

岡山城西の丸周辺広場・石山公園整備及び管理運営事業  
実施方針

令和8年1月8日  
岡山市

「岡山城西の丸周辺広場・石山公園整備及び管理運営事業」（以下「本事業」という。）は、事業内容の一部に「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）（以下「PFI 法」という。）の適用対象となる公共施設を含むことから、当該建物施設に係る整備等については、PFI 法に基づく手続きを実施する。

岡山城西の丸周辺広場・石山公園整備及び管理運営事業実施方針（以下「本実施方針」という。）は、PFI 法第 5 条に基づき公表するものであり、本事業の実施に関する基本的な考え方及び手続き等の概要を示すことを目的とする。一方で、本実施方針は PFI 法に基づく範囲を中心に公表しており、必ずしも本事業に係る全ての事項を公表するものではない。

本実施方針に記載する内容は、本実施方針の公表時点における資料であり、今後の検討等により変更となる可能性があるが、本実施方針は必ずしも変更を行うものではない。今後公表する募集要項、要求水準書、評価基準書、様式集、基本協定書（案）、PFI に関する実施協定書（案）、指定管理に関する協定書（案）、Park-PFI に関する実施協定書（案）及び Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約書（案）

（以下「募集要項等」という。）と異なる内容がある場合は、募集要項等を優先する。なお、本実施方針に定めのない事項は、募集要項等において示す。

## 目次

第1	事業概要 .....	1
1	事業内容.....	1
2	事業目的.....	1
3	事業方式及び事業範囲.....	2
4	整備対象施設（予定） .....	3
5	事業方式ごとの対象業務.....	4
6	事業期間.....	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1	募集及び選定方法.....	6
2	募集及び選定の手順.....	6
3	参加資格要件.....	7
4	失格事項.....	9
5	失格事由.....	10
6	提案書類の取扱い.....	11
7	審査及び選定に関する事項.....	12
第3	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....	14
1	立地に関する事項.....	14
2	施設要件.....	16
第4	PFI 法に基づく特定事業の選定に関する事項 .....	18
1	選定方法.....	18
2	選定基準.....	18
3	選定手順.....	18
4	選定結果の公表方法.....	18
第5	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	19
1	責任分担に関する基本的な考え方.....	19
2	予想されるリスクと責任分担.....	19
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	23
4	契約保証金の納付等.....	23
5	本市による本事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング.....	23
6	事業終了後の措置.....	23
第6	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.....	24
第7	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	25
第8	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
1	法制上及び税制上の措置.....	26
2	財政上及び金融上の支援.....	26

3	その他の支援に関する措置.....	26
第9	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	27
1	市議会の議決.....	27
2	応募に伴う費用負担.....	27
3	実施方針に関する問合せ先.....	27

## 第1 事業概要

### 1 事業内容

#### (1) 事業名称

岡山城西の丸周辺広場・石山公園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

旭川鳥城公園緑地

##### 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

### 2 事業目的

岡山城西の丸周辺広場及び石山公園（以下「本公園」という。）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。

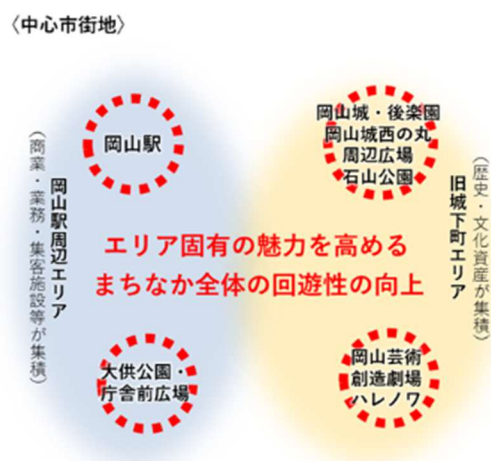


図 本事業のまちなかにおける位置づけ

### 3 事業方式及び事業範囲

本事業は、都市公園法の公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」という。）、PFI 法の PFI（BT 方式）及び地方自治法の指定管理者制度に基づき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、PFI（BT 方式）事業者、Park-PFI 事業者、指定管理者を一括して募集・選定するものである。

