）～（6）の項目ごとに、現時点で検討されている内容を御提案ください。

（必ずしも全ての項目について御提案いただく必要はありません。）

特に、プール再整備についての御提案は可能な限り具体的に記載してください。なお、現在開設している区域内で提案してください。

(1) 本事業における事業期間、コンセプトなど

① 事業期間

- ア 10年以上20年以内で御提案ください。
- イ 期間設定の理由について可能な限り詳細に御提案ください。(施設の投資回収の期間の考え方など)

② 事業者としての基本コンセプト

事業者として事業を実施するに当たり基本となる考え方を御提案ください。

- i 久宝寺緑地プールの再整備、管理運営に関する基本的な考え方
- ii 公園の管理運営(日常管理を含む)に関する基本的な考え方
- iii 集客増や魅力向上に関する基本的な考え方
- iv 魅力向上事業(自主事業)で行う施設の新設や改善に関する基本的な考え方
- v 広報戦略に関する基本的な考え方
- vi プールを含めた公園全体の一体的な運営に関する基本的な考え方
(一体運営のメリットや事業実現に向けた課題など) など

(2) 久宝寺緑地プールの再整備・運営の内容

- ① 久宝寺緑地プールの再整備内容について、以下の内容を御提案ください。併せて概要図等も提出してください。
 - i 整備面積
 - ii 水面積
 - iii プールの種類(25m、50m、流水、造波など)
 - iv プールサイド面積
 - v 管理棟内の各施設の用途及び床面積
 - vi 関連する遊戯施設(スライダー等)の基数や規模など
- ② 久宝寺緑地プール営業期間外の賑わい向上を目的に、屋外プールとは別に、通年利用可能な屋内プール整備の可能性についても検討しており、実現可能なものがあれば御提案ください。

なお、現段階で整備や運営に関する条件(事業手法・府費負担の有無)や施設機能・規模等は未定であり、民間意向等を踏まえ、導入可否を含めて検討する予定です。
- ③ 久宝寺緑地プールの提案いただく施設計画に沿った効率的かつサービス向上が期待できる運営内容について、御提案ください。

(3) 久宝寺緑地の魅力向上につながる施設の新設及び既存施設の改修の内容

- ① 新しい施設等の設置や、既存施設の改修によるさらなる利活用や稼働率向上に向けた方策(公園施設の用途の拡充等を含む。)について御提案ください。プールエリア以外の提案も含めて、御提案ください。

《新規設置を想定する施設の例》

- 便益施設(カフェ、レストラン、大規模な売店など)
- 休養施設(グランピングサイト、BBQサイトなど)
- 遊戯施設(アスレチック、ジップラインなど)
- 運動施設(プールスライダー、フィットネス施設など)
- その他施設(ビジターセンター、コミュニティスペースなど)

《既存施設の改修を想定する施設の例》

○便益施設（休憩所のカフェへの改装など）

○運動施設（クラブハウスのランニングステーションへの改装など）

※ あくまで例示ですので、自由な発想で御提案ください。

※ コンセプト、規模、場所（配置計画）、内容などについて、可能な限り具体的に記載してください。

- ② 魅力向上施設の整備に併せて、久宝寺緑地の特色を活かした魅力的なイベント・プログラムの展開についても提案してください。
- ③ 再整備した久宝寺緑地プールを有効活用するため、営業期間外（時間外）における活用方策（ナイトプール、釣り堀、イベントなど）を御提案ください。

(4) 集客見込み、収支見込み

本事業を実施するにあたり、以下の項目をお答えください。

- ① 年間集客目標（公園全体及び久宝寺緑地プール）
- ② 久宝寺緑地プールの再整備及び魅力向上事業（自主事業）におけるイニシャルコスト
- ③ 事業期間中の収入額の合計（売店の売上高、利用料金収入（運動施設、駐車場）、イベント参加費、その他事業収入を含む）
- ④ 事業期間中の支出額の合計（人件費、材料費、光熱水費、事務費、管理費、修繕費等の運営に係る経費）

(5) 本要項に対する御意見・御提案について

本要項に関する御意見・御提案があれば、お聞かせください。

特に「3-1 事業スキームや業務内容等について」、「3-2 御提案をいただくに当たっての条件」に示す諸条件等について、どこをどのように改善すればより実現性や質の高い提案が可能になるなど具体的な御意見、御提案をお聞かせください。（規制緩和でも可）

(6) その他

その他、府に対する御要望など自由に御提案ください。

4 応募手続等

(1) 対象事業者

対象事業者は、本要項に沿った事業実施の意向がある法人又は複数の法人で構成されるグループとします。

(2) 必要な書類

- ① 応募者は、次表に掲げる書類を必要部数提出してください。
- ② 必要書類に不備がある場合は、応募を受け付けることができない場合があります。

- ③ グループで応募する場合は、下記ア～エの書類は、代表する法人等に関するもののみで結構です。
- ④ 応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。
- ⑤ 応募の際の使用言語は日本語とし、使用する単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。

