

中央公園（市民会館跡地エリア第二期整備）における
Park-PFI の活用に向けたサウンディング調査②

実施要領

令和8年8月

茨木市

目次

I	サウンディング調査実施の背景と目的	- 1 -
II	調査の対象	- 2 -
	(1) 対象施設の概要	- 2 -
	(2) 既存建築物一覧	- 3 -
III	調査スケジュールと進め方	- 4 -
	(1) スケジュール	- 4 -
	(2) 参加申込書・質疑の提出	- 4 -
	(3) 調査の対象事業者	- 5 -
	(4) 調査内容	- 5 -
	(5) サウンディング調査の進め方	- 6 -
	(6) 調査結果	- 7 -
IV	検討中の事業条件等	- 8 -
1	事業内容（案）	- 8 -
	(1) 事業対象区域	- 8 -
	(2) 業務の概要	- 9 -
	(3) 費用負担及び役割分担	- 10 -
	(4) 整備内容	- 11 -
	(5) 指定管理料、利用料金収入及び収益の取扱い	- 14 -
2	公募への参加資格（案）	- 15 -
	(1) 応募の制限	- 15 -
	(2) 応募者の資格	- 16 -
3	リスク分担（案）	- 17 -
	(ア) 公募対象公園施設のリスク分担	- 18 -
	(イ) 特定公園施設整備のリスク分担	- 19 -
	(ウ) 指定管理業務のリスク分担	- 20 -
4	事業スケジュール（案）	- 21 -
	(1) 事業期間	- 21 -

(2) 公募スケジュール	- 22 -
V 留意事項	- 22 -
VI お問い合わせ先	- 22 -

I サウンディング調査実施の背景と目的

本事業対象区域は、本市中心市街地の中心にあって面積約2haの近隣公園である中央公園内に位置する。公園に隣接していた旧市民会館が老朽化等により閉館した後、その跡地と中央公園周辺を含めた区域を市民会館跡地エリアとして活用の検討を開始し、平成29年に「茨木市民会館跡地エリア基本構想」を策定した。活用コンセプトは「育てる広場」とし、対象区域の一部を暫定広場（IBALAB@広場）として様々な活動やルールを作成を市民とともに実施し、令和5年秋には、市民会館跡地エリアの第1期整備として、中央公園（南側）芝生広場と文化・子育て複合施設「おにクル」がオープンした。また、市民会館跡地エリア及びその周辺は、本市中心市街地活性化計画において本市の都市構造である2コア（JR茨木駅と阪急茨木市駅）1パーク（市役所・中央公園やおにクル等）のパークに位置付け、整備や活性化に向けて様々な取り組みを進めてきた。

以上を踏まえて、本事業対象区域の第二期整備では、公園としての利便性向上に留まらず、市民や多様な主体の活動の場としての進展、中心市街地の活性化やwell-beingを実感できる持続可能な共創のまちづくりに寄与する整備が期待される。「市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」では、整備コンセプトを「share to link」とし、空間の緩やかな分担や共有または周辺エリア間や人々をつなぐ整備方針や導入機能等を示した。本事業では、官民連携事業として、『公募設置管理制度（Park-PFI）』や『指定管理者制度』を活用し、多様な主体が主体的に関わり続ける「共創のまちづくり」を実現するとともに、魅力のある公園の整備や管理運営を推進する。

令和7年度の第1回サウンディング調査では、本事業への参加意向のある民間事業者の皆様との対話を通じ、本公園のさらなる活用のための事業アイデア収集や参画条件等の把握を行った。第1回調査の結果を踏まえ、本事業については、周辺施設と一体的に管理運営するスキームへ見直すとともに、駐車場を含む複数の収益機会や自主事業の可能性を組み合わせることにより、民間事業者の創意工夫を発揮しやすい事業条件とする方針である。こうした事業範囲の拡大により、施設間の連携強化による管理運営の高度化に加え、本公園のさらなる賑わいの創出・エリア全体の魅力向上を図ることを目指している。

本調査では、事業範囲の拡大や事業進展に伴う公開情報の更新等、第1回調査からの変更内容を中心に、民間事業者の皆様との対話を行うものである。これらの対話を通じ、本市の事業意向と民間事業者の参画意向等の調整を図り、官民双方にとってより適切な事業条件となるよう、今後、策定を予定している「公募設置等指針」等の検討に反映することを目的とする。

※ 第1回サウンディング調査からの主な変更内容については、参考資料「変更要点等」を参照してください。

II 調査の対象

(1) 対象施設の概要

施設設置条例	茨木市都市公園条例
施設名称	中央公園
公園所在地	大阪府茨木市駅前四丁目7番、8番及び駅前三丁目9番地内
アクセス	JR 茨木駅または阪急茨木市駅から徒歩約10分
都市計画決定面積	約2.2ha
開設面積	約1.9ha
開設年	昭和25年
改良工事歴	平成2年、令和2年