（ア）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 Park-PFI により、実施するものとする。

（イ）中エリア合築施設（公募対象公園施設を除く）の整備は、PFI 法に基づき、民間資金や民間事業者のノウハウを活用する PFI（BT（Build、Transfer）方式）により、中エリア合築施設（公募対象公園施設を除く）の設計及び建設を行うものとする。

（ウ）岡山市（以下「市」という。）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維持管理運営を行うものとする。

本事業の事業範囲は下図（事業範囲）のとおりである。



図 事業範囲

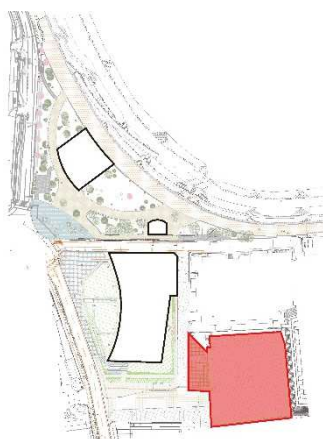
#### 4 整備対象施設（予定）

本事業での整備対象施設は、下図（区分図）のとおり、市整備部分を先行整備した後に、民間事業者整備部分の整備を予定している。施設要件については、後述の「第3 2 施設要件」の項を参照すること。

■：市整備部分  
■：民間事業者整備部分



市整備部分



Park-PFI による民間事業者整備部分



PFI 及び Park-PFI による  
民間事業者整備部分

図 区分図

## 5 事業方式ごとの対象業務

本事業は以下の業務から構成される。

### (1) 統括管理業務

### (2) PFI 事業

- (ア) PFI 対象施設の設計に係る業務
- (イ) PFI 対象施設の建設に係る業務

### (3) Park-PFI 事業

- (ア) 特定公園施設の設計に係る業務
- (イ) 特定公園施設の建設に係る業務
- (ウ) 公募対象公園施設に係る業務
- (エ) 利便増進施設に係る業務（任意）

### (4) 指定管理事業

- (ア) 維持管理業務
- (イ) 運営業務



## 6 事業期間

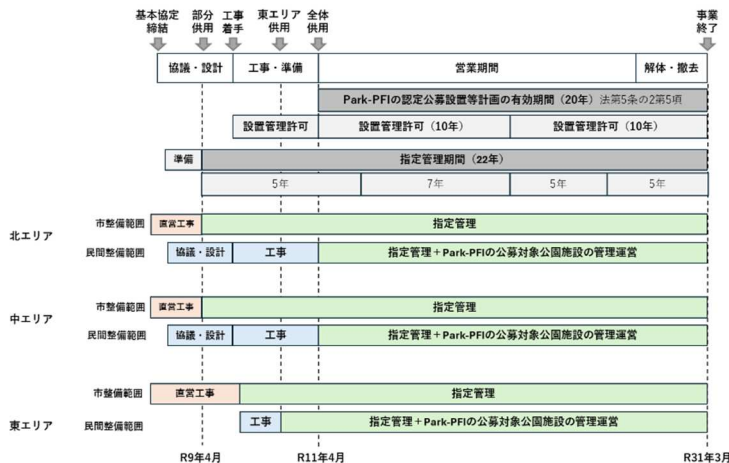
本事業の事業期間は、Park-PFI の認定公募設置等計画の有効期間で最長となる令和 31 年（2049 年）3 月 31 日までを予定する。

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を開始する。指定管理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。

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

市整備部分の先行整備（以下「直営工事」という。）の遅延に伴う PFI 事業、Park-PFI 事業並びに指定管理事業の開始が遅延する場合は、市は民間事業者に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。



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

左図 事業期間

## 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、PFI 事業者、Park-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 募集及び選定の手順

募集及び選定のスケジュールは、下表のとおりであるが、下表のスケジュールは現時点での予定であり、変更となる可能性がある。

日程（予定）	内容
令和8年3月上旬	PFI 法に基づく特定事業の選定・公表
令和8年4月21日（火）	募集要項等の公表
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
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5月15日（金）17時まで	募集要項等に関する質問受付締切
令和8年5月27日（水）	募集要項等に関する質問回答・公表
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
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3日（金）	募集要項等に関する第2回質問受付
令和8年7月15日（水）	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）	辞退届の提出締切
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	提案書類等の受付/締切
令和8年9月下旬	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8年11月上旬	Park-PFI に関する実施協定の締結
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	指定管理に関する協定の締結
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4月1日（木）から	維持管理・運営開始

