

今泉公園整備・管理運営事業

公募要綱

令和8年3月27日

(令和8年4月23日修正)

福岡市

目次

第1章 事業概要	2
1 事業の名称	2
2 事業の目的	2
3 事業区域	3
4 事業スキーム	4
5 役割及び費用負担	5
6 本市との契約及び協定関係	6
7 事業スケジュール	6
8 提案事項	7
第2章 公募手続き等に関する事項	12
1 応募者の備えるべき応募資格	12
2 公募及び選定の日程（予定）	17
3 応募手続き	18
4 優先交渉権者の選定	23
5 優先交渉権者の選定後の流れ	24
6 変更等に関する措置	26
7 事業基本協定及び事業実施協定を締結しない場合の条件	26
第3章 Park-PFI事業に関する事項	28
1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項	28
2 特定公園施設の整備業務に関する事項(特定公園施設の建設に関する事項)	30
3 利便増進施設の設置に関する事項	32
4 都市公園の環境の維持及び向上措置に関する事項	33
5 認定公募設置等計画の有効期間に関する事項	33
6 設置等予定者を選定するための評価の基準に関する事項	33
第4章 その他公園施設整備事業に関する事項	35
1 その他公園施設の基本的な条件	35
2 その他公園施設の整備費用	35
第5章 管理運営事業に関する事項	38
1 管理運営業務の基本的な条件	38
2 管理運営業務	38
3 管理運営業務における提案条件	38
4 その他管理運営に関する事項	39
第6章 その他の事項	41
1 リスク分担	41
2 私権の制限	45
3 損害賠償責任	45

4	委託の禁止等	45
5	モニタリング	45
6	事業の継続が困難となった場合における措置	46
7	保険の担保	46
8	疑義対応	46
9	管轄裁判所の指定	46
10	その他	46
11	事務局	46

添付資料一覧

別紙 1	要求水準書
別紙 2	審査基準書
別紙 3	評価項目及び配点表
別紙 4	提案様式集
別紙 5	事業基本協定書（案）
別紙 6	事業実施協定書（案）
別紙 7	特定公園施設整備・譲渡契約書（案）
別紙 8	設計業務委託契約書（案）
別紙 9	建設工事請負契約書（案）
別添資料 1	位置図
別添資料 2	事業区域図
別添資料 3	現況平面図

様式一覧

様式 1	今泉公園整備・管理運営事業の公募要綱における参考資料受領申請書兼誓約書
様式 2-1	公募説明会参加申込書
様式 2-2	現地説明会参加申込書
様式 3	公募要綱等に関する質問書
様式 4-1	個別対話参加申請書
様式 4-2	個別対話申請書（議題）

参考資料一覧

参考資料 1	図面CADデータ
参考資料 2	過年度整備図面
参考資料 3	占用・設置管理許可物件一覧
参考資料 4	行為許可申請一覧
参考資料 5	維持管理経費実績項目
参考資料 6	地質調査
参考資料 7	既存樹木一覧
参考資料 8	周辺道路地下埋設物図（下水道台帳、水道管管理図）
参考資料 9	周辺歩行者通行量調査
参考資料 10	福岡市公園設計指針
参考資料 11	D-10 添付資料（事業費用積算内訳表の詳細）参考書式
参考資料 12	下水道施設管理エリア図
参考資料 13	記念碑等一覧

【令和 8 年 4 月 23 日 追加分】

参考資料 14 西側エリア広場空間範囲図

■用語の定義

公募対象公園施設	<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。
特定公園施設	<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。 ・本事業においては、必須特定公園施設と任意特定公園施設の総称をいう。 ・本市では民間の費用負担で整備するものとする。
必須特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・本市が指定する特定公園施設のこと。
任意特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・必須特定公園施設以外に、公園の魅力向上や公園利用者の利便性向上を図るうえでの機能を補うものとして任意で提案することができる公園施設のこと。
利便増進施設	<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。
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2の規定に基づき、各種公募条件等を定めたもの。本公募要綱第3章を指す。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の3の規定に基づき、本市に提出する計画。 ・本事業においては、本公募要綱第3章に基づき、事業予定者が本市に提案する計画を指す。
設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の3の規定に基づき、公園管理者が、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る公募設置等計画を提出した者として選定した者。 ・本事業においては、事業基本協定書締結までは優先交渉権者の一部、及び事業基本協定書締結から事業実施協定書締結までは事業予定者の一部となる。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の5の規定に基づき、公園管理者によって適当である旨の認定を受けた公募設置等計画を提出した者。 ・本事業においては、代表企業を含む公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者及び特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者、利便増進施設設置及び管理運営業務を実施する者を指し、事業実施協定書の締結以降は、事業者の一部となる。
その他公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業において整備を行う公園施設のうち、公募対象公園施設及び特定公園施設、利便増進施設以外の公園施設のこと。
応募者	<ul style="list-style-type: none"> ・本公募要綱等に基づき、応募表明書等及び提案書類を提出する者。
優先交渉権者	<ul style="list-style-type: none"> ・提案審査を経て、最も優れた提案を提出した者として本市が選定した者。

事業予定者	<ul style="list-style-type: none"> 事業基本協定書締結後、公園施設の基本設計や関係者との調整など、事業実施協定締結に向けた業務を行う者。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施協定書締結後において、認定計画提出者及びその他公園施設整備業務（設計・工事）を実施する者、管理運営業務を実施する者を総称する呼称。
事業全体計画書	<ul style="list-style-type: none"> Park-PFI事業（本公募要綱第3章）、その他公園施設整備事業（同第4章）、管理運営事業（同第5章）からなる事業全体の計画書。
事業基本協定書	<ul style="list-style-type: none"> 本市と事業予定者が実施すべき基本的な事項を定めた協定書のこと。
事業実施協定書	<ul style="list-style-type: none"> 本市と事業者が公募対象公園施設及び利便増進施設、特定公園施設、その他公園施設の設計・工事、管理運営における役割や費用負担の考え方を定めた協定書のこと。

第 1 章 事業概要

第1章 事業概要

1 事業の名称

事業の名称は、「今泉公園整備・管理運営事業」（以下「本事業」という。）とする。

2 事業の目的

今泉公園は、戦後の都市整備の一環として昭和27年（1952年）に開園した都市公園である。周辺にはカフェや商業施設が集積し、買い物や仕事の合間に立ち寄れる利便性を備え、長年にわたり地域住民や訪れる人々の憩いの場として親しまれており、コンパクトな三角形の敷地に緑が広がり、春には桜が咲くなど、都心にありながら自然を感じられる空間となっている。

今泉公園が立地する天神エリアでは、平成27年から再開発プロジェクト「天神ビッグバン」が進行しており、老朽化したビルの建て替えや歩行者空間の拡充、地下鉄七隈線の延伸など、都市機能のアップデートが進んでいる。

一方、今泉公園においては、雨水整備レインボープラン天神に基づく浸水対策事業のため、平成21年より今泉公園を部分的に占用した下水道工事（以下「下水道工事」という）が進められている。平成27年（2015年）には公園西側エリアの下水道工事終了に伴う改修工事が行われ、令和9年（2027年）3月には公園東側エリアの下水道工事が終了する予定であり、公園としての現況復旧が必要な状況である。

本事業は、都心部である天神エリアに位置する今泉公園において、下水道工事完了後にPark-PFI制度を活用し、都心部の貴重な緑空間や居心地の良い休憩場所を再整備し、夜間でも安心安全に歩ける公園として都心部の憩い空間の創出を目的とするものである。

都心の森1万本プロジェクト

良好な都市景観の形成や都市環境の改善を図るため、市民や企業との連携により、都心部をはじめとして全市域における植樹運動を展開し、緑豊かなまちづくりを推進するプロジェクトのこと。



3 事業区域

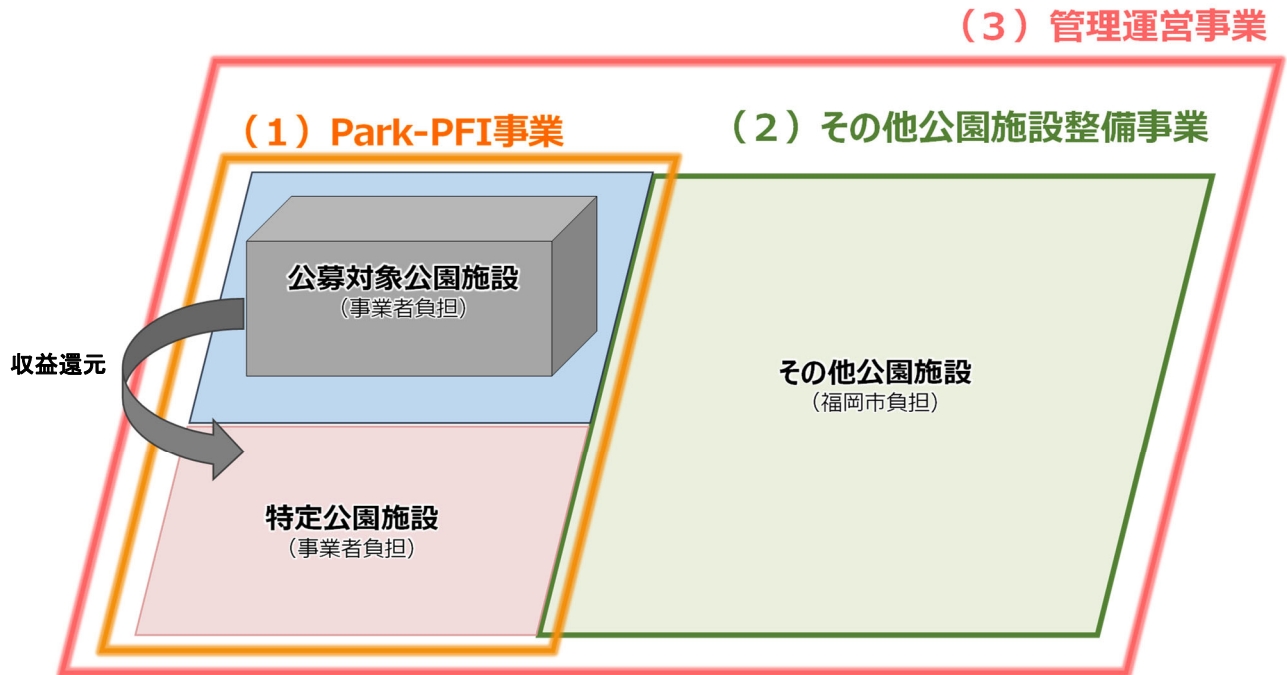
本事業用地の立地は【別添資料1 位置図】に示すとおりであり、事業区域は【別添資料2 事業区域図】に示す区域とする。

