

■大阪府営公園（山田池公園ほか6公園）における新たな管理運営制度の拡充に向けたサステイナブル型市場調査 質問回答一覧表

No.	質問内容	回答
1	<p>資料3 P.6【提案を求める事業イメージ（住吉公園）について】</p> <p>府が想定する事業イメージの、スポーツゾーン・体育館の活用について、「老朽化した体育館への、新たな機能の付加や取り組みの実施」とは、体育館の建て替えを前提としたイメージでしょうか。</p>	<p>・体育館については、建て替えを前提としたものではありませんが、建て替えの提案も可能です。</p>
2	<p>募集要項P6～7「4 提案にあたっての条件（2）集客見込み・収支見込みの留意点」において、「収支見込みについては、提案事業（ハード事業やソフト事業）における投資費用や事業期間中の収支額を記載してください。</p> <p>～中略～</p> <p>【投資費用】：ハード事業で新たな施設の設置や既存施設を改修する際の初期投資費用（ソフト事業で投資を伴う場合も同様に記載してください）</p> <p>【収支額】：ハード事業で設置又は改修された施設の管理運営における、事業期間中の全ての収入額や支出額及びその合計（ソフト事業の収支も同様に記載してください）</p> <p>【利益の還元額】：現在のPMO型指定管理については、総収入と総支出の差の50%を府へ納付金としていただいておりますが、これにこだわらず府への納付額及び率を記載ください。」</p> <p>との記載がありますが、現在の物価高騰や賃金上昇はさらに続く可能性があるため、現時点で算定した投資費用や収支額、利益の還元額は、今後、大きく変動することが想定され、次期指定管理者の募集時点では大幅に変更せざるを得ないリスクがあります。</p> <p>また、標準の事業期間を、ハード事業の提案の場合は20年、ソフト事業の提案のみの場合は5年とれており、事業者として決定され、実際に事業を開始した後の大幅な物価高騰、賃金上昇リスクも存在しています。</p> <p>提案を求めるハード事業やソフト事業は、自主事業（指定管理料や利用料金等の収入を活用せず、事業者自らの投資による事業）とされていますが、今回の調査で提案する収支見込みについては、上記リスクを織り込んだ上で、提案を行う必要があるとの理解でしょうか。</p>	<p>・提案に際し、現時点で見込まれる物価変動等、想定条件のリスクを織り込んだ上での提案としてください。</p>
3	<p>資料3「提案を求める事業イメージ（大泉緑地）」において、【府が想定する事業イメージ】表中「③ヤード及びその周辺」について、「・公園の森と一体となった新たなにぎわい空間を創出するため、ヤードを活用した新たな取り組みの実施」との記載があります。</p> <p>本ヤードは、現状として、大阪府及び指定管理者により、剪定枝・伐採木等のチップ処理を行うヤードとして使用されており、生産したチップの保管場所としても利用されています。</p> <p>こうした現状のまま、本ヤードで新たな取組みを実施することは危険を伴うと思われ、活用施設としては不適切ではないでしょうか。</p> <p>また、10㎡以上のチップは指定可燃物に該当するかと思いますが、本ヤード内での新たな取組みに制約があればご教示ください。</p>	<p>・「③ヤード及びその周辺」で新たな取組みを実施いただく場合は、現状のチップヤード機能の移転を前提としていますので、新たな取組を提案する上で、制約はありません。</p>

<p>4</p>	<p>資料3「提案を求める事業イメージ（せんなん里海公園）」において、「※現在地元市町で実施している公園区域外における夏季の海水浴プログラムを併せて実施する提案も可能とします。」との記載があります。また、実施要領P6「【ソフト事業】（イ）提案可能区域」において、「※公園の隣接地等を含めたイベントプログラムを実施する場合、隣接地の使用許可等を含め、事業者が調整可能な内容であれば、提案可能です。」との記載があります。さらに、同要領P10「8 その他 提案書の取扱い」において、「提案書については、次のとおり取り扱います。</p> <p>(1) ご提案いただいた内容に係る知的財産権は、提案者に帰属するものとし、提案書及び提案者については、非公開とします。</p> <p>(2) ご提案の概要（ご提案のあった公園名、施設の種別等）は、府のホームページに掲載します。