### 3 参加資格要件

#### (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、市民から誤解を生じない名称とすること。

応募者	代表団体	応募者を代表する団体をいい、本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、本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、本事業に係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、本事業に係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、本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（「4 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）応募者は複数のグループにおいて、同時に構成団体となることはできない。協力団体が複数のグループにおいて、同時に協力団体となることは妨げない。

（エ）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。

（オ）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維持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維持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。

(カ) 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。

(キ) 応募者は、PFI 対象施設を設計する企業、PFI 対象施設を建設する企業及び本公園を維持管理運営する企業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 対象施設を建設する企業と 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。

(ク) 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係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。

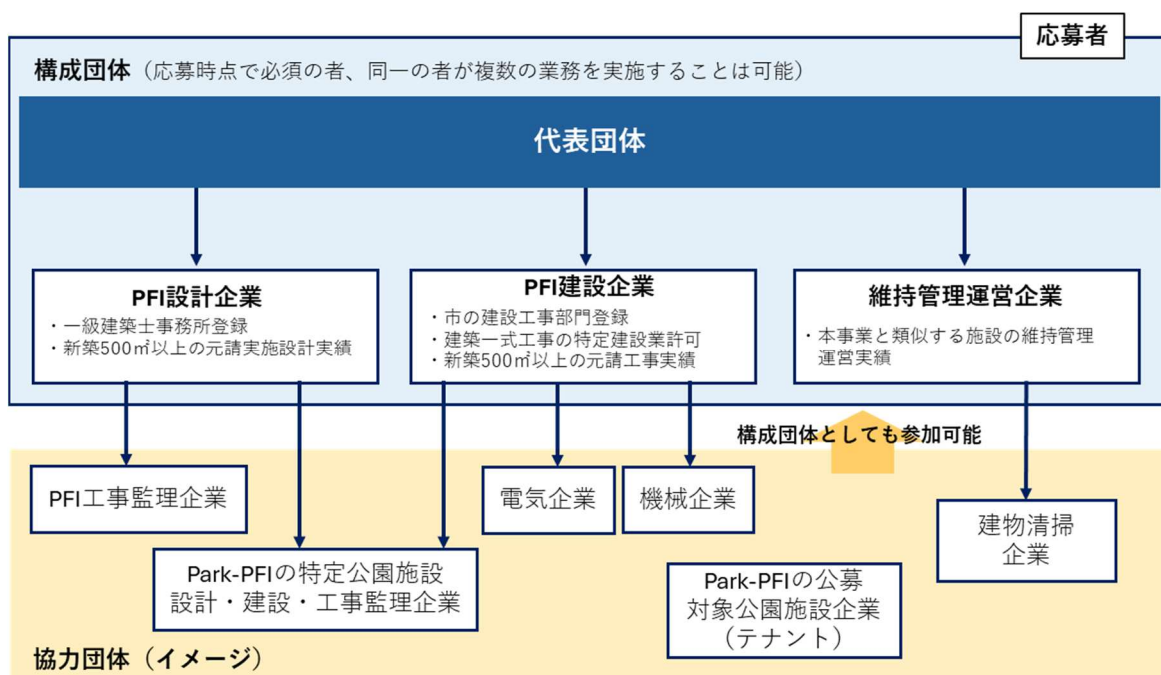


図 応募者のイメージ

## (2) 各業務にあたる企業

### 1) PFI 対象施設の設計業務

PFI 対象施設の設計業務を行う企業（以下、「PFI 設計企業」という。）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) 過去 10 年以内に新築で 500 ㎡以上の設計業務の元請での実績（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 対象施設の建設業務を行う企業（以下、「PFI 建設企業」という。）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) 過去 10 年以内に新築で 500 ㎡以上の工事の元請での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) 維持管理運営業務

本公園の維持管理運営業務を行う企業（以下、「維持管理運営企業」という。）は本事業と類似する施設の維持管理運営実績があること。ただし、グループの場合は、各構成団体の維持管理運営の実績を総合して、同様の施設の維持管理運営実績を有していれば良いものとする。

# 4 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) 優先交渉権者の指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。

