

第1章 コンセプト【P4~】

■中央公園全体のコンセプト【P4】

「とよた都心のオアシス」= 木や水、自然の大切さに触れながら、市民の思いを実現するオープンスペース

■中央公園二期整備のコンセプト【P4】

中央公園第二期 = (仮称) フォレストレガシーパーク
サブコンセプト: フットボールレガシーを活用したスポーツツーリズム
・都心のオアシスでの交流促進

都心空間だけでも、豊かな自然のなかだけでも実現できない「都心のオアシス的空間」として、都心における役割と市域における役割の両面を持つ空間（心地よい緑のオープンスペース）であり、市民一人一人が自分たちの庭のような、市民の思いが実現できる空間づくりができるものとして整備します。

また、豊田市ならではのフットボールレガシーを最大限活用し、中央公園の滞在時間を増やし交流人口を拡大し、まちに経済効果や賑わいをもたらすようなスポーツツーリズムの展開（全国規模の大会やイベント等の戦略的な誘致）も視野に入れて機能拡充をします。(提案がある場合に限る。)

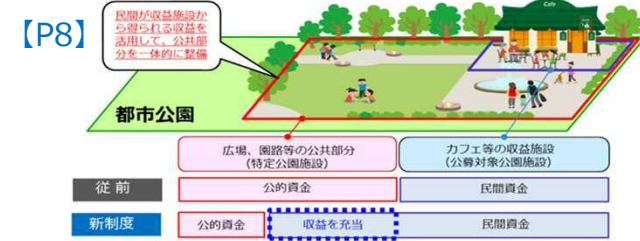
第2章 事業概要等【P5~】

■本事業の対象区域図（先行整備区域図）【P7】



	内容
事業手法	<p>Park-PFI + 指定管理者制度【P5】</p> <p>◆公募対象公園施設 民間事業者の提案により、夜間照明、飲食・物販等の民間収益施設の整備・運営</p> <p>◆特定公園施設 人工芝グラウンド、園路、植栽等の公共部分。民間収益施設（公募対象公園施設）から得られる収益や人工芝グラウンド、駐車場の利用料金収入の一部を、公共施設（特定公園施設）整備費に還元</p>
事業類型 (維持管理・運営)	<p>人工芝グラウンド、駐車場：運営独立採算型【P5】 →人工芝グラウンド及び駐車場の運営から得られる利用料金収入で維持管理・運営を実施</p> <p>園路、植栽等：サービス購入型 →市からの指定管理料により維持管理・運営を実施</p> <p>※民間事業者を指定管理者に指定、利用料金制の導入、行為許可権限の付与</p>
事業期間	<p>20年間（10年更新）【P9】</p>

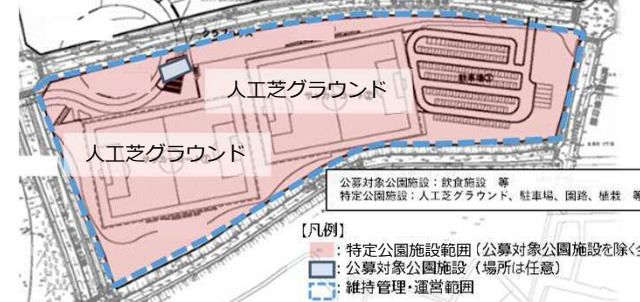
■P-PFIのイメージ



■公園全体の整備・運営体制のイメージ図



【P5】



第3章 事業の実施条件等【P12～】

■公募対象公園施設に関する事項

- ①種類：中央公園の賑わい創出及び公園施設利用者の利便性の向上に資する施設（例：飲食店等の便益施設、クラブハウス、人工芝グラウンド用夜間照明、^{プレー録画用カメラなど}【P12】
- ②設計施工に関する条件：市が行った造成からの改変は認定計画者が実施、**建ぺい率上限12%～22%（特定公園施設含む）**【P12】
- ③維持管理・運営に関する条件：アルコール類の飲食施設内での対面提供は可能、自販機によるタバコやアルコールの販売は禁止【P13】
- ④公募対象公園施設の場所：**原則として想定湛水位より高い場所、立体横断施設の妨げにならない場所**【P14】
- ⑤設置及び供用の開始時期：原則として公園開設と同時【P14】
- ⑥使用料の最低額：**使用料単価の最低額1,000円/㎡・年以上**【P14】

