

## 【1. 施設概要】

### (1) 使用土地

名称	所在地	位置図	使用面積
都市計画公園黒鳥山公園内 未告示公園用地	和泉市黒鳥町四丁目7	実施要領参照	4,624 m <sup>2</sup>

### (2) 使用土地の用途指定

使用土地は、現在公園としては未開設の区域であるが、公園予定地であることや都市公園として開設している黒鳥山公園と一体的な利用を目的とすることから、設置する施設は都市公園法に準じ、同法第2条第2号に規定する公園施設に該当する都市公園の効用を全うするための施設の用途に供さなければならないものとする。

なお、以下のうちアについては必須の提案事項とする。また、使用土地の一部のみに限定した運営の計画は不可とし、全ての範囲を含んだ計画の提案とする。

ア 喫茶の提供を含む飲食店舗等を中心とした整備・管理運営とすること。（有料バーベキュー施設等も可とする）

イ 上記ア以外の施設の整備については任意とし、提案によるものとする。

ウ 使用土地を使用するにあたり土地の現状を変更する場合（整地工事を含む）、または工作物や建築物を設置する場合は、運営事業者は事前に市に工事図面等を提出し、承認を受けなければならない。

※コンビニエンスストアはアの対象としない

### (3) 施設の設計・工事

ア 第一種中高層住居専用地域であるため、延べ床面積が 500 m<sup>2</sup>（複数棟の提案の際はその合計）を超えないものとする。ただし、営業開始後の運営状況により、市と協議することを妨げない。

イ 1階平屋建て（高さ規制 10メートル以下）とする。

ウ 施設利用者の滞留等が園内や周辺道路の通行や公園利用者の活動に影響を与えないように、施設配置等に留意すること。

エ 施設整備に当たっては、都市公園法、建築基準法、消防法、和泉市都市公園条例、和泉市行政財産使用料徴収条例ほか関係法令等を順守し、関係機関等への届出や検査等必要な手続きを遅滞なく行うこと。

オ 室外機やその他設備機器を設置する場合は、周囲との調和に配慮するとともに、公園利用者に影響を与えないように配置等に留意すること。

カ 荷捌きスペースやゴミ集積スペースを確保する場合は、施設内及び使用土地内に整備すること。

キ 工事中の公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合や、整備状況が内容と逸脱している場合は、本市が運営事業者に対し、運営事業者の責任及び費用において是正を求める。

ク 都市公園法に基づく遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第3版）」（国土交通省）を踏まえ、「遊具の安全に関する基準（JPFA-SP-S:2024）」（一般社団法人日本公園施設業協会）を順守すること。

ケ 埋蔵文化財包蔵地内であることから、市文化遺産活用課と協議の上、文化財保護法に基づく通知の提出等の適切な対応を行うこと。

コ 令和7年度発注の市の公園整備工事で使用土地の造成を先行して行う。計画高については、詳細な土地造成の図面データは、希望する者に対し別途市から提供する。市造成後、運営事業者により自由に造成高を変更してもよいが、市管理エリアとの取合いなどについては十分配慮し、施工にあたっては事前に市と協議すること。

サ 立木について、南東にあるくすのきの大木1本と造成により計画地盤高さが変化し、残すこと

ができない立木は伐採する計画であり、使用土地内南西側付近の立木については、概ね残す見込みとなっている。なお、施設整備に支障となる場合は、市と協議を行った上で、運営事業者の負担で取扱うことができるものとする。ただし、黒鳥山公園は桜の名所であることを踏まえ、桜の木の取扱いについては、可能な範囲で配慮するものとする。

#### (4)施設の運営

- ア 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とし、持続的に運営可能な事業計画とすること。
- イ 大きな音や振動、過度な臭いや明るさ等が生じないように周辺環境に配慮すること。
- ウ 高齢者や子供連れ、障がい者及び要介護者の利用に配慮すること。
- エ アルコール類の提供は施設内でのみ可能とし、テイクアウトや自動販売機による提供は認めない。
- オ 施設の運営に必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）の使用料は、運営事業者の負担とする。また、受電用キュービクル等の各種設備がある場合は、それらの保守点検についても運営事業者の負担とする。
- カ 施設の維持管理、火災保険や建物保険などの加入、各種保守点検を適切に実施すること。
- キ 使用土地内の施設の業種や業態、運営内容については、本市と協議の上承認を得る必要がある。
- ク 火を使用する場合、直火は禁止とする。
- ケ テイクアウトメニューを設定する場合は、ごみ処理の対策を実施すること。

