

(仮称) 南花台中央公園にぎわい施設
運営事業者募集要領

令和 8 年 1 月

河内長野市 成長戦略局 成長戦略部

まちのハード戦略室 まちデザイン課

【目 次】

1. 趣旨	P 1
2. 施設概要	P 1
(1) (仮称) 南花台中央公園の概要	
(2) (仮称) 南花台中央公園計画平面図	
(3) にぎわい施設の概要	
(4) 位置図	
(5) (仮称) 南花台中央公園イメージパース	
3. 運営に係る基本的事項	P 3
(1) 運営手法	
(2) 運営期間	
(3) 使用料	
(4) 運営までのスケジュール（予定）	
4. 募集条件	P 4
(1) 運営事業者の募集及び選定方法	
(2) 運営条件	
(3) にぎわい施設の工事	
(4) 事業者の費用負担	
(5) リスク分担	
(6) 権利譲渡等の禁止	
(7) 原状回復義務	
(8) 全部委託の禁止	
(9) 許可の取り消し	
(10) その他条件等	
5. 応募資格	P 7
6. 応募の手続き	P 8
(1) 募集等スケジュール	
(2) 募集要領の交付に関する事項	
(3) 参加表明書に関する事項	

- | | |
|------------------------|-------|
| (4) 質問書の提出に関する事項 | |
| (5) 企画提案書の提出に関する事項 | |
| 7. 事業者の選定・・・・・・・・・・・・ | P 1 1 |
| (1) 一次書類審査 | |
| (2) 選定委員会（本審査） | |
| (3) プレゼンテーションについて | |
| (4) 審査結果の通知 | |
| (5) 審査基準 | |
| (6) 欠格事項 | |
| (7) 応募・選定に係る注意事項 | |
| 8. その他留意事項・・・・・・・・・・・・ | P 1 3 |
| (1) 企画提案について | |
| (2) 基本協定の締結等 | |
| (3) 公園施設の管理許可 | |
| (4) 公園管理者との連携 | |
| (5) にぎわい施設の工事 | |

1. 趣旨

河内長野市（以下、「本市」という。）の南花台地域は、急激な人口減少により飲食店などの店舗が撤退・廃業し、まちの魅力の低下につながっており、地域住民からも、生活の中で交流できる場を求める声があがっている。

そのような状況を鑑み、河内長野市では、南花台地区に整備する（仮称）南花台中央公園内に、市民が気軽に交流できる飲食店等の施設（以下、「にぎわい施設」という。）を設置し、整備する公園機能を高めるとともに、公園の利活用を含めたまちのにぎわいを創出することを目的に、にぎわい施設の運営を担う事業者の募集を行う。