公表にあたっては、事前に提案をいただいた事業者に内容の確認を行います。協力事業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。</p> <p style="text-align: center;">～中略～</p> <p>(7) せんなん里海公園で海水浴プログラムの提案があった場合は、地元市町に該当部分のみ情報提供させていただきます。」との記載があります。</p> <p>これらの記載に関して、以下を教えてください。</p> <p>① 現在地元市町で実施している公園区域外における夏季の海水浴プログラムを併せて実施する提案とは、地元市町は実施しないことを前提に、せんなん里海公園指定管理者が自主的に行う夏季の海水浴プログラムの提案という理解でよかったですでしょうか。</p> <p>② この場合、このプログラムを実施するために必須となる、せんなん里海公園指定管理者が調整すべき内容をご教示ください。（例えば、隣接地は大阪府港湾局の管理地と思われるので、港湾局との協議が必要と思われますが、それ以外の協議先等があれば教えてください。）</p> <p>③ 海水浴プログラムの提案があった場合は、地元市町に該当部分のみ情報提供するとされていますが、該当部分とは具体的に何を指しますか。（提案書及び提案者については、非公開とするとされていますので、それ以外のどのような内容を情報提供するのでしょうか。）</p> <p>④ 本調査は、幅広く官民連携による公園の活性化の可能性を探り、従前の事業条件の一部見直しを含め、各公園の立地条件や課題などの実情を踏まえた次期指定管理者の募集要項を検討することを目的とすることですが、指定管理者が自主的に実施する海水浴プログラムの提案を地元市町に情報提供する理由を教えてください。また、情報提供を受けた地元市町における知的財産権の取扱いについてもご教示ください。（情報提供される内容及び地元市町における情報の扱いによっては、知的財産権が侵害される可能性があります。）</p>	<p>①ご認識のとおりです。</p> <p>②大阪府港湾局以外の協議先としては地元市町等が想定されますが、提案内容によって異なりますので、現時点でお示しすることができません。</p> <p>③海水浴プログラムに対する提案の有無のみの情報提供を考えています。提案書に記載の提案内容や提案者等の詳細情報は情報提供いたしません。</p> <p>④海水浴プログラムについては、現在、地元市町が行っており、今後も府として連携していくため、地元市町へ提案の有無を情報提供をするものです。</p>
<p>5</p>	<p>公園内の樹木の保存に関して、一定の基準（移植等含む）は想定されているでしょうか。</p>	<p>・公園内の樹木の保存に関しては、資料2 各公園マネジメントプラン（案）を踏まえて提案して下さい。既存樹木の取扱いについては、提案施設の設置場所や周辺への影響状況を踏まえ、府との協議により、移植・撤去・新植などの対応を頂きます。</p>
<p>6</p>	<p>内海の利活用に関して、制約条件をお教えください。</p>	<p>・資料3 提案を求める事業イメージ（りんくう公園）の活用施設の概要に記載の通り、内海は公園施設と海岸保全施設の兼用工作物に位置付けられる施設のため、構造の改変はできません。また、内海は多様な生物が生息する区域を目指していることから、自然環境の保全に留意してください。</p>

7	総合休憩所の利活用に関して、使用の制限はありますか。	・都市公園法における公園施設として、休憩所の機能を維持してください。なお、休憩所内で自主事業を実施する場合は、使用料が必要です。
8	自主事業として実施可能なイベントやプログラムの制限はありますか。	・実施要領P6【ソフト事業】（ア）事業対象に各公園で行っているイベントになります。また、プログラムの制限については、資料13：府営公園管理要領p,65「4. イベント・プログラム等」及びp,68「6. 自主事業の実施に当たって」をご参照ください。
9	民間収益施設等の建設期間中の土地使用料の扱いをご教示ください。	・民間収益施設に該当する区域は、建設工事期間を含め、都市公園法第5条第1項に基づく公園施設の設置許可として設置許可使用料を府へ納付いただき、上記を除く区域で建設工事に必要な区域は、都市公園法第6条第1項に基づく都市公園の占用許可として、占用許可使用料を府へ納付いただきます。