#### (5)市が整備する範囲と公園施設

市が整備する範囲と公園施設の計画は下記のとおりである。

- ア 市が整備する施設は、トイレ、駐車場、遊具、公園灯、人工芝、園路、ベンチ、パーゴラ、ロータリー、市コミュニティバス「めぐ〜る」バス停、サイン、植栽（桜、低木等）バイク置場等を予定している。
- イ 支障となる電柱については市と関西電力で協議し、両者の応分の負担で移設を想定している。
- ウ 市が整備する公園施設のうち、飲食店舗等オープンに影響するトイレや駐車場、エントランス等の公園施設については概ね令和8年6月末までに先行して整備し、利用できる状態にする予定である。工事の進捗により、整備完了時期に変更が生じた場合は、市から通知し、協議を行うものとする。また、残る施設の整備については継続して整備を行う計画であり、令和9年度で事業完了を予定している。そのため、市の工事に伴い、一時的な営業時間の制限等について、協力するものとする。
- エ 詳細な土地造成計画の図面データは、希望に対して、別途提供することとする。

#### (6)飲食店舗等の利用者が使用する公園駐車場

- ア 公園駐車場の管理運営は市が行い、運営事業者が運営する飲食店舗等の利用者は公園駐車場を使用できるものとする。
- イ 実施要領の黒鳥山公園全体図に示す「北駐車場予定地」の公園駐車場については、概ね令和8年6月末までに市が整備するものとする。
- ウ 公園駐車場の使用時間は24時間使用可能とし、現在の使用料金は下表のとおりである。（ただし、入庫については、周辺環境への配慮のため、午前6時から午後9時までの制限がある。出庫については、24時間可能である。）
- エ 飲食店舗等の利用者に対し、公園駐車場の使用料金を減免する場合は運営事業者の負担とする。また、それに伴い機器の導入等として費用が発生する場合、運営事業者の負担とする。
- オ 運営事業者の負担により、使用土地内に飲食店舗等利用者専用の駐車場を設置することができるものとする。ただし、利用者専用は10台を上限とし、営業開始後の運営状況により、市と協議することができる。
- カ 駐車場の台数は既存南駐車場は67台、整備予定の北駐車場は77台を想定。また、特別期間中

は例年、公園内の芝生広場等を臨時駐車場として使用し、300台程度を確保している。

キ 参考として、現在の駐車場料金は和泉市条例で規定されている下記のとおりである。ただし、運営を開始するまでの間に、条例が改正され施行された場合はその限りではない。

駐車場名	時間区分	単位	金額
黒鳥山公園 自動車駐車場	午前6時から午後10時 まで	2時間未満(特別期間に あつては、1時間未満)	無料
		以降30分までごとに	100円(特別期間にあつ ては150円)
	午後10時から翌日の午 前6時まで	1回	1000円

備考) ①特別期間とは、3月1日から5月31日までの期間のうち市が定める期間をいう。

(現在の特別期間は3月20日から5月19日までとなっている。)

②午後10時から翌日の午前6時までの区分を超えて引き続き駐車する場合における午前6時以降の金額は、この表の規定にかかわらず、30分までごとに100円(特別期間にあつては、150円)とする。

③障がい者割引は上記に加え、1時間無料。(障がい者手帳の提示が必要)

#### (7) 飲食店舗等の利用者が使用するトイレ

ア 公園内のトイレは基本的に市が週2回程度清掃管理等を行い、運営事業者が運営する飲食店舗等の利用者は公園トイレを使用できるものとする。

イ 実施要領の黒鳥山公園全体図に示す「既存トイレ②」については、概ね令和8年6月末までに市が隣接する箇所に建替えを行うものとする。

ウ 上記ア、イに関わらず、運営事業者は使用土地内において、市と協議の上、運営事業者の負担により、使用土地内にトイレを設置することができるものとする。

#### (8) 上下水道・ガス・電気引込設備等

ア 上水道管、汚水管については、市が使用土地内に止水栓、第一桝を設置するものとし、それ以降の配管設備、水道メーター設置等は運営事業者の負担により整備するものとする。また、汚水管については、公園内第一桝から使用土地内までの埋設管の通水管理を行うものとする。