公園種別	近隣公園	
主な公園施設	グラウンド、芝生（天然および人工）、広場、モニュメント、防災倉庫	
管理形態	中央公園（府道北側）	直営
	中央公園（府道南側）	指定管理：おにクルみらい※ ¹ （構成団体）サントリーパブリシティサービス（株） イオンディライト（株）
	地下駐車場（北側地下）	指定管理：ミディ総合管理（株）※ ²
駐車台数（地下）	普通自動車 308 台（内、身障者用 6 台、定期利用 37 台）	
区域区分	市街化区域	
用途地域	商業地域	
容積率・建蔽率	400％・12％（P-PFI）	
高度地区	第 7 種（31m）/第 5 種（22m）	
防火地域	防火地域	
防災計画位置づけ	一時避難地※ ³ 、第 2 次物資輸送拠点（地下駐車場）	

※ 1：現行指定管理期間は、令和11年3月まで

※ 2：現行指定管理期間は、令和12年3月まで

※ 3：一時避難地…大震火災等の災害が発生した場合において、主として近隣の住民の緊急避難の場所、広域避難地へ至る避難中継地、適当な便益施設等の建築物がある場合は帰宅困難者の一時滞在地等となる場所。

（2）既存建築物一覧

建築確認申請上の想定敷地設定約 5,300 m²

指定建ぺい率	建物種類	既建築面積	法定建築可能面積	残建築可能面積
一般施設 （2％）	なし	0 m ²	106 m ²	106 m ²
特例施設 （10％）	防災倉庫	94.33 m ²	530 m ²	435 m ²
合計				541 m ²

Ⅲ 調査スケジュールと進め方

(1) スケジュール

本調査は、次のスケジュールで実施します。

項目	日程
実施要領等の公表	令和 8 年 8 月 27 日 (木)
質疑受付	令和 8 年 8 月 27 日 (木) ～ 9 月 15 日 (火)
質疑回答	令和 8 年 9 月 30 日 (水)
サウンディング参加申込	令和 8 年 9 月 30 日 (水) ～ 10 月 8 日 (木)
サウンディング調査実施	令和 8 年 10 月 19 日 (月) ～ 10 月 23 日 (金)
サウンディング調査結果公表	令和 8 年 11 月中旬頃

(2) 参加申込書・質疑の提出

① 質疑の受付

本実施要領に関する質疑を受付けます。

【提出期間】 令和 8 年 8 月 27 日 (木) ～ 9 月 15 日 (火) 17 時まで

【提出方法】 LOGO フォーム (ホームページ参照)

② 質疑回答

提出された質疑への回答を令和 8 年 9 月 30 日 (水) までに本市ホームページにて公表します。

③ サウンディング参加申込

サウンディングへの参加申込は、「LOGO フォーム」より参加者名等、必要事項をご入力いただき次の期間内に完了してください。

【申込期間】 令和 8 年 9 月 30 日 (水) ～ 10 月 8 日 (木) 17 時まで

【申込方法】 LOGO フォーム (ホームページ参照)

④ サウンディング調査実施

サウンディングへの参加申込を完了された事業者を対象に、サウンディング調査を開催します。以下の実施期間中に開催するものとします。具体的な開催日時等については、参加申込があった事業者に個別にご連絡します。

【実施期間】 令和 8 年 10 月 19 日 (月) ～ 10 月 23 日 (金) (予定)

【場 所】 茨木市役所

⑤ サウンディング調査結果公表

サウンディング調査の結果につきましては、令和8年11月中旬頃に、本市ホームページにて公表します。なお、事業者の提案に係るノウハウ等、公開することにより当該事業者の正当な利益を害するおそれがあると判断される情報につきましては、一部非公表とさせていただきます。

(3) 調査の対象事業者

本調査に参加可能な者は、調査対象範囲の便益施設等の設置・運営主体となる意向を有する、法人格を持つ民間事業者又はそのグループとします。なお、次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めません。

- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）が属している団体
- ・暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下「暴力団」という。）との関与が認められる等、暴力団又は暴力団員との間に、社会的に非難されるべき関係を有する団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

(4) 調査内容

本調査では、以下の内容を基に、「市民会館跡地エリア第二期整備」及び周辺施設を含めた公園全体を活用した事業実施の可能性や公募条件等について広くご意見・ご提案をお聞かせいただきたいと考えています。