事業区域の概要	
所在地	福岡市中央区今泉一丁目8
公園面積	約3,048㎡（東側エリア：988㎡、西側エリア：2,060㎡）
公園種別	街区公園
市街化区域及び市街化調整区域	市街化区域
用途地域	商業地域
防火地域・準防火地域	準防火地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区
景観計画関係	福岡市都市景観計画「都心ゾーン」
接道状況	<ul style="list-style-type: none"> ・今泉718号線 幅員5.25m～9.70m ・今泉719号線 幅員4.60m～11.20m ・今泉720号線 幅員2.50m～2.75m ・今泉721号線 幅員5.90m～6.85m ・今泉730号線 幅員5.05m～5.255m ※実際の道路幅員については、事業者において確認すること。
その他の指定	都市再生緊急整備地域（福岡都心地域） 特定都市再生緊急整備地域（福岡都心地域） 屋外広告物地域区分（都心部・空港周辺地域）
埋蔵文化財包蔵地	無し
土地所有者	福岡市

4 事業スキーム

本市は、以下の（１）～（３）に示す業務を実施する複数の構成員で構成された事業者を公募型プロポーザル方式により募集し、応募者の中から優先交渉権者を決定し、その後、下記に示す（１）～（３）について業務を行う構成員と協定及び契約を締結する。

（図１－１）事業の枠組みイメージ図



（１） Park-PFI事業

事業区域内において、次に示す業務を行うこと。

詳細については、本公募要綱「第3章 Park-PFI事業に関する事項（公募設置等指針）」を参照すること。

- ① 公募対象公園施設設置及び管理運営業務
- ② 特定公園施設整備・譲渡業務
- ③ 利便増進施設設置及び管理運営業務（提案がある場合に限る。）

（２） その他公園施設整備事業

事業区域内において、その他公園施設整備業務（設計・工事）を行うこと。

詳細については、本公募要綱「第4章 その他公園施設整備事業に関する事項」を参照すること。

（３） 管理運営事業

事業区域内（公募対象公園施設を除く）において、管理運営業務を行うこと。

詳細については、本公募要綱「第5章 管理運営事業に関する事項」を参照すること。

5 役割及び費用負担

本事業における本市と事業者の役割及び費用負担は下記のとおりである。

(表 1 - 1) 本事業の役割及び費用負担

	業務内容		主な実施内容	必須/ 任意	業務内容	業務分担	費用負担	契約等
Park-PFI 事業	公募対象公園施設設置 及び管理運営業務		・公募対象公園施設 の設計、施工、 管理運営	必須	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
					実施設計	事業者	事業者	事業実施協定
					工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
					管理運営	事業者	事業者	設置管理許可
	特定公園施設 整備・譲渡業務	必須特定公園施設 整備・譲渡業務	・夜間の防犯面の 向上に資する施設 の設計、施工	必須	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
					実施設計	事業者	事業者	事業実施協定
					工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
					譲渡	事業者	事業者	特定公園施設整備・譲渡契約
	特定公園施設 整備・譲渡業務	任意特定公園施設 整備業務	・公園の魅力向上や 公園利用者の利便 性向上を図るうえ での機能を補う 施設の設計、施工	任意	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
					実施設計	事業者	事業者	事業実施協定
					工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
					管理運営	事業者	事業者	事業実施協定 設置管理許可
利便増進施設 設置及び管理運営業務		・利便増進施設 (看板・広告塔)の 設計、施工、管理 運営	任意	設計	事業者	事業者	事業実施協定	
				工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）	
				管理運営	事業者	事業者	占用許可	
その他公園施設 整備事業	その他公園施設 整備業務		・その他公園施設 (広場、園路、 植栽、ベンチ等) の設計、施工	必須	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
					実施設計	事業者	市	設計業務委託契約
					工事	事業者	市	工事請負契約
管理運営事業	管理運営業務		・公園全体 (公募対象公園 施設を除く) の管理運営	必須	管理運営	事業者	事業者 (※)	管理協定

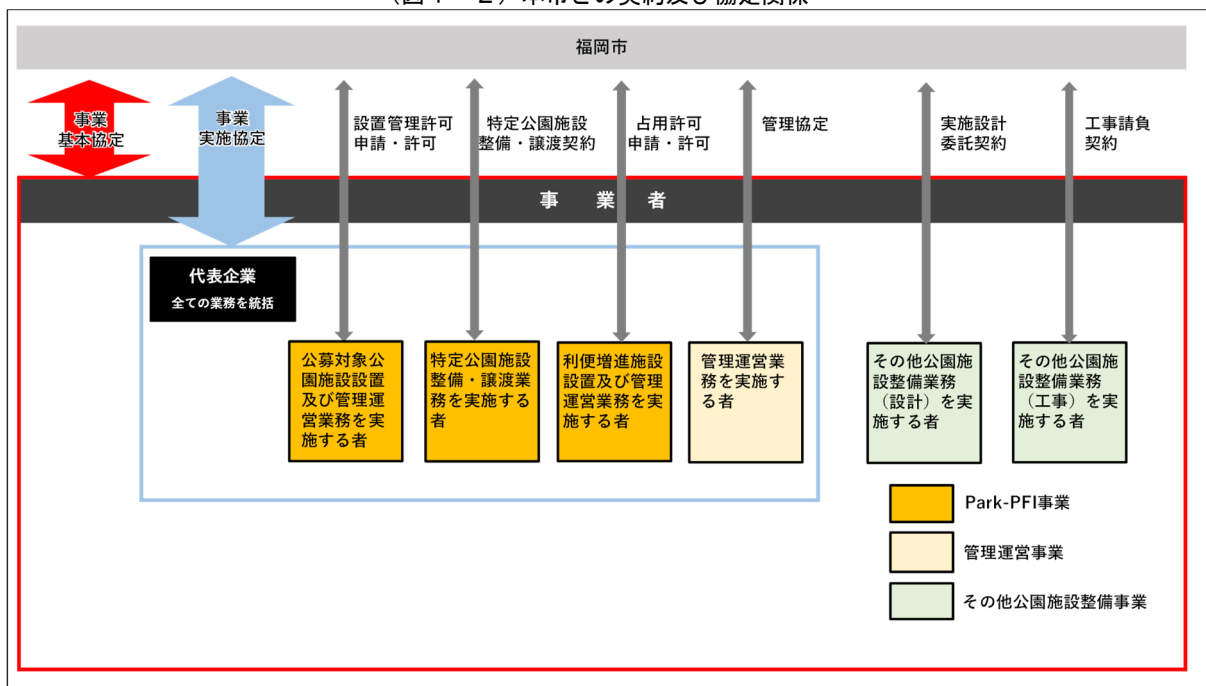
(※) 管理運営業務のうち維持管理に要する費用については、福岡市公園条例第21条に基づき、公募対象公園施設の公園使用料より減免する。

(※) 特定公園施設には必須特定公園施設と任意特定公園施設があり、任意特定公園施設とは公園の魅力向上や公園利用者の利便性向上を図るうえでの機能を補うものとして、民間の費用負担で整備するものとする。

6 本市との契約及び協定関係

本市との契約及び協定関係は以下のとおりである。

(図1-2) 本市との契約及び協定関係



7 事業スケジュール

(1) 事業期間の考え方

事業期間は、Park-PFI事業における認定公募設置等計画の有効期間を基に下記のとおりとする。

① 認定公募設置等計画の有効期間

認定公募設置等計画の有効期間は、公募対象公園施設の設置管理許可における設置管理の開始日から最長で20年間とする。なお、当該期間は、「②公募対象公園施設の設置管理許可の期間」と同一期間となる。

② 公募対象公園施設の設置管理許可の期間

公募対象公園施設の設置管理許可期間は1回の申請において10年以内とし、認定の有効期間に限り(工事、原状回復等の作業の期間を含まず)、原則として更新許可を与えることとする。なお、公募対象公園施設の設置管理許可の期間は最長で20年間とし、本事業においては最短でも10年間を提案すること。なお、当該期間の始期は公募対象公園施設の供用開始日(令和10年度中を想定)とし、終期は事業者の提案期間に応じた月末とする。

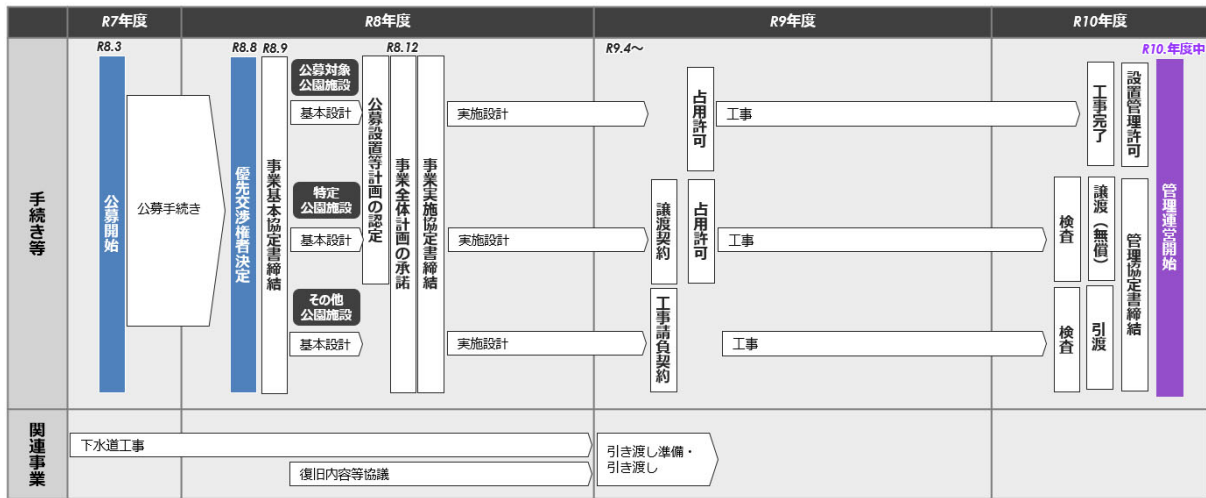
③ 管理協定期間

公園全体の管理協定期間は、「②公募対象公園施設の設置管理許可の期間」と同一期間とする。

(2) 供用開始までの手続き及び予定スケジュール

供用開始までの手続き及び予定スケジュールは下記のとおりとする。

(図1-3) 公募開始から供用開始までの予定スケジュール



- ※1 供用開始時期は令和10年度中とするが、提案内容を踏まえ、事業者選定後に本市と協議の上で決定するものとする。
- ※2 設計や工事にあたっては、事業区域内で本市が実施している下水道工事（中部6号幹線外築造工事）との調整を図ることとする。

