

烏城公園石山地区整備及び管理運営事業
募集要項

令和8年4月23日
岡山市

■ 用語の定義

(1) Park-PFI に関する用語

<p>Park-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により設けられた、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収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる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「公募設置管理制度」のこと。 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」と呼称。 <p>【Park-PFI のイメージ】</p>
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内こども遊び場、等</p>
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>利便増進施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFI により選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。
<p>公募設置等指針</p>	<ul style="list-style-type: none"> Park-PFI の公募にあたり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの。
<p>公募設置等計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、Park-PFI に応募する民間事業者が公園管理者に提出する計画。

設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の4第2項の評価に従い、都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者として選定した者。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。
設置許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設けることについて、公園管理者が与える許可。
管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。
占用許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第6条第1項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用することについて、公園管理者が与える許可。

※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）より一部引用

(2) PFI 法に関する用語

PFI 法	<ul style="list-style-type: none"> 「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）をいう。
PFI/PFI（BT方式）	<ul style="list-style-type: none"> PFIとは、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の整備等を行うことをいう。PFIのうち、民間事業者が施設を建設した後、当該施設の所有権を地方公共団体に移転する方式をBT方式という。
優先交渉権者	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の実施にかかる公募により選定された企業又は複数の企業で構成されるグループをいう。

(3) 指定管理事業に関する用語

指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治法第244条の規定に基づき、普通地方公共団体（都道府県及び市町村）が指定する法人その他の団体に、公の施設の管理を行わせる制度をいう。
利用料金制	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治法第244条に基づく公の施設の使用料について指定管理者の収入とすることができる制度をいう。
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書に示す指定管理業務とは別に、事業者が自らの費用負担にて自主的に実施する事業をいう。

(4) 本事業に関する用語

鳥城公園石山地区(以下「本公園」という。)	・岡山市公園条例に位置づけられた鳥城公園及び鳥城公園緑地のうち、本事業の対象範囲である北エリア、中エリア、東エリアをいう。その範囲については下図を参照すること。
北エリア	・本公園のうち、石山公園・鳥城公園緑地の一部をいう。(※河川区域を含む) その範囲については下図を参照すること。
中エリア	・本公園のうち、岡山市民会館跡地及び旧 NHK 岡山放送会館跡地の一部の範囲をいう。(※園内通路を含む) その範囲については下図を参照すること。
東エリア	・本公園のうち、旧 NHK 岡山放送会館跡地周辺の範囲をいう。その範囲については下図を参照すること。
中エリア合築施設	・中エリアの多目的公共施設と公募対象公園施設 C が同一建物内に一体化した施設をいう。
多目的公共施設	・中エリアに民間事業者が市の費用負担にて設計・整備する貸スペース・公衆トイレ・喫煙所等の機能を持つ公園施設をいう。
公募設置等指針	・都市公園法第 5 条の 2 に規定される「公募設置等指針」で定めるべき事項は、募集要項や要求水準書等の中で定めるものとする。
公募設置等計画	・都市公園法第 5 条の 3 に規定される「公募設置等計画」は、応募者が提出する提案書に含まれるものとする。
優先交渉権者	・本事業は、Park-PFI、PFI (BT 方式) 及び指定管理者制度を併用するものであることから、募集要項等においては、都市公園法第 5 条の 4 に規定される「設置等予定者」及び岡山市指定管理者制度の概要・運用に規定される「指定管理候補者」は PFI における優先交渉権者と同一のものとして取扱い、以後「優先交渉権者」という。
募集要項等	・資料 1「募集要項」、資料 2「要求水準書」、資料 3「評価基準書」、資料 4「様式集」、資料 5「基本協定書(案)」、資料 6「Park-PFI に関する実施協定書(案)」、資料 7「Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約書(案)」、資料 8「PFI に関する実施協定書(案)」及び資料 9「指定管理事業に関する協定書(案)」の総称をいう。
必須提案	・応募者が必ず提案する必要がある事項をいう。要求水準書に記載の事項は任意提案を除き、全て必須提案とする。
任意提案	・応募者の裁量で提案するかどうか決定してよい提案をいう。 ※優先交渉権者として選定された場合、優先交渉権者が提案書にて提案した任意提案の実施は必須である。

独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準書に記載がなく、市が要求していない内容に関する民間事業者の追加提案をいう。 ※ 優先交渉権者として選定された場合、優先交渉権者が提案書にて提案した独自提案の実施は必須である。
応募者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の実施にかかる公募への参加表明を行う企業又は複数の企業で構成されるグループをいう。
整備・管理運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先交渉権者が、市と Park-PFI に関する実施協定、PFI に関する実施協定及び指定管理事業に関する協定を締結した後における、当該優先交渉権者をいう。
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業契約の当事者となる民間事業者をいう。



図 事業範囲

目次

第 1	総則	1
1	募集要項の定義	1
2	事業内容	1
3	事業目的	2
4	事業概要	3
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1	募集及び選定方法	9
2	参加資格等	9
3	失格事項	11
4	失格事由	12
5	募集手続き	14
6	選定及び指定	20
7	その他	24
第 3	公募設置管理制度（Park-PFI）・PFI(BT)	25
第 4	指定管理者制度	29
1	指定管理者の公募の趣旨	29
2	費用負担	29
3	利用料金	29
4	指定管理者の指定、指定管理事業に関する協定書の締結及び業務引継ぎ	30
5	その他（留意事項等）	30
6	契約保証金の納付等	30
第 5	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	31
第 6	その他本事業の実施に関し必要な事項	32
1	市議会の議決	32
2	募集要項等に関する問合せ先	32

第1 総則

1 募集要項の定義

鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業募集要項（以下「本募集要項」という。）は、岡山市（以下「市」という。）が、令和8年3月に特定事業として選定した「鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「都市公園法」（昭和31年法律第79条）、PFI法（平成11年法律第117号）及び「地方自治法」（昭和22年法律第67号）に基づき、その民間事業者の選定に関し必要な事項を示すものである。

事業の基本的な考え方は、令和8年1月に公表した鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業実施方針（以下「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等については若干変更している。したがって、応募者は本募集要項の内容を踏まえ、必要な書類を提出するものとする。

なお、「募集要項等」と「実施方針」に相違がある場合は、「募集要項等」を優先する。

2 事業内容

(1) 事業名称

鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業

(2) 公共施設の種類等

1) 名称

鳥城公園（石山地区）

旭川鳥城公園緑地（石山地区）

2) 種類

都市公園法に基づく都市公園

3) 公共施設の管理者の名称

岡山市長 大森雅夫

3 事業目的

本公園は、都心の東西軸と南北軸の結節点に位置しており、「歴史を感じる憩いの広場」をコンセプトとして、都心の貴重な資産として利活用することで、旧城下町エリアひいてはまちなか全体の回遊性向上と、来訪者を迎える玄関口としての拠点形成を図ることとしている。