## 5 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、本件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) 本件に関し、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

## 6 提案書類の取扱い

- (ア) 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、市から補正を求めた場合を除く。
- (イ) 1 応募者につき、提案は1件のみとする。
- (ウ) 提出書類は理由の如何を問わず返却しないものとする。
- (エ) 市が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めることがある。
- (オ) 応募者の提出する書類の著作権はそれぞれを作成した応募者に帰属する。  
なお、本件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。
- (カ) 応募者の提出書類に著作権の対象となるものがある場合、著作権は優先交渉権者として決定した時から市に帰属する。
- (キ) 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ります。

## 7 審査及び選定に関する事項

### (1) 優先交渉権者の決定等

#### 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。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等公表時に明らかにする。

#### (ア) 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。

#### (イ) 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) 選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の決定に当たり、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、提案書の審査は、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。選定委員会の委員については、募集要項等公表時に示す予定である。

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。

#### 3) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

提案書の審査に当たって、提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。

実施時期	令和 8 年 9 月下旬（予定）
実施内容	日時、場所は応募者（グループ応募の場合は代表団体）に連絡する。

#### 4) 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し、その結果を応募者に通知するとともに公表する。

#### 5) 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、PFI 法第 11 条に規定する客観的な評価については、選定委員会による審査結果と



あわせて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協力団体のいずれかの者）が、民間事業者選定時から 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に関する協定書までに、市との契約に関して「5 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。

#### 6) その他

選定委員会において、候補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、候補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等と同等の位置付けとする。

## (2) 民間事業者の選定


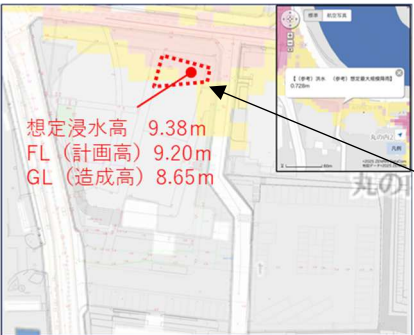
市と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続きを行い、PFI に関する実施協定書の締結により、優先交渉権者を本事業の選定者とする。ただし、優先交渉権者の事由により PFI に関する実施協定書の締結に至らなかった場合は、審査結果の上位の者から順に契約交渉を行う。

### 第3 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

#### 1 立地に関する事項

##### 【概要】

対象	岡山城西の丸周辺広場・石山公園（鳥城公園及び旭川鳥城公園緑地の一部）
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 <sup>2</sup> 中エリア 5,252.7 m <sup>2</sup> 東エリア 2,699.4 m <sup>2</sup> 本事業対象面積 計 14,128.6 m <sup>2</sup> ※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） ※現状は鳥城公園・旭川鳥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</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>
<p>風致地区条例</p>	<p>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</p>

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	広域避難場所（岡山市地域防災計画：烏城公園一帯） ・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

## 2 施設要件

区分	開館時間		概要
多目的公共施設	公衆トイレ以外	午前 9 時～午後 9 時を基本とし、提案可	貸しスペース（約 120 人以上が利用可能な規模）、授乳室、備品倉庫（防災備蓄倉庫を含む）喫煙所、常設ステージ
	公衆トイレ	24 時間利用可能とする	男子大便器 2 穴以上、男子小便器 2 穴以上、女子便器 5 穴以上、バリアフリートイレ 1 穴以上、乳幼児 1 穴以上
公園施設	24 時間利用可能とする		駐輪場、芝生広場、舗装広場、園路等

区分		開館時間	概要
公募 対象 公園 施設	東エリア	任意	用途：駐車場 (市先行整備：アスファルト舗装等 市負担民間整備：照明柱 民間負担民間整備：区画線、車止 め、駐車設備)
	北エリア	任意	用途：都市公園法に基づく公園施設 かつ下図の施設（水色着色施設） (全て民間負担民間整備)
	中エリア	任意	用途：都市公園法に基づく公園施設 かつ便益施設 (民間負担民間整備：内装等)

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公 園 施 設 の 種 類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これ らに類する もの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これ らに類する もの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これ らに類する もの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水炊場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に 資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 観音倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[ ]内は省令で定めている 施設
	休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。								