8 提案事項

本市は、本事業の実施にあたり、次に示す提案を受け付ける。

- (1) 全体計画
- (2) 施設整備計画
- (3) 管理運営計画
- (4) 提案価格

提案にあたっては、以下に示すそれぞれの要件や要求水準書を踏まえた内容とすること。

(1) 全体計画

① 基本方針

- ・公園の特性や事業の目的、地域課題等を踏まえ、事業への基本的な考え方、コンセプトを提案すること。
- ・「都心の森1万本プロジェクト」の考えを十分に理解し、みどりの量と質を備えた居心地の良い空間づくりを提案すること。

② 計画の実現性

ア 事業の実施体制や事業スケジュール等

- ・代表企業及び構成員の役割分担、責任分担、連携・協力並びに補完体制を提案すること。
- ・事業期間中における本市との連絡及び協議体制や、工事中や施設運営中における緊急時の対応について提案すること。

- ・地域や公園利用者への影響を最小限とする施工計画のもと、立地や季節特性を考慮した供用開始時期の設定など、効果的なスケジュールを提案すること。

イ 事業収支計画や資金調達計画

- ・明確な需要予測に基づく事業収支計画を提案すること。
- ・確実性のある資金調達の手段を提案すること。
- ・公募対象公園施設や利便増進施設、自主事業などにおける運営上の収益が想定を上回った場合における公園への還元の考え方について提案すること。

ウ リスク管理や事業継続性

- ・社会情勢の変化等、不測の事態発生時における安定的な事業推進のための方策及び仕組みを提案すること。
- ・効果的なマネジメントやセルフモニタリングの体制や方法を提案すること。

③ 地域への貢献

- ・地域ニーズへの対処や地域との連携について提案すること。
- ・地場企業の活用等、地域経済への貢献について提案すること。

◆地域より寄せられているニーズ

- ・夜間の防犯対策
- ・放置ごみへの対策
- ・バリアの解消

④ 環境対策および環境貢献の取組み

- ・福岡市地球温暖化対策実行計画や SDGs の考えに基づき、資材調達にあたっての環境負荷低減並びに省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入、廃棄物の発生抑制の取組み、公園で発生する廃棄物の活用等、環境対策および環境貢献の取組みについて提案すること。

(2) 施設整備計画

① 整備方針

- ・「都心の森1万本プロジェクト」を踏まえ、公募対象公園施設及び特定公園施設、その他公園施設から成る公園全体において、安全安心に配慮した視認性の高い高木を中心とした都心部における小さな森のような居心地のよい空間※1を創出するとともに、植栽の健全育成を加味した適切な施設配置計画、動線計画のもと一体的、統一的な計画となるよう提案すること。

※1「都心部における小さな森のような居心地のよい空間」について

今泉公園は、公園の形状や与条件から配置できる緑量に限りがあるものの、緑量だけでなく質も備えた居心地の良い休憩空間となるような提案とすること。あわせて、市民参加型の管理運営の仕組みや、ネイチャーポジティブの観点を踏まえた都市における生物多様性の回復、環境負荷の低減に資する工夫なども提案すること。

② 公募対象公園施設の整備計画

- ・屋上や壁面の緑化を図るなど、公園空間と調和した、魅力ある建築意匠及び空間デザインとなるよう提案すること。

③ 特定公園施設の整備計画

- ・【必須特定公園施設】事業コンセプトを踏まえ、夜間の防犯面の向上に資する施設計画を提案すること。
- ・【任意特定公園施設】その他公園施設として整備を行わない公園施設の改修など、事業者負担により更なる公園の魅力向上を図る施設計画の提案に努めること。
- ・維持管理の視点を踏まえ、公園施設としての品質が確保され、また長寿命化を図る施設計画を提案すること。

④ その他公園施設の整備計画

- ・公園の特性を踏まえ、豊かな緑陰を備えた植栽計画、各々の公園施設とみどりが一体となった施設計画を提案すること。

(3) 管理運営計画

① 管理運営方針

- ・公園の特性や本事業による施設整備計画を踏まえ、また公園利用者の目線に立った管理運営の考え方を提案すること。
- ・「都心の森1万本プロジェクト」や「一人一花運動」を踏まえ、市民や企業との共働による公園の維持管理や運営、緑化推進等に寄与する活動を支援する仕組みづくりを提案すること。
- ・放置ごみへの対策について、具体的な提案を行うこと。

② 公園全体の管理運営計画

ア 公園利用者が快適に利用できる維持管理計画

- ・公園の樹木を健全に育成させるとともに、花や芝生などを充実させ、その魅力を高めるような植栽管理方法とその頻度を提案すること。
- ・公園の美観維持・向上を図る清掃方法とその頻度を提案すること。
- ・公園利用者が安全・安心に公園を利用できるよう、安全面に配慮した施設管理計画を提案すること。

イ 利用者サービスの向上に資する運営計画

- ・適正利用の推進と不適正利用の予防、事後対応計画について提案すること。
- ・利用者の満足度やニーズの把握、苦情対応計画について提案すること。

ウ 公園の魅力発信

- ・市民が公園に訪れ、滞在したくなるよう、ホームページやイベント等を通じた効果的な広報計画を提案すること。

③ 公募対象公園施設の管理運営計画

- ・公園利用者が気軽に利用でき、また繰り返し利用したくなるような業態の選定、清潔なトイレの設置、屋上開放など公園利用者が自由に利用できるオープンスペースの確保など、公園利用者にかかれた運営内容を提案すること。

(4) 提案価格

「必須特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」について、本公募要綱「第3章2(2)①必須特定公園施設の整備 ア」において、本市があらかじめ定めた下限額以上の金額を提案すること。

任意特定公園施設を提案する場合においては、「任意特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」についてもあわせて提案すること。

「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」および「その他公園施設の整備の

うち実施設計に要する費用」について、本公募要綱「第4章 2（1）①」および「第4章 2（1）②」において、本市があらかじめ定めた上限額の範囲内で提案すること。

「管理運営業務に要する費用のうち公園使用料の減免を求める額」について、本公募要綱「第5章 3（1）管理運営業務に要する費用負担」において本市があらかじめ定めた上限額の範囲内で提案すること。

「公募対象公園施設の公園施設設置等使用料」について、本公募要綱「第3章 1（5）①本市に支払う公園施設設置等使用料の下限額」において、本市があらかじめ定めた設置管理許可に係る公園使用料の単価以上の金額を提案すること。

第2章 公募手続き等に関する事項

第2章 公募手続き等に関する事項

1 応募者の備えるべき応募資格

応募者は、以下の（１）及び（２）で規定する各要件を、本公募要綱「第2章 公募手続き等に関する事項 3 応募手続き（６）応募表明書等の提出」で示す応募表明書及び応募資格審査書類（以下「応募表明書等」という。）の提出期間最終日（以下「応募資格審査基準日」という。）に満たす者でなければ参加できない。

（１）応募者の構成等

① 応募者の構成

応募者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人その他の団体又は複数の団体による構成員で構成し、構成員の中から代表企業を定めること。応募及び本事業に必要な諸手続き等は、代表企業が実施するものとする。

② 構成員による複数業務の実施

応募者の構成員が、本事業にて実施する業務のうち、複数の業務を兼ねて実施することは妨げない。

③ 構成員による複数応募の禁止

構成員は、他の応募者の構成員と下記の資本関係又は人的関係にない者とする。なお、本市が事業予定者との事業実施協定を締結後、事業予定者とならなかった応募者の構成員が事業者の業務等を受託することは可能とする。

ア 資本関係

以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、子会社（会社法（平成17年法律第86号。以下同じ。）第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号。以下同じ。）第3条に規定する子会社をいう。以下同じ。）が会社更生法（平成14年法律第154号。以下同じ。）第2条第7項に規定する更正会社（以下「更正会社」という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号。以下同じ。）第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

（ア）親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条に規定する親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

（イ）親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、（ア）については、会社の一方が更正会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

（ア）一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合

（イ）一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定に基づき選任された管財人を現に兼ねている場合

（２）応募者の備えるべき応募資格

① 共通の応募資格

全ての構成員は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

- イ 公募要綱等公告日から優先交渉権者決定の日までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと。
- ウ 公募要綱等公告日から優先交渉権者決定の日までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領別表第1、第2及び第3の各号に規定する措置要件に該当する者でないこと。
- エ 本社所在地の市町村税を滞納している者でないこと。
- オ 本社所在地の消費税、地方消費税、所得税又は法人税を滞納している者でないこと。
- カ 会社更生法第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（更正手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、破産法（平成16年法律第75号。）第15条に規定する破産手続開始の申立てがなされている者、会社法第511条に規定する特別清算開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者又はその他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- キ 本事業にかかる調査又はアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において密接な関係がある者でないこと。
 - ・三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
（所在地：東京都東京都港区虎ノ門五丁目11番2号）
 - ・株式会社 日建設計総合研究所
（所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目18番3号）
- ク 本公募要綱「第2章 公募手続き等に関する事項 4 優先交渉権者の選定（1）評価の体制」で示す「今泉公園整備・管理運営事業に係る提案評価委員会の設置日以降に、本事業について委員に接触を試みた者ではないこと。提案評価委員会の委員又は委員が属する企業と、資本関係又は人的関係がある者でないこと。
- ケ 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号及び福岡市暴力団排除条例（平成22年条例第30号。以下同じ。）第2条第2号に規定する暴力団員である者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のある者、若しくは、同条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 個別の応募資格