【調査項目】

本調査の対話内容として、以下の項目を予定（想定）しています。各項目についてご意見をお聞かせください。

項目	No.	対話質疑
公募対象・事業範囲	1	地下駐車場及びグラウンドを事業範囲に追加することについて、参画意向にどのような影響がありますか。
	2	Park-PFI、中央公園の指定管理、地下駐車場の指定管理及びグラウンド管理を一体的に実施することについて、想定されるメリットや課題をお聞かせください。
特定公園施設	3	小川水路及び周辺空間について、親水空間としての活用可能性をどのようにお考えですか。また、整備・維持管理等における官民のリスク分担について

		て、ご意見をお聞かせください。
管理運営	4	公園、地下駐車場、グラウンド、おにクル及び周辺市街地を含め、エリア全体の賑わい創出効果を最大化するために、どのような事業条件や運営体制が必要と考えられますか。
	5	地下駐車場の料金収入を指定管理者等の収入とする利用料金制の導入について、どのようにお考えですか。また、民間事業者の創意工夫や投資意欲を引き出す観点から、市への納付金、収益分配等はどのような仕組みが望ましいと考えられますか。
	6	地下駐車場や公募対象公園施設等から得られる収益の一部を、公園の維持管理、イベントの実施、施設改良等に再投資する仕組みについて、実施可能性や望ましい仕組みをお聞かせください。
	7	グラウンドについて、既存利用者の利用機会を確保しつつ、空き時間等を活用した自主事業やイベントを実施することについて、どのような取組が考えられますか。
	8	パークセンターについて、公園の賑わい創出、市民活動、イベント運営及び周辺市街地との連携を支える拠点として運営するために、どのような主体が、どのような役割分担で関わることが望ましいと考えられますか。あわせて、必要な人員体制、開館時間、日常的な活動内容についてお聞かせください。
	9	本事業では、まちづくり会社 FIC ベースと連携することで、公園内外を横断した取組の推進やエリアマネジメント機能の相乗効果を期待しております。そのため、事業提案段階からまちづくり会社と協議し、連携内容を提案に反映することを想定しております。実施可能性や望ましい仕組みをお聞かせください。
その他	10	その他、本事業への参画に当たって支障となる条件や懸念事項、市に求める支援・条件等がありましたらお聞かせください。

(5) サウンディング調査の進め方

当日は、LOGO フォームよりご回答いただいた「調査内容」及び任意でご提出いただいた「事業者提案資料¹」を基に、内容の確認や不明な部分などについて質問させて頂くとともに、貴社又は貴グループのご提案やご意見等についてお伺いします。時間は 1 事業者又は 1 グループあたり 1 時間程度を想定しています。実施方法については、原則、対面を想定しています。参加申込において、希望する日時等を選択してください。

¹提案資料は書式自由です。構想段階の内容や簡易なイメージ図等でも構いませんので、可能な範囲でご提出ください。

(6) 調査結果

調査の結果は、事業実施の方針について検討を行った上で、本市ホームページでの公表を予定します。なお、事業者の提案に係るノウハウ等、公開することにより当該事業者の正当な利益を害するおそれがあると判断される情報につきましては、一部非公表とさせていただきます。