公募対象公園施設

図 公園施設及び公募対象公園施設一覧

## 第4 PFI 法に基づく特定事業の選定に関する事項

### 1 選定方法

市は、PFI 法「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（内閣府）」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（内閣府）」等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、PFI 事業について、市が従来方式により実施したときに比べて効率的かつ効果的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

### 2 選定基準

- （ア）事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること（市の財政負担見込額の算定に当たっては、想定される市の収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これらを現在価値に換算して評価する。）。
- （イ）市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること（公共サービスの水準の評価に当たっては、できる限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においてもできる限り客観性を確保した上で評価を行う。）。

### 3 選定手順

市は特定事業の選定に当たり、以下の手順により評価を行う。

- （ア）市の財政負担見込額による定量的評価
- （イ）PFI 事業として実施することの定性的評価
- （ウ）総合的評価

### 4 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価内容とあわせ、市のホームページへの掲載により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

## 第5 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### 1 責任分担に関する基本的な考え方

本市と民間事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

### 2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と民間事業者の責任分担は、原則、下表、リスク分担表に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等公表時に明らかにする。

本事業の実施における主なリスクについては、下表のとおりとする。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、「第6 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」に従うものとする。

#### 【共通段階】

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
申請コスト	申請費用の負担		○
不可抗力	自然災害、新型コロナウイルス感染症の感染状況等 <sup>※1</sup> による業務の変更、中止、延期、臨時休業	協議	
土壌汚染・地下埋設物・埋蔵文化財リスク	市が事前に提示した資料に明示されているもの		○
	市が事前に提示した資料からは予見できない合理的な範囲のもの	○	
社会情勢等の変動による経済的損失	法令の変更、金利・物価の上昇等によるもの <sup>※2</sup>	○	○
	需要見込みの変化や競合施設によるもの		○
	本事業に直接関係する税制の変更に係るもの	○	
事業の変更・中止・延期・遅延	市の責任による中止・延期・遅延	○	
	民間事業者の責任による中止・延期・遅延		○
	民間事業者の事業放棄・破綻		○
発注者責任リスク	要求水準書の誤りによるもの	○	

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
測量・調査 リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	民間事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	予測困難な地中障害物のために必要となった費用の負担	○	
	予測困難な地中障害物のために必要となった工期の延長	○	
支払い遅延・不能リスク	市の支払い遅延、不能に関するもの	○	
独立採算事業のリスク	公募対象公園施設や自主事業、利便増進施設等の民間事業者が独立採算で実施によるもの		○
その他		協議	

※1：自然災害（地震・台風等）等、不可抗力への対応

- ・災害により施設が損傷した場合は、民間事業者が応急復旧を行うものとする。
- ・復旧困難な被害を受けた場合、市は、民間事業者に対して当該施設に関する業務の停止を命じることがある。
- ・災害発生時には、公園は広域の避難場所となるため、災害対応のために必要な場合、市は、民間事業者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがある。
- ・業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、市は、認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行わないものとする。

※2：物価変動は、一定金額以下は民間事業者負担、一定金額超は市負担とする。

#### 【設計段階】

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
設計リスク	市の提示条件の不備	○	
	市の指示の不備	○	
	市の要求に基づく変更によるもの	○	
	民間事業者の指示		○
	民間事業者の判断の不備		○



【施工段階】

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
工事費増大リスク	市の追加指示（要求水準書等外）に起因する工事費の増大	○	
	上記以外の要因による工事費の増大		○
要求性能未達リスク	要求性能不適合		○
	施工不良		○
施設損傷リスク	使用前に工事目的物や材料他、建設工事に関して生じた損害		○

【維持管理運営段階】

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
法令変更	民間事業者が行う整備・維持管理運営業務に影響のある法令等の変更	協議	
許認可取得	市、民間事業者いずれの責任にも帰さない事由により許認可が得られない場合	協議	
	市、民間事業者いずれの責任にも帰さない事由による許認可取得に伴う事業内容の変更	協議	
資金調達	必要な資金確保		○
引継コスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
運営費の増大	市の責任による維持管理運営費の増大	○	
	市以外の要因による維持管理運営費の増大		○
施設の修繕等	公募対象公園施設の損傷		○
債務不履行	市の事由による協定内容の不履行	○	
	民間事業者の事由による業務又は各種契約書の不履行		○
性能リスク	市が要求する要求水準の不適合に関する事項		○