<中心市街地>

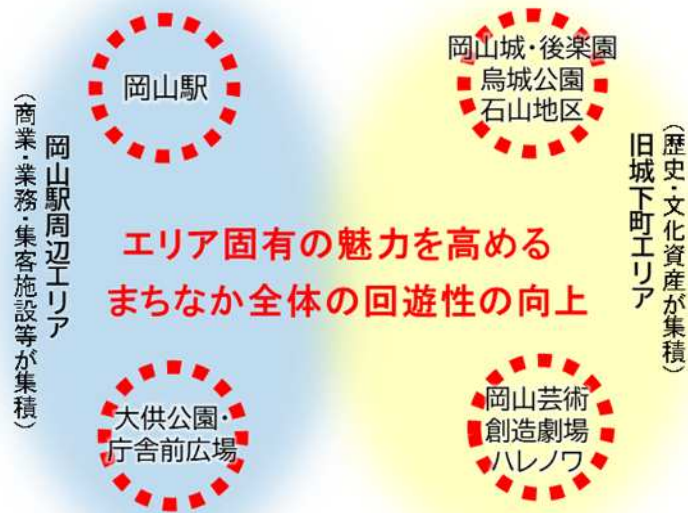


図 本事業のまちなかにおける位置づけ

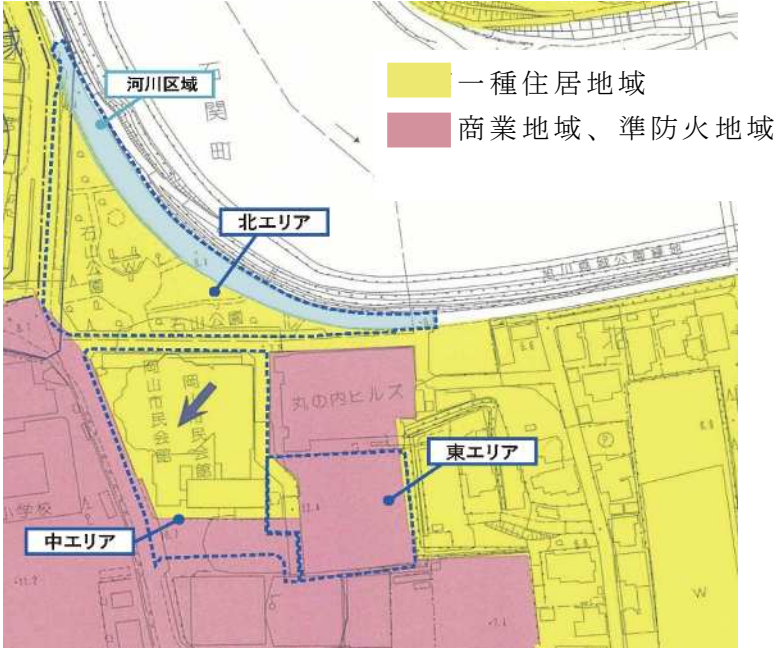
4 事業概要


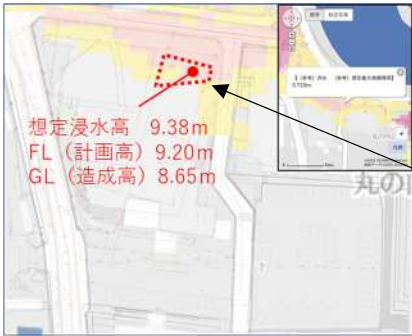
(1) 事業対象施設名称

本事業の対象とする施設の名称は、「烏城公園石山地区」とするが、烏城公園（供用面積 207,021 m²）及び旭川烏城公園緑地の一部である。

(2) 本公園の概要

表 本公園の概要

対象	烏城公園石山地区（烏城公園及び旭川烏城公園緑地の一部）
所在地	岡山市北区丸の内二丁目、石関町地内
公園種別	都市公園（歴史公園・緑地）
敷地面積	北エリア 6,176.5 m ² 中エリア 5,252.7 m ² 東エリア 2,699.4 m ² 本事業対象面積 計 14,128.6 m ² ※CAD 上での測定面積であり、地籍面積と異なる場合がある。
建ぺい率	2%（都市公園法第4条第1項に基づく建ぺい率） ※現状は烏城公園・旭川烏城公園緑地に対して本事業の建築可能面積を満たしている。
用途地域等	<p>北エリア 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） ※一部、河川区域を含む</p> <p>中エリア 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） 商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）</p> <p>東エリア 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） 商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）</p> 

<p>その他都市計画法の地区指定</p>	<p>北エリア 風致地区、駐車場整備地区 中エリア 駐車場整備地区 東エリア 駐車場整備地区</p> 
<p>水害リスク情報</p>	<p>想定最大規模降雨（発生確率が千年に1回程度の雨）の場合、一部、中エリア合築施設と想定浸水域が重なるため、中エリア合築施設内床上浸水を防ぐための手立てを措置する等、留意が必要である。</p>  <p>中エリア内で、千年に1回程度の雨（想定最大規模降雨）の場合、一部、中エリア合築施設と浸水域が重なる範囲</p>
<p>文化財保護法</p>	<p>埋蔵文化財包蔵地 ※本事業において調査は不要と想定している。</p>
<p>屋外広告物条例</p>	<p>北エリア 屋外広告物禁止地域 中エリア 屋外広告物第3種許可地域 東エリア 屋外広告物第3種許可地域</p>

風致地区 条例	北エリア 後楽園風致地区（一般地区）（建物の高さ 8m 以下） 中エリア ー 東エリア ー
景観条例	北エリア 景観形成重点地区（岡山カルチャーゾーン歴史地区）（後楽園背景保全地区高さ 13m） 中エリア 景観形成重点地区（岡山カルチャーゾーン都市文化地区）（後楽園背景保全地区高さ 13m） 東エリア 景観形成重点地区（岡山カルチャーゾーン都市文化地区）（後楽園背景保全地区高さ 13m）
日影規制	北エリア・中エリア・東エリア 第一種住居地域 対象建築物：建築物高さ > 10m 平均地盤面からの高さ：4m 日陰時間：5m < 敷地境界線からの水平距離 ≤ 10m の場合、5 時間 敷地境界線からの水平距離 > 10m の場合、3 時間 中エリア・東エリア 商業地域 ・高さが 10m を超える建築物で、冬至日（8 時～16 時）において、上記の地域に日影を生じさせる場合は対象
接道条件	建物の敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接しなければならない
防災機能	<u>広域避難場所（岡山市地域防災計画：烏城公園一帯）</u> ・大規模災害時の緊急避難の場（大火等のケースで、烏城公園一帯として計画避難者数 42.6 千人、避難日数は発災から 1 日未満を想定）
交通アクセス	岡山駅からの交通アクセス 路面電車：岡山電気軌道東山線 東山行き（約 5 分）「城下」電停から徒歩 3 分 路線バス：1 番のりば岡電バス/藤原団地行き（約 7 分）「美術館前」停留所から徒歩 3 分

(3) 事業方式

本事業は、都市公園法に基づく Park-PFI、PFI 法に基づく PFI (BT 方式) 及び地方自治法に基づく指定管理者制度を活用して実施するものとする。各方式の概要は以下に示すとおりとし、本事業は、Park-PFI 事業者、PFI (BT 方式) 事業者、指定管理者を一括して募集・選定するものである。

市は、多目的公共施設を公の施設とし、指定管理者制度 (利用料金制) を導入して運営を行う。徴収する利用料金の価格設定については、事業者の選定後に市と協議の上決定するものとする。

- (ア) 本公園において、民間事業者が Park-PFI の公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の Park-PFI の特定公園施設の整備等を一体的に行うものとする。
- (イ) 中エリア合築施設の整備は、PFI (BT (Build、Transfer) 方式) により、多目的公共施設及び公募対象公園施設 C (躯体等に限る) の設計及び建設を行い、Park-PFI として公募対象公園施設 C の内装等の設計及び建設を行うものとする。
- (ウ) 市が整備した公園施設、PFI 法に基づき整備した公園施設 (以下「PFI 対象施設」という。) 及び Park-PFI の特定公園施設は指定管理者制度により指定管理業務 (管理運営) を行うものとする。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、Park-PFI の認定公募設置等計画の有効期間で最長となる令和 31 年（2049 年）3 月 31 日までを予定する。