各業務にあたる構成員は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

ア 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務」を実施する者

本市から設置管理許可を受けて「公募対象公園施設設置及び管理運営業務」を実施する者は、本市に事業所を有する者であることを要件とする。

イ 「特定公園施設整備・譲渡業務」を実施する者

「特定公園施設整備・譲渡業務」を実施する者は、本市に事業所を有する者であることを要件とする。

ウ 「管理運営業務」を実施する者

「管理運営業務」を実施する者は、以下に示す（ア）～（イ）の各要件を満たすこと。

（ア）公募要綱等公告日現在、本市に事業所を有する者であること。

（イ）複数の団体により構成されるグループで応募する場合は、応募団体又は応募

グループの代表企業は本市に事業所を有する者であること。また、応募時に共同事業体を結成し、代表団体及び構成団体を定め、共同事業体内の責任分担を明確にすること。

エ 「その他公園施設整備業務（設計）」を実施する者

「その他公園施設整備業務（設計）」を実施する者は、以下に示す（ア）～（イ）の各要件を満たすこと。

（ア）技術士（都市及び地方計画）、RLA（登録ランドスケープアーキテクト）、シビルコンサルティングマネージャー（RCCM）の造園のいずれかの資格を有する技術者を配置すること。

（イ）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。

オ 「その他公園施設整備業務（工事）」を実施する者

「その他公園施設整備業務（工事）」を実施する者は、以下に示す（ア）～（エ）の各要件を満たすこと。

（ア）「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：工事）」の申請区分業種：「造園」に登録されている者であり、当該名簿の有効期間内に公募要綱等公告日又は応募資格審査基準日が含まれていること。

（イ）申請区分業種：「造園」のA等級であること。

（ウ）申請区分業種：「造園」の入札参加希望順位が1位であること。

（エ）建設業法第3条第1項に規定する造園工事に係る建設業の許可を受けた者であること。

カ 「利便増進施設設置及び管理運営業務」を実施する者

本市から占用許可を受けて「利便増進施設設置及び管理運営業務」を実施する者は、本市に事業所を有する者であることを要件とする。

（3）地場企業の活用

工事開始から管理運営期間が満了するまでの間、再委託及び、必要な機材、飲料物、消耗品等の調達に地場企業（本市に本店を置く企業をいう。以下、同じ）を積極的に活用すること。

（4）構成員の変更

応募資格審査基準日以降、応募者の構成員の一部又は全部が応募資格の各要件を満たさなくなったときは、原則として当該応募者を優先交渉権者決定のための評価の対象から除外する。

また、応募資格審査基準日以降事業基本協定締結までの応募者の構成員の入替、追加、脱退及び担当業務の変更（以下「構成員の変更」という。）は、原則として認めない。なお、事業基本協定締結以降は、事業基本協定又は事業実施協定の規定によるものとする。

① 構成員の変更に係る特例

ア 応募資格審査基準日から提案書類提出日の前日まで

（ア）本市は、応募資格審査基準日以降に応募者が構成員の変更を申請した場合において、その理由がやむを得ないと認めるときは、変更後の応募者の応募資格を審査したうえで、提案書類提出日の前日までにこれを承認することがある。ただし、代表企業の変更は認めない。

（イ）前号の申請を行う場合は、本市と事前に協議を行わなければならない。また、本市が指定する書類を申請書類として本市に提出すること。

イ 提案書提出日から優先交渉権者決定日の前日まで

- (ア) 提案書類提出日以降に応募者の構成員の一部が応募資格を喪失した場合、当該応募者は速やかに本市に申し出なければならない。また、応募者が構成員の変更（応募資格を喪失した構成員の脱退に限る。）を申請したときは、提案内容の継続性及び応募資格を喪失しなかった構成員の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めるときに限り、変更後の応募者の応募資格を審査したうえで、優先交渉権者決定日までにこれを承認することがある。
- (イ) 前号の申請を行おうとする応募者は、当該申請の前に本市と協議を行わなければならない。また、申請は、本市が指定する書類を本市に提出することにより行わなければならない。

ウ 優先交渉権者決定日から事業基本協定締結まで

- (ア) 優先交渉権者決定日以降に優先交渉権者の構成員の一部が応募資格を喪失した場合、当該優先交渉権者は速やかに本市に申し出なければならない。また、優先交渉権者が構成員の変更（応募資格を喪失した構成員の脱退に限る。）を申請したときは、提案内容の継続性及び応募資格を喪失しなかった構成員の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めるときに限り、変更後の構成員の応募資格を審査したうえで、基本協定締結までにこれを承認することがある。
- (イ) 前号の申請を行おうとする応募者は、当該申請の前に本市と協議を行わなければならない。また、申請は、本市が指定する書類を本市に提出することにより行わなければならない。

(5) 特別目的会社(SPC)の設立に関する事項

応募者は、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。SPCを設立する場合の要件は以下のとおりとする。

- ① SPCは会社法（平成17年法律第86号）等に定める法人であること。
- ② 事業実施協定書の締結日までにSPCを設立すること。
- ③ 提案書類の提出時には、SPCを設立する予定であることを明記すること。
- ④ SPCは福岡市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ SPCの出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の本市の承諾がある場合はその限りではない。
- ⑥ 事業期間中は、SPCの出資持分については、事前に本市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。なお、応募者の代表企業が出資持分を譲渡する場合、本市は、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡先の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡の承諾を行うこととする。
 - ア 譲渡先の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。
 - イ 譲渡を行った場合でも、本事業における権利や義務、本市に対する事業者の窓口が分散しないこと。
- ⑦ 事業期間中は、SPCの新株の発行や増資等については、事前に本市の承諾を得ることとし、出資持分は、上記⑤の要件を満たすことを条件とする。
- ⑧ 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。提案書類提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併

せて提出すること。

- ⑨ 会社法に基づく株式会社以外のSPCについては、提案された事業スキームではSPCに対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業実施協定を締結するにあたって、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

2 公募及び選定の日程（予定）

	日程	内容
令和8年度	3月27日(金)	公募要綱等の交付
	4月3日(金)	公募説明会・現地説明会
	4月6日(月)～4月9日(木)	第1回公募要綱等に関する質問の受付
	4月23日(木)	第1回公募要綱等に関する質問への回答期限
	5月12日(火)～5月14日(木)	応募表明書等の提出
	同上	個別対話の申込
	5月19日(火)～5月21日(木)	個別対話の実施
	5月25日(月)～5月28日(木)	第2回公募要綱等に関する質問の受付
	6月4日(木)	応募資格審査結果の通知
	6月11日(木)	第2回公募要綱等に関する質問への回答
	6月30日(火)～7月2日(木)	提案書類の提出期間
	8月上旬～中旬	ヒアリングの実施
	8月中旬～下旬	優先交渉権者の通知
	9月	事業基本協定書の締結
令和9年度以降	9月～3月	基本設計の実施（公募対象公園施設・特定公園施設・その他公園施設） 事業全体計画書の承諾及び公募設置等計画の認定 事業実施協定書の締結 その他公園施設実施設計業務委託契約の締結 実施設計の実施（公募対象公園施設・特定公園施設・その他公園施設）
	令和9年度～令和10年度中	特定公園施設整備・譲渡契約の締結 その他公園施設工事請負契約の締結 工事の実施（公募対象公園施設・特定公園施設・その他公園施設） 特定公園施設の検査及び譲渡 その他公園施設の検査及び引渡し 管理協定の締結 公募対象公園施設の設置管理許可

3 応募手続き

(1) 公募要綱の交付

公募要綱を含む公募資料一式（以下「公募要綱等」という。）を次に示す要領で交付する。公募要綱等、別紙及び別添資料については本市のホームページからダウンロードすることができる。

参考資料については、受領を希望する者にCD-Rにより手渡しするため、受領を希望する者は、「様式1：参考資料受領申請書兼誓約書」に必要事項を記入のうえ、当該書類を読み取ったPDFファイルを電子メールに添付して、下記提出先に提出すること。電子メールのタイトルは「今泉公園整備・管理運営事業_参考資料等受領申請書兼誓約書の送付」と明記すること。電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。なお、原本については、持参すること。

交付期間	令和8年3月27日(金)から令和7年5月14日(木)までの 午前9時から午後5時まで
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり

(2) 公募説明会

本件に関して、希望者に対して公募説明会を行う。なお、公募説明会に参加しなくても本公募に応募することは可能であり、参加しないことにより審査が不利になることはない。

① 開催日時・場所

日時：令和8年4月3日(金) 午前10時00分～（1時間半程度を予定）

場所：TKP ガーデンシティ PREMIUM 天神ブリッククロス 10階 カンファレンスルーム 10B
（福岡市中央区天神1-14-18）

② 参加申込方法

公募説明会参加希望の場合は、下記の方法で申し込むこと。公募説明会に参加できる人数は1法人2名までとする。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">「様式2-1：公募説明会参加申込書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。電子メールのタイトルは「今泉公園整備・管理運営事業_公募説明会参加申込書」と明記すること。電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和8年3月27日(金)から令和8年4月1日(水)までの 午前9時から午後5時まで

(3) 現地説明会

本件に関して、希望者に対して現地説明会を行う。なお、現地説明会に参加しなくても本公募に応募することは可能であり、参加しないことにより審査が不利になることはない。

① 開催日時・場所

日時：令和8年4月3日(金) 午後1時30分～午後2時30分（予定）

場所：今泉公園

② 参加申込方法

現地説明会参加希望の場合は、下記の方法で申し込むこと。現地説明会に参加できる人数は1法人2名までとする。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・「様式2-2：現地説明会参加申込書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。・電子メールのタイトルは「今泉公園整備・管理運営事業_現地説明会参加申込書」と明記すること。・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和8年3月27日(金)から令和8年4月1日(水)までの 午前9時から午後5時まで

(4) 公募要綱等に関する質問の提出

公募要綱等に記載された内容に関する質問を次に示す要領で提出すること。これ以外による質問の提出は無効とする。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・「様式3：公募要綱等に関する質問書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。・電子メールのタイトルは「今泉公園整備・管理運営事業_公募要綱等に関する質問」と明記すること。・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	第1回 令和8年4月6日(月)から4月9日(木)までの 午前9時から午後5時まで 第2回 令和8年5月25日(月)から5月28日(木)までの 午前9時から午後5時まで ※最終日の午後5時以降に受信した質問は無効とする。

(5) 公募要綱等に関する質問への回答

公募要綱等に関して提出された質問に対する回答は、全ての質問を取りまとめて回答するものとし、原則個別に回答は行わない。

回答に当たっては、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係る質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、第1回の質問事項は令和8年4月23日(木)、第2回の質問事項は令和8年6月11日(木)を目途に本市のホームページにおいて公表する。