10	新規に施設整備（シンボル緑地内）するにあたって、公衆トイレの一角を廃止、除却することは可能ですか。	・公衆トイレ等の既存施設の撤去の提案は可能ですが、同等以上の機能・構造を有した代替施設を府と協議の上、確保をしていただく必要があります。
11	指定管理者として公園管理事務所の利用は可能との理解でよろしいでしょうか。	・利用可能です。但し、管理業務以外の利用については府と協議が必要です。
12	事業収支の概算に関して、投資に要する減価償却費は経費算入する考えで間違いありませんか。	・減価償却費を経費算入いただくことも可能です。
13	自主事業を目的として、新たに投資・整備する施設に公益機能（社会教育、福祉等）を併設する場合、大阪府の費用負担の可能性はございますか。	・府が費用負担する際の考え方については、「実施要領本編」p,4（エ）費用負担をご参照ください。
14	除却が必要な地下埋設物や土壌汚染の調査はされていますでしょうか。かりに対応を要する場合、官民の負担はどのようにお考えでしょうか。	・府では、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は行っていません。自主事業としての施設設置に必要な工事については、事前の調査を含め、原則、事業者により実施して下さい。
15	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>後楽シーズンの休日に入庫待ち車両による入庫渋滞で周辺道路に影響を与えているように思いますが、入庫渋滞の解消を検討するため駐車場の日別の稼働状況をご教示ください。</p>	・日別の稼働状況については開示していません。令和5年度の月別実績については、【別紙】をご参照ください。

16	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>入庫待ち等の解消のため駐車場増設を検討する場合、設置許可使用料は発生しますか。また、事業期間終了後に解体が必要になりますか。</p>	<p>・駐車場の増設は、原則、設置許可となるため、設置許可使用料が必要となります。また、事業期間終了までに、原則設置者において施設を撤去し、原状回復していただきます。実施要領P6(コ)の該当部分は誤記のため、修正しました。</p>
17	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>R7年に改修予定となっているスケート広場、BMX広場について、具体的にどのような改修を予定しているかご教示ください。</p>	<p>・スケート広場については、隣接敷地への拡張や舗装面の改修等を検討中です。</p> <p>・サイクルどろんこ広場については、舗装やスタート台等の改修を検討中です。</p>
18	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>ヤードおよびその周辺地域について、カフェ、レストラン、コンビニなどを設置する場合、ロードサイド需要について確保するため、西側もしくは南側道路からの乗り入れを新設することは可能ですか。</p>	<p>・乗り入れ部の新設については道路管理者や交通管理者などの関係機関等との協議が整えば可能です。なお、実施要領P6(コ)に記載の通り、公園の外周部に施設を設置する場合は、公園内から施設に通じる出入口を設置するなど公園利用者が使いやすい形状となるようご提案ください。</p>
19	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>実施要領5ページ、《既存施設の撤去費用を府が負担》について、既存施設を活用するにあたって発生する、構造物や植樹帯、樹林の撤去も負担いただくような提案は可能ですか。</p>	<p>・実施要領P4に記載のとおり、既存施設の撤去費用について府が負担する事を検討しています。既存施設を改修するにあたって発生する撤去費用については、府の負担を想定しておりません。</p>