提出書類一覧

書類	様式	部数
ア 説明会申込シート	様式 1	メール
イ 応募申込書	様式 2	正本 1 部・副本 1 部
ウ 提案書	様式 3～様式 8	
エ 質問票	様式 9	メール

なお、提出いただいた書類の取り扱いは以下のとおりとします。

- ① 御提案いただいた内容に係る知的財産権は応募者に帰属するものとし、提案書及び応募者については、非公開とします。
- ② 御提案の概要（御提案のあった事業期間、魅力向上施設の種別等）は府のホームページで掲載します。公表に当たっては、事前に提案をいただいた方に内容の確認を行います。応募者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として公表しません。
- ③ 御提案内容の優劣の評価は行いません。
- ④ 今回の応募の有無は、今後の事業者募集（入札）の参加要件とはしません。（PFI事業者の募集における評価には影響しません。）
- ⑤ 御提案いただいた内容について、後日ヒアリング等を行う予定です。
- ⑥ 御提案いただいた書類の返却はできません。

(3) 応募スケジュール

① 応募資料の配布

配布期間 令和3年12月24日（金）～令和4年2月25日（金）

大阪府八尾土木事務所のホームページからダウンロードしてください。

https://www.pref.osaka.lg.jp/yaopwo/yao_news/kyuhoji-pppms-siryo.html

窓口での配付は行いません。

② 説明会の開催（事前申込制）

サウンディング型市場調査の実施内容や久宝寺緑地プールの現状等について、現地説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、「様式1：説明会申込シート」を添付しE-mailにて御連絡ください。

※ 説明会への参加はサウンディング型市場調査への参加条件ではありません。

ア 日時 令和4年1月14日（金）14時から15時まで

イ 場所 大阪府八尾市西久宝寺323 大阪府営久宝寺緑地内 プール管理棟

ウ 内容 サウンディング型市場調査の実施内容や久宝寺緑地プールの現状について

エ 申込期間 令和3年12月24日（金）から令和4年1月12日（水）まで

オ 申込先 E-mail: yaodoboku-gl3@sbox.pref.osaka.lg.jp

(大阪府八尾土木事務所都市みどり課)

- ※ メール件名：【説明会参加申込】としてください。
- ※ メール添付：様式1「説明会申込シート」
- ※ 新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、マスクの着用、手指消毒等の御協力をお願いします。

③ 質問の受付・回答

ア 本件事業に関して質問があれば、質問票(様式9)をE-mailで送付してください。
電話、FAX、来訪による質問の回答は行いません。

E-mail送付先：大阪府八尾土木事務所都市みどり課

(E-mail：yaodoboku-g13@sbox.pref.osaka.lg.jp)

イ 質問の受付期間 令和3年12月24日(金)～令和4年1月21日(金)

ウ 質問に対する回答は、質問受付期間終了後、1週間から2週間後を目安として、大阪府八尾土木事務所のホームページに掲載する予定です。

④ 応募書類の提出

ア 提出方法 郵送のみ(送付の際は、簡易書留、宅配等の配達記録の残る方法で提出してください。)

イ 提出期限 令和4年2月25日(金)(提出期限当日の消印有効)

ウ 郵送先 〒581-0005

大阪府八尾市荘内町2丁目1番36号(中河内府民センタービル2階)

大阪府八尾土木事務所都市みどり課 宛

⑤ 対話の実施

応募いただいた事業者を対象に引き続き対話を実施する予定です。御提出いただいた提案書を基に、事業スキームの妥当性や実現可能性等についてお伺いする予定です。

ア 実施方法 アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

イ 実施期間 令和4年3月上旬から3月下旬まで、各1時間程度。

※日程は個別に応募いただいた事業者と調整させていただきます。

ウ 実施場所 大阪府八尾市荘内町2丁目1番36号

中河内府民センタービル内 大阪府八尾土木事務所(予定)

※新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては、実施時期や実施方法を見直す場合があります。

※対話実施期間後も必要に応じて、対話を継続する可能性があります。予め御了承ください。

⑥ その他

<連絡先>

大阪府八尾土木事務所都市みどり課

〒581-0005

大阪府八尾市荘内町2丁目1番36号(中河内府民センタービル2階)

電話 : 072-994-1515(内線 191, 192, 193)

FAX : 072-924-2466

E-mail : yaodoboku-g13@sbox.pref.osaka.lg.jp

<参考情報>

- 大阪府営公園マスタープラン

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/koen/jigyou/fueikoenmasterplan.html>

- 広域的支援部隊受入計画

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/shobobosai/bousairenkei/koikisienkeikaku.html>

- 公園利用者満足度調査

(URL) <http://www.pref.osaka.lg.jp/koen/shiteikanri/index.html>