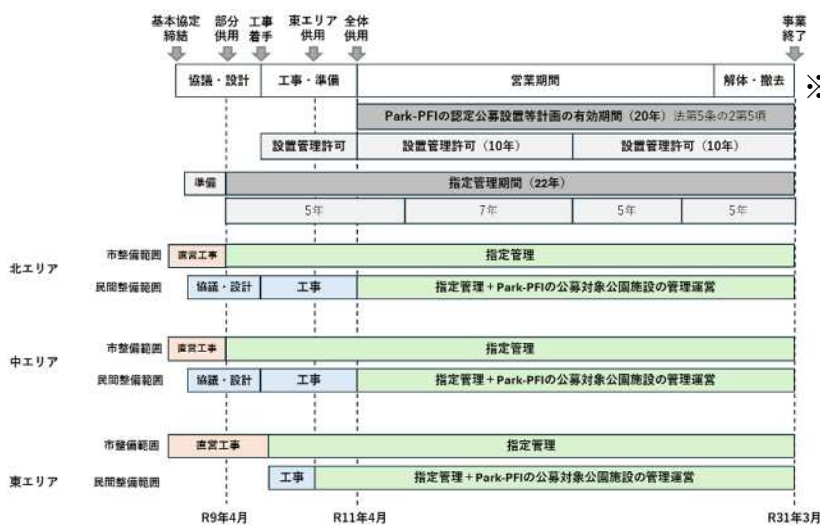
Park-PFI の認定公募設置等計画の有効期間は、全体供用開始から最長で令和 31 年（2049 年）3 月 31 日までとし、事業完了前の公募対象公園施設の解体・撤去及び原状復旧に要する期間を含む。設置管理許可の期間は、許可日から 10 年以内とした上で、当該期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合は、認定公募設置等計画の有効期間内で許可を与えることとする。ただし、設置管理許可の更新は、公募対象公園施設が公募設置等計画に合致していることを条件とし、民間事業者が Park-PFI に関する実施協定の違反がある場合や公募対象公園施設が募集要項等に従い適切に実施されていないと認められる場合、その他合理的な理由がある場合には、本設置管理許可の更新を認めないことができる。

指定管理事業の期間は、Park-PFI の最大事業期間との整合を図るため最長で 22 年間とする。指定管理事業の開始時期は、令和 9 年度から市整備部分を先行して指定管理業務の開始を予定しており、Park-PFI により整備される特定公園施設と PFI (BT 方式) により整備される PFI 対象施設については、当該施設の整備完了後に指定管理事業を開始する。指定管理事業は非公募による更新とし、下表に示す期間を予定しており、市が設置する委員会で審議を行い更新する。なお、審議の結果によっては、非公募から公募に切り替える可能性もある。

表 指定管理事業の期間

第 1 期目	令和 9 年（2027 年）4 月 1 日から令和 14 年（2032 年）3 月 31 日まで
第 2 期目	令和 14 年（2032 年）4 月 1 日から令和 21 年（2039 年）3 月 31 日まで
第 3 期目	令和 21 年（2039 年）4 月 1 日から令和 26 年（2044 年）3 月 31 日まで
第 4 期目	令和 26 年（2044 年）4 月 1 日から令和 31 年（2049 年）3 月 31 日まで

市整備範囲の遅延に伴う Park-PFI 事業、PFI 事業並びに指定管理事業の開始が遅延する場合は、市は民間事業者は一切の補償をしないこととする。当該遅延に伴う各事業が遅延したことによる民間事業者による責めはないものとする。



※ Park-PFI の特定公園施設、PFI 対象施設は市に移転・譲渡後、指定管理範囲となる。

図 事業期間

(5) 民間事業者の収入

本事業における民間事業者の収入は、以下のとおりである。

- 1) Park-PFI 事業による収入
 - ① 便益施設等（北エリア・中エリア）による収入
 - ② 駐車場・駐輪場（東エリア）による収入
 - ③ 特定公園施設の引渡し対価による収入
 - ④ 利便増進施設による収入

- 2) PFI 事業による収入
 - ① 中エリア合築施設の設計・建設業務（市の費用負担部分）による収入

- 3) 指定管理事業による収入
 - ① 多目的公共施設の貸出収入
 - ② 指定管理者が企画するイベントに伴う行為許可収入（自らに支払い）
 - ③ 指定管理者以外の者が企画するイベントに対する行為許可に伴う収入
 - ④ 自主事業による収入（独立採算事業）

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定方法

本事業は、Park-PFI 事業者、PFI 事業者、指定管理事業者を一括して募集・選定することにより、長期間にわたり効率的、効果的な公共サービスの提供を求めるものであり、民間事業者の有する能力、ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。従って、本事業における民間事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2 参加資格等

(1) 一般的要件

応募者は、代表団体及び構成団体を含む法人その他の団体（以下「団体」という。）であり、次の（ア）から（ク）の全てを満たすこととする。なお、代表団体、構成団体及び協力団体は以下に示すとおりとし、「(2) 各業務にあたる企業」に掲げる団体以外が、代表団体又は構成団体となることを妨げない。なお、グループで応募する場合には、グループ名を定め、地域住民から誤解を生じない名称とすること。

表 応募者の構成

応募者	代表団体	応募者を代表する団体をいい、市との連絡窓口として、各種連絡調整及び取りまとめを行う者をいう。代表団体は応募者において1団体とし、構成団体の一員でなければならない。
	構成団体	応募者を構成し、市との協定又は契約の当事者となる団体をいう。構成団体は、本事業にかかる業務の全部又は一部を担う。なお、代表団体を含む。
任意	協力団体	応募者の提案に協力し、構成団体からの委託又は請負等により、本事業にかかる業務の一部を実施することを予定する団体をいう。協力団体は応募者の構成団体ではなく、市との協定又は契約の当事者とならない。 なお、応募段階で全ての協力団体を提示する必要はない。

- (ア) 応募者は、法人格の有無は問わず、グループでの応募も可能である。個人又は個人と同一視されるような団体（組織、責任主体、代表者、意思決定、財産管理等の定めがないもの）は申請することはできない。
- (イ) 応募者は失格事項（「3 失格事項」を参照）に該当している団体でないこと。グループで応募する場合は、当該グループを構成している全ての団体が失格事項に該当している団体でないこと。
- (ウ) 構成団体は複数のグループに属して、本事業に応募することはできない。なお、構成団体名が異なる場合であっても代表者が同一の場合は、同一の団体とみなす。
- (エ) 協力団体が複数のグループに属して、本事業に応募することは妨げない。
- (オ) 代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めないものとする。ただし、構成団体については、業務遂行上支障がないと市が判断した場合、変更を認

めることがある。その場合は必要に応じ書類の再提出を求める。

- (カ) 代表団体及び構成団体は当該業務を遂行する責務を負うこととする。よって、事業期間中、本事業を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有する団体であること。ただし、グループの場合は、各構成団体の経営の規模及び能力を総合して、本事業を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有していれば良いものとする。
- (キ) 応募者は、岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点があることとする。ただし、グループの場合は、構成団体のいずれかが岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点を有していれば良いものとする。
- (ク) 応募者は、PFI 対象施設の設計業務を行う企業（以下「PFI 設計企業」という。）、PFI 対象施設の建設業務を行う企業（以下「PFI 建設企業」という。）及び本公園の管理運営業務を行う企業（以下「管理運営企業」という。）を含む構成とすること。なお、同一の団体が複数の業務を実施することは妨げない。ただし、PFI 建設企業と PFI 対象施設の工事監理を行う企業を同一としてはならない。
- (ケ) 応募者は、Park-PFI の特定公園施設の設計・建設・工事監理業務や Park-PFI の公募対象公園施設にかかる業務などその他の業務を実施する団体を構成団体として含み、応募することも可能である。