2. 施設概要

（1）（仮称）南花台中央公園の概要

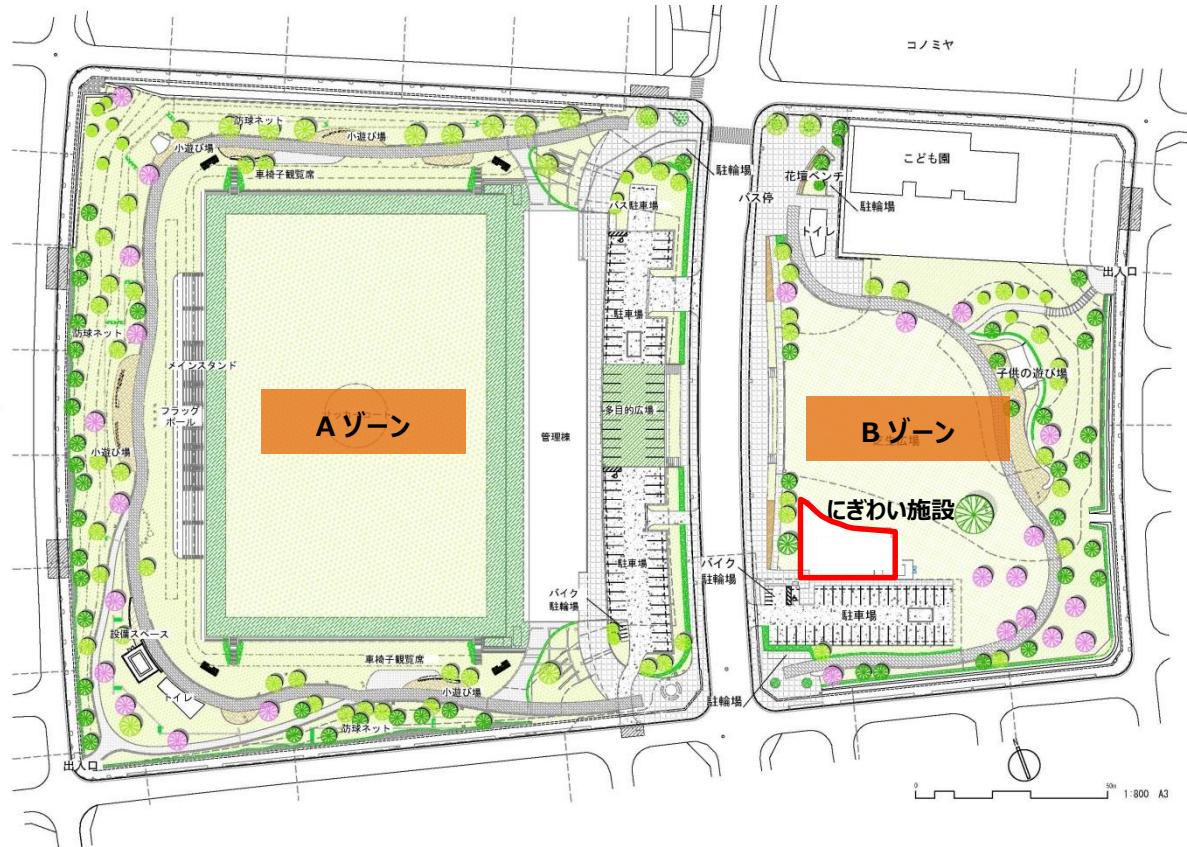
項目	内容	
公園名	（仮称）南花台中央公園（正式名称は未決定）	
所在地	大阪府河内長野市南花台3丁目	
用途地域	近隣商業地域（都市公園）	
公園面積	(Aゾーン) 27,170 m ²	(Bゾーン) 11,126 m ²
整備内容	(Aゾーン) サッカーコート、観覧席、管理棟、 公衆トイレ棟、駐車場	(Bゾーン) 芝生広場、公衆トイレ棟、コンビ ネーション遊具、にぎわい施設、 駐車場
駐車場台数	78台（臨時駐車場含む）	36台
開園時間	24時間開放（サッカーコート、観覧席、管理棟、駐車場等は除く）	
サッカースタジアム	日本女子サッカーリーグ所属「スペランツァ大阪」のホームスタジアムとして、年間11試合を開催（試合日以外は一般利用） スタジアム観覧席数：約1,000席	
オープン時期	令和9年1月（予定）	