(6) 応募表明書等の提出

本公募への応募を希望する者は、応募資格審査申請書兼誓約書、その他応募資格審査に必要な書類（以下「応募表明書等」という。）を次に示す要領で提出すること。

提出方法	【別紙4 提案様式集】の「応募表明及び応募資格審査時の提出書
------	--------------------------------

	類」の各様式に必要な事項を記入の上、下記提出先に提出すること。 なお、当該提出書類は持参することとし、郵送、FAX、電子メール等による提出は認めない。
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和8年5月12日(火)から令和8年5月14日(木)までの 午前9時から午後5時まで

(7) 個別対話の実施

応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、本市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、本市と対面方式による質問と回答を行う個別対話を実施する。

個別対話は、応募者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、応募者ごとに実施するものとし、対話内容は原則として公表しない。ただし、特定の応募者との個別対話の中で出た話題について、すべての応募者に周知すべき事項が生じた場合は、必要に応じて本市ホームページにてその内容を公表する。

① 個別対話申請書の提出

提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・「様式4-1：個別対話参加申請書」及び「様式4-2：個別対話申請書（議題）」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。 ・電子メールのタイトルは「今泉公園整備・管理運営事業_個別対話参加申請書」と明記すること。 ・メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第6章 その他事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和8年5月12日(火)から令和8年5月14日(木)までの 午前9時から午後5時まで

② 実施日時

令和8年5月19日(火)～令和8年5月21日(木)

③ 参加者

すべての構成員が参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。

なお、出席者は構成員と正規雇用の雇用関係がある者に限るものとし、必要に応じて雇用関係を証明する書類の提示を求める場合がある。

④ 個別対話の内容

個別対話の内容について、「公募対象公園施設の概要について」、「特定公園施設の概要について」及び「植栽計画の概要について」の内容は必須とするが、これに限らないこととする。

⑤ 実施方法の通知

個別対話の実施日時や実施会場等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて本市が決定する。申込期限後、参加申込のあった企業の担当者に実施日時の中から候補日を複数通知するため、対応可能な日時を回答すること。なお、実施時間は、原則として先着順とする。

(8) 提案書類の提出

提案書類は、次に示す要領で提出期限内に提出すること。

提出方法	【別紙4 提案様式集】に従って提案書類を作成し、下記提出先に提出すること。 なお、当該提出書類は持参することとし、郵送、FAX、電子メール等による提出は認めない。
提出先	本公募要綱「第6章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和8年6月30日(火)から令和8年7月2日(木)までの 午前9時から午後5時まで

(9) ヒアリングの実施

本市は応募者に対し、提案書類の内容に関するヒアリングを実施する。実施日時、開催場所及び内容等の詳細は、提案書類提出日以降に応募者の代表企業に通知する。なお、出席者は構成員と正規雇用の雇用関係がある者に限るものとし、必要に応じて雇用関係を証明する書類の提示を求める場合がある。

なお、ヒアリングは、提案書類又は提案書類の抜粋版により実施するものとし、動画の使用、模型等の持込み等は禁止する。

(10) 応募に関する留意事項

応募者は、応募表明書等の提出をもって、公募要綱等の記載内容を承諾したものとみなす。

① 費用負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

② 使用言語及び単位

本事業の手続きに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号。）に規定するもの、使用通貨は日本円、時刻は日本標準時とする。

③ 本市が提供する書類の取扱い

本市が提供する資料等は、本事業に関わる検討以外の目的で使用することはできない。

④ 提案書類の取扱い

ア 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号。以下同じ。）第7条の規定に基づき応募内容を公表する場合、その他本市が必要と認める場合は、本市は応募者との協議のうえで、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

⑤ 応募の中止等

天変地異等やむを得ない理由により、応募の執行ができないときは、これを延期し、

又は中止する場合がある。

また、応募者の連合の疑い、不正不穏行動等により応募を公正に執行できないと認められるときには、応募の執行を延期し、又は中止する場合がある。

⑥ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とし、無効の応募を行った者を事業者とした場合は、優先交渉権者決定を取り消すものとする。

- ア 参加資格のない者が応募したもの
- イ 応募書類等（応募表明書等及び提案書類をいう。以下同じ）に虚偽の記載があるもの
- ウ 応募書類等が所定の日時までには到着しないもの
- エ 一つの応募に同一の応募者から二通以上の応募書類等が提出されたもの
- オ 応募書類等に必要な記名押印がないもの
- カ 金額その他主要事項の記載が不明確なもの
- キ 応募者が明らかに協定して応募し、その他応募に際し不正の行為があったと認められるもの
- ク その他応募に関する条件に違反したもの

⑦ 応募の辞退

応募資格審査の結果、応募資格を有する者の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、提案書類の受付締切日の前日までに【別紙4 提案様式集】「様式2-1：応募辞退届」を本市に持参すること。

⑧ 応募書類等の変更等の禁止

応募書類等の変更、差し替え及び再提出は、本市から指示する場合を除き認めない。

⑨ 応募書類等の取扱い

応募書類等は理由の如何を問わず返却しない。

⑩ その他

- ア 応募者は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年法第54号。）に抵触する行為を行ってはならない。
- イ 応募者は応募にあたっては、競争を制限する目的で他の応募者と提案価格又は応募意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して提案価格を開示してはならない。

4 優先交渉権者の選定

(1) 評価の体制

本市は、各応募者の提案書類及びヒアリングに対する評価を行う提案評価委員会を設置しており、提案評価委員会の評価結果を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。提案評価委員会の委員は次に示すとおりである。

(表2-1) 提案評価委員名簿(令和8年1月28日設置)(敬称略)

委員		役職	専門分野	
①	委員長	朝廣 和夫	九州大学 大学院芸術工学研究院 教授	景観、まちづくり
②	副委員長	西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授	造園計画
③	委員	小柳 芳隆伊賀 上 恵子	公益財団法人 福岡観光コンベンションビューロー 事務局長	魅力向上・発信
④	委員	池田 祐香	アテナ税理士法人 公認会計士・税理士	経営計画
⑤	委員	田上 健一	九州大学 大学院芸術工学研究院 教授	建築計画
⑥	委員	宮本 信太郎	福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進部長	行政

(2) 評価の方法

提案内容は、内容評価と価格評価に基づき評価を実施する。評価項目や配点等の詳細は、審査基準書を参照すること。

(3) 選定結果の公表等

選定結果は、応募者の代表企業に対して書面により通知するほか、本市ホームページで公表する。選定結果に対する異議等は一切受け付けない。公表内容は、以下のとおりとする。

- ・ 優先交渉権者及び次順位交渉権者
- ・ 提案のパス、イメージ図等

なお、事業実施協定締結までに優先交渉権者又は事業予定者が以下の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがある。

- ・ 優先交渉権者又は事業予定者が、本公募要綱に記載する応募資格を満たさなくなったと本市が判断した場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者の提案内容が、公募要綱等に記載する条件等を満たさないことが判明した場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者との協議が合意に至らなかった場合。
- ・ 本事業の実施に必要な協議及び手続きが整わなかった場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者が、事業遂行に必要な手続きを行わない場合。

(4) 提案内容の取扱い

本市に提出された提案資料は、本市と事業予定者との協議により内容を修正することがあり、全てが必ず実施できることを担保するものではないことに留意すること。

5 優先交渉権者の選定後の流れ

(1) 優先交渉権者の選定

本市は、提案評価委員会による内容評価及び事務局による価格評価を経て、最も高く評価された提案書類を提出した者を優先交渉権者として選定する。

(2) 事業に関する基本協定書の締結

本市は、優先交渉権者の決定後、事業実施協定書を締結するまでの優先交渉権者の権利や義務等の基本的な事項を定めた事業に関する基本協定書（以下「事業基本協定書」という。）を優先交渉権者と協議の上、令和8年9月を目途に締結する。

事業基本協定書の締結後、優先交渉権者は事業予定者となる。

(3) 基本設計及び協議

事業基本協定書の締結後、事業予定者は必要な調査業務を実施のうえ、自らの責任と負担において、評価講評を踏まえながら「公募対象公園施設」及び「特定公園施設」、「その他公園施設」の基本設計を本市と協議を行いながら実施すること。

基本設計にあたっては、平面図及び断面図で色分けするなど分かりやすく明示することとし、本市は、設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を基本とする）する。

また、公園管理者や地域の意見を聞き、必要に応じ設計の修正を行うこと。

(4) 事業全体計画書の承諾及び公募設置等計画の認定

(3)の協議が調い次第、事業予定者は本市へPark-PFI事業計画書（公募設置等計画）、その他公園施設整備事業計画書、管理運営事業計画書からなる事業全体計画書を提出し、本市の承諾を得ること。

なお、それぞれの事業における事業計画書は、提案書類のうち各事業に関連する事項について、基本設計や本市との協議を踏まえ修正したものとする。

また、本市は都市公園法第5条の5第1項及び第2項に基づく公募設置等計画の認定を行い、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。

(5) 事業に関する実施協定書の締結

(4)の手続きが完了し次第、本市は事業予定者のうち代表企業、公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者、特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者、管理運営業務を実施する者と、公募対象公園施設、特定公園施設及びその他公園施設の設計・工事、管理運営における役割や費用の考え方などを定めた事業実施協定書を締結する。

事業実施協定書の締結後、事業予定者は事業者となる。

(6) その他公園施設実施設計業務委託契約の締結

(5)の手続きが完了次第、本市は事業者のうちその他公園施設整備業務（設計）を実施する者とその他公園施設実施設計業務委託契約を締結する。

(7) 実施設計及び協議

(5)、(6)の手続き完了後、事業者は本市と協議のうえ、自らの責任と負担において「公募対象公園施設」及び「特定公園施設」の実施設計を行い本市の承諾を得るとともに、また委託契約に基づき「その他公園施設」の実施設計を行い、本市の検査を受けること。

実施設計にあたっては平面図及び断面図で色分けするなど分かりやすく明示すること

とし、本市は「特定公園施設」及び「その他公園施設」の工事費内訳について、再度精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を基本とする）する。

(8) 公募対象公園施設及び利便増進施設の設置工事

事業者は、(7)において本市が承諾した公募対象公園施設設計図書に基づき、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで公募対象公園施設の設置工事を行う。

