

府営りんくう公園(中地区)整備運営事業 質問への回答

No.	質問箇所	質問内容	回 答
1	公募設置等指針30ページ 2-4. 申請に当たっての提出書類 (1) 提出書類	SPC「特別目的会社」による事業体の組成を検討していますが、組成の時期についてお伺いいたします。申請に当たっての公募設置等計画等、申請書類の提出（令和6年10月18日（金））までに組成が必要か、それとも実施協定書の締結（令和7年3月末日）までにか、事業体組成に必要なタイミングについて教えて頂けますでしょうか。 また、グループ構成員届けについてですが、申請書類の中で提出が求められています。SPC「特別目的会社」組成前にチーム構成を表すものでしょうか、グループ構成員届けはどのような役割をさしていただけますでしょうかご教示ください。	SPCにて事業を実施される場合は、府とSPCで実施協定書を締結する必要があることから、SPCの組成は実施協定書の締結までに行ってください。 申請書類の提出時に、SPCから業務委託を受け、実際に事業を実施する法人を把握するため、グループ構成員届において、事業を実施するSPCに出資を行う法人（いわゆる「構成企業」）及び出資はしないものの一定の業務を行う法人（いわゆる「協力企業」）をすべて記載してください。なお、グループ構成員届は、提案内容の実現性等の評価の参考とするため、申請書類提出後は、申請時の構成員以外のものが構成企業または協力企業となることや構成員の変更は認められません。
2	グループ構成員届、グループの各構成員の主な業務分担表	SPC「特別目的会社」による事業体での申請を検討していますが、グループで申請する事との違いや留意点などあれば、ご教示ください。	グループで申請し、その後、SPCを組成され、実施協定書をSPC名義で締結される場合、グループ構成員届において、事業を実施するSPCに出資を行う法人（いわゆる「構成企業」）及び出資はしないものの一定の業務を行う法人（いわゆる「協力企業」）をすべて記載してください。 申請書類の提出時点でSPCが組成され、SPCによる申請を行われる場合、例えば運営調整責任者や設計業務責任者等がSPCの正規職員となる必要があるなどが留意点です。
3	グループ構成員届、グループの各構成員の主な業務分担表	グループの各構成員についてですが、出資や投資をする商号又は名称だけでなく、協力企業、設計士などについても構成員として記載が必要でしょうか、ご教示ください。	グループの構成員以外で第三者への委託として、設計業務等を協法力人に委託される場合は、様式第11号に必要事項を記入し提出してください。詳細は、公募設置等指針p26～28をご参照ください。 なお、SPCにて事業を実施される場合、事業を実施するSPCに出資を行う法人（いわゆる「構成企業」）及び出資はしないものの一定の業務を行う法人（いわゆる「協力企業」）をすべて記載してください。申請書類提出後は、申請時の構成員以外のものが構成企業または協力企業となることや構成員の変更は認めません。
4	公募設置等指針12ページ 第3章 P-P F I 事業に係る事項 1. 事業の実施条件等 1-1. 事業概要等 (1) 事業概要	公募対象公園施設の認定期間終了後の原状回復の条件について 認可期間終了時に次期認定計画者が施設を引継ぐ場合は、引継ぎ内容や撤去（原状回復）等の詳細について、府の承諾を得た上で、撤去せずに存置することができる。と記載がありますが、次期認定計画者が施設を引継ぐ交渉は、計画事業者と次期計画事業者間で直接行うことが可能でしょうか、それとも府が間に入り進める事象でしょうか、交渉方法について詳細をご教示ください。	認定計画提出者の設置・所有する施設は、認定計画提出者の負担により、認定期間終了時までに撤去し、施設を設置する前の状態に原状回復することを原則としています。なお、認可期間終了時に次期認定計画者が施設を引継ぐ場合は、引継ぎ内容や撤去等の詳細について、府の承諾を得る必要がありますが、現時点においては、事業計画の内容が未確定であり、「認可期間終了時に次期認定計画者が施設を引継ぐ場合」に該当するかどうか不明であるため、引継ぐ場合の交渉方法について、現時点ではお答えできません。
5	公募設置等指針21ページ第3章 P-P F I 事業に係る事項 1-3. 特定公園施設に係る基本的条件 (2) 整備に関する条件	植栽及びベンチ（休養施設）については、認定計画提出者の実施設計及び積算に基づき、府が精査した上で、府が整備を行います。と記載ありますが、公募対象公園施設、特別公園施設の植栽においても工事一体で整備の方が効率的であると考えています。府が整備をするという事は、どのようなスキームで行われるのでしょうか。また、計画事業者が、大阪府の植栽公共工事入札に参加する事は可能でしょうか、ご教示ください。	特定公園施設である植栽及びベンチ（休養施設）については、認定計画提出者の実施設計及び積算に基づき、府が精査した上で、府が整備を行います。府の整備スキームについては、お答えできません。
6	公募設置等指針16ページ 第3章 P-P F I 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (2) 整備に関する条件	昨年度の質疑内容にも回答がありました。再度お聞きします。「当該土地の価額×3/100×（当該土地のうち使用させる部分の面積/（当該土地の面積）」との記載がありますが、当該土地の価額について、具体的な価額をご教示ください。	当該土地とはりんくう公園全体を指し、当該土地の現時点での価額は約330億円（面積は約464,700㎡）です。なお、使用料の額については、許可申請後、その時点での当該土地の価額から算出し、決定します。