※今後の検討により変更となる場合がある

【駐車場について】

（仮称）南花台中央公園に整備する駐車場は、Aゾーン・Bゾーンともに無料として運用を行う。

(2) (仮称) 南花台中央公園計画平面図



(3) にぎわい施設の概要

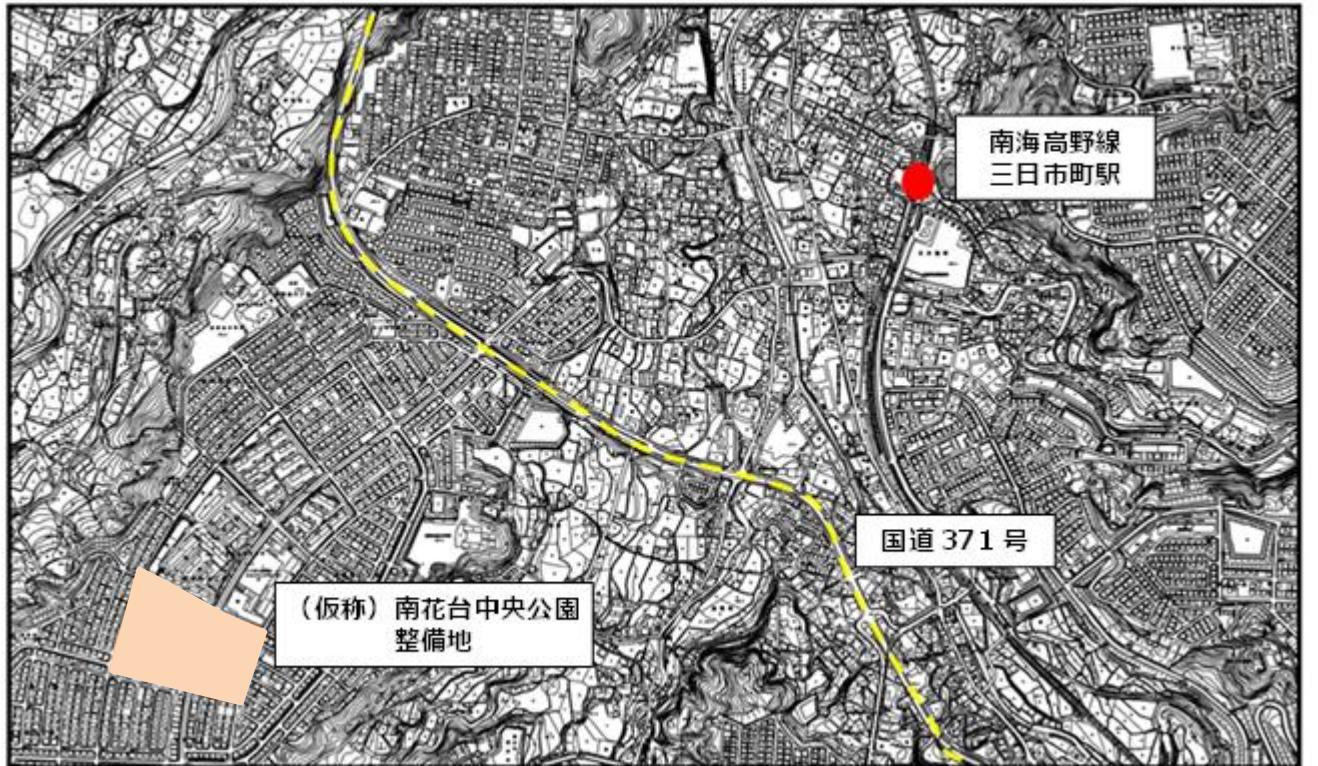
項目	内容
出店形態	運営事業者は都市公園法第5条及び河内長野市公園条例第8条に基づき、河内長野市の公園施設管理許可を受け、飲食店等として使用
管理期間	管理許可日より3年以内（更新可）
店舗面積	約80 m ² （想定）
完成時期	令和9年春頃予定

※今後の検討により変更となる場合がある。

【にぎわい施設の建物構造等について】

にぎわい施設は、決定した運営事業者の意向を反映したうえで、予算の範囲内で市が設計・建築を行うため、募集時点では面積や構造等は確定していない。そのため、店内間取り等は建物構造上（窓の数・大きさ、柱の本数等）の制約を受ける可能性があり、本応募にあたっての提案内容は市より修正を求める場合がある。