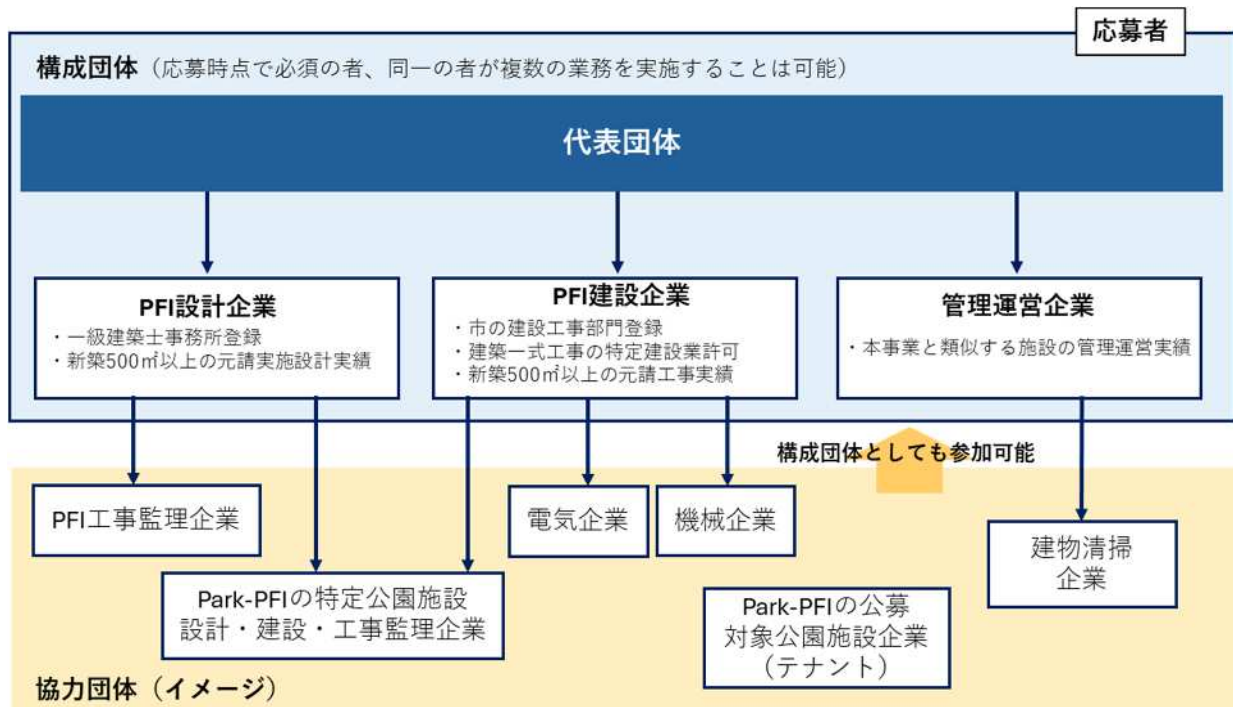


図 グループ応募のイメージ

(2) 各業務にあたる企業

1) PFI 対象施設の設計業務

PFI 設計企業は、以下に示す(ア)及び(イ)のいずれの要件も満たすこと。なお、複数の PFI 設計企業で実施する場合は、(ア)の要件については、全ての企業がいずれも該当し、(イ)の要件は少なくとも 1 企業が該当すること。

(ア) 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ること。

(イ) 平成 28 年 4 月 1 日以降に新築で延べ面積 500 m²以上の設計業務の元請での完了実績（実施設計に限る）を有していること。

2) PFI 対象施設の建設業務

PFI 建設企業は、以下に示す(ア)～(ウ)のいずれの要件も満たすこと。なお、PFI 対象施設の建設業務を複数の PFI 建設企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業がいずれも該当し、(ウ)の要件は少なくとも 1 企業が該当すること。

なお、構成団体の当該業務の一部を協力団体が実施する場合においても協力団体は、構成団体から受託される金額及び業種に応じた建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条 1 項の規定に基づく許可を受けていること。

(ア) 岡山市競争入札参加資格及び審査等に関する事項に基づき市有資格者名簿にて「建設工事部門」の登録を行っていること。

(イ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条 1 項の規定に基づく建築一式工事の特定建設業の許可を受けていること。

(ウ) 平成 28 年 4 月 1 日以降に新築で延べ面積 500 m²以上の工事の元請での完了実績を有していること。なお、共同企業体の構成団体としての実績は、出資比率が均等割の 10 分の 6 以上のものに限り、実績として認めるものとする。

3) 管理運營業務

管理運営企業は、本事業と類似する施設の管理運営実績があること。ただし、グループの場合は、各構成団体の管理運営の実績を総合して、同様の施設の管理運営実績を有していれば良いものとする。

3 失格事項

応募書類の受付最終日において、次に該当する団体は、応募を無効とする。また、グループで応募する場合は全ての構成団体が次に該当しないこととし、1 団体でも該当した場合は応募を無効とする。

なお、応募後においても、次の事項に該当することとなった場合は、失格もしくは指定を取り消すことがある。

(ア) 法律行為を行う能力を有しない者が代表者である。

(イ) 破産者で復権を得ない者が代表者その他役員である。

(ウ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項（同項を準

用する場合を含む。)の規定により市における一般競争入札等の参加を制限されている者が代表者その他役員である。又は同項の規定により岡山市における一般競争入札等の参加を制限されている。

- (エ) 団体が、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により市から指定の取消しを受けた日から 2 年を経過していない。
- (オ) 優先交渉権者の選定の手続きにおいて、その公正な手続きを妨げた者又は公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合した者が代表者その他の役員である。
- (カ) 国税又は地方税を滞納している者が代表者その他役員である。又は団体が国税又は地方税を滞納している。
- (キ) 暴力団員（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 条に規定するものをいう。）が代表者、役員又は従業員である。
- (ク) 岡山市長、他の執行機関の委員又は市議会議員が代表者その他役員である。（外郭団体及び町内会その他これに準ずる団体を除く。）
- (ケ) 団体が、市から、岡山市指名停止基準別表第 7 項第 1 号ア、同項第 2 号ア、第 8 項第 1 号、第 9 項又は第 11 項のいずれかに該当することを理由に、指名停止されている。
- (コ) 市が、本事業についてアドバイザー業務を委託した株式会社オリエンタルコンサルタンツ及び株式会社オリエンタルコンサルタンツが本アドバイザー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利・友常法律事務所並びにこれらの者と資本面もしくは人事面において関係がある団体。

4 失格事由

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外する。

- (ア) 公正な提案額を害し又は不正な利益を得るために明らかに談合したと認められる場合
- (イ) 参加資格確認申請書類に明らかな虚偽の記載があった場合
- (ウ) 応募に際して不正行為があった場合
- (エ) 参加表明の提出が期日までになかった場合
- (オ) 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- (カ) 優先交渉権者選定終了までの間に、他の応募者に対して提案の内容及び価格を意図的に開示した場合、又は開示を働きかけた場合
- (キ) 参加資格に反することが認められた場合
- (ク) 選定委員、市職員及び本事業関係者に対して、本事業への応募について自己の有利になる目的のため接触等の働きかけの事実が認められた場合
- (ケ) 本事業に関し、同一の団体又はグループが 2 件以上の応募を行った場合
- (コ) Park-PFI の公募対象公園施設の設置管理料の提案額が、岡山市公園条例で