府営りんくう公園(中地区)整備運営事業 質問への回答

No.	質問箇所	質問内容	回 答
7	公募設置等指針 16ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (3) 管理運営に関する条件	タバコやアルコールを含め売店における販売品目等については、府と協議してくださいとありますが、府の協議先はどこにあたるかご教示ください。収支モデルに大きく関わります、協議により不可となる事はあるでしょうか、ご教示ください。	府の協議先は、岸和田土木事務所都市みどり課です。都市公園で販売するにふさわしいかどうかを確認するために行う協議です。協議により、不可とする可能性もあります。
8	公募設置等指針 17ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (3) 管理運営に関する条件	公園利用者が店舗を利用することによって生じるゴミの回収、施設の清掃等については、原則、認定計画提出者が対応するものとします。と記載ありますが、ゴミの回収、施設の清掃等の範囲に関して公募対象公園内で行うのか、必要であれば特定公園施設に渡り管理を行うことができるのかご教示ください。	基本的に、公募対象公園施設内でのゴミの回収及び清掃を想定していますが、公募対象公園施設の利用により発生するゴミが特定公園施設へ捨てられる可能性もあるため、認定計画提出者、りんくう公園指定管理者、大阪府の3者で協議の上、締結する協定書により、必要に応じて特定公園施設に渡り清掃を行っていただくこともあります。
9	公募設置等指針 17ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (3) 管理運営に関する条件	公募対象公園施設の管理運営計画において、集客マーケティング計画が必要であるのでお聞きます。 ・区域Bや北地区、周辺地域において、公園の管理運営やイベントを行う指定管理者と日常から積極的に連携しながら、管理運営を行ってください。とありますが、特定公園施設を活用した取組及び、イベントの発信に関しても、一体で認定事業者が行うのでしょうか。 認定事業者の管理運営範囲とする、宣伝や情報発信について、具体的に実施されている事例があればご教示ください。	基本的に特定公園施設における維持管理や利用促進については、指定管理者が実施することとなりますが、公募対象公園施設と特定公園施設が一体となったにぎわいづくりをめざしていることから、認定計画提出者主体で特定公園施設を活用した取組やイベントの発信について積極的に提案いただきたいと思います。 公募対象公園施設における情報発信の事例としては、府営住吉公園で実施しているP-PFI事業があります。下記URLをご参照ください。 <a href="https://www.shiokake-yokocho.com/">https://www.shiokake-yokocho.com/</a>
10	公募設置等指針 18ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (5) 公募対象公園施設に関する使用料	公募対象公園施設に関する使用料が発生する、公募対象公園施設の設置許可面積の最大値は、公募対象公園施設の設置規模、6,600m <sup>2</sup> にあたりますか、ご教示ください。	お見込みのとおり最大で6,600m <sup>2</sup> です。
11	公募設置等指針 18ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (5) 公募対象公園施設に関する使用料	公募対象公園施設に関する使用料について、原則として、設置許可時及び設置許可更新時に当該年度分を支払っていただきと記載ありますが、初回の支払いは公園開設し設置許可を受ける令和9年4月1日以降でしょうか、ご教示ください。	設置許可使用料の初回の支払いは、公園を開設して設置許可を受ける令和9年4月1日以降を見込んでいます。次年度以降も同様に、毎年4月にお支払いいただけます。 なお、上記とは別に、公募対象公園施設の工事期間中は、工事範囲に対し、行政財産使用許可使用料のお支払いが必要です。詳細は公募設置等指針のp16をご参照ください。
12	公募設置等指針 18ページ 第3章 P-PFI 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (6) 収益の還元	各事業年度の収支合計において、総支出とは、公募対象公園施設の収支計画（様式第7号）の項目に記載のある、支出（人件費・清掃費・修繕費・水道光熱費・イベント催事費・広告宣伝費・支払保険料・固定資産税・消費税相当額・減価償却費・使用料（公募対象公園施設））が該当しますか。また、投資家への成果報酬も支出として認められますか、ご教示ください。	総支出について、様式第7号に府が想定する本事業に係る支出として、人件費等を列挙しています。列挙している項目の他、様式第7号の下部にも記載のとおり、新たな項目が必要な場合は、適宜追加してください。 投資家への成果報酬については、府が想定している本事業における支出（人件費・清掃費等）と同列に取り扱うことは難しいと考えていますが、申請時においては、申請者が本事業の支出と判断されるものについては、計上いただいて支障ありません。