Ⅳ 検討中の事業条件等

1 事業内容（案）

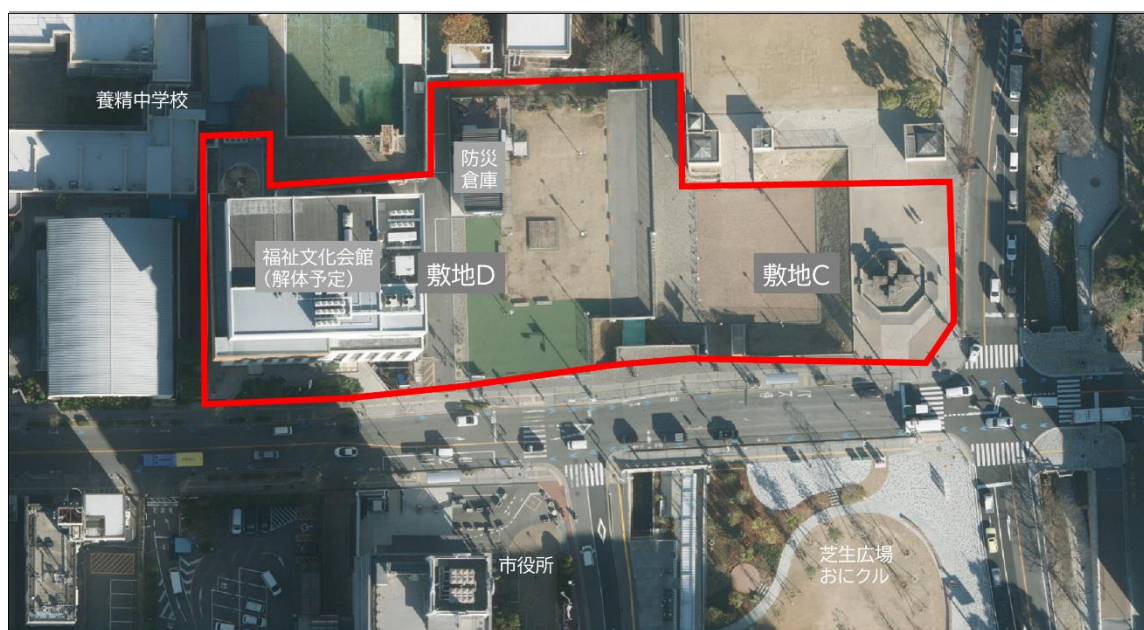
本事業が公募された際の事業内容を次のとおり検討中です。

（１）事業対象区域

ア Park-PFI による整備対象範囲

【事業対象区域】

下図朱線の範囲約 5,300 ㎡



図：Park-PFI による事業対象区域

- ・ 公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の設置可能な区域は事業対象区域とします。
- ・ 指定管理区域は、事業対象区域とします。

イ 整備対象外の指定管理対象範囲

前項に示す「図 Park-PFI 事業対象区域」のうち、事業者の提案により整備される特定公園施設の指定管理業務に加え、下図緑線の中央公園及び青破線の地下駐車場を本事業における指定管理業務範囲とします。



・ 図 整備対象外の指定管理業務区域

(2) 業務の概要

事業者には、事業対象区域において、以下の業務を行っていただく想定です。

- ア 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- イ 特定公園施設の設計業務
- ウ 特定公園施設の建設業務
- エ 特定公園施設の譲渡業務
- オ 利便増進施設の設置及び管理運営業務
- カ 指定管理による指定管理区域の管理運営業務（特定公園施設を含む。公募対象公園施設及び利便増進施設を除く。）

(3) 費用負担及び役割分担

		公募対象 公園施設	利便増進施設	特定公園施設	指定管理区域
設計・ 整備工事	実施主体	認定計画提出者			
	費用負担	認定計画提出者		認定計画提出者 と本市	
	位置付け	認定計画提出者 が公園施設設置 許可を受けて整備 工事中は都市公 園占用許可	認定計画提出者 が都市公園占用 許可を受けて整備	公園施設譲渡契 約により認定計 画提出者が整備 したものを本市 へ譲渡	
管理運営	実施主体	認定計画提出者			
	費用負担	認定計画提出者		本市	本市 ※提案事業は認 定計画提出者の 負担により実施 ※駐車場の利用 料金収入の状況 に応じて部分的 に事業者の負担 において実施
	財産管理	認定計画提出者		本市	
	位置付け	認定計画提出者 が公園施設設置 許可を受けて管 理運営	認定計画提出者 が都市公園占用 許可を受けて管 理運営	認定計画提出者が事業対象地の指定 管理者の指定を受けて管理運営	

※1 公募設置管理制度：平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park PFI」（略称：P-PFI）と呼称。

※2 公募対象公園施設：都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。（例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等）

※3 特定公園施設：都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園

路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。

「都市公園の質の向上に向けた Park PFI 活用ガイドライン」より（国土交通省都市局公園緑地・景観課）

（４）整備内容

公募対象公園施設と特定公園施設には、必ず提案していただく必須提案施設と、民間事業者の意思で提案していただける任意提案施設があります。特定公園施設は、建設後に本市に譲渡していただき、認定計画提出者が管理運営を行います。

① 公募対象公園施設

ア 必須提案施設

- ・公園施設である便益施設として、飲食店（レストラン）を提案してください。
- ・茨木市市民会館跡地エリア第二期整備基本計画のコンセプトに資する施設を提案してください。

イ 任意提案施設

その他、公募対象公園施設の利便性や利用促進に資する施設等を提案してください。

※公募対象公園施設の必須提案施設と一体的な建物として整備することも可能です。

公募対象公園施設に関する主な条件（案）

（１）整備に関する条件

- ア 本公園の利便性向上や賑わい創出に留まらず、周辺施設（おにクル等）との機能分担・連携や中心市街地の活性化に資する公園施設を提案してください。
- イ 建築物の面積は、（２）市民会館跡地エリア第二期整備の概要、■既存建築物一覧を参考にしてください。
- ウ 飲食店のメニューは、公園や周辺施設利用者をターゲットにした商品メニュー、金額を設定してください。また、七五三や誕生日等の記念日での利用ニーズが期待できる場合は、当該利用シーンを想定したメニュー、金額を設定してください。
- エ アルコールの提供は可能です。
- オ 駐車場およびドライブスルー型店舗は設置しないでください。（ただし、便益施設の搬出入用と身障者用の乗降スペースを除く）
- カ 営業は、利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とし、定休日は提案により定めるものとします。
- キ 営業時間は６時から２４時の間で設定してください。
ただし、イベント等でこれに依りがたい場合は、市と協議するものとします。
- ク 公募対象公園施設から出るゴミは回収し、公園を清潔に保つように努めてください。
- ケ 公募対象公園施設に必要なインフラ施設は、認定計画提出者の負担にて整備してください。