■特定公園施設の整備に関する事項

- ①概要：**人工芝グラウンド2面、駐車場、トイレ、園路及び植栽等**【P14】
- ②特定公園施設に求める機能や規模等：⇒**詳細は整備関連要求水準書**【P15】
- ③**市による整備負担額の上限：950,000千円**（消費税含む。
整備に要する費用の9割未満であること。）【P15】

■維持管理・運営に関する事項

- ①維持管理・運営等：建物や設備の修繕、保守、衛生管理、警備、清掃、植栽管理等の指定管理業務 豊田市による備品の調達（**必要な備品は提案**）【P16】
- ②**自主事業：スポーツツーリズムやスポーツ振興、地域振興などに資するものを提案**【P17】、【別添資料3】
- ③指定管理業務等：

- ・**指定管理料の上限 26,700千円/年**（消費税含む）【P18】
※うち修繕料1,400千円、減免補填金5,000千円を含む【別添資料2】
- ・**利用日及び利用時間：事業者提案**【P18】
- ・**人工芝グラウンド及び駐車場の利用料金：事業者提案**【P18】
⇒整備費の一部及び維持管理・運営に充てる

■モニタリング及び評価：事業者及び市で実施【P19】

- 特定公園施設の名称：構成企業名を命名可能**【P19】
- 整備に係る費用の調達：市と連携したクラウドファンディング等の提案**【P19】
- 認定の有効期限：計画認定の有効期限は20年**【P19】
公募対象公園施設の設置許可期間は10年間（更新あり）

■利便増進施設及び広告に関する事項【P16】

- ①看板又は広告塔：**地域における催し物に関する情報提供**とあわせて自家用広告、一般広告の表示・掲出が可能
・占用許可使用料の発生 2,500円/表示面積㎡・年
- ②**広告物の掲出又は表示**：有用な提案があれば、人工芝グラウンドにおいて広告の掲出・表示が可能となるように条例改正予定（議会での可決が条件）【別紙6】
・使用料が発生
※①、②ともに広告料収入を全て**特定公園施設の維持管理・運営費に充当**

施設	利用形態	利用料金
人工芝グラウンド	全面	1時間当たりの利用料金は認定計画提出者の提案による
	分割利用（分割方法は提案による）	
	その他	認定計画者の提案による
駐車場（個人利用）	普通自動車	認定計画者の提案による
	大型バス	
駐車場（専用利用）		都市公園での行為許可の使用料（25円/㎡・日）に準ずる金額で条例改正予定。

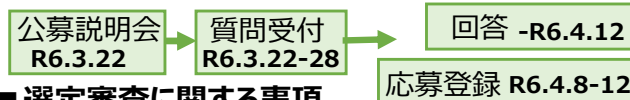
人工芝グラウンド及び駐車場の利用料金【P19】

第4章 公募の実施に関する事項等【P21～】

■公募設置等計画等関係書類一覧

- ・指定管理者指定申請書【P24】
- ・誓約書
- ・応募制限関連書類
- ・応募資格関係書類
- ・共同企業体協定書
- ・公募設置等計画書
- ・価格提案書
- ・資金調達計画書・資金収支計画書