20	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>実施要領5ページ、新たな施設の設置又は回収にあたっての施工条件について、「公園外周部の樹林を撤去・移設する場合は、樹木等の植栽の連続性や調和を保ち、みどりの存在価値を低下させることの内容に周辺景観に配慮してください。」とありますが、大阪府が想定する都市公園としての適正な指標（緑化率〇%等）があればご教示ください。</p>	<p>・府営公園は、新・府有施設等緑化推進計画に基づき、公園面積の50%以上を緑化することとしていますが、資料2 各公園マネジメントプラン（案）の大泉緑地をご参照の上、市街地の中に創出した広大な都市林を守り、育てる公園という方針に合致した提案としてください。</p>

21	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>撤去・移設が不可となる樹木（記念植樹・保存樹林等）をご教示ください。</p>	<p>・既存樹木の取扱いについては、資料2 各公園マネジメントプラン（案）に基づき、府との協議により、移植・撤去・新植などの対応を頂きます。</p>
22	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>スケート広場、サイクルどろんこ広場について、利用者から利用料を頂いて事業を行う、いわゆる有料化の提案は可能ですか。</p>	<p>・既存施設であるスケート広場及びサイクルどろんこ広場において、新たな機能を付加した区域の一部有料化や有料プログラムの実施提案は可能です。また、広場を別途拡張・新設する場合、その区域の有料化の提案は可能です。</p>
23	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>現テナントの契約期間を教えてください。（飲食店、BBQ等）</p>	<p>・飲食店、BBQ等は現在の指定管理者が指定管理業務または自主事業で実施しており、いずれも令和9年度末までの現指定期間内となっています。</p>
24	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>自販機の設置に関する権限を付与とありますが、「現在府が選定した自動販売機設置事業者が府へ納付している使用料と同額程度を納付する」ことは、入札行為によって決定されたベンダーの適正支払額と同額を事業者が府へ納付することとなり、事業者にとっての利益を取る余地がないはずであり、前提条件として提案しにくいものとなっています。今回の提案において設置許可として事業者が考える適切な支払金額を提案することは可能ですか。</p>	<p>・実施要領P8「ウ 自動販売機の設置に関する権限を付与」に記載の条件を前提とした提案・ご意見をお願いします。</p>
25	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>自販機の設置に関する権限を事業者へ付与された場合、自販機に関わる電源の取り扱いについてご教示ください。</p> <p>①電気代の支払い方法について、各自動販売機へ子メーターの設置が必要ですか。あるいは園内電力使用量の合算として指定管理支出の中に含めて良いでしょうか。</p> <p>②電気代の支払い方法について、事業期間中に大阪府として設置される自動販売機と事業者が設置する自動販売機が混在する期間ができた場合の電気代の取り扱いは、①でいただく回答と同様の取り扱いを一律で行うと考えて良いでしょうか。</p> <p>③自販機の設置条件について、災害対応の有無やユニバーサル型等の指定あればご教示ください。</p>	<p>①自販機の設置に関する権限を事業者へ付与した場合、自主事業での実施となります。そのため、指定管理支出には含まれず、基本的に子メータにより計測した電気使用料相当額分を自主事業支出に含むこととなります。</p> <p>②ご認識の通りです。</p> <p>③現在、広域避難場所に位置付けのある大泉緑地に設置する自動販売機については、全て災害用ベンダーの機能を有する機種を設置することとしております。ユニバーサル型については、特に指定はしておりません。</p>
26	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>わんぱくランドのお城遊具は老朽化が著しいため12月9日から当面の間使用中止となっていますが、改修もしくは建替え予定はありますか。</p>	<p>・わんぱくランドのお城遊具は、改修を検討していません。改修時期は未定です。</p>