イ ガス設備については、必要があれば市と協議の上、運営事業者の負担により引込み整備するものとする。

ウ 電気設備については市と協議の上、運営事業者の負担により引込み整備するものとする。

エ その他必要なインフラ設備等がある場合は市と協議の上、運営事業者の負担により整備するものとする。

#### (9) 喫煙所

運営事業者は使用土地内に喫煙所を設置することができるものとする。ただし、設置する場合は「健康増進法」の主旨を十分理解し、受動喫煙防止の徹底を図るものとする。

#### (10) その他

実施要領の1事業概要4黒鳥山公園の概要③使用土地及び駐車場等整備計画図(案)に記載の「市コミュニティバス「めぐ〜る」バス停」及び「シェアサイクルポート」については、現時点における市の計画であり、令和9年度の設置を予定しているが、確定しているものではない。

## 【2. 使用許可及び使用料等】

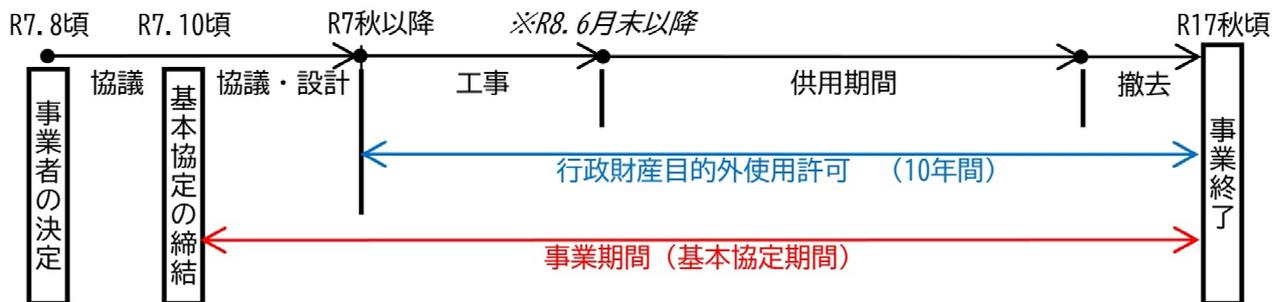
### (1) 行政財産目的外使用許可

運営事業者は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項及び和泉市行政財産使用料徴収条例（昭和 42 年条例第 7 号）の規定に基づき、市に対して行政財産目的外使用許可申請し、許可を受けた後に飲食店舗等施設の整備及び管理・運営事業を実施するものとする。

### (2) 使用許可期間

ア 使用許可期間は、目的外使用許可を受けた許可日から 10 年間とする。

イ アの期間には、施設整備工事及び使用許可期間の満了に伴う施設撤去工事等使用土地の原状回復に要する期間を含むものとする。



### (3) 基本使用料

ア 使用土地における行政財産の目的外使用料（以下「基本使用料」という。）は、年額 360,000 円を下限額とする。

イ 運営事業者は、アの下限額以上の基本使用料を使用料見積書（様式 9）にて提案するものとし、提案した額を負担すること。なお、基本使用料は行政財産目的外使用許可日より発生する。

### (4) 基本使用料の納入

運営事業者は、基本使用料を分割払いとし、市が発行する納入通知書により納入すること。この場合、納付金に円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。なお、納入期限の日が金融機関の休日に当たるときは、直前の営業日を納入期限の日とする。また、使用期間が 1 年に満たない場合は、提案した基本使用料の額に使用日数を乗じて得た額を 365 日で除した額（当該額に 1 円未満の端数があるときは当該端数を切り捨てた額）とする。