定めた金額を下回った場合

- (サ) PFI 対象施設の提案額が市の定める上限金額を超えた金額の場合
- (シ) Park-PFI の特定公園施設の提案額が市の定める上限金額を超えた金額の場合

5 募集手続き

(1) 公募及び選定のスケジュール

公募及び選定のスケジュールは、下表のとおりである。

表 公募及び選定のスケジュール

日程	内容
令和 8 年 4 月 23 日 (木)	PFI 法に基づく特定事業の選定・公表
令和 8 年 4 月 23 日 (木)	募集要項等の公表
令和 8 年 4 月 23 日 (木)	貸与資料の申込の受付開始
令和 8 年 4 月 23 日 (木) から 令和 8 年 5 月 1 日 (金) 17 時まで	募集要項等に関する説明会の参加申込受付／締切
令和 8 年 5 月 13 日 (水)	募集要項等に関する説明会の開催
令和 8 年 4 月 23 日 (木) から 令和 8 年 5 月 15 日 (金) 17 時まで	募集要項等に関する第 1 回質問受付／締切
令和 8 年 5 月 27 日 (水)	募集要項等に関する第 1 回質問回答
令和 8 年 4 月 23 日 (木) から 令和 8 年 6 月 3 日 (水) 17 時まで	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付／締切
令和 8 年 6 月 17 日 (水) 頃	参加資格審査結果の通知
参加資格審査結果の通知から 令和 8 年 6 月 22 日 (月) 17 時まで	官民対話に関する質問の受付／締切
令和 8 年 6 月 29 日 (月)、30 日 (火) 頃	参加資格審査通過者との官民対話の実施
令和 8 年 7 月 1 日 (水) から 令和 8 年 7 月 7 日 (火) 17 時まで	募集要項等に関する第 2 回質問受付／締切
令和 8 年 7 月 21 日 (火)	募集要項等に関する第 2 回質問回答
令和 8 年 8 月 24 日 (月) 17 時まで	貸与資料の申込の受付締切
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付日から 令和 8 年 8 月 24 日 (月) 17 時まで	辞退届の提出受付／締切*
参加資格審査結果の通知から 令和 8 年 8 月 31 日 (月) 17 時まで	事業提案書の審査に関する提出書類の受付／締切
令和 8 年 10 月 4 日 (日)	応募者による提案内容のプレゼンテーションの実施
令和 8 年 10 月中旬	優先交渉権者の決定
令和 8 年 10 月下旬	基本協定の締結
令和 8 年 10 月下旬	公募設置等計画の認定
令和 9 年 1 月上旬	Park-PFI に関する実施協定の締結
令和 9 年 1 月上旬	Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約の締結
令和 9 年 1 月上旬	PFI に関する実施協定の締結
令和 9 年 1 月上旬	指定管理事業に関する協定の締結
令和 9 年 4 月 1 日 (木) から	管理運営の開始

※書類提出後に応募を辞退する場合のみ、辞退届（様式 3-1）を提出するものとする。

(2) 応募手順

1) 貸与資料の申込の受付

要求水準書の別添資料及び設計資料における貸与資料の申込は、「貸与資料申込書」(様式 1-1) を令和 8 年 8 月 24 日 (月) 17 時までに、10) に示す方法により E メールで提出するものとする。送信後に必ず電話で受信確認を行うこと。

【受付期間】令和 8 年 4 月 23 日 (木) から令和 8 年 8 月 24 日 (月) 17 時まで

2) 募集要項等に関する説明会の参加申込受付／締切

募集要項等に関する説明会 (以下「説明会」という。) を対面及びオンラインにて行う。説明会への不参加は本事業の応募を妨げるものではない。

説明会への参加に際しては、令和 8 年 5 月 1 日 (金) 17 時までに「説明会参加申込書」(様式 1-2) に必要事項を記入の上、10) に示す方法により E メールで提出するものとする。送信後に必ず電話で受信確認を行うこと。

なお、開催場所や時間等の詳細については、後日、説明会参加申込書の担当者に連絡する。

【開催日時】令和 8 年 5 月 13 日 (水) 14:00～16:00

【参加資格】応募資格を満たす団体

【参加人数】1 団体 3 名まで

3) 募集要項等に関する第 1 回質問受付／締切

募集要項等に対する質問がある場合は、「質問票」(様式 1-3) を令和 8 年 5 月 15 日 (金) 17 時までに、10) に示す方法により E メールで提出するものとする。送信後に必ず電話で受信確認を行うこと。

一般の方からの質問及び電話・来訪等口頭による質問は受け付けない。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き令和 8 年 5 月 27 日 (水) までに市ホームページに掲載する。

なお、回答内容は、募集要項等と一体として、効力を有するものとする。

4) 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付／締切

本事業への応募を希望する場合は、参加表明書及び参加資格確認申請書 (様式 2-1～2-12) を令和 8 年 6 月 3 日 (水) 17 時までに 10) に示す方法により持参、郵送又は託送にて提出するものとする。なお、上記以外の提出方法は認めない。持参による提出を希望する場合については、提出する前日の正午までに、必ず電話で市の担当部署へ来庁希望日時を受付時間内に連絡すること。

なお、提出期限までに参加表明及び参加資格確認申請に関する提出書類を提出できなかった場合は、失格事由に該当するものとし、選定の対象外とする。

当該結果は、令和 8 年 6 月 17 日 (水) 頃に参加資格審査結果通知書として代表団体に通知するものとする。なお、本事業における提案書の各書類の所定欄に記載する受付番号は、参加資格審査結果通知書に付記するものとする。

5) 参加資格審査通過者との官民対話の実施

参加資格審査結果通知書を受理した全ての応募者を対象に官民対話を開催する。官民対話は、募集要項等の市の想いや民間事業者の提案書の内容の一部を確認するといった目的を理解した上で参加するものとする。書類の回収を前提として、提案書の一部（図面等）を持参することは妨げない。

参加資格審査通過者に対して、市から代表団体に官民対話の詳細について連絡する。

なお、官民対話にあたって質問がある者は、「質問票」（様式 1-3）を官民対話前である令和 8 年 6 月 22 日（月）17 時までに、10）に示す方法により E メールで提出するものとする。送信後に必ず電話で受信確認を行うこと。

応募の共通事項のみ（質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除く）、第 2 回質問回答にて一体的に回答する。

【開催日時】令和 8 年 6 月 29 日（月）もしくは 6 月 30 日（火）

【参加人数】1 グループ 8 名まで

6) 募集要項等に関する第 2 回質問受付／締切

参加資格審査結果通知書を受理した応募者は、募集要項等に関する第 2 回質問がある場合は、「質問票」（様式 1-3）を令和 8 年 7 月 7 日（火）17 時までの期間に、10）に示す方法により E メールで提出するものとする。送信後に必ず電話で受信確認を行うこと。

第 2 回質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、令和 8 年 7 月 21 日（火）頃に市ホームページに掲載する。

なお、回答内容は、募集要項等と一体として、効力を有するものとする。

7) 辞退届の提出受付／締切

応募者は、令和 8 年 8 月 24 日（月）まで応募を辞退することができる。応募を辞退する場合は、辞退届（様式 3-1）を 10）に示す方法により持参、郵送又は託送にて提出するものとする。なお、上記以外の提出方法は認めない。持参による提出を希望する場合については、提出する前日の正午までに、必ず電話で市の担当部署へ来庁希望日時を受付時間内に連絡すること。