(4) 位置図



(5) （仮称）南花台中央公園イメージパース

「参考資料1 （仮称）南花台中央公園イメージパース」のとおり。

3. 運営に係る基本的事項

(1) 運営手法

運営事業者が市から「公園施設の管理許可」を受けて、公園使用料を市に納付した後、飲食店等の運営を行う。

【公園施設の管理許可】

都市公園法第5条及び河内長野市公園条例第8条の規定に基づき、公園管理者（市）以外の者が公園施設の管理運営を行うことを公園管理者が許可すること。

(2) 運営期間

- ・河内長野市公園条例第23条及び同条例施行規則第12条に基づき、運営期間（管理許可期間）は3年となる。
- ・事業者の運営に支障がなく、かつ事業者が管理許可の更新を希望する場合は、本市と協議のうえ管理許可期間の更新を行うことができる。
- ・尚、許可期間には、建物内装等の工事に係る期間及び運営終了に伴う原状回復期間を含むものとする。

(3) 使用料

にぎわい施設の運営にあたっては、市が建設した建物を使用し民間事業者が運営を行うため、管理許可に伴う使用料を次の条件に則って提案を求める。提案額を勘案したうえで市が使用料を決定し、事業者から市に納付する。

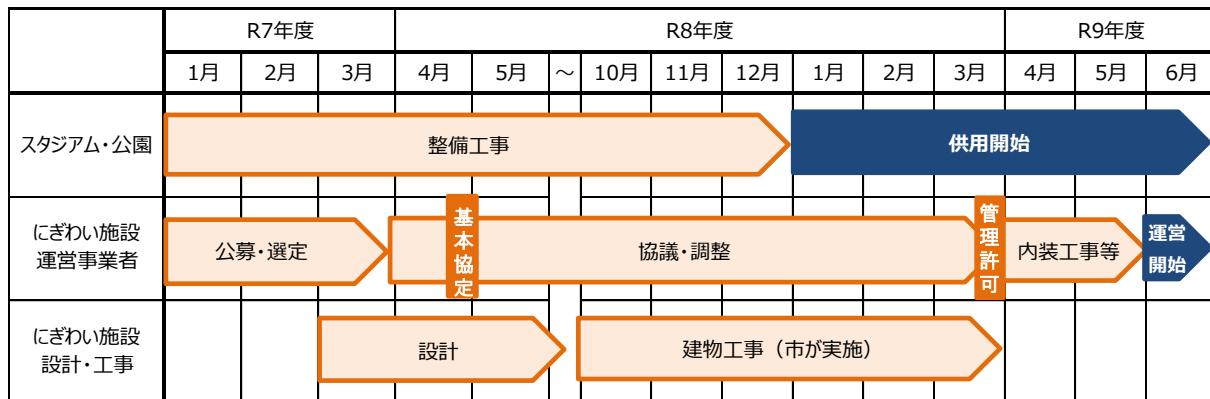
- ・提案下限額

管理許可に伴う使用料 月 1, 500 円／m²

※建物内装等工事に係る期間の管理許可使用料の取扱いについては、事業者選定後市と協議して決定する。

(4) 運営までのスケジュール(予定)

詳細は事業者決定後に市と協議して決定する。



※公園供用開始時期は令和9年1月頃、にぎわい施設の運営開始時期は令和9年春頃予定

※市が実施するにぎわい施設建物工事の進捗によっては、内装工事着手時期等が変更となる可能性がある。

4. 募集条件

(1) 運営事業者の募集及び選定方法

公募型プロポーザル方式

(2) 運営条件

① 建物・店舗について

- ・内装計画、デザイン及び備品等の配置については、本公園との一体性や景観等を十分に考慮したものとすること。
- ・管理する施設は、河内長野市公園条例第2条に掲げる「公園施設（飲食店、売店等）」とする。
- ・用途地域（近隣商業地域）による規制など関係法令等に適合した業態とすること。
- ・運営事業者は提案内容に基づき、自己の負担で建物内の内装設備工事・店舗運営・付随する維持管理を行うものとする。