府営りんくう公園(中地区)整備運営事業 質問への回答

No.	質問箇所	質問内容	回 答
13	<p>公募設置等指針 18ページ 第3章 P-P F I 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (7) 保証金</p>	<p>保証金の算出方法に関しての対象面積は 認定計画提出者が設置する建築物の延べ床面積 最大2500平米。認定計画提出者が所有する屋外（建築物以外）公園施設の設置許可面積6600-2500＝最大4100平米で認識間違いありませんでしょうか、ご教示ください。</p>	<p>認定計画提出者が提案できる建築物の面積 最大2,500㎡は、延べ床面積ではなく建築面積です。認定計画提出者が提案できる屋外（建築物以外）公園施設の設置許可面積は、6,600㎡から提案いただいた建築面積を除いた面積であり、4,100㎡以上になる場合もあります。</p>
14	<p>公募設置等指針 26ページ 第3章 P-P F I 事業に係る事項 1-4. 留意事項 ③ 大阪側（北側）からの進入</p>	<p>現状において、前面の府道泉佐野岩出線の大阪側（北側）からの直接進入（交差点の右折）はできませんと記載がありますが、事業者の方で大阪側からの直接進入について、協議が可能であると説明会で伺いました。協議先はどこにあたるかご教示ください。</p>	<p>前面の府道泉佐野岩出線における大阪側からの右折直接進入については、各市町の区域に応じ、管轄する警察署との協議が必要です。</p>
15	<p>公募設置等指針 15ページ 第3章 P-P F I 事業に係る事項 1-2. 公募対象公園施設に係る基本的条件 (2) 整備に関する条件</p>	<p>公募対象公園施設の設置に係る造成、整地及び建設（内装・設備含む。）、インフラ整備（上下水道、電気、ガス、電話等）は、認定計画提出者が施工、費用負担するものとしますと記述ありますが、現在すべてのインフラが来ていないという事でしょうか、中地区のインフラ状況についてご教示ください。</p>	<p>前面道路等から、本事業区域内へ既に引き込んでいるインフラについては、下記のとおりです。 ・上水については、対象地南側に引き込みが1箇所あります。 ・雨水排水については、敷地内に前面道路に沿って雨水排水用側溝があります。 また、前面道路内の公共下水道人孔へ接続する雨水管が田尻町域に1箇所、泉南市域に1箇所あります。  その他のインフラ関連の設備はありません。必要に応じて、事業者において引き込みをお願いします。</p>