期 間	支払金額	納入期限
4 月～9 月	事業者が提案した基本使用料を 2 回に分割した額	10 月末
10 月～翌年 3 月		4 月末

### (5) 使用許可の取消又は変更

次の各号のいずれかに該当するときは、使用許可の取り消し又は変更することがある。

- ア 市において使用物件を公用又は公共用のために必要としたとき。
- イ 事業者が使用許可書並びに本仕様書、実施要領の各条項に違反したとき。
- ウ 応募資格の詐称その他不正な手段によってこの許可を受けたとき。
- エ その他管理運営上において市が必要と認めたとき。

### 【3. 運営に関する条件】

#### (1) 運営体制

飲食店舗等の管理運営にあたっては、事業の継続性、経営の健全性に配慮した収支計画とすること。

#### (2) 営業日・営業時間・営業期間

営業日また年間の営業期間について制限は設けないが、営業時間については午前8時から午後9時30分の間の時間帯とし、近隣住民へ影響等に配慮して営業を行うものとする。公園駐車場について、入庫は周辺環境への配慮のため、午前6時から午後9時までの制限がある。(出庫は24時間可能である。)そのため、オーダーストップを午後9時までに設定すること。なお、営業日及び営業時間については、市と運営事業者との協議により変更できるものとする。

#### (3) 収支報告書等

運営事業者は使用期間中において毎月の収支報告を市に提出するものとする。

また、毎年度終了後、速やかに前年度の年間収支報告や利用者数など、別途市が求める項目について事業報告書を作成し提出するものとする。

この定期報告以外にも、市が指定する報告を求めた場合には、その求めに応じて報告書を提出するものとする。

なお、管理運営施設内で事故等が発生した際には、随時速やかに市に報告すること。

#### (4) プレオープンイベントの実施

運営事業者は営業開始前に運営事業者の負担により、市と協議の上プレオープンイベントを実施すること。

#### (5) 営業許可等の申請

運営事業者は営業開始までに、出店や営業に必要な各種法令等に基づく許認可等を取得し、その写しを市へ提出すること。なお、手続きについては運営事業者が自己の負担と責任で行うものとする。

#### (6) 保険

運営事業者は、自己の負担と責任で火災保険や使用物件内で発生した事故等に係る賠償責任保険等に参加すること。なお、営業開始までに、保険契約が分かる証券その他これに代わる書類の写しを市へ提出すること。

#### (7) 衛生管理

運営事業者は、食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理を徹底すること。

また、食中毒等、食品衛生法上の問題が発生した場合については、全て運営事業者の負担と責任において対処するものとする。

#### (8) 看板等の設置

運営事業者は、管理運営施設に係る看板等を設置する場合は、和泉市景観条例や大阪府屋外広告物条例の手続きの要否について、市都市政策室と事前に協議すること。

#### (9) 周辺環境への配慮

運営事業者は、飲食店舗等を管理・運営するにあたり、周辺住民等の生活環境に影響を与えないよう十分配慮すること。なお、管理・運営に対する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応すること。状況によっては、許可を取り消すこともある。

**(10) 廃棄物の処理**

飲食店舗等の事業運営により発生するごみや残飯・グリーストラップ等の処理については、減量化・資源化に努め、事業系廃棄物（廃油含む）については、関係法令を遵守し、事業者の責任において処理すること。

**(11) 飲食店舗等施設及び使用土地の清掃・草刈り・剪定等**

飲食店舗等の施設については、清潔を保つように、善良な管理のもとに運営事業者の責任において日常清掃を行うこと。

また、使用土地についても清掃管理を行うものとし、必要に応じて草刈り等を行うこと。

**(12) 災害時協力体制の構築**

地震等の大規模災害が発生し、市において災害対策本部が設置された場合には、市に対する協力体制や協力内容等についても提案すること。

**(13) 情報の適正な管理**

運営事業者は、本事業を通じて知り得た情報を本事業以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。また、本事業を通じて知り得た情報の漏洩、滅失、き損の防止、その他適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。事業実施期間終了後も同様のものとする。

**(14) 市イベントへの協力**

本公園で市及び指定管理者等が行うイベントについて、強制ではないが、参加協力を求める場合がある。また、イベントに伴い、営業に制限が生じる場合があることについて、あらかじめ理解しておくこと。

(15) 費用及び役割分担

費用の負担区分と役割分担については、別表2のとおりとする。

(別表2)