■応募手続（R6.2～）【P22】



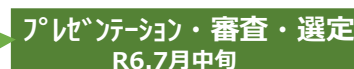
■選定審査に関する事項

- ・選定審査の方法 ⇒**詳細は選定審査基準書**
- ・**選定委員への接触の禁止等**【P26】

■契約の締結等（R6.7～）【P27】



■審査



■供用



第5章 その他【P32】～

- 工事中の条件
- 環境への配慮
- 関連法令
- 情報公開
- 個人情報・情報セキュリティ
- 業務の再委託等の制限

■リスク分担（案）【P28～】

・ 先行整備区域における官民のリスク分担（案）は以下のとおりです。

リスク項目	リスクの内容/分類	リスク分担			
		市	認定計画提出者		
共通	公募書類	公募設置等指針等の公表資料の誤り、市の事由による内容の変更に起因する損害及び増加費用	●		
	資金調達	市が調達する資金	●		
	許認可取得	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用	●		
	法制度、税制度、許認可の新設・変更	事業に典型的に又は特別に影響を及ぼす法制度、税制度、許認可の新設・変更による損害及び増加費用	特定公園施設	●	
			公募対象公園施設		●
		消費税及び地方消費税の変更に関する税額変更	特定公園施設	●	
			公募対象公園施設		●
		上記以外の法制度、税制度、許認可の新設・変更による損害及び増加費用		●	
	住民対応	本事業そのものに関する住民の反対運動、訴訟等が生じた場合	●		
		上記以外に関する住民の反対運動、訴訟等が生じた場合		●	
	第三者賠償	市に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償	●		
		上記以外の場合において第三者に与えた損害の賠償（本表に別段の定めがあるものは除く）		●	
	環境	市の事由により生じる損害及び増加費用	●		
		認定計画提出者が行う本事業に起因する有害物質の排出、漏洩、工事等に伴う騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光、臭気への対応とそれらに起因する損害及び増加費用		●	
	本事業の中止、延期又は遅延	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	●		
上記以外の事由による事業の中止、延期又は遅延（本表に別段の定めがあるものは除く）			●		
不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業などにより生じる損害及び増加費用	特定公園施設※1	●	▲	
		公募対象公園施設		●	
サービスや業務内容の変更	市の指示等による業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用	●			
	上記以外の業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用（法令変更及び不可抗力によるものを除く）		●		
協定等締結の中止	市及び認定計画提出者のいずれにも帰責できない事由（市議会の議決が得られなかった場合を含む。）により生じる損害※2	●	●		

※1 特定公園施設の設計・整備及び営業期間中において、自然災害などの市及び認定計画提出者のいずれにも帰責できない不可抗力事由により生じる損害や増加費用などのうち、認定計画提出者が加入する保険又は同等の措置を超えるものについては、一定の範囲を認定計画提出者が負担し、それを超える範囲について市が負担する。なお、特定公園施設（運営独立採算部分を含む。）が不可抗力によつて損傷した場合の復旧費用については、認定計画提出者が加入する保険又は同等の措置を超える部分については、原則として豊田市が負担する。

※2 市及び認定計画提出者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務の関係を負わないものとする。

※3 一定の範囲については、基本協定に記載する。

※4 運営独立採算部分は除く

※5 自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力や周辺環境の悪化など、民間事業者が予測不可能な事象を要因とした需要変動により、大幅に利用料金収入が減少した場合には、別途協議とする。