また、事業者は、同条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで利便増進施設の設置工事を行う。

なお、公募対象公園施設及び利便増進施設の設置工事にかかる占用料については、同条例第21条に基づき全額減免とする。

(9) 特定公園施設整備・譲渡契約の締結

(7)において本市が承諾した特定公園施設設計図書に基づき、本市は、事業者のうち特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者と特定公園施設整備・譲渡契約を締結する。

ただし、必須及び任意特定公園施設に関わらず高額な維持管理や修繕費を要するなど本市で維持することが困難と判断した場合、本契約の対象外とし、設置管理許可を受け、事業者の責任と負担のもと財産を保有のうえ管理させることがある。

(10) 特定公園施設の整備工事

事業者のうち特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者は、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで特定公園施設の工事を行う。なお、特定公園施設の整備工事にかかる占用料については、同条例第21条に基づき全額減免とする。

(11) その他公園施設工事請負契約の締結

(7)において本市が検査したその他公園施設設計図書に基づき、本市は事業者のうちその他公園施設整備業務（工事）を行う者とその他公園施設工事請負契約を締結する。

(12) その他公園施設の工事

事業者のうちその他公園施設整備業務（工事）を実施する者はその他公園施設工事請負契約に基づき整備工事を行う。

(13) 特定公園施設の譲渡

本市は、特定公園施設の整備工事完成後に検査を実施し、検査合格後に特定公園施設整備・譲渡契約に基づき、無償で施設の譲渡を受ける。

(14) その他公園施設の引渡し

本市は、その他公園施設工事請負契約に基づき、その他公園施設の工事完成後に検査を実施し、検査合格後に施設の引渡しを受ける。

(15) 公募対象公園施設及び利便増進施設の管理運営

事業者のうち公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者は、福岡市公園条例第12条に基づき記載した許可申請書を提出のうえ、都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受けたうえで公募対象公園施設の管理運営を行う。

事業者が設置する利便増進施設は、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで管理運営を行う。

(16) 管理運営業務

事業者のうち管理運営業務を実施する者は、「今泉公園管理運営計画書」を提出し、本市から承諾を受けたのち、本市と管理協定を締結のうえ管理運営を行う。

6 変更等に関する措置

(1) 事業全体計画書の変更

事業全体計画書が承諾された場合でも、本市に提出された計画の内容全てが必ず実施できることを担保するものではないことに留意すること。

事業全体計画書を変更せざるを得ない場合は、事業者は本市と協議の上、事業全体計画書の変更の申請を行う必要があり、本市はその変更内容が提案内容を逸脱するものではなく、また都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれる場合又はやむを得ない事情がある場合に限り、承諾することができる。

(2) 認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画が認定された場合でも、本市に提出された計画の内容全てが必ず実施できることを担保するものではないことに留意すること。

認定公募設置等計画を変更せざるを得ない場合は、事業者は本市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があり、本市はその変更内容が提案内容を逸脱するものではなく、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号に基づく基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができる。

7 事業基本協定及び事業実施協定を締結しない場合の条件

優先交渉権者決定の翌日から、公募設置等計画の認定を含む事業全体計画書の承諾日までの間、優先交渉権者の構成員が応募資格を欠くに至った場合、本市は優先交渉権者と事業基本協定を締結せず、又は事業予定者と事業実施協定を締結しない場合がある。

また、優先交渉権者又は事業予定者が以下の各号のいずれかに該当するときは、本市は、事業基本協定又は事業実施協定を締結しないことができる。この場合においては、本市は、一切の損害賠償の責めを負わないものとする。

- ・ 著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、協定の相手方として不相当であると認められるとき。
- ・ 協定の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

第3章

Park-PFI事業に関する事項 (公募設置等指針)

第3章 Park-PFI事業に関する事項

1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項

(1) 基本的な条件

以下の点を基本とし、詳細は【別紙1 要求水準書 第3章「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準】を参照すること。

- ① 公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上に資する施設であること。
- ② 事業者の責任と負担において設置するものであり、その他公園施設整備区域に入れることができないことに十分留意すること。
- ③ 整備に関する条件
 - ア 屋上や壁面の緑化を図るなど、「都心の森1万本プロジェクト」を踏まえ、公園東側エリア全体を都心部の小さな森と感じられるような居心地のよい空間で構成される公園計画とすること。
 - イ 特定公園施設やその他公園施設との調和を図ること。
 - ウ バリアフリー動線の確保をはじめとしたユニバーサルデザインに対応した施設計画とすること。

(2) 公募対象公園施設の種類

都市公園法第2条第2項に規定される公園施設及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設（宿泊施設及び駐車場を除く。）、展望台及び集会所であり、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充当できると認められる施設のうち、当該公園の立地特性等を踏まえた施設とすること。

(3) 公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設については、【別添資料2 事業区域図】に示す区域内において、【別紙1 要求水準書 第3章「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準】を参照の上で、地下埋設物に影響のない適切な設置場所を提案すること。

なお、現況及び都市計画等による規制については、【別添資料3 現況平面図】及び本公募要綱「第1章 3 事業区域」を参照すること。

(4) 公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

本公募要綱「第1章 7 事業スケジュール」に示すとおりとする。

(5) 公募対象公園施設の公園施設設置等使用料

① 本市に支払う公園施設設置等使用料の下限額

ア 公募対象公園施設の月1㎡当たりの公園施設設置等使用料の下限額は下表に示すとおりとし、そのうえで下限額以上の公園施設設置等使用料の月額を自ら設定し、公募対象公園施設の面積及び事業期間を乗じた、本市に支払う「公募対象公園施設の公園施設設置等使用料」を提案すること。（【別紙4 提案様式集】「様式B-1：公募対象公園施設の公園施設設置等使用料に係る提案価格書」）

なお、公募対象公園施設の面積については、水平投影面積とする。

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料の下限額	1,300円/㎡・月
-------------------------	------------

※提案可能な面積の上限は【別紙1 要求水準書】を参照すること。

イ 公募対象公園施設の設置管理許可の面積は、実施設計協議等を経て、事業者から提出される最終的な計画を本市が精査確認したうえで決定する。

② 建築物の範囲以外の区域の取扱い

設置管理許可の面積には、公募対象公園施設の利用のみに限られた建築物以外の区域(カフェ専用のオープンテラス、公募対象公園施設の外構や室外機といった専ら公募対象公園施設と関連性の高い施設・設備など)を含むものとし、本市と協議のうえ決定する。

また、公募対象公園施設の形状が不整形で一般の公園利用者が利用しにくい区域が発生する場合には、その区域も設置管理許可面積に入ることがあることに留意すること。

③ 公共性の高い区域の取扱い

一般の公園利用者へ開放するトイレや喫煙所、オープンスペース等は使用料が無料であり、かつ出入口が公園側に向いているなど公園利用者等が利用しやすい配置計画となっていることを条件として、本市と協議のうえ、公園施設設置等使用料を免除できる場合がある。

複層階に及ぶ公募対象公園施設であって、公共性の高い区域が低層部に設けられ、かつその上層階または地下部に収益的な用途を有する施設が配置される場合には、延床面積での按分計算を行うことを基本とし、本市と協議のうえ決定する。

また、屋外施設の開放時間を制限する場合は本市と協議すること。

④ 公園施設設置等使用料の支払期間

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料の支払期間は、設置管理許可期間である最大20年間とする。

⑤ 公園施設設置等使用料の支払方法

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料は、年度ごとに発行する納入通知書により支払うこと。

(6) インフラ施設の整備・維持管理

提案により必要となるインフラ施設(上下水道、電気、ガス、通信等)の整備及び維持管理については、【参考資料8 周辺道路地下埋設物図】を参照のうえ事業者の責任と負担のもと実施すること。なお、占用料は減免とする。

(7) 設置管理許可期間終了後の原状回復の義務

設置管理許可期間終了後(設置管理許可等を取り消した場合や更新しない場合、事業者が事業を途中で中止する場合を含む)、6か月以内の本市が指定する期日までに、公募対象公園施設及び事業区域において事業者の責により汚損もしくは破損した部分を速やかに原状回復するとともに、本市の立ち合いのもとで本市に返還すること。当該原状回復工事にかかる占用料については、同条例第21条に基づき全額減免とする。

ただし、本市が次期事業者の公募を実施するにあたって、事業者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつこれらの譲渡について本市が事前に同意した事業者を本市が次期事業者に選定した場合はこの限りではない。

(8) 保証金

事業者は、本事業から生じる全ての債務の担保として、公募対象公園施設の撤去・処分費と原状回復に要する費用の相当額を、原状回復完了時まで、本市に保証金として預託すること。

保証金は、設置管理許可期間中、本市が無利息で預かることとし、設置管理許可期間終了後（設置管理許可等を取り消しまたは更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む）、事業者による原状回復が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金を充当した残額を返還する。

(9) 第三者による使用

事業者が所有する公募対象公園施設の権利を第三者に譲渡または転貸させることは、福岡市公園条例第19条に基づき禁止する。

事業者が所有する公募対象公園施設を第三者に使用させる場合（一時使用の場合は除く）は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとし、契約内容等について事前に本市の承認を得ること。なお、その他制限については、事業実施協定書を確認すること。

また、事業期間中に第三者が変更する場合にも、事前に本市の承諾を得ること。

(10) 私権の制限

① 財産権

構成員が設置する公募対象公園施設の財産権は、構成員に帰属する。

② 私権の設定

構成員が設置する公募対象公園施設は、都市公園法第32条の規定に基づき、私権を行使することができない。

2 特定公園施設の整備業務に関する事項(特定公園施設の建設に関する事項)

(1) 特定公園施設の基本的な条件

① 基本的な考え方

事業者の責任と負担において、特定公園施設に係る測量等調査、基本設計及び実施設計を行う。実施設計完了後、本市と【別紙7 特定公園施設整備・譲渡契約書(案)】を締結のうで工事を行い、工事完成後、本市の完成検査を受け、検査合格後、本市へ公園施設の引渡しを行い、本市が当該特定公園施設の所有権を無償で取得する。なお、引渡しに係る書類は事業者が作成する。

