

原山公園再整備運営事業  
実施方針

平成 28 年 11 月

堺市

## 目次

1. 特定事業の選定に関する事項.....	1
(1) 事業内容に関する事項.....	1
(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	7
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
(1) 民間事業者の募集及び選定方法.....	8
(2) 民間事業者の募集・選定スケジュール.....	8
(3) 募集手続等 .....	9
(4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	12
(5) 審査及び選定に関する事項.....	17
(6) 提出書類の取り扱い.....	18
3. 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) リスク分担の基本的な考え方.....	19
(2) 業務の要求水準.....	19
(3) PFI 事業者及び便益施設事業者の責任の履行に関する事項 .....	19
(4) 市による事業の実施状況のモニタリング.....	19
4. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項.....	22
(1) 事業実施予定地.....	22
(2) 施設の立地条件.....	22
(3) 施設構成 .....	22
5. 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	23
(1) 協議に関する事項.....	23
(2) 紛争の際の裁判所に関し必要な事項.....	23
6. 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.....	24
(1) 具体的事由、当事者間の措置に関する事項.....	24
(2) 契約解除等の方法に関する事項.....	24
7. 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に関する事項.....	26
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
(3) その他支援に関する事項.....	26
8. その他特定事業の実施に関する事項.....	27
(1) 議会の議決 .....	27
(2) 入札に伴う費用負担.....	27
(3) 情報公開及び情報提供.....	27
(4) 問合せ先 .....	27

## 別紙

別紙 リスク分担表（案）

## 様式

項目	資料名	配布方法
様式1	実施方針等に関する説明会参加申込書	ホームページにてダウンロード
様式2	実施方針等に関する質問・意見書	ホームページにてダウンロード

# 1. 特定事業の選定に関する事項

## (1) 事業内容に関する事項

### ① 事業名称

原山公園再整備運営事業（以下「本事業」という。）

### ② 事業に供される公共施設の種類

都市公園

### ③ 公共施設の管理者の名称

堺市長 竹山修身

### ④ 事業の目的

本事業は、原山公園の活性化と梅・美木多駅周辺の賑わいの創出に寄与し、もって泉北ニュータウンの再生に資することを目的とする。

事業の実施に当たっては、梅・美木多駅前活性化土地利用構想を踏まえ、泉北ニュータウンの公園緑地が抱える課題の解決や地域ニーズに対応し、多様な主体（市、大学等教育機関、地域まちづくり活動団体、駅前商業者など）との連携により公園再整備運営を行う。

### ⑤ 事業内容

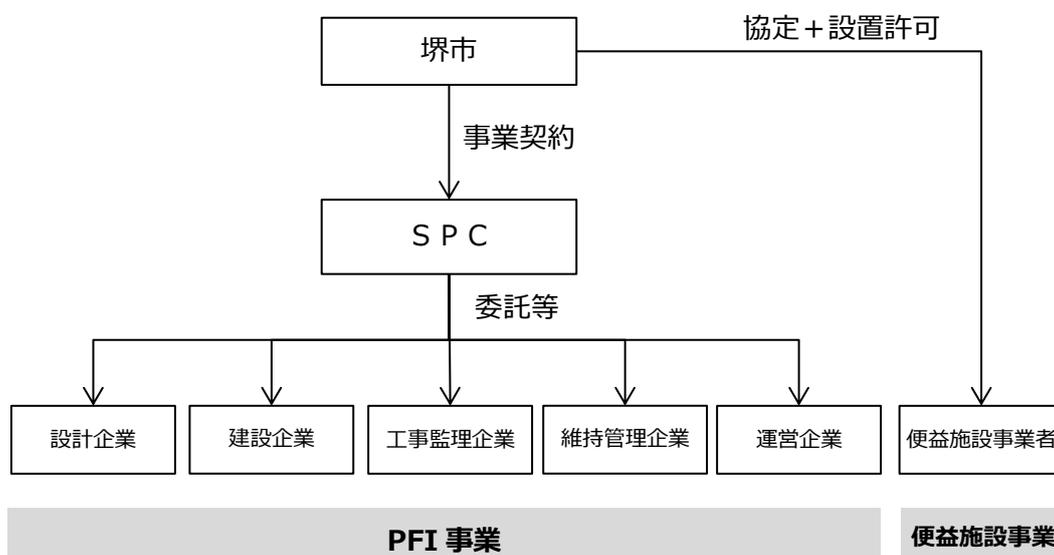
#### a) 事業対象

本事業では、屋外プール等施設及び屋内施設（以下これらを「公園施設」という。）から構成される原山公園と、原山公園内において民間事業者が主体的に運営する便益施設を一体的に整備するものとする。

本事業のうち、公園施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務、維持管理業務及びSPC運営管理業務（以下これらを「PFI事業」という。）は、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。）に基づく特定事業の対象とする方針である。

本事業のうち、便益施設の設計業務、建設業務、工事監理業務及び運営業務（以下「便益施設事業」という。）は、PFI法に基づく特定事業の対象外とする方針であり、市が便益施設事業を行う企業（以下「便益施設事業者」という。）に対し都市公園法第5条に基づく設置許可を行ったうえで、市と便益施設事業者との間で締結する協定に基づき、独立採算により実施する。ただし、設置許可を受けた便益施設事業者は設置を行った便益施設の適切な管理を行うこととする。