- コ インフラ施設は、既存施設や特定公園施設とは独立して設けることを基本とします。やむを得ない事情があり、かつ、既存施設や特定公園施設のインフラから接続しても支障がない場合は、市と協議のうえ、接続することができるものとします。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにしてください。
- サ 営業期間終了日以降、(設置管理許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。) 公募対象公園施設を撤去し、原状回復して本市に返還していただきます。ただし、本市が事業期間終了後も活用する場合は、この限りではありません。
- シ 公募対象公園施設用に、茨木市開発行為等の手続等に関する条例に基づいた駐輪スペースを確保してください。

(2) 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は、提案する施設の面積に対して、自ら提案した使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として本市に支払っていただきます。

使用料単価の最低額は以下の金額を参考に提案してください。

公募対象公園施設の使用料の下限	1,000 円／㎡／年 以上
-----------------	----------------

② 特定公園施設の種類

ア 必須提案施設

(ア) 遊戯に供する施設(遊具に限らず、親水・水景施設等も含む)

- ストリートスポーツ利用等の「活動系」エリアとして、多様なアクティビティに対応する可変的な空間を検討してください。
- 季節的な賑わい創出や滞留促進に資する要素としての提案を歓迎します。整備にあたっては、景観や周辺環境との調和に配慮し、安全性・衛生面・メンテナンス性を十分に確保してください。常設型に限らず、ミストや浅水盤、可動式の水演出装置など、可変的かつ簡易に運用可能な形式も検討してください。

(イ) パークセンター(市民活動・管理・交流等の拠点施設)

- 公園の維持管理や市民活動、イベント運営等の拠点となる施設とし、管理機能と市民の交流・打合せ・休憩等に利用できる共用空間を併せもつ規模としてください。
- 中央公園の賑わいを促す公園の顔となる施設として、視認性・開放性・親しみやすいデザインに配慮し、誰もが気軽に立ち寄れる構成としてください。
- 既存施設やおにクルとの動線・視線の連続性を確保し、圧迫感のない開放的な配置としてください。
- 共創活動やイベント運営を見据えた電源・給排水・Wi-Fi 等のインフラ接続点を確保してください。

- e 素材や色彩はおにクルをはじめ周辺景観と調和した温かみのあるデザインとし、夜間景観にも配慮したライティング計画を行ってください。
- (ウ) 空間や動線のつながりを向上する施設
- a 敷地間（敷地Cと敷地D）の動線を確保する施設で、空間や動線のつながりを向上する施設を検討してください。
- (エ) 植栽
- a 植栽を整備し管理していただきます。高木を主とした高質な緑化空間とし、「市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」に記載している目標緑化面積を上回るようにしてください。
 - b 植栽の位置は、道路沿道など、公園利用者だけでなく通行する人々が視認できる場所を中心に、将来形を想定し植樹してください。
 - c 四季が感じられる樹種を選定してください。
- (オ) 各種防災施設
- a かまどベンチ3基を設置し管理していただきます。
 - b マンホールトイレ6基を設置し管理していただきます。
 - c ソーラー照明灯を1基、主たる出入口付近に設置してください。
 - d 一時避難地であることを踏まえ、災害時の使用を想定した配置としてください。
- (カ) トイレ
- a 公共トイレを設置し管理していただきます。男子小便器3基、大便器2基、女性用便器3基、バリアフリートイレ1基を設置してください。
 - b 飲食店に併設させる場合は、外部からの入口を設けてください。
- (キ) 自転車駐輪スペース
- a 現行、グラウンド利用者用に噴水北側のフェンスに沿って47台駐輪できるスペースが設けられていますので、整備後も同等以上の空間を確保してください。
- (ク) 案内標識
- a 公園施設等を表示する案内板を設置してください。
 - b 一時避難地であることを踏まえ、災害時の使用を想定した配置としてください。
- (ケ) 照明施設
- a 照明施設の配置や照度は、死角や暗がりをつくらないように、安全性に配慮し設置してください。
- (コ) 水路施設
- a 事業対象区域内の水路構造物（小川水路）を全て改修してください。なお、暗渠化や親水化等の改修工法については事業者提案によるものとしますが、水路設計において以下の設計条件を遵守してください。
 - b 計画断面は既存の流下能力を確保してください。
 - c 当該水路と並行する遊歩道には上水道および下水道の占用物件が埋設されています。そのため、工事中的水替えによる仮排水の設置が困難であるため、現況水路と同位置での仮排水計画にて施工可能な工法を採用してください。
 - d 小川水路は雨水排水機能および農業用水機能を有した水路であるため、雨天時の