8) 事業提案書の審査に関する提出書類の受付／締切

事業提案書の審査に関する提出書類を添えて、令和 8 年 8 月 31 日（月）17 時までに 10）に示す方法により持参、郵送又は託送にて提出するものとする。なお、上記以外の提出方法は認めない。持参による提出を希望する場合については、提出する前日の正午までに、必ず電話で市の担当部署へ来庁希望日時を受付時間内に連絡すること。

なお、参加資格審査結果通知書を受理した応募者が提出期限までに事業提案書の

審査に関する提出書類を提出できなかった場合は、失格事由に該当するものし、選定の対象外とする。

9) 応募者による提案内容のプレゼンテーションの実施

応募者による提案内容のプレゼンテーションを令和8年10月4日（日）に実施する。日時や開催場所等の詳細は市から代表団体に連絡するものとする。なお、本プレゼンテーションは事務局並びに選定委員のみではなく、一般の方も傍聴者として参加可能とする予定である。

10) 提出方法・提出先・連絡先

1)～9)に示す市及び本事業のアドバイザー業務受託者に提出が必要となる書類は、以下に示す提出方法にて提出すること。

Eメールにて提出が必要な書類に関しては、提出後に必ず電話で受信確認を行うこと。なお、電話での受信確認は以下に示す受付時間内に行うこと。

また、持参による書類の提出を希望する場合については、提出する前日の正午までに、必ず電話で市の担当部署へ来庁希望日時を以下に示す受付時間内に連絡すること。

表 提出方法

内容	様式番号	提出先	提出方法
貸与資料の申込の受付	様式1-1	市 アドバイザー業務受託者	Eメール 件名：【烏城公園石山地区 貸与申込】 ファイル形式：Microsoft Word ※電話による受信確認を行うこと。
募集要項等に関する説明会参加申込受付／締切	様式1-2	市 アドバイザー業務受託者	Eメール 件名：【烏城公園石山地区 説明会】 ファイル形式：Microsoft Word ※電話による受信確認を行うこと。
募集要項等に関する第1回質問受付／締切	様式1-3	市 アドバイザー業務受託者	Eメール 件名：【烏城公園石山地区 第1回質問】 ファイル形式：Microsoft Word ※電話による受信確認を行うこと。
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付／締切	様式2-1～2-12	市	持参、郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）又は託送（配達記録が残る方法に限る。） ※持参の場合は、提出する前日の正午までに電話による来庁希望日時連絡を行うこと。

内容	様式 番号	提出先	提出方法
官民対話に関する質問の受付／締切	様式 1-3	市 アドバイザー 業務受託者	Eメール 件名：【烏城公園石山地区 官民対話の質問】 ファイル形式：Microsoft Word ※電話による受信確認を行うこと。
募集要項等に関する第2回質問受付／締切	様式 1-3	市 アドバイザー 業務受託者	Eメール 件名：【烏城公園石山地区 第2回質問】 ファイル形式：Microsoft Word ※電話による受信確認を行うこと。
事業提案書の審査に関する提出書類の受付／締切	様式 集に 示す ※1	市	持参、郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）又は託送（配達記録が残る方法に限る。） ※持参の場合は、提出する前日の正午までに電話による来庁希望日時連絡を行うこと。
辞退届の提出受付／締切	様式 3-1	市	持参、郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）又は託送（配達記録が残る方法に限る。） ※持参の場合は、提出する前日の正午までに電話による来庁希望日時連絡を行うこと。

※1：事業提案書の審査に関する提出書類の様式については、様式集「第26 事業提案書の審査に関する提出書類」を確認すること。

表 提出先・連絡先

提出方法等	提出先・連絡先
Eメール	市（都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課） teientoshi@city.okayama.jp
	アドバイザー受託者（株式会社オリエンタルコンサルタンツ） r7_okayamaad@oriconsul.com
持参、郵送又は託送	〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号 岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課 （本庁舎6階）

提出方法等	提出先・連絡先
受信確認先 及び来庁日時 調整先	086-803-1395 (受付時間：平日 8 時 30 分～17 時 15 分)

6 選定及び指定

(1) 審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。

① 参加資格審査

応募者に対し、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求め、参加資格を有しているかの確認を行う。

② 提案審査

募集要項と併せて公表する評価基準書に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。

(2) 優先交渉権者の決定等

1) 選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の決定にあたり、PFI 法第 11 条に定める客観的な評価及び都市公園法第 5 条の 4 第 4 項に定める学識経験者の意見を聴くために、提案書の審査を、岡山市公募対象公園施設の設置等予定者選定委員会設置条例に基づき市が設置した選定委員会において行う。

なお、応募者が、優先交渉権者決定前までに、選定委員会の委員に対し、民間事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、応募者は失格とする。

表 選定委員会 委員一覧

氏名	所属・役職
青山 昌史	(公社) おかやま観光コンベンション協会 事務局長
植田 昌吾	浩総合法律事務所 弁護士
小橋 仙敬	公認会計士協会中国会岡山県部会 部会長
嶋田 詠子	(一社) 岡山県建築士会 副会長
高田 美紀子	岡山商工会議所女性会 会長
畠 和宏	岡山県立大学デザイン学部建築学科 准教授
堀 裕典	岡山大学学術研究院社会環境生命自然科学学域 准教授
町田 誠	(一財) 公園財団 常務理事
三宅 訓生	(一財) 岡山経済研究所 理事所長

(50 音順、敬称略)

2) 優先交渉権者の決定・公表

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

3) 審査結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者決定後、速やかに審査結果を応募者に文書にて通知する。また、選定委員会による審査結果については市ホームページに公表する。

なお、優先交渉権者(グループで提案する場合はその構成団体又は参加表明書において団体名等を記載した協力団体のいずれかの者)が、優先交渉権者決定時から Park-PFI に関する実施協定書、PFI に関する実施協定書及び指定管理事業に関する

協定書の締結までに、市との契約に関して「第 2.3.失格事項」、「第 2.4.失格事由」及び次の事由に該当した場合は失格とする。

- (ア) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号)第 3 条、第 8 条第 1 項第 1 号もしくは第 19 条に違反し公正取引委員会から排除措置命令もしくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。
- (イ) 贈賄・談合等著しく市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人もしくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

(3) 整備・管理運営事業者の決定

市と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続きを行い、令和 8 年 11 月議会において議決を得られた場合、Park-PFI に関する実施協定書、PFI に関する実施協定書及び指定管理事業に関する協定書の締結により、優先交渉権者を本事業の整備・管理運営事業者として、決定する。ただし、優先交渉権者の事由により上記の協定書等の締結に至らなかった場合は、審査結果の上位の者から順に契約交渉を行う。

優先交渉権者の決定後に、令和 8 年 11 月議会に指定管理者の指定の議案を提出し、議決を得られた場合、指定管理者の指定を行い、その旨を公告する。

なお、市議会において否決された場合においても、優先交渉権者が本事業の応募に支出した費用について、市は補償しないものとする。

(4) 指定の取消し及び協定解除

Park-PFI 事業者、PFI (BT 方式) 事業者、指定管理者となるべき者が、各協定の締結までの間に、事業の履行が確実にないと認められるとき、又は著しく社会的信用を損なう等により各事業の実施主体として相応しくないと認められるときは、市は、Park-PFI に関する実施協定、PFI に関する実施協定及び指定管理事業に関する協定を締結しないことがある。