② 運営について

- ・メニューは公園利用者等のニーズに合ったサービスや品ぞろえで、かつ、利用しやすい価格設定とすること。
- ・運営にあたっては、公園の利用や機能に支障を及ぼさないものとすること。また、利用者が安全かつ快適に利用できるような環境を整えること。
- ・定休日や営業時間は、公園利用者や地域のニーズを考慮したうえで提案に基づき、市と協議を行い決定すること。
- ・自動販売機等を建物外に設置する場合の設置場所等は、市と協議のうえ決定する。
そのほか、本市が好ましくないと判断した物品については販売を禁止する場合がある。
- ・食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理及び感染症対策を徹底すること。
- ・従業員の接遇教育を実施し、常に良好なサービスの提供に努めること。
- ・廃棄物の処理は事業者の責任において、関係法令を遵守し適正に行うこと。
- ・その他運営条件は、事業者選定後の協議及び基本協定で定める。

③ その他

- ・ガス、電気、給排水、電話、通信等については事業者で契約すること。

(3) にぎわい施設の工事

① 工事区分

事業者の自己負担で運営に必要なすべての工事を行う。ただし、対象区域までの配管工事（電気・ガス・給排水等）については市が工事を実施する予定である。

市及び事業者が施工する工事の区分は原則「参考資料2 工事区分表（案）」のとおりとするが、最終的な工事区分は、事業者選定後の市との協議において変更となる可能性がある。

② 工事にあたっての注意点

- ・施設の工事等を実施するにあたっては、関係法令等を遵守すること。

(4) 事業者の費用負担

提案に係る準備や運営にあたっての必要経費は、下記を含めてすべて事業者の負担とする。

- ・管理許可に伴う使用料
- ・（仮称）南花台中央公園内施設を利用する際の使用料
- ・占用許可に伴う占用料（必要な場合）
- ・内装、設備工事等の設計費及び工事費
- ・運営費（什器、清掃費、光熱水費、ゴミ回収費、保険料等）
- ・施設維持管理費（設備メンテナンス費、内装・設備等の修繕費等）
- ・施設の管理許可終了時の原状回復費
- ・官公庁等への届出等に係る費用

(5) リスク分担

市と事業者のリスク分担は原則として基本協定によるものとし、基本協定に示されていない事項については、双方の協議により定める。

なお、事業者が実施する工事に起因して発生するリスク（騒音、振動、異臭、周辺住民とのトラブル、内装の施工不良等）はすべて事業者が負担するものとする。

また、にぎわい施設の運営・維持管理については、事業者が責任をもって遂行し、運営・維持管理に伴い発生するリスクについても、原則として事業者が負うものとする。

(6) 権利譲渡等の禁止

事業者は、市長の許可なく、その権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることは禁止する。

(7) 原状回復義務

管理許可期間終了のとき又は管理許可を取り消されたときは、本市が原状に回復する必要がないと認める場合を除き、本市が指定する期日までに事業者の負担で、施設を原状に回復して返還すること。

(8) 全部委託の禁止

事業者は、運営の全部又は主な部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

(9) 許可の取り消し

事業者が許可条件や基本協定に違反又は条件を満たしていないと本市が判断した場合は、事業者に改善を指示することがある。指示後に改善が見られない場合は、許可を取り消す場合がある。

(10) その他条件等

- ・ 本公園内では、施設管理者等が自動販売機や移動販売車等を設置する場合があるが、事業者は営業補償を請求することはできない。
- ・ 施設を改築又は改装する場合は、本市と協議し承諾を得ること。
- ・ 事業者決定後、本市が求める条件等を満たせなかつた場合は決定を取り消すことがある。

5. 応募資格

応募できる者は、次の各号に掲げる要件の全てに該当する者とする。

- ・次のいずれかに該当する者でないこと。
 - 一 契約を締結する能力を有しない者
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 河内長野市暴力団排除条例（平成26年河内長野市条例第22号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員若しくは同上第3号に規定する暴力団密接関係者に該当する者
- ・営業について免許、許可又は登録を要するものにあっては、当該免許、許可又は登録を受けていること。
- ・国税及び市町村税を滞納していないこと。
- ・地方自治法施行令第167条の4に該当しない者
- ・本市から指名停止措置等を受けていない者
- ・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条又は第8条第1号に違反した場合、同法に基づく処分が明らかになった日から3箇月を経過している者
- ・近畿府県外において談合の容疑により会社の代表者、役員又は使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたことが明らかになった場合、その日から3箇月を経過している者
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされていない者（更生計画を認可された者を含む。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者（再生計画を認可された者を含む。）
- ・会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第107条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命じられていない者