NO.	項目	備考	事業主体・費用負担	
			市	事業者
1	飲食店舗等施設整備	建築物・工作物以外の敷地の2次造成等を含む		○
2	駐車場の整備・管理運営	公園北駐車場	○	
		使用土地内の利用者専用駐車場（必要な場合）		○
		利用者の駐車料金を運営事業者が代わりに負担する場合（駐車料金サービス等）、その負担額及びその機器導入等の諸費用		○
3	トイレ整備・管理	公園内既存トイレ② （市が今回更新するトイレ）	○	
		使用土地内のトイレ（必要な場合）		○
4	上下水道・ガス・電気引込設備等の整備・管理	上水道の使用土地内への引き込み工事 （メーター設置除く）	○	
		上水道の使用土地内における上記以外の工事		○
		汚水管の公園内第1柵から使用土地内の第1柵までの整備及び施設管理	○	
		汚水管の公園内第1柵から使用土地内の第1柵までの通水管理		○
		汚水管の使用土地内の第1柵より施設側の整備及び管理		○
		電気・ガス（必要な場合）		○
		その他インフラ設備（必要な場合）		○
5	その他使用土地以外の公園施設整備・管理	園路や遊具、公園灯等	○	
		提案により市公園施設等の表面管理を行う場合		○
6	管理運営に係る備品及び付帯設備	管理運営に必要な備品・消耗品の購入及び付帯設備費用		○
7	プレオープンイベント	内容等については市と協議		○
8	飲食店舗等運営に係る保険	火災保険や使用土地内の事故等に係る損害賠償保険		○
9	清潔保持・衛生管理	飲食店舗等施設及び使用土地の清掃・衛生管理		○
10	廃棄物処理費	管理運営上発生するゴミや廃棄物等の処理に係る費用等		○
11	使用土地の原状回復	使用期間終了時等の使用土地の原状回復費用		○
12	申請コスト	申請費用の負担		○
13	その他諸経費	広告宣伝費及びその他管理運営上必要な費用等		○

(16) リスク分担

主なリスクの区分については、別表3のとおりとする。なお、リスク分担に疑義がある場合、または定めのない事象が生じた場合は、本市と運営事業者が協議の上、負担者を決定するものとする。

(別表3)

NO.	リスクの種類	内 容	負担区分	
			市	事業者
1	法令変更	運営事業者が行う整備・管理運営事業に大きく影響のある法令等の変更	協議事項	
2	第三者賠償	工事・維持補修・運営において、市の要因で第三者に損害を与えた場合	○	
		工事・維持補修・運営において、運営事業者の要因で第三者に損害を与えた場合		○
3	物価	運営事業者決定後の物価変動		○
4	金利	運営事業者決定後の金利変動		○
5	不可抗力	自然災害や感染症拡大等による事業の変更、中止、延期、臨時休業		○
		自然災害等による施設・設備の復旧		○
6	資金調達	必要な資金の確保		○
7	事業の中止・延期	市の責任による中止・延期	○	
		運営事業者の責任による中止・延期		○
		運営事業者の事業放棄・破綻		○
8	施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
9	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
10	運営費の増大	市の責任による運営費の増大	○	
		市以外の要因による運営費の増大		○
11	施設の修繕等	運営事業者が設置した施設の損傷		○
12	債務不履行	市の協定内容の不履行	○	
		運営事業者の協定内容の不履行		○
13	性能リスク	市が要求する水準の不適合に関するもの		○
14	損害賠償	施設の不備及び施設管理上の瑕疵による事項		○
15	警備リスク	運営事業者の警備不備によるもの		○
16	運営リスク	施設の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		○

(17) 提案する独自の創意工夫

評価基準及び配点表にある評価項目「2. 業務計画（様式8）」の「（3）管理運営」にある「⑤独自の創意工夫」については、近隣住民への配慮、災害時協力、公園の活性化、収益の還元、公園管理への協力、地産地消、市民優待等のような、市民や公園利用者、施設利用者に対してのサービス向上及び市や公園の活性化に寄与し、魅力的かつ実用的で実現性のある提案を期待する。