急激な水位上昇や、水利権への影響等に十分配慮した提案を行ってください。

- e 既存水路への既設接続管について、改修方法がプレキャストコンクリート製品の場合はハンチ部に干渉しない位置で付替えを行うこと。
- f 函渠で設計する場合は、上載荷重を考慮するとともに、維持管理用の点検口を一箇所以上設けること。
- g 施工時期について出水期およびかんがい期は流量が増加するため、溢水等発生しないよう十分配慮した提案を行ってください。

イ 任意提案施設

- ・その他、公園利用者の利便向上や利用促進に資する公園施設等、公園利用者の利便性向上や利用促進に資する整備の検討してください。
- ・公園の多主体利用や日常的な滞在を促進する観点から、市民活動・チャレンジ拠点機能、多世代が利用できる半外部空間、季節的な演出（ミスト・植栽照明等）などの提案を歓迎します。既存施設やおにクルとの補完関係を踏まえた任意提案として検討してください。
- ・段階的な整備等の提案も可能とします。整備にあたっては、多主体による利用のしやすさ、日常利用とイベント利用の両立、維持管理・運営の持続性に配慮した提案としてください。

（想定：屋根付き広場やデッキ等（他公園施設と兼ねることも可））

ウ 市による特定公園施設の整備費用の負担

本市が負担する費用の上限額は、特定公園施設の整備費用の9割未満で、下記のとおりとします。

本市が負担する特定公園施設の整備費	上限額 600,000 千円（想定） （消費税及び地方消費税含む）
-------------------	--------------------------------------

※特定公園施設の上限額は、現時点における目安として示すものであり、予算措置を確約するものではありません。

③ 利便増進施設の設置

本事業においては原則、提案を求めておりません。

（5）指定管理料、利用料金収入及び収益の取扱い

指定管理業務に係る管理運営費用は、市から支払う指定管理料の他、以下の収入により賄ってください。計画時を上回った収益については、現時点では未定です。

ア 地下駐車場の利用料金収入

指定管理区域に含まれる地下駐車場の利用料金収入は、指定管理者の収入として位置

づけ、維持管理やサービス向上、利用促進等の経費に充当することができます。

イ 提案事業による収益

公園施設を活用して実施するイベント、ワークショップ、体験プログラム等の提案事業により得られる収益は、指定管理者の収入となります。事業内容、実施時期、料金設定等については、市と協議のうえ承認を受けてください。

ウ 地域共創・還元スキーム

中央公園全体の活性化や地域との共創を図る観点から、駐車場収入や提案事業収益の一部を市または地域へ還元する取組の提案を歓迎します。還元の方法は、金銭的寄付に限らず、地域団体との協働、緑化活動、ボランティア支援等の非金銭的取組も含めて柔軟に提案してください。

エ 市による指定管理料の負担

本市が負担する費用の上限額は、下記のとおりとします。

本市が負担する指定管理料	上限額●●千円 (消費税及び地方消費税含む)
--------------	---------------------------

※指定管理料の上限額については、地下駐車場の利用料金収入を管理運営費から差し引いた額を基本として設定する予定です。利用料金収入の想定額や、想定額を上回った場合の収益還元の取扱い等については、本サウンディング調査における意見等を踏まえて整理し、その内容を基に上限額を設定することを想定しています。

2 公募への参加資格（案）

本事業が公募された際の参加資格要件を次のとおり検討中です。

（１）応募の制限

次に該当する法人等は応募者となることができません。またグループで応募する際の構成人となることもできません。

ア 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により本市又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年を経過しない法人、又は地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する法人。

イ この要項に基づく申請関係書類の提出日から選定結果の通知日までの間に茨木市入札参加資格停止要領（平成 6 年 7 月 12 日施行）第 3 条の規定に基づく資格停止処分を受けている法人。

ウ 役員（法人でない団体の代表者又は管理人を含む。）又は施設に配置する職員が、次の（ア）から（ウ）のいずれかに該当する法人。

- (ア) 破産者で復権を得ない者
- (イ) 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- (ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員及びその利益となる活動を行う者
- エ 民事再生法（平成11年法律第225号）及び会社更生法（平成14年法律第154号）による手続き中の法人。
- オ 国税及び地方税について滞納がある法人。
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う法人。
- キ 選定委員会委員が法人の経営又は運営に直接関与している法人。