6. 応募の手続き

(1) 募集等スケジュール

選考スケジュールは下記のとおりとする。

募集要領の交付	令和8年1月26日（月）
質問書の受付	令和8年2月6日（金）正午まで
質問書に対する回答	令和8年2月10日（火）予定
参加表明書の受付	令和8年2月27日（金）午後5時30分まで
参加資格の審査結果通知及び企画提案書提出要請	令和8年3月2日（月）
企画提案書の受付	企画提案書提出要請日から3月23日（月）午後5時30分まで
選定委員会（事業者によるプレゼン）	令和8年3月30日（月）午後3時（予定） <詳細は3月24日（火）までに連絡> ※一次書類審査を行う場合、審査結果に基づき、選定委員会の参加の可否について連絡を行う。
事業者の決定及び公表	令和8年4月初旬頃
基本協定の締結	令和8年4月下旬頃

(2) 募集要領の交付に関する事項

募集要領の交付は、本市ホームページ上で行う。

（募集要領及び各種申請書類は、本市ホームページからダウンロード可。）

＜事務局＞

河内長野市役所 成長戦略局 成長戦略部 まちのハード戦略室 まちデザイン課

住所（〒586-8501）大阪府河内長野市原町一丁目1番1号

電話番号 0721-53-1111

メールアドレス : toshisousei@city.kawachinagano.lg.jp

＜市ホームページ＞

URL: <https://www.city.kawachinagano.lg.jp/soshiki/21/117913.html>

(3) 参加表明書に関する事項

① 提出方法

持参又は郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）

② 提出書類

- ・ 参加表明書（様式第1号）
- ・ 事業概要書（様式第2号）
- ・ 以下の添付書類（自由様式）

【法人の場合】

- (ア)登記事項証明書
- (イ)国税の納税証明書（その3の3）
- (ウ)市町村税の未納がないことの証明書
- (エ)現店舗等の実績（パンフレット等）※店舗運営実績がある場合

【個人事業主の場合】

- (ア)代表者の住民票
- (イ)国税の納税証明書（その3の2）
- (ウ)市町村税の未納がないことの証明書
- (エ)現店舗等の実績（パンフレット等）※店舗運営実績がある場合

③受付期間

令和8年2月27日（金）午後5時30分まで
※郵送の場合、令和8年2月27日（金）必着。

④提出部数

原本1部及びデジタルデータ

⑤参加資格要件の確認及び企画提案書提出要請

参加資格要件の確認を行い、令和8年3月2日（月）までに電子メールにより、参加資格要件確認の結果を通知する。併せて、参加資格要件を有する者には企画提案書の提出を要請する。

(4) 質問書の提出に関する事項

①提出方法

企画提案書の作成・提出にあたり質疑等がある場合は、電子メールで送信することとする。
なお、電子メール以外での質問は受け付けない。

②質問書の様式

様式は自由とするが、電子メールの表題は「(仮称) 南花台中央公園にぎわい施設運営事業者募集に関する質問」とすること。（送信データの容量は3MB以内）
なお、必ず事業者名、及び担当者の氏名、連絡先を記入すること。また、電話連絡により本市に受信確認を行うこと。

(5) 企画提案書の提出に関する事項

①提出方法

- ・参加表明書を提出した者のみが企画提案書を提出することができる。
- ・持参又は郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）
- ・期限までに提出されなかった場合、応募する意思がないものとして辞退したものとみなす。
- ・辞退をした場合にあってもその後辞退したことによる不利益は生じない。