※6 人工芝の全面張替を想定している。事業期間中1回は豊田市が負担、それ以外は認定計画提出者が負担。

※7 予定価格が1件50万円を超える案件は、豊田市が発注し、1件50万円以下の案件は、認定計画提出者が発注するが、費用は指定管理料に含める。

リスク項目	リスクの内容/分類	リスク分担		
		市	認定計画提出者	
Park-PFI事業（設計・整備）	測量及び調査	市が実施した測量及び調査に起因する損害及び増加費用	●	
		上記以外に起因する損害及び増加費用		●
	設計	市が実施した造成工事、市の提示条件、指示の不備など市の事由による変更による損害及び増加費用	●	
		上記以外の事由による変更などに起因する損害及び増加費用		●
	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	●	
		市の提示条件、指示の不備など市の事由に起因する損害及び増加費用	●	
工事の遅延、供用開始の延期又は遅延	上記以外の事由に起因する損害及び増加費用		●	
	一定※3超の物価変動に伴う工事費の変動※4	●		
工事費の変動	一定※3以下の物価変動に伴う工事費の変動※4		●	
Park-PFI事業（公募対象公園施設の管理・運営）	施設の損傷	市の指示に起因する施設の損傷	●	
		上記以外による施設の損傷		●
	需要変動	需要変動による売上の減少		●
	維持管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービスなどの変更による維持管理・運営費の増大	●	
	紛失、盗難	備品の紛失、盗難		●
	備品更新	認定計画提出者が設置する備品の更新費用		●
		大規模な修繕		●
修繕コスト	小規模な修繕		●	
利用者対応	認定計画提出者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブルなどへの対応		●	
指定管理業務（特定公園施設の管理・運営）	施設の損傷	市の指示に起因する施設の損傷	●	
		上記以外による施設の損傷		●
	物価変動	一定※3超の物価変動※4	●	
		一定※3以下の物価変動※4		●
	需要変動	需要変動による利用料金収入の減少※5		●
	維持管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービスなどの変更による維持管理・運営費の増大	●	
		上記以外の要因による維持管理費・運営費の増大（一定の割合を超えた物価変動によるものは除く）		●
	紛失、盗難	備品の紛失、盗難		●
	備品更新	市が設置する備品の更新費用	●	
		上記以外の備品の更新費用		●
修繕コスト	大規模な修繕（認定計画提出者に責めがある場合を除く）※6		●	
	上記以外の修繕	運営独立採算部分 運営独立採算部分以外※7	●	●
利用者対応	認定計画提出者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブルなどへの対応		●	

人工芝グラウンド【P5～8】

■人工芝

- 対象用途：主：サッカー・フットサル 副：ラグビーなど（多目的グラウンド）
- 芝面のサイズ：116m以上×78m以上
- 人工芝仕様：JFA公認ロングパイル
- パイル長：用途に適したパイル長（参考：55～65mm）
- 支持部（基層）：透水性アスファルト舗装（参考：40～50mm）
- 給排水設備：排水側溝人工芝や充填剤の流出防止対策
- その他：サッカーライン・少年サッカーラインは必須とし、その他ラインは事業者による任意

■防球ネット

- 周辺の環境と調和したものであること。配置及び高さは、公園利用者や隣接する道路に危険を及ぼさないものとする。

施設整備【P9～15】

- ゲート広場：暫定整備として芝生または園路等による快適な空間とし、容易に撤去できるもの
- 園路：幅員4m以上、公園園路としてのデザイン性を考慮した舗装とすること
- 敷地造成：湛水位T.P.+34.60mにおいて湛水量9,500m³以上を確保できること
- 雨水排水・地下排水（暗渠排水）：1/10年確率降雨に対応すること
- 給水：（都）豊田市停車場線に埋設する市上水道管（DIEφ600）からの給水を想定すること
- 汚水排水：（都）豊田市停車場線に埋設する市下水道管（DIEφ150）への接続を想定すること
- 電気施設・照明：防犯・安全性等の視認性に配慮し、夜間でも十分な明るさを確保する照度とすること