（２）応募者の資格

- ア 応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。
- イ グループで応募する場合は、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めてください。
- ウ 応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下「応募法人等」という。）は、直近決算において債務超過でないこととします。
- エ 公園施設の管理・運営業務を実施する法人を定めてください。当該法人は、公園施設の管理・運営について、過去10年以内に本業務と類似した管理・運営実績を備えることとします。
- オ 公募対象公園施設及び特定公園施設の設計及び監理業務を実施する法人を1社以上定めてください。当該法人は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていて、かつ過去10年以内に公園または広場の設計・監理実績を備えることとします。
- カ 特定公園施設の建設業務及び植栽業務にあたっては、令和9年度建設工事入札参加資格者名簿に記載の市内工事業者を活用し、地域への経済波及に資するように配慮するものとします。
- ク 管理運営段階において、公園管理運営士の資格を有する者を体制に含めてください。常駐を必須としませんが、現場運営と継続的に連携・助言が行える体制を構築してください。
- ケ 代表法人は公募対象公園施設の整備及び特定公園施設の整備・譲渡について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。
- コ 駐車場の管理・運営業務を実施する法人を定めてください。当該法人は、駐車場施設の管理・運営について、過去10年以内に本業務と類似した管理・運営実績を備えることとします。

3 リスク分担（案）

本事業が公募された際のリスク分担を次のとおり検討中です。

事業の実施における主なリスクについては、次頁の負担区分とします、ただし、認定計画提出者が請け負うリスクは、公募対象公園施設の範囲とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、本市と認定計画提出者が協議の上、負担者を決定するものとします。

(ア) 公募対象公園施設のリスク分担

項目	内容	負担者	
		本市	認定計画提出者
物価変動	設置等予定者決定後の物価変動リスク		○
金利変動	設置予定者決定後の金利の変動		○
法令変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に直接影響を及ぼす法令変更		○
	当該事業にかかわらず認定計画提出者に影響を及ぼす法令変更（最低賃金等）		○
施設修繕等	認定計画提出者の注意義務を怠ったことによる施設、設備、備品、資料等の滅失、損傷に関する原状回復又は賠償。		○
	経年劣化や利用に伴う損耗等に対応する一般的な修繕		○
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他市又は認定計画提出者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人的な現象等に伴う業務の変更、中止、延期、臨時休業。		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	本市の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の業務法規・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継費用の負担		○
債務履行	認定計画提出者の事由による業務または協定内容の不履行		○
損害賠償	施設、機械等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
運営リスク	施設、機器等の不備または施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
第三者賠償	認定計画提出者の注意義務を怠ったことにより与えた第三者への損害賠償		○
	施設の構造上の問題等を起因として利用者等が受傷した場合等で、認定計画提出者が負うべき責任のない第三者への損害賠償		○

(イ) 特定公園施設整備のリスク分担

項目	内容	負担者	
		本市	認定計画提出者
物価変動	設置等予定者決定後の物価変動リスク	○	○
金利変動	設置予定者決定後の金利の変動		○
法令変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に直接影響を及ぼす法令変更	○	○
	当該事業にかかわらず認定計画提出者に影響を及ぼす法令変更（最低賃金等）		○
施設修繕等	認定計画提出者の注意義務を怠ったことによる施設、設備、備品、資料等の滅失、損傷に関する原状回復又は賠償。		○
	経年劣化や利用に伴う損耗等に対応する一般的な修繕	○	○
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他市又は認定計画提出者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人的な現象等に伴う業務の変更、中止、延期、臨時休業。	○	○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	本市の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の業務法規・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継費用の負担		○
債務履行	認定計画提出者の事由による業務または協定内容の不履行		○
損害賠償	施設、機械等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
第三者賠償	認定計画提出者の注意義務を怠ったことにより与えた第三者への損害賠償		○
	施設の構造上の問題等を起因として利用者等が受傷した場合等で、認定計画提出者が負うべき責任のない第三者への損害賠償		○

(ウ) 指定管理業務のリスク分担

項目	指定管理者	本市
運営の基本的な考え方	◎	○ 条例・規則事項
広報	◎	○ 本市広報関係
施設の管理運営	◎	
施設の物品管理	◎	
施設の法的管理（行為許可）	○ 申請の受付及び申請者との 連絡調整等に関する事	◎ 許可に関する事
苦情等対応	◎	○
事故・事故対応	◎	○
施設の修繕等	◎ 予算の範囲内における 経常維持修繕工事	○ 大規模改修
災害復旧	○ 応急復旧の実施	◎
損害賠償保険等への加入	◎	
包括的責任管理者		◎