本市への引渡し後の特定公園施設は、本市と管理協定を締結し、事業者が事業区域内の既存公園施設及びその他公園施設と一体的に管理する。

② 整備に関する条件

ア 本市が指定する特定公園施設（以下、「必須特定公園施設」という。）については必ず整備するものとし、内容については提案すること。

イ 既存樹木の保全に努めること。

ウ 管理費の低減に配慮した施設とすること。

エ 公園西側エリアへ提案する場合は、公園西側エリアの広場空間は現在と同等以上の面積を確保すること。

オ 必須特定公園施設以外に任意で提案可能な特定公園施設（以下、「任意特定公園施設」という。）の整備を提案することができる。任意特定公園施設の設置位置

に既存公園施設（園路、植栽等）がある場合は、本市と協議のうえ、既存公園施設（園路、植栽等）の移設や代替機能を設けること。

その他具体的な基準については、【別紙1 要求水準書】を確認すること。

（２）特定公園施設の整備

応募者は、必須特定公園施設と任意特定公園施設、その他公園施設（本公募要綱「第4章 その他公園施設整備事業に関する事項」参照）を合わせて設計し、平面図等で色分けするなど分かりやすく明示し、提案すること。

① 必須特定公園施設の整備

ア 必須特定公園施設の整備に要する費用は、事業者が全額負担することとし、そのうち工事に要する費用の下限額は下表のとおりである。

必須特定公園施設の整備のうち 工事に要する費用の下限額	7,000千円 (消費税及び地方消費税を含む。)
--------------------------------	-----------------------------

イ 応募者は、【別紙1 要求水準書】を満たしたうえで、下表に掲げる必須特定公園施設の整備内容と【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」において「①必須特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」を提案すること。

No	必須特定公園施設
1	夜間の防犯面の向上に資する施設 (例：照明施設、照明と一体となったベンチ など)

ウ 事業者は自らの責任と負担において基本設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする）し、必須特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」に示された「①必須特定公園施設整備のうち工事に要する費用の提案価格」を下回らないことを条件とし、認定する。

エ 事業者は自らの負担と責任において実施設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする）し、必須特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」に示された「①必須特定公園施設整備のうち工事に要する費用の提案価格」を下回らないことを確認する。

オ 高額な維持管理や修繕費を要する特殊な照明、過度な演出照明など本市で維持することが困難と判断した場合、事業者は設置管理許可を受け、自らの責任と負担のもとで管理を行い、事業終了後に撤去すること。なお、設置許可使用料は免除できる場合がある。

② 任意特定公園施設の整備

ア 任意特定公園施設の整備に要する費用は、事業者が全額負担することとし、その金額の下限額については定めないものとする。なお、整備内容は【別紙1 要求水準書】「第4章 「特定公園施設の整備業務に関する事項（特定公園施設の建

設に関する事項)」の要求水準 1 特定公園施設に求める整備の水準 (2) 任意特定公園施設に求める整備の水準」を満たすものとする。

- イ 応募者は、【別紙1 要求水準書】を満たしたうえで、提出する計画の中で、任意特定公園施設の整備内容と【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」に示された「②任意特定公園施設整備のうち工事に要する費用」を提案すること。任意特定公園施設の提案にあたっては、公園の魅力向上や公園利用者の利便性向上を図るうえでの機能を補うもののほか、その他公園施設の整備区域を補い、その他公園施設整備にあたっての本市の負担額を軽減する提案に努めること。
- ウ 事業者は自らの負担と責任において基本設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする）し、任意特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」に示された「②任意特定公園施設整備のうち工事に要する費用の提案価格」を下回らないことを条件とし、認定する。
- エ 事業者は自らの負担と責任において実施設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする）し、任意特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に「様式B-2：特定公園施設整備に係る提案価格書」に示された「②任意特定公園施設整備のうち工事に要する費用の提案価格」を下回らないことを確認のうえ、承諾する。
- オ 高額な維持管理や修繕費を要するなど市で維持することが困難と判断した場合、事業者は設置管理許可を受け、自らの負担と責任のもとで管理を行い、事業終了後に撤去すること。

3 利便増進施設の設置に関する事項

(1) 利便増進施設の設置に関する条件

① 看板及び広告塔

デジタルサイネージによる掲出とし、設置の場所や規模、デザイン、使用材料等については、事業者の提案により市との協議のうえ決定するものとする。

また、広告収入を得る目的で第三者広告を掲出する場合は、次に示す条件をいずれも満たす場合に限り提案可能とし、本市への収益還元方を提案すること（【別紙4 提案様式集】「様式D-4：事業収支計画や資金調達計画、およびリスク管理や事業継続性に関する提案」）。

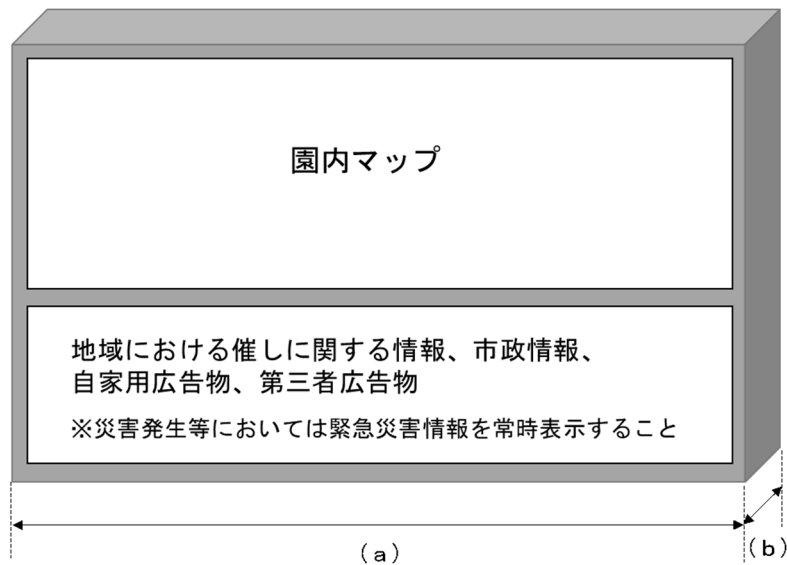
ア 盤面の半分以上を園内マップとし、地域の催しや市政に関する情報を、表示サイクルのうち半分以上の時間で掲出すること。

イ 災害発生等においては緊急災害情報を常時表示すること。

(2) 利便増進施設を設置する場合の占用料

利便増進施設の占用料は、500円/㎡・月とする。

(図3-1) 利便増進施設において自家用広告物や第三者広告物を掲出する場合のイメージ



(例) $a = 2.0\text{m}$ 、 $b = 0.5\text{m}$ の場合の月額占用料
 $500 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} \times (2.0\text{m} \times 0.5\text{m}) = 500\text{円}$

4 都市公園の環境の維持及び向上措置に関する事項

本公募要綱「第5章 管理運営事業に関する事項」に記載のとおりとする。

5 認定公募設置等計画の有効期間に関する事項

本公募要綱「第1章 7 (1) ① 認定公募設置等計画の有効期間」に記載のとおりとする。

6 設置等予定者を選定するための評価の基準に関する事項

【別紙2 審査基準書】のとおりとする。

第4章

その他公園施設整備事業に関する事項

第4章 その他公園施設整備事業に関する事項

1 その他公園施設の基本的な条件

(1) 基本的な考え方

事業者の責任と負担において、その他公園施設に係る測量等調査、基本設計を行い、本市と委託契約締結のうえで実施設計を行う。実施設計完了後、本市と工事請負契約を締結のうえで工事を行い、工事完成後、本市の完成検査を受け、検査合格後、本市へ公園施設の引渡しを行う。なお、引渡しに係る書類は事業者が作成する。

本市への引渡し後のその他公園施設は、本市と管理協定を締結し、事業者が事業区域内の既存公園施設及び特定公園施設と一体的に管理する。

(2) 整備に関する条件

- ① 「都心の森1万本プロジェクト」を踏まえ、豊かな緑陰を創出しつつ中～下層植栽における見通しを確保するなど、緑量と安全安心を両立した植栽計画とするとともに、みどりと一体となった都心部の公園にふさわしい高質で安らぎをもたらす園路やベンチなどの公園施設を計画すること。
- ② 既存樹木の健全な育成を促す計画とすること。
- ③ 公園東側エリアについては、新植により十分な緑量を確保すること。
- ④ 管理費の低減に配慮した計画とすること。
- ⑤ 本市において公募対象公園施設と関連性の高い施設（外構や公募対象公園施設の利用者を対象とした植栽など）と見なした施設についてはその他公園施設として整備できないことに留意すること。
- ⑥ その他具体的な基準については、【別紙1 要求水準書】を確認すること。

2 その他公園施設の整備費用

応募者は、その他公園施設と必須特定公園施設、任意特定公園施設を合わせて設計し、平面図等で色分けするなど分かりやすく明示し、提案すること。

(1) その他公園施設の整備

- ① その他公園施設の整備のうち工事に要する費用の本市負担上限額は下表のとおりである。

その他公園施設の整備のうち工事に要する費用の本市負担上限額	63,000千円 (消費税及び地方消費税を含む。)
-------------------------------	------------------------------

- ② その他公園施設の整備のうち実施設計に要する費用の本市負担上限額は下表のとおりである。

その他公園施設の整備のうち実施設計に要する費用の本市負担上限額	8,288千円 (消費税及び地方消費税を含む)
---------------------------------	----------------------------

- ③ 応募者は、【別紙1 要求水準書】を満たしたうえで、その他公園施設の整備内容と「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」及び「その他公園施設の整備のう

ち実施設計に要する費用」を上表の上限額以内で提案すること（【別紙4 提案様式集】「様式B-3：その他公園施設整備のうち工事に要する費用の本市負担額の提案価格書」及び「様式B-4：その他公園施設整備のうち実施設計に要する費用の本市負担額の提案価格書」）。

- ④ 事業者は自らの責任と負担において基本設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を基本とする）し、その他公園施設の整備内容と、工事に要する費用が以下の条件を満たす場合、承諾する。
 - ア 提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-3：その他公園施設の整備のうち工事に要する費用の本市負担額の提案価格書」に示された「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」を超える場合は、超える部分を事業者負担とする。
 - イ 提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-3：その他公園施設の整備のうち工事に要する費用の本市負担額の提案価格書」に示された「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」を下回る場合は、その額を「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」とする。
- ⑤ 事業者は、本市と委託契約を締結のうで実施設計を行うこととし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を基本とする）し、その他特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が以下の条件を満たす場合、承諾する。
 - ア 基本設計時に示された「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」を超える場合は、超える部分を事業者負担とする。
 - イ 基本設計時に示された「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」を下回る場合は、その額を「その他公園施設の整備のうち工事に要する費用」とする。
- ⑥ 市が国庫補助金の申請等を行う場合、事業者は必要な資料作成等の支援及び協力をすること。