駐車場【P16】

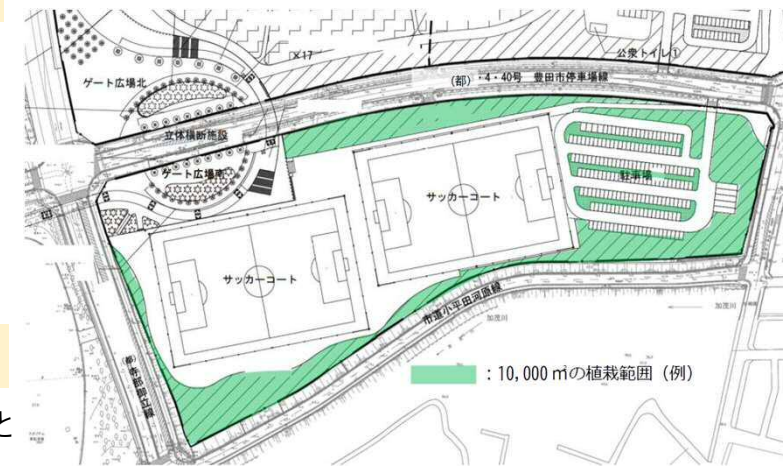
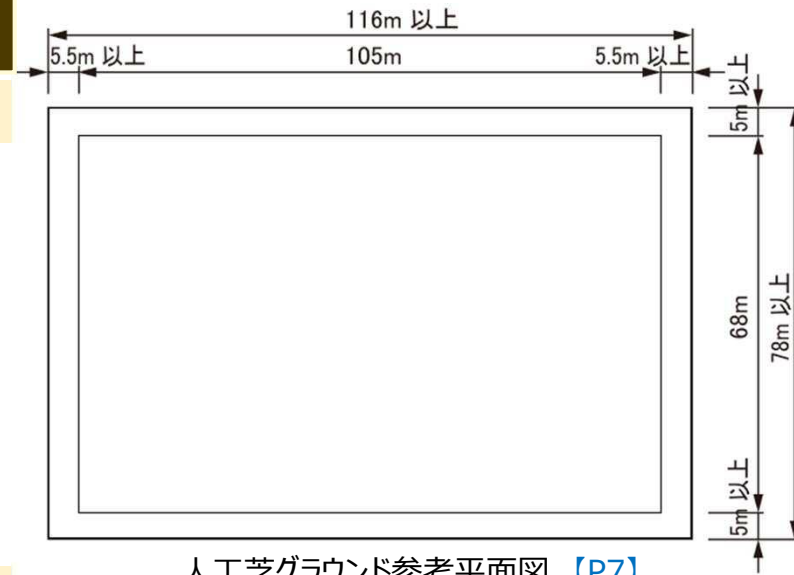
- ・駐車マスは、大型車両5台以上、小型車両180台以上（うち、身体障がい者用4台以上）を確保すること
- ・料金徴取に必要な機能を整備すること
- ・大規模イベント等における混乱の回避と安全性の確保を考慮すること

植栽【P17～19】

- ・面積約10,000m²以上の植栽整備計画を作成（中高木30本/100m²、地被・低木20%以上）
- ・植栽整備計画のうち、今回は半分以上を整備すること。（残りは寄付等により将来市が整備）

トイレ【P19】

- ・8穴（女子大便器3穴、男子大便器1穴・小便器3穴、多目的トイレ1穴の合計8穴）以上
- ・大規模イベント時等で不足するトイレは、仮設トイレを設置する想定とすること（仮設トイレの常設は不可）



その他【P20】

■案内板

- ・都心サインと同等の品質を確保すること
- ・多言語表記とすること

■工事中の汚水濁水対策

- ・一次造成時の沈砂池や素掘水路を生かしながら講じること
- ・工事完了時には、沈砂池や素掘水路を撤去（埋戻）すること

第3章 総則【P3～9】

- 業務の基本事項
- 利用日及び利用時間
- 実施体制
- 提出書類：①管理運営業務仕様書、②年度事業計画書、③業務報告書等〔管理日誌・月次業務報告書・年度業務報告書・その他報告書〕、④施設使用規則
- モニタリング等の実施：指定管理者及び市で実施
- 関連法令等の遵守
- 利用に関する事項：①行為の許可等※1、②施設利用料金：指定管理者の収入、③優先利用：市（大会等10日程度）、指定管理者（スポーツツーリズム、スポーツ振興、地域振興等）、大規模大会等開催等、④自主事業の実施：教室、スクール、大会、イベント等 自主事業実施基準→【別添資料3】
- 関係機関等との連携：豊田スタジアム周辺連絡協議会へ参加
- 災害または緊急時等の対応：①マニュアル等の整備、②罹災時等の対応
- 維持管理・運営に係る経費及び会計処理：①維持管理・運営経費の財源（下記表）、②指定管理料（変更等）、③会計の独立（自主事業その他との区分）
- 自動販売機の設置：設置許可を受け使用料を納付
- 個人情報の取扱い：①個人情報の保護、②秘密の保持
- その他事項：①効率的な業務の実施（DXの推進）、②損害賠償責任（保険等加入）、③管理運営等に係る申請書等の作成、④インボイス対応、⑤指定期間終了に係る対応