② 提出書類

- ・企画提案書（様式第3号）
- ・管理許可に伴う使用料提案額（様式第4号）
- ・以下の添付書類（自由様式）

【法人の場合】

(ア)直近3期分の決算書

※創業後間もなく決算期が3期に満たない場合は、創業日以降の決算書

【個人事業主の場合】

(ア)直近3期分の確定申告書第一表及び所得税青色申告決算書（白色申告をしている場合は、確定申告書第一表及び収支内訳書）

※創業後まもなく決算期が3期に満たない場合は、創業日以降の確定申告書等及び創業日がわかる書類（開業届等）

③ 受付期間

企画提案書提出要請日から令和8年3月23日（月）午後5時30分まで

※郵送の場合、令和8年3月23日（月）必着。

④ 提出部数

②提出書類を順番にA4サイズファイルに綴じて、ファイルの表紙及び背表紙に参加事業者名を記載したものを12部提出すること。

⑤ 企画提案書作成上の留意事項

- ・様式は自由とし、下記に関する提案内容を記載すること。

(ア)飲食店等のネーミング案、コンセプト

(イ)飲食店等の店舗デザイン、店内レイアウト

(ウ)飲食店等の運営内容（メニュー、価格、その他サービス内容、定休日・営業時間 等）

(エ)飲食店等の事業計画（実施体制、人材採用、集客及び広報、収支計画、運営期間 等）

(オ)（仮称）南花台中央公園の利活用及びにぎわい創出の取り組み（例：芝生広場でのイベント実施、女子サッカーチーム「スペランツァ大阪」との連携 等）

(カ)地域貢献の取り組み

- ・提案内容は、すべて事業者自ら実現できる範囲内のものとし、できるだけ具体的に記載すること。

7. 事業者の選定

(1) 一次書類審査

応募者が4者以上の場合、提出された書類をもとに書類審査を行い、上位3者を本審査対象として選定する。

(2) 選定委員会（本審査）

- 事業者の選定は、（仮称）南花台中央公園にぎわい施設運営事業者選定審査委員会（以下、「審査委員会」という。）が行う。
- 審査委員会は、応募者が提出した企画提案書及び応募者のプレゼンテーションに基づき、審査基準のとおり採点を行い、最低評価点（60点）を上回る者の中から評価点の高いものから順に、最優秀提案者1者、次点提案者1者を選定する。なお、同点の場合は、審査委員会の協議により、最優秀提案者と次点提案者を選定する。ただし企画提案書提出者が1者の場合は最優秀提案者1者のみの選定となる。

(3) プrezentationについて

選定委員会では、提出した企画提案書に基づき、下記の通りプレゼンテーションを行う。

留意事項	
開催日及び場所	令和8年3月30日（月）午後3時（予定） ※時間帯・場所は事前通達
時間	30分以内
内容	提出した企画提案書の概要説明（15分以内） 企画提案書に対する質疑応答（約15分）
出席者	3名以内
使用機器等	概要説明にスライド、パワーポイント等を使用する場合は、事前に報告すること。 本市の準備する機材を使用してプレゼンテーションを行うことも可能とするが、この場合本市に事前にパワーポイントデータを提出し、本市が準備するパソコンを操作してプレゼンテーションを行うこと。

<辞退する場合>

- プレゼンテーションの実施予定日の前日までに応募者の都合により辞退する場合には、書面により（任意様式）記名押印の上、持参又は郵送することとする。
- ただし、辞退した場合であっても、その後辞退したことによる不利益は生じない。