第5章 管理運営事業に関する事項

第5章 管理運営事業に関する事項

1 管理運営業務の基本的な条件

(1) 基本方針

都心の森1万本プロジェクトを踏まえ整備された都心部における小さな森のような居心地のよい空間を将来にわたって継承していくため、樹木特性を踏まえた剪定計画やこまめな落葉清掃など維持管理業務を充実させ樹木の健全育成を図るとともに、その状態を常に良好かつ清潔に保ち、施設利用者が快適で安全に利用できるように適正な維持保全及び管理を行う。また市民がみどりに親しみを持てるよう、催し物・イベントやホームページを通じた情報発信や啓発活動、また市民や企業との共働による公園の運営や維持管理、緑化推進等を行う。

(2) 業務の範囲

【別添資料2 事業区域図】（公募対象公園施設を除く）に示す。

(3) 本市との関係

管理協定を締結する。

(4) 管理運営期間

公募対象公園施設の設置管理許可における設置管理期間と同期間とし、最長で20年間とする。

2 管理運営業務

事業者が行う業務は下記のとおりとする。なお、詳細は【別紙1 要求水準書】に示す。

(1) 維持管理業務

- ① 植栽管理
- ② 清掃
- ③ 施設管理
- ④ 巡視・対応
- ⑤ 要望対応

(2) 魅力向上・発信業務

- ① 公園の特色をふまえた賑わい創出
- ② 魅力発信

3 管理運営業務における提案条件

(1) 管理運営業務に要する費用負担

- ・管理運営業務に要する費用は、1,845千円/年（消費税及び地方消費税を含む）を上限として、福岡市公園条例第21条に基づき、公募対象公園施設の公園使用料より減免する。
- ・その減免額は、整備する公園施設に応じ本市が積算し決定する。

(2) 提案を求める内容

- ・本公募においては、公園内の美観を保つため、要求水準書で定める水準以上の維持管理業務を行うこととし、その内容や管理頻度、考え方等について提案すること。また、管理運営業務に要する費用のうち公園使用料の減免を求める額（年額）について提案すること。（【別紙4 提案様式集】「様式B-5：管理運営業務に要する費用のうち公園施設設置等使用料の減免を求める額に係る提案価格書（年額）」）
- ・「都心の森1万本プロジェクト」や「一人一花運動」を踏まえ、市民や企業との共働を積極的に推進し、公園の運営や維持管理、緑化推進、花づくり等に寄与する活動を支援する仕組みづくりを提案すること。

4 その他管理運営に関する事項

（1）リスク分担

- ・本公募要綱「第6章 その他の事項 1 リスク分担」を参照のこと。

（2）第三者への委託

- ・清掃、警備といった個々の具体的業務を第三者に委託することは可能であるが、管理運営業務の全部又は重要な一部を第三者に委託、又は下請けせしめてはならない。
- ・なお、「福岡市競争入札参加停止等措置要領」に基づく競争入札参加停止中又は排除措置中の者は委託先になることができない。

第6章 その他の事項

第6章 その他の事項

1 リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、原則として以下の負担区分とするが、本市（甲）と事業者（乙）との間で締結する協定及び契約を優先するものとする。

（１）共通

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 公募書類リスク	公募要綱等又は要求水準書の誤記、提示漏れにより、甲の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
② 提案価格リスク	提案価格の費用負担に関するもの	—	○
③ 協定等（本件事業基本協定、事業実施協定、工事請負契約、特定公園施設整備・譲渡契約書、管理協定をいう。本紙において以下同じ。）締結リスク	甲の責めによる協定等締結の遅延・中止	○	—
	乙又は構成員の責めによる協定等締結の遅延・中止	—	○
	上記以外の理由による協定等締結の遅延・中止	△※1	△※1
④ 政策変更リスク	政策変更による事業への影響（甲の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
⑤ 住民対応リスク	本事業の実施自体に対する住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	○	—
	上記以外の住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	—	○
⑥ 法令変更リスク	本事業に直接関係する法制度等の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	○	—
	上記以外の法令の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	—	○
⑦ 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲、税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
⑧ 許認可取得リスク	本業務の実施に関して甲が取得すべき許認可等の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—

	本業務の実施に関して乙が取得すべき許認可等の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
⑨ 債務不履行リスク	甲の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	乙の本事業の放棄、破綻に関するもの	—	○
	乙の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことその他乙の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	—	○
⑩ 物価変動リスク	公募対象公園施設の整備・管理運営、特定公園施設の整備に関する物価変動によるコストの変動	—	○
	その他公園施設の整備、管理運営業務に関する物価変動によるコストの変動	△※2	△※2
⑪ 第三者賠償リスク	甲の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	乙の遂行する業務により第三者に与えた損害の賠償	—	○
⑫ 不可抗力リスク	不可抗力による公募対象公園施設の整備・管理運営に関する追加費用	—	○
	不可抗力によるその他公園施設の整備に関する追加費用	○※3	—
	不可抗力による管理運営業務の追加費用	○※4	—
⑬ 用地にかかる契約不適合リスク	事業対象地上の契約不適合に起因する損害、増加費用等の負担	○※5	○※5
⑭ 資金調達リスク	甲が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	—
	乙が調達する必要な資金の確保に関するもの	—	○

※1：議会の議決を得られないことにより契約・協定締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった甲、乙の費用はそれぞれの負担とする。

※2：国土交通省による公共工事設計労務単価等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、調整する。詳細な調整方法は、個別協定・個別契約によるものとする。

※3：個別契約の規定によるものとする。

※4：個別協定等の規定によるものとする。

※5：甲が公表している資料より合理的に予測可能なものは乙の負担とし、それ以外の事象によるものは甲の負担とする。

(2) 設置段階

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 着工遅延リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた着工の遅延によるもの	○	—
	上記以外の原因による着工の遅延	—	○
② 工事費増大リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた工事費の増大	○	—
	上記以外の原因による工事費の増大	—	○
③ 工事・供用開始遅延リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた工事の遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	—
	上記以外の原因による工事の遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	—	○
④ 性能リスク	設置業務の要求水準の不適合に関するもの	—	○
⑤ 公募対象公園施設に係る設置リスク	公募対象公園施設の設置段階におけるすべてのリスク	—	○
⑥ 特定公園施設に係る設置リスク	特定公園施設の設置段階におけるすべてのリスク	—	○

(3) 管理運営段階

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 施設・設備劣化リスク	乙の本業務の対象範囲内の施設・設備の劣化に対して、乙が適切な維持管理業務（修繕を含む）を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	—	○
② 施設・設備の契約内容不適合リスク	乙が整備した施設・設備の契約内容不適合が、契約不適合責任期間中に発見された場合	—	○
	乙が整備した施設・設備の契約内容不適合が、契約不適合責任期間経過後に発見された場合	○	
③ 施設利用者数変動リスク	施設利用者数の変動による収入・支出の増減に関するリスク（収益事業を含む）	—	○
④ 特定公園施設、その他公園施設、既存の公園施設等の公園施設を一時的に活用した催し等実施リスク	特定公園施設、その他公園施設、既存の公園施設（管理協定区域）の管理運営やこれらの施設を一時的に活用したソフト事業等の実施に係るすべてのリスク	—	○
⑤ 利用者対応リスク	管理運營業務における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの	—	○
⑥ 情報流出リスク	乙の責めに帰すべき事由による個人情報の流出	—	○
	甲の責めに帰すべき事由による個人情報の流出	○	—
⑦ 管理運営コスト増大リスク	甲の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	○	—
	乙の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	—	○
⑧ 性能リスク	管理運營業務の要求水準の不適合に関するもの	—	○

⑨ 施設退去・移管手続に係るリスク	管理運営事業の終了にあたり施設から退去により発生する費用に関するもの及び管理運営事業終了後に乙から甲又は新たな事業者へ運営を移管するための費用に関するもの	—	○
⑩ 施設の性能確保リスク	本事業終了時における特定公園施設の性能確保に関するもの	—	○
	本事業終了時におけるその他公園施設の性能確保に関するもの	○	—
⑪ 公募対象公園施設に係る管理運営リスク	公募対象公園施設の管理運営段階におけるすべてのリスク	—	○
⑫ 特定公園施設のうち設置管理許可を受けた施設に係る管理運営リスク	特定公園施設のうち設置管理許可を受けた施設の管理運営段階におけるすべてのリスク	—	○

2 私権の制限

事業者は、本市の事前の承諾がある場合を除き、本事業に係る協定の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

3 損害賠償責任

事業者は、本事業の実施に当たり、事業者の故意又は過失により、本市又は第三者に損害を与えたときは、事業者がその損害を、本市又は第三者に賠償するものとする。

また、本市は、事業者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、事業者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとする。

4 委託の禁止等

事業者は、本事業の全部又は重要な一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない（本事業のためにSPCを設立する場合にあって、SPCから代表法人又は構成法人等としての業務を受託する場合を除く）。

事業者は、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事前に本市の承諾を得ること。また、本市の承諾を得て、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事業者の責任において当該委託・下請先に実施協定書の規定を遵守させること。

5 モニタリング

本市は、事業者が提供する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを実施する。詳細は【別紙1 要求水準書】を参照すること。

6 事業の継続が困難となった場合における措置

事業者は、事業期間内に、経営状況の悪化等により事業の継続が困難となったと判断される場合、本市の承諾により別の事業者に事業を継承するか、事業者の負担により公募対象公園施設を撤去のうえ整地し、原状回復して返還すること。

なお、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本市は事業者に代わり撤去工事等を行い、その費用を事業者へ請求する。

7 保険の担保

事業者は、保険により費用化できるリスクには事業者の判断により合理的な範囲で保険を付保するものとする。

8 疑義対応

各種協定・契約等の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、当該協定書・契約書等に規定する具体的措置に従う。

9 管轄裁判所の指定

本事業に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

10 その他

本事業の実施は、本事業の実施に係る予算が議会で議決されることを前提とする。

11 事務局

福岡市住宅都市みどり局みどり推進部Park-PFI推進課

住所：福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎4階）

電話：092-707-2654 / FAX：092-733-5590

電子メール：Park-PFI.HUPB@city.fukuoka.lg.jp