※1 豊田市都市公園条例第5条の許可

第4章 運営業務【P9～12】

- 基本的な考え方：効率的かつ効果的な施設運営、経費の節減、創意工夫、市民が利用しやすいようサービス向上
- 庶務業務：①予算管理、②利用料金等徴収（キャッシュレス対応）、③現金管理、④会計書類等、⑤拾得物・残置物、⑥不法投棄、⑦放置自動車・放置自転車、⑧その他業務（運営独立採算範囲の光熱水費区別）
- 情報発信・受付業務（HP開設、TOSSシステムの活用推進）：①情報発信（プロモーション）、②利用受付等、③備品等貸出し、④利用料金の減免（文化・スポーツ施設減免要綱による 事業者収益減少分は補填※2）、⑤利用調整、⑥市との連携
- 緊急時対応業務：①各種訓練の実施、②緊急時対応及び緊急時対応体制の確立、③研修（講習会）
- その他

第5章 維持管理業務【P13～17】

- 基本的な考え方：施設の保守点検、修繕の実施、環境を最良に保ち美観を維持
- 施設管理業務
- ①公園施設の保守管理
 - ・人工芝グラウンド、防球ネット等：人工芝の全面張替えは1回分のみ市が費用負担
 - ・園路、広場、駐車場：日常及び定期的な点検の実施、修繕等の実施
 - ・建築物（トイレ等）：点検、保守、保全等を実施
- ②備品の保守管理：点検、維持、保守、不具合の生じた備品の修繕・更新
- ③設備の保守管理：電気・給排水等の日常及び定期的な点検の実施、補修等の実施
- ④警備業務：適切な警備計画を立て、犯罪・災害等の未然防止に努める
- ⑤清掃業務：環境・衛生を維持し、性能及び機能においても快適な空間を維持 廃棄物の処理
- ⑥植栽管理業務：巡視による管理、除草、剪定、刈込、灌水、施肥、病虫害駆除、養生
- ⑦その他：日常的に設備等の点検を実施
- 修繕業務

①指定管理料対象範囲：予定価格が1件50万円以下の修繕を実施※3（50万超は原則市で実施）

②運営独立採算範囲：機能・性能を維持するために必要となる修繕・更新の実施

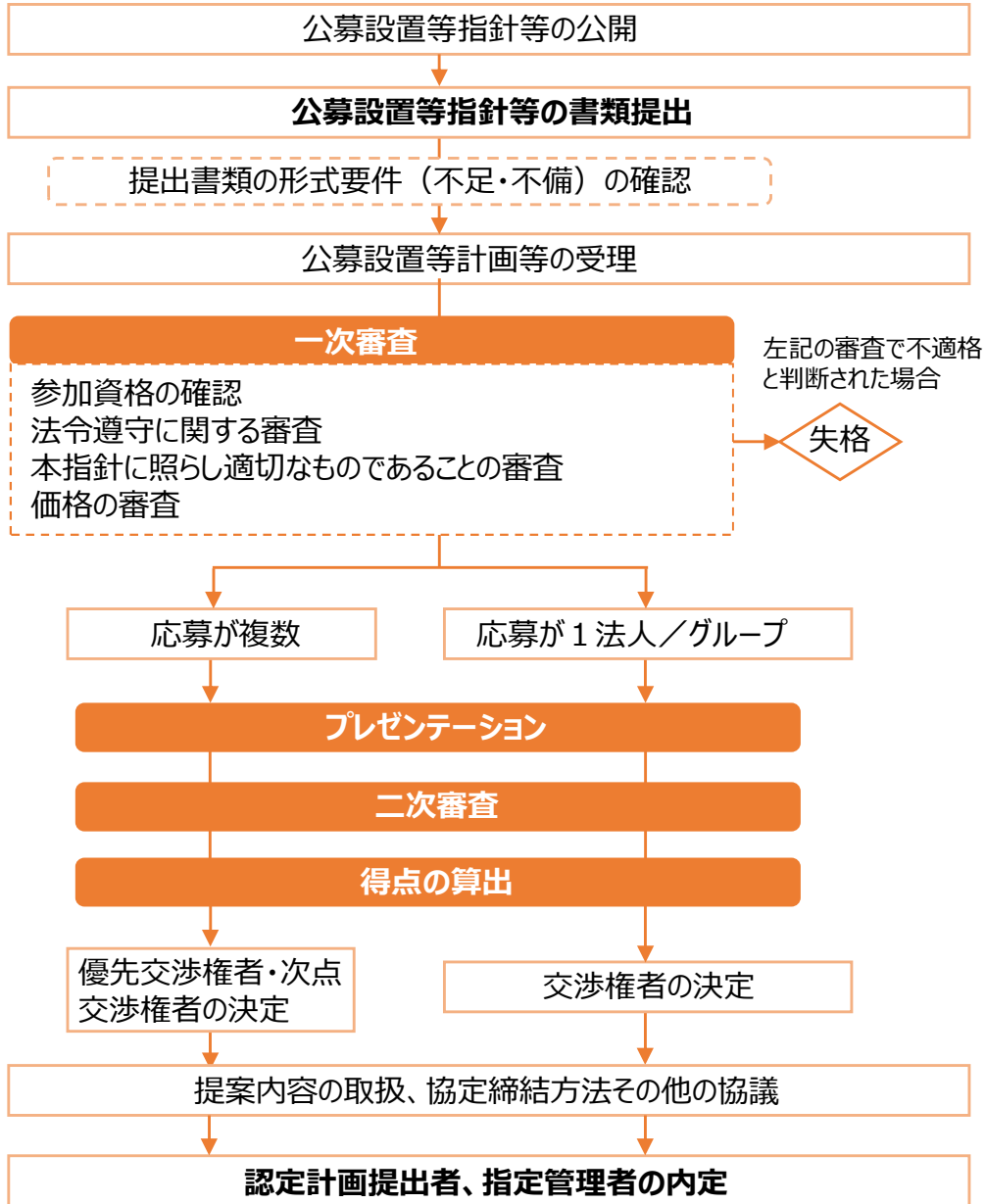
分類	対象施設	施設の維持管理・運営に係る財源
独立採算範囲	・人工芝グラウンド（防球ネット含む） ・駐車場 ・上記の付随施設	・利用料金 ・指定管理者が自主的に補う財源（任意）
指定管理料対象範囲	・上記以外の施設等	・指定管理料 ・指定管理者が自主的に補う財源（任意）