種類	原因・内容	負担者	
		市	民間事業者
維持管理運営リスク	施設運営上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等		○
第三者に生じた損害の賠償責任	指定管理者の自主事業によるもの		○
	指定管理業務の範囲内で指定管理者の故意又は過失によるもの		○
	指定管理業務の範囲内で市の故意又は過失によるもの	○	
	指定管理業務の範囲内で管理物件の瑕疵により生じたもの		○
	上記以外の原因によるもの	協議	
管理物件の損傷に対する修繕責任	指定管理者の指定管理業務により生じたもの		○
	指定管理者の自主事業によるもの		○
	PFI 対象施設の老朽化により生じたもの※1		○
	PFI 対象施設以外の老朽化により生じた軽微なもの※2		○
	PFI 対象施設以外の老朽化により生じた重大なもの※2	協議	
	上記以外の原因によるもの	協議	
利用者への対応	指定管理業務及び提案に基づき実施する業務等に起因する訴訟・苦情・要望等の対応		○
債務不履行	指定管理者の責めにより期日までに契約解除に至った場合		○
	市の事由による協定内容の不履行	○	
	指定管理者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
損害賠償	施設、機器の不備及び施設管理上の瑕疵による事項		○
業務内容変更にかかる費用	指定管理者の提案に基づく指定期間中途の業務内容の変更に伴う経費の増加		○
	上記以外によるもの	協議	
指定期間終了にかかる費用	指定期間終了時の原状復帰に係る経費		○
その他		協議	

※1：PFI 対象施設の老朽化等の修繕は全て民間事業者負担とすること。

※2：その他 PFI 対象施設を除く公園施設及び構造物については、1 件当たり 100 万円を超えることを目安とした重大なもの、大規模な補修・修繕に係る業務等については、市と協議の上、費用負担を決定する。なお、公募対象公園施設は民間事業者の負担である。

### 3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

リスクが顕在化した場合の市と民間事業者の費用負担方法は、基本協定書（案）、Park-PFI に関する実施協定書（案）、PFI に関する実施協定書（案）、指定管理に関する協定書（案）及び Park-PFI の特定公園施設に関する譲渡契約書（案）（以下「各種契約書」）において定めるものとする。

### 4 契約保証金の納付等

民間事業者は PFI に関する実施協定書の締結前までに以下の要領で契約保証金を納付する。なお、Park-PFI に関する契約保証金は募集要項等において示す。

（ア）契約金額の 100 分の 10 以上の額を納付すること。

（イ）契約保証金の納入は、市が発行する納入通知書で納付し、契約書等とともに領収書を市へ提出すること（契約保証金に代わる担保の場合及び履行保証保険契約を締結した場合も、同様にその保証に係る書類を提出すること。）。

（ウ）契約保証金に代わる担保として提供することができるものは、有価証券等の提供、金融機関の保証とする。

（エ）履行保証保険契約を締結した場合は、契約保証金の納付を免除する。

### 5 本市による本事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

市は、民間事業者が各種契約書で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び民間事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。モニタリングの結果、市が是正勧告を行ったにも関わらず、是正が確認できないことが一定期間続く場合等には、市は指定の取消し等を行うことができる。

なお、民間事業者は本事業全体及び各業務・事業等のセルフモニタリングを実施するものとする。

### 6 事業終了後の措置

民間事業者は、事業期間終了時に本公園を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引き継ぐものとする。

## 第6 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7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

民間事業者が実施する業務が各種契約書で定める市の要求水準を下回る場合、その他各種契約書で定める民間事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は民間事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

その他不可抗力や市の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は各種契約書に定める措置を行う。

## **第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項**

### **1 法制上及び税制上の措置**

民間事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

### **2 財政上及び金融上の支援**

市は、民間事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、これらを民間事業者が受けられるよう努めるものとする。

### **3 その他の支援に関する措置**

市は、民間事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 市議会の議決

本事業は、債務負担行為の設定に関する議案を令和8年2月議会に、また、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、候補者が本件に支出した費用について、市は補償しないものとする。

### 2 応募に伴う費用負担

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。

### 3 実施方針に関する問合せ先

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