創意工夫の提案は使用土地以外に、市が管理する黒鳥山公園の開設区域や整備予定地を活用したソフト事業を含むことを可とする。

参考として市が期待する工夫例を挙げるが、これらはいくまで一例であり、創意工夫に対する自由な発想や提案を制限するものではない。

例) ・ 近隣住民に対する音や光、臭い等に対する配慮

- ・ 災害時には施設を開放し、避難スペースの提供やインフラ設備の無償使用の協力
- ・ 公園を活性化させるイベント等の開催
- ・ 施設付近の公園利用者も利用可能な無料 Wi-Fi の提供
- ・ 年間売上の〇%を活用し、ベンチや遊具等の公園施設を市に寄贈（内容は要協議）
- ・ 隣接する今回更新されるトイレの清掃
- ・ 使用土地に隣接する公園施設の日常的な表面管理
- ・ 公園内の桜の保護や桜の名所としての PR 推進
- ・ 施設から公園内への人流の創出としてテイクアウトメニューの設定（アルコール類除く）
- ・ 施設利用者の駐車場料金の割引サービス
- ・ 市内産の農作物や加工品を積極的な使用と PR
- ・ 市民割引や特典を設ける等の市民優待制度（期間限定でも可）

など

## 【4. その他】

### (1) 原状回復

ア 運営事業者は、原則として使用期間終了期日までに飲食店舗等の施設を撤去の上、使用土地を原状回復して返還しなければならない。ただし、市との協議によってはこの限りでない。

イ 運営事業者は法令違反等により使用許可が取り消しとなった場合は、市が指定する期日までに使用土地を原状回復して返還しなければならない。ただし、事前に市の承認を受けた場合はこの限りではない。

ウ 原状回復に要する費用は全て運営事業者の負担とし、原状回復が遅れたことで市に損害が生じた場合には、事業者はこれを賠償するものとする。

エ 運営事業者がア、イの期日までに原状回復の義務を履行しないときは、市が運営事業者に代わりこれを行ってその費用を運営事業者に請求することができる。この場合、運営事業者は何等の異議を申し立てることができない。

### (2) 損害賠償

ア 事業者は、その責に帰する理由により使用土地の全部又は一部を滅失若しくは毀損したときは、当該滅失又は毀損による使用土地の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

イ 前項に定める場合のほか、事業者は使用許可書並びに本仕様書、実施要領の各条項に定める義務を履行しないことにより、使用物件及び市その他に損害を与えたとき、その損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

### (3) 改修及び修繕等

運営事業者は、営業開始後に改装工事、設備の修繕等を行うとき、又は使用計画を変更しようとするときは、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

### (4) 退去について

運営事業者は、使用期間の満了日を待たずして退去する場合は、退去日の6か月前までに市に申し出た上で、市と協議を行うこと。

### (5) 法令の遵守

使用物件の使用にあたっては関係法令、本仕様書、実施要領のほか、市の関係条例又は規則等を遵守すること。その他、従業員の雇用に関する事及び食材・食品に関する取り扱い等、事業運営に関わる関係法令について遵守すること。これらを遵守しない場合、許可を取り消すことがある。

### (6) その他の事項

ア 市が使用の必要を認めた場合は、協議の上使用物件を無償で供与するものとする。

イ 事業者は、使用土地を他の者に使用させ又は担保に供してはならない。

ウ 事業者は、運営開始までの準備期間に事前周知等を実施するものとする。

エ 事業者は、緊急連絡体制を市に届け出るものとする。

オ 事業者は、照明機器、防犯カメラ等の設置をする場合は、市と協議するものとする。また、防犯カメラの映像の取扱いについては、個人情報保護に十分配慮するものとする。

カ 黒鳥山公園は、和泉市地域防災計画（令和4年2月）において、災害発生時の一時避難地に指定されている。その際、市は運営事業者に対して、本事業の業務の一部または全部の停止、その他の必要な措置を命じることがある。また、災害発生その他不可抗力により、事業対象区域における土地、建物等の施設に復旧困難な損害が生じた場合、市は運営事業者に対して本事業の停止、終了その他必要な措置を命じることがある。これらの場合において、市は、事業運営者に対して損害賠償責任その他の法的責任を負わないこととする。ただし、市は、公益上特に必要と認めたときには、運営事業者との合意により補償その他の措置をとることができる。