維持管理・運営経費の財源【P7】

※2,3 指定管理料中にあらかじめ減免補填金、修繕料が含まれており、実績に基づき毎年度精算

2 選定審査の概要 3 選定審査の手順【P1~3】

基本業務の適切かつ安定的な実施のほか、中央公園第二期整備のコンセプトを実現する施設整備、維持管理・運営に関するサービス水準の向上・コストの削減に係る提案や施設の設置目的の達成に資する自主事業の実施を期待



4 評価方法【P4】

選定委員会において、6名の委員が採点（各200点満点）を行い、総合計（1,200点満点）が最高となったものを最優秀提案として選定する。

【カテゴリー区分と配点】

カテゴリー区分	主な内容	配分 (%)	配点
①設置等予定者、指定管理者としての適性	<ul style="list-style-type: none"> ● 人的基盤、労働条件を有しているか ● 基本方針に合致しているか ● 法令遵守されているか ● 財務状況・資金調達 	15.0	30
②公募設置等計画の適正	1 全体計画	10.0	20
	2 施設整備等 (P-PFI)	22.5	45
	3 維持管理・運営 (指定管理業務)	32.5	65
③地域貢献等における優れた提案	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域貢献について ● 寄付について ● 次期整備区域との連続性について ● 環境配慮について ● その他の評価 	12.5	25
④価格	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定公園施設の市負担額の軽減について ● 指定管理料の市負担額の軽減について ● 設置許可使用料の増額について 	7.5	15
合計		100	200

【得点基準】

評価	評価基準	得点
A	公募設置等指針で求める内容を大きく超える創意工夫があり、かつ、相対的にみて、特に優れている。	配点×1.00
B	公募設置等指針で求める内容を超える創意工夫がみられ、かつ、優れている	配点×0.75
C	公募設置等指針で求める内容を超える創意工夫がみられる	配点×0.50
D	公募設置等指針で求める内容を超える創意工夫がほとんど見られない	配点×0.25
E	提案に記載がない	配点×0.00