※◎・・・主たる責任のある項目

○・・・主ではないが責任のある項目

4 事業スケジュール（案）

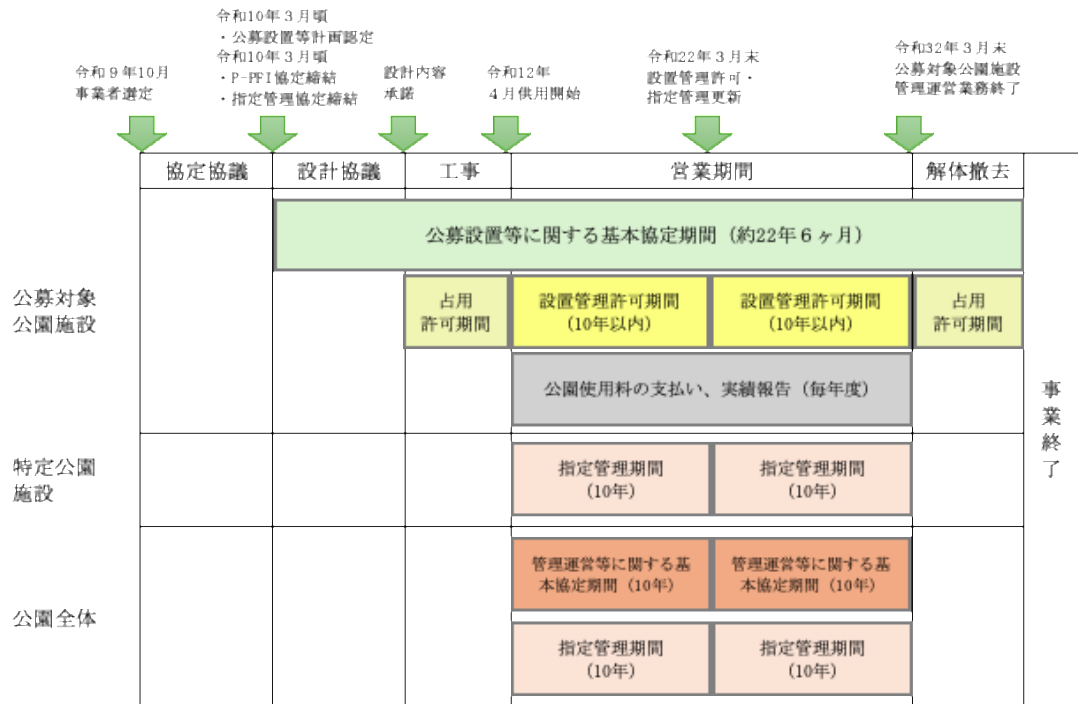
本事業が公募された際の事業スケジュールを次のとおり検討中です。

（１）事業期間

公募設置等計画の認定の有効期間は2028年（令和10年）の3月から2050年（令和32年）9月末までとします。

なお、公募対象公園施設の設置管理許可期間は、2030年（令和12年）の4月から2040年（令和22年）の3月末までの10年間とします。ただし、当該期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合は、上記認定の有効期間2050年（令和32年）の3月末まで許可を与えることとします。なお、公募対象公園施設の整備工事、撤去原状回復の期間は設置管理許可期間には含まず、都市公園法第6条に基づく都市公園占用許可を受けるものとします。

また、指定管理期間は、議会の議決を経た上で、2030年（令和12年）の4月から2040年（令和22年）の3月末までの10年間とします。ただし、公募対象公園施設の設置管理許可を更新した場合は、指定管理期間を上記認定の有効期間2050年（令和32年）の3月末まで更新します。



(2) 公募スケジュール

年度		(2025)		(2026)		(2027)		(2028)		(2029)		(2030)			
		令和7年度		令和8年度		令和9年度		令和10年度		令和11年度		令和12年度			
半期		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期		
中央公園	P-C1事業	公募設置等指針の作成				事業者選定		設計 及び 整備工事[24ヶ月]				OPEN			
	福文	民間対話		追加対話		計画認定 事業者決定		協定等 調整		(市⇄事業者) 適宜調整				公募施設営業 及び 指定管理業務 (最長20年間)	
						解体工事[約15.5か月]		更地期間[24か月]							

※暫定版であり、今後契約状況等により、変更される可能性があります。

V 留意事項

- ・サウンディング調査の内容は、今後の事業実施の方針検討や公募条件の整理等について参考とさせていただきます。ただし、市及び事業者ともに対話での発言は、あくまでも本調査実施時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを予めご了承下さい。
- ・本調査への参加や回答票作成に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・回答票をはじめ、ご提出頂いた資料は返却いたしません。

VI お問い合わせ先

担 当 茨木市建設部公園緑地課（担当：佐野・霜出）

所 在 〒567-8505 大阪府茨木市駅前三丁目8番13号

電 話 072-620-1654

Email koen@city.ibaraki.lg.jp