27	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>クピアカツヤカミキリに対する現状の対応や、今後予定している対応を教えてください。</p>	<p>・大泉緑地ではクピアカツヤカミキリの被害木が確認されており、現在の指定管理者により飛び立ち防止のためのネット巻きや駆除等を実施しており、今後も同様の対応を求める予定です。</p>
28	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>管理対象外施設に売店やコインロッカー等を指定されていますが管理対象外である理由をご教示ください。</p>	<p>・現指定管理者の自主事業による許可施設のため、指定管理業務の管理対象外となっています。</p>
29	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>上記について、有料バーベキュー売店事務所は周囲にBBQ可能エリアがありますが、有料バーベキュー場は管理対象で、売店のみが対象外と考えて良いでしょうか。</p>	<p>・有料バーベキュー施設は自主事業として実施しているエリアと指定管理業務として実施している野外炉があります。自主事業の売店及び有料BBQエリアは管理対象外、野外炉は管理対象となります。</p>
30	<p>【大泉緑地に関する質問】</p> <p>管理対象外施設と管理対象施設との管理区分・責任区分の考え方を教えてください。</p>	<p>・管理対象施設の管理・責任は指定管理者であり、管理対象外施設の管理・責任は設置許可もしくは占用の許可を受けた事業者となります。</p>

31	【大泉緑地に関する質問】 資料4, 来園者数の算出方法及び算出根拠をご教示ください。	・資料16別表第3をご参照ください。
32	【大泉緑地に関する質問】 提案において、用途地域の変更を前提とした提案は可能でしょうか。	・現在の用途地域を前提として、ご提案ください。
33	【大泉緑地に関する質問】 上記について、用途地域の変更は実現可能性がありますか。	・質問No.32をご参照ください
34	大阪府として一番解決してほしい課題点（例：管理面、集客性、収支改善など）	・全ての公園において、民間事業者の優れたアイデアにより、利用者サービスや公園全体の魅力を高めることを目的に、本調査を実施しています。 個々の公園の課題や公園の管理方針については、「資料2 各公園 マネジメントプラン（案）」及び「資料3 各公園 提案を求める事業イメージ」をご参照ください。
35	集客見込み、収支見込みに求める粒度はどれくらいか	対象公園の立地や提案内容、これまでの他の場所で実施した実績などを踏まえ、可能な範囲での提案をお願いします。
36	PMO型指定管理の場合、収益還元率の減免は可能か	・収益還元率については、現在50%としておりますが、「実施要領本編」p.7「ア 収益還元率や納付方法の見直し」に記載のとおり、見直しを検討しているため、ご提案をお願いします。
37	設置許可使用料の減免は可能か	・現時点では設置許可使用料の減免制度はありません。
38	りんくう公園マネジメントプラン（案）に記載の運営管理方針についてどれほど厳格に守るべきなのか	・資料2 各公園マネジメントプラン（案）のりんくう公園は、各公園の目標像に向けた取組方針等を定めているため、本マネジメントプランに沿ったご提案をお願いします。
39	りんくう公園における潮風による建物の劣化速度、補修必要頻度	・建築物の大規模な補修・修繕については、大阪府都市基盤施設長寿命化計画に基づき、府が計画的に実施しております。小規模な補修・修繕については指定管理者において実施頂きますが、補修頻度の実績については、各年度の事業報告書の1-(5)補修・修繕実績報告書をご確認ください。これらは岸和田土木事務所 都市みどり課、大阪府庁本館1階 府政情報センター、大阪府庁別館3階 公園課にて閲覧可能です。
40	参考価格（りんくう公園）に記載の支出経費小計は大阪府が指定管理事業者を支払っている額という認識で齟齬ないか、合計欄に記載の77,701千円は大阪府の支出超過の状態にある認識で齟齬ないか	・りんくう公園管理マニュアル資料編P.1は令和4年度に指定管理者の公募を行った際の参考価格の資料となります。支出経費小計108,443千円/年から利用料金等の収入小計30,742千円/年の差額を指定管理料の上限として算出しており、選定された事業者の提案額をもとに、府が指定管理者へ支払う指定管理料を決定しています。