(4) 審査結果の通知

選考結果は採否に関わらず、すべての応募者に文書で通知する。なお、審査結果は、令和8年4月初旬頃に本市ホームページに掲載する。

(5) 審査基準

審査基準は次のとおりとする。

項目	評価内容	配点
飲食店等のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の利便性や魅力向上、集客向上に寄与するコンセプトか ・公園と調和した魅力的な店舗デザインとなっているか 	15
飲食店等の運営内容	<ul style="list-style-type: none"> ・公園利用者や地域住民が魅力を感じるメニュー、価格、その他サービス内容、営業時間等となっているか ・提案内容が具体的かつコンセプトと一致したものになっているか <p>※本項目に関して独自の提案がある場合は、その内容も加味し、審査を行う。</p>	15
飲食店等の事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・責任者及び人員体制が確保され、建物管理・食品衛生管理・安全管理・防犯対策等は適切か ・地域及び河内長野市内のみならず、市外からの集客も見込めるような集客・広報戦略となっているか ・適切な収支計画となっているか（開店に係る費用、開店後の維持管理費用含む） ・提案内容が実効性のあるものとなっているか 	25
公園の利活用及びにぎわい創出、地域貢献の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）南花台中央公園と連携した店舗運営や公園を利活用したにぎわい創出の提案がなされているか ・南花台地域のまちづくりや地域貢献等の提案がなされているか <p>※本項目に関して独自の提案がある場合は、その内容も加味し、審査を行う。</p>	20
長期運営	<ul style="list-style-type: none"> ・経営状況や店舗実績などの観点から、長期的な運営が期待できるか 	15
使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・管理許可に伴う使用料の提案額を評価※ 	10
		100

※使用料は次の計算式にて審査・採点を行います。

「当該事業者の使用料提案額／最高使用料提案額×10」

(6) 欠格事項

応募者は以下のいずれかの事項に該当した場合は、失格とする。

- ・提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・提出期間内に提出書類等が提出されなかつた場合
- ・審査の公平性に影響を与える行為があつた場合
- ・募集要領に違反すると認められる場合
- ・応募資格を満たしていないことが判明した場合
- ・応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ・その他不正行為があつた場合

(7) 応募・選定に係る注意事項

- ・応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とする。
- ・応募書類のほかに、必要に応じて、本市が追加資料の提出を依頼することがある。
- ・応募書類の提出後の修正又は差し替えは原則として認めない。
- ・本市が選定委員会に関する報告、公表等のために必要な場合は、応募者の承諾を得ずに企画提案書等の内容を無償で使用できるものとする。
- ・企画提案書等は返却しない。なお、提出された書類は選定以外の用途には使用しない。
- ・企画提案書等は原則として公開しない。ただし「河内長野市情報公開条例」に基づき、企画提案書等を公開する場合がある。
- ・提出書類の内容に含まれる著作権、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いて保護される第三者の権利の対象となつてゐる事業手法、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負う。
- ・個人情報は「個人情報の保護に関する法律」及び「河内長野市個人情報の保護に関する法律の施行に関する条例」に基づき適正に管理する。

8. その他留意事項

(1) 企画提案について

運営内容、にぎわい施設の建築計画等は事業者決定後における本市との協議及び本市の建物設計工事における予算状況等に応じて決定される。よつて、事業者が企画提案した内容に対して修正等を求める場合がある。

(2) 基本協定の締結等

本市は、最優秀提案者として選定した者と事業内容について協議を行い、協議が整つた場合は、事業の基本的事項（運営内容、運営条件等）を定めた基本協定を締結する。

ただし、最優秀提案者と協議が整わない等の理由で基本協定を締結できなかつた場合は、次点提案者を交渉権者として協議を行う。

(3) 公園施設の管理許可

運営事業者として決定した事業者は、工事着手前に都市公園法第5条及び河内長野市公園条例第8条に基づく管理許可の手続きを行うこと。

(4) 公園管理者との連携

(仮称) 南花台中央公園及びにぎわい施設の魅力向上につなげるため、公園及び施設の管理者等と協議の場を設け情報共有を図るとともに、積極的な連携に努めること。

(5) にぎわい施設の工事

事業者決定後、魅力的な施設を設計・建築するため、本市と定期的な協議を行い、連携を密に行うこと。

また、開店に向け円滑に工事を進めるため、工事区分に基づく施工内容及び施工時期等についてあらかじめ本市と協議を行うこと。