また、令和 8 年 11 月の議決後において同様の事由があると認められるときは、市は、締結済みの Park-PFI に関する実施協定や PFI に関する実施協定の解除、指定管理者の指定の取消しをすることがある。

(5) 決定後の手順

1) 基本的事項

基本協定書（案）、Park-PFIに関する実施協定書（案）、Park-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約書（案）、PFIに関する実施協定書（案）及び指定管理事業に関する協定書（案）（以下「各種契約書」）の締結にかかる優先交渉権者の弁護士費用、印紙代その他の一切の費用は、優先交渉権者の負担とする。また、優先交渉権者が各種契約を締結しない場合又は優先交渉権者が失格となった場合、市は、審査結果の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに優先交渉権者が要した費用については、市の事由による場合を除き、優先交渉権者自らが一切を負担するものとする。

2) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、本事業の円滑遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各構成団体の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

3) 公募設置等計画の認定

市は、優先交渉権者を決定し、その結果を通知した後、優先交渉権者が提出した公募設置等計画を協議の上で認定し、これ以降、優先交渉権者は認定計画提出者となる。ただし、本事業はPark-PFI、PFI(BT)及び指定管理者制度を併用して同一事業者において一括した整備及び管理運営することとしているため、優先交渉権者を指定管理者とする議案が市議会において否決された場合は、この限りではない。

4) Park-PFIに関する実施協定

基本協定の締結後、市と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行う。令和8年11月議会後に事業内容の詳細について定めたPark-PFIに関する実施協定を締結する。

5) Park-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約

特定公園施設の整備については、市と民間事業者がPark-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約を締結し、一旦、民間事業者の負担において整備し、整備完了後、市へ譲渡する。ただし、予算措置及び財産の取得（条例に定める規模以上の場合に限る）について市議会で可決されることを前提とする。

市は特定公園施設の整備が完了したものから引渡しを受け、引渡しが終了した施設において、順次、市は認定計画提出者を管理運営の「指定管理者」とすることを予定している。

6) PFIに関する実施協定

市は、優先交渉権者とPFIに関する実施協定（案）に基づき協議を行い、民間事業者が遂行すべき業務内容、金額、支払方法等を定め、令和8年11月議会後に本協定を締結するものとする。ただし、提案書類提出前までに明示的に確定することができ

ない事項については、必要に応じて市と優先交渉権者との間で協議を行い、内容を定めるものとする。

7) 指定管理事業に関する協定

指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議を行った上で、本公園の指定管理事業に関する協定を締結するものとする。

なお、協定書の解釈について疑義が生じた場合又は協定に定めのない事項が生じた場合は、市と指定管理者は誠意を持って協議するものとする。

8) その他

選定委員会において、優先交渉権者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。

この場合、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが不可欠であると市が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合は、改善した提案内容を募集要項及び要求水準書と同等の位置づけとする。

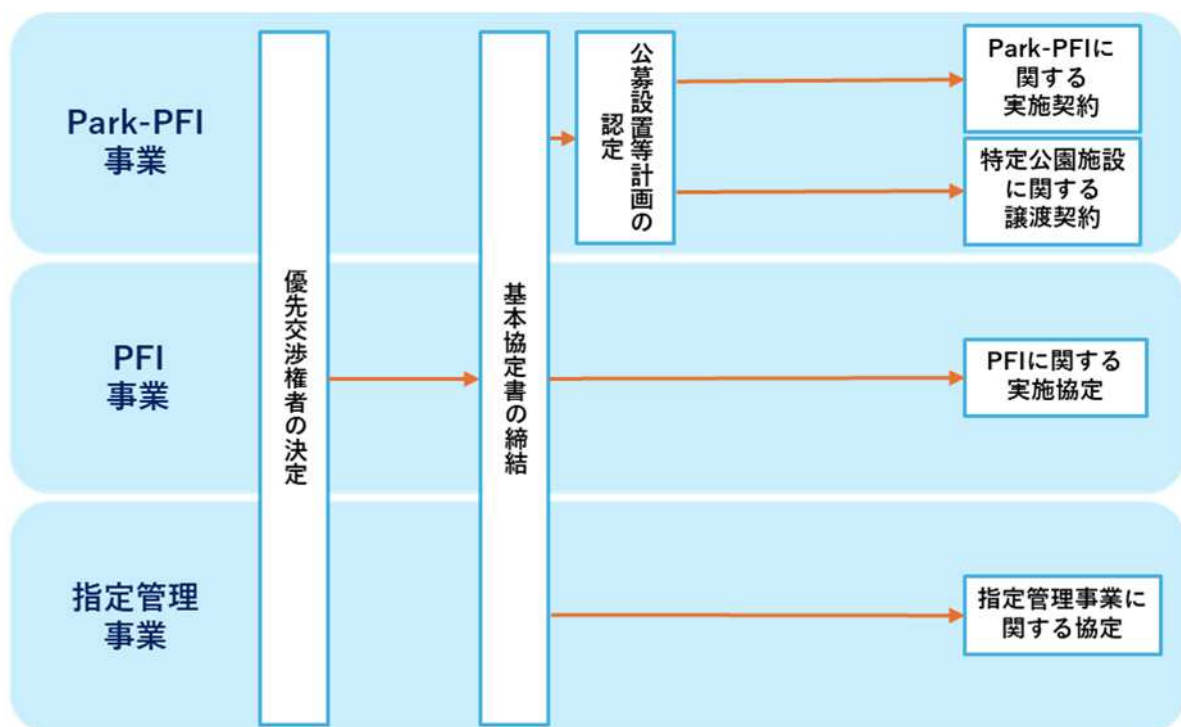


図 決定後の手順

7 その他

(1) 注意事項

- (ア) 応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とする。
- (イ) 市に提出した提案書その他書類（以下「提出書類」という）の内容を変更することはできない。ただし、市から変更を求めた場合を除く。
- (ウ) 応募1団体等につき、提案は1件のみとする。
- (エ) 提出書類は理由の如何を問わず返却しないものとする。
- (オ) 市が必要と認める場合は、追加の書類提出を求めることがある。
- (カ) 団体の提出する書類の著作権はそれぞれの作成した応募者に帰属する。なお、本事業において公表する場合は、市は応募者の提出書類の全部又は一部を無償使用できるものとする。
- (キ) 応募者の提出書類にかかる著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業の審査、選定結果の公表、情報公開その他本事業に関し必要と認める場合に、当該提出書類を市は無償で使用できる。
- (ク) 提出書類は失格事項等の有無を確認するため、照会に使用する場合がある。

第3 公募設置管理制度（Park-PFI）・PFI(BT)

(1) 費用負担及び役割分担

1) 設計建設段階

設計建設段階の費用負担及び役割分担等は以下のとおりである。

表 設計建設段階の費用負担及び役割分担

項目	設計建設段階		
	実施主体	費用負担	位置づけ
公募対象公園施設	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者が都市公園法に基づく設置管理許可を受けて整備
特定公園施設	認定計画提出者	市 認定計画提出者	認定計画提出者が整備した施設を市へ譲渡
利便増進施設	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者が都市公園法に基づく占用許可を受けて整備
中エリア合築施設(公募対象公園施設Cを除く)	民間事業者	市	PFI法に基づき整備

2) 管理運営段階

管理運営段階の費用負担及び役割分担等は以下のとおりである。

表 管理運営段階の費用負担及び役割分担

項目	管理運営段階		
	実施主体	費用負担	位置づけ
公募対象公園施設	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者が都市公園法に基づく設置管理許可を受けて管理運営
特定公園施設	民間事業者	本事業に関連する全ての収入で賄う	民間事業者が本公園の指定管理者の指定を受けて管理運営
利便増進施設	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者が都市公園法に基づく占用許可を受けて管理運営
中エリア合築施設(公募対象公園施設Cを除く)	民間事業者	本事業に関連する全ての収入で賄う	民間事業者が本公園の指定管理者の指定を受けて管理運営

3) 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、設置する公募対象公園施設の設置管理許可面積に対して、自ら提案した設置管理許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付する。公園使用料は、岡山市公園条例第13条別表第4第1項に施設の種別毎に金額が定められており、これを最低価格の単価とする。公園使用料の提案額（単価）は、最低価格の単価以上である必要がある。

なお、許可面積には建築物の範囲以外に、カフェ等のオープンテラス（常設）など公募対象公園施設の利用者が利用する屋外部分の面積も含まれるものとし、許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者からの最終的な計画内容を精査し、市が決定する。

表 公募対象公園施設の使用料（最低額）

種別	単位	金額
売店、食堂又はこれに類する施設 ^{※1}	1平方メートル1月につき	360円
その他の施設 ^{※2}	1平方メートル1年につき	300円

※1：これに類する施設とは、営利行為を営む又は入場料その他料金を徴収し利益をあげる施設をいう。

※2：入場料その他料金を徴収せず、利潤を追求しない非営利の施設をいう。

(2) 上限額

1) 市による特定公園施設設計・整備費用の上限額

市が負担する特定公園施設の整備費用の上限額は以下のとおりとする。ただし、予算措置については、議会で可決されることを前提とする。なお、当該上限額は、Park-PFI 事業に係る対価を単純に合計した金額であり、Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約書に規定する物価変動等は見込んでいない。

市が負担する特定公園施設整備費用の上限額	下記の額を上限とした金額 (消費税及び地方消費税を含む。) 57,138,000 円
----------------------	--

市からの負担額は、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容とその工事内容の内訳を提出し、市が金額を精査確認した上で、市と認定計画提出者で協議し、決定する。

特定公園施設の市が負担する整備費用に対して、Park-PFI の支援制度として国からの支援を受ける予定であるため、補助要件として上記の上限額は特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割を既に低減した金額である。

国からの支援を受けるにあたり、市から関連する工事費内訳等の資料提出を求める場合があるため、認定計画提出者は協力すること。

付帯施設については、認定計画提出者の全額負担により実施することとし、市の負担額に含めることはできない。

付帯施設について、市として維持管理することが困難であると判断した場合等の理由により、譲渡を受けない場合がある。その場合、民間事業者は、公募対象公園施設として設置許可を受けること。なお、原状回復は要求水準書に示す原状回復と同様とする。

2) PFI (BT) による公園施設設計・整備費用の上限額

市が負担する PFI (BT) の整備費用の上限額は以下のとおりとする。ただし、予算措置については、議会で可決されることを前提とする。なお、当該上限額は、PFI 事業に係る対価を単純に合計した金額であり、PFI に関する協定書に規定する物価変動等は見込んでいない。

市が負担する PFI (BT) による公園施設整備費用の上限額	下記の額を上限とした金額 (消費税及び地方消費税を含む。) 373,029,000 円
---------------------------------	---

なお、出来高予定額は以下のとおりとするが、詳細な支払い方法は PFI に関する実施協定書(案)のとおりである。

表 支払限度額及び出来高予定額

年度	年度の支払限度額（円・税込）	出来高予定額（円・税込）
令和 8 年度	—	—
令和 9 年度	出来高予定額の 10 分の 9	契約金額の 28%
令和 10 年度	残高	残額

第4 指定管理者制度

1 指定管理者の公募の趣旨

本公園の管理運営を効果的かつ効率的に行うことを目的に岡山市公園条例（昭和35年4月1日市条例第11号）第3条の規定に基づき、指定管理者を公募する。

2 費用負担

(1) 指定管理料

指定管理にかかる費用は、本事業に関連する全ての収入で賄う。（指定管理料はゼロとする。）

(2) 北エリア河川区域の占用料

指定管理者及び指定管理者以外の者がイベントの開催等により、北エリア河川区域を占用する場合は、河川管理者より占用許可を受け、以下に示す土地占用料を岡山県に納付する。

占用の目的	単位	年額
工作物設置	1平方メートルにつき	200円

※占用の期間が1年未満であるとき、又は占用の期間に1年未満の端数があるときは月割りで計算し、占用の期間に1月未満の端数があるとき、又は占用の期間が1月未満であるときは当該1月未満の期間を1月として計算する。

※占用のうち消費税法第六条第一項の規定により非課税とされるものを除くものについての土地占用料の額は、この表により算定した土地占用料の額に1.1を乗じて得た額とする。ただし、当該得た額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとする。

※1件500円未満のものは、500円とする。

3 利用料金

(ア) 本公園の指定管理事業にあたっては、利用料金制度を採用するため、利用料金については、指定管理者が自らの収入として収受できる。

(イ) 利用料金は、岡山市公園条例に規定する金額の範囲内において、指定管理者があらかじめ申請し、岡山市長の承認を得て、金額を定めることができる。市が使用する場合においても、市は使用料を支払う予定としている。

4 指定管理者の指定、指定管理事業に関する協定書の締結及び業務引継ぎ

- (ア) 指定管理者の指定は、岡山市議会での議決を経て行うものとする。その後、指定管理事業に関する協定を締結する。なお、5年毎（第2期目のみ7年）の非公募による指定の更新にも、岡山市議会の議決を要する。
- (イ) その他、詳細については、市と指定管理者とが協議するものとする。
- (ウ) 指定期間が満了する年度においては、当該年度の1月から3月にかけて、引継ぎ事務が発生する。この場合も、市と詳細な事項について協議の上、引継ぎを行うものとする。

5 その他（留意事項等）

- (ア) 不可抗力その他市及び指定管理者のいずれの責めにも帰することができない事由により生じた本公園の管理運営に伴う損害については、指定管理者とその負担責任の帰属及び負担割合について協議するものとする。
- (イ) 指定管理者は、その地位によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。
- (ウ) 指定管理者は、管理運営業務を一括して、又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。
- (エ) 指定管理者は、事前に書面による市長の承認を得た場合は、管理運営業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
- (オ) 管理運営業務に際しては、守秘義務の遵守を徹底するものとする。
- (カ) 管理運営業務に関して保有する個人情報の管理にあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）に従い、岡山市個人情報保護条例（平成12年市条例第34号）及びその他関連法令の趣旨を踏まえ、適切な管理を行うものとする。
- (キ) 管理運営業務に関する情報の公開については、岡山市情報公開条例（平成12年市条例第33号）の趣旨を踏まえ、公開に努めるものとする。
- (ク) 施設の管理運営に関する業務の実施状況に対する評価結果及び収支等は、公表する。

6 契約保証金の納付等

代表団体以外の者が各契約保証金を納付する場合には、コンソーシアムにおける共同事業体協定書等を提出すること。

第5 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

各種契約書の解釈について疑義が生じた場合、市と民間事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、各種契約書中に規定する具体的措置に従う。

また、各種契約書に関する紛争については、岡山地方裁判所の合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 市議会の議決

本事業は、PFI に関する実施協定、指定管理者の指定及び Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約に関する議案を令和 8 年 11 月議会に提出する予定である。

なお、市議会において否決された場合においても、候補者が本事業に支出した費用について、市は補償しないものとする。

2 募集要項等に関する問合せ先

岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目 1-1

電話： 086-803-1395

E-mail： teientoshi@city.okayama.jp