## 想定事業スキーム



### b) 事業方式

#### ア) PFI 事業

公園施設については、PFI 法第 2 条第 5 項に定められる選定事業者が本事業を実施することのみを目的に設立される SPCC（以下「PFI 事業者」という。）が公園施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）を行った後、その所有権を市に移転したうえで、事業期間を通じて公園施設の運営業務、維持管理業務及び SPCC 運営管理業務（以下「運営等業務」という。）を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。

#### イ) 便益施設事業

便益施設事業者が自らの独立採算事業として、原山公園内に便益施設を整備し、その運営を行う。便益施設事業の実施に当たっては、市が設置許可を行うとともに、市と便益施設事業者との間で協定を締結する。

## ⑥ 事業期間

### a) PFI 事業

PFI 事業の事業期間は下表のとおりとする。

区分	期間
施設整備業務の期間	事業契約締結日（※）～平成 32 年 6 月 30 日
供用開始日	平成 32 年 7 月 1 日
運営等業務の期間	平成 32 年 7 月 1 日～平成 52 年 3 月 31 日

※ 平成 29 年 9 月を予定

### b) 便益施設事業

便益施設事業の事業期間は下表のとおりとする。公園施設との一体的な運営を期待するため、公園施設と同時期に供用を開始するものとする。

区分	期間
設計・建設業務の期間	協定締結日（※1）～平成 32 年 6 月 30 日
供用開始日	平成 32 年 7 月 1 日
運営業務の期間	平成 32 年 7 月 1 日～平成 37 年 6 月 30 日（※2）

※1 平成 29 年 9 月を予定

※2 事業特性に鑑み、事業条件としては供用開始後 5 年の運営継続を義務とするが、より長期の運営継続を妨げるものではない。より長期の運営継続の提案があった場合はこれを評価することを想定している。詳細は入札説明書等にて提示する。

## ⑦ 事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は次のとおりとする。業務の詳細は要求水準書において提示する。

- a) 設計業務
- b) 建設業務
- c) 工事監理業務
- d) 運営業務
- e) 維持管理業務
- f) SPC 運営管理業務

## ⑧ 公の施設の設置及び管理等について

### a) 設置及び管理に関する条例

公園施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設として整備するため、その設置及び管理に関する事項は、別途条例で定める。

b) 指定管理者の指定

公園施設の運営等業務においては、PFI 事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定することを予定している。

⑨ PFI 事業者の収入

a) 施設整備業務に係る対価

公園施設の施設整備業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金又は一時支払金及び割賦方式により市が PFI 事業者を支払う。なお、本事業では、市が国土交通省による社会資本整備総合交付金の交付を受け、これを原資に施設整備業務に係る対価を PFI 事業者を支払うことを想定している。詳細は入札説明書等において示す。

b) 運営等業務に係る対価

公園施設の運営等業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、運営等業務の期間にわたり市が PFI 事業者を支払う。

c) 都市公園の利用料金

PFI 事業者は、公園条例で定める額の範囲内において、公園施設の利用料金を自らの収入とする。

d) クラウドファンディング等による寄附

PFI 事業者は、本事業において自主的努力により低廉かつ良質な公共サービスの提供を行うことを前提とし、クラウドファンディング等による寄附を原資として本事業のサービスの向上に資する施設整備や運営等業務に充当することができる。

⑩ 便益施設事業者の収入

便益施設事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、便益施設を整備し、その施設を利用した便益施設事業を実施する。便益施設事業は、便益施設事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は便益施設事業者の収入とする。

⑪ 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たっては、次の関係法令等を遵守すること。

- a) 適用法令
- 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
  - 地方自治法
  - 都市計画法
  - 都市公園法
  - 建築基準法
  - 消防法
  - 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
  - 健康増進法
  - 道路法
  - 駐車場法
  - 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
  - 労働安全衛生法
  - 下水道法
  - 水道法
  - 電気事業法
  - 電気設備に関する技術基準を定める省令
  - 騒音規制法
  - 振動規制法
  - 景観法
  - 食品衛生法
  - 文化財保護法
  - 屋外広告物法
  - 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
  - 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
  - エネルギーの使用の合理化等に関する法律
  - 建築物の省エネルギー性能の向上に関する法律
  - 公共建築物等における木材利用の促進に関する法律
  - その他本事業に必要な関係法令
- b) 適用条例等
- 堺市公園条例
  - 堺市景観条例
  - 大阪府福祉のまちづくり条例
  - 堺市建築基準法施行条例
  - 堺市環境基本条例

- 堺市都市計画下水道事業受益者負担金条例
- 堺市都市計画下水道事業受益者負担金条例施行規程
- 大阪府温暖化の防止等に関する条例
- 堺市木材利用基本方針
- 堺市公共施設低炭素化指針
- 堺市開発行為等の手続きに関する条例
- その他本事業に必要な関係条例等

c) 適用種基準・仕様書等

- プールの安全標準指針（平成 19 年 3 月文部科学省及び国土交通省）
- ウォータースライドの運行維持管理・設計の手引き（平成 20 年版 日本ウォータースライド安全協会）
- 遊泳用プールの衛生基準（平成 19 年 5 月厚生労働省通知）
- 構内舗装・排水設計基準（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 都市公園技術標準解説書（一般社団法人日本公園緑地協会）
- 堺市建築物の総合環境配慮に関する要綱（CASBEE 堺）
- 土木工事共通仕様書（堺市土木部）
- 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
- 土木工事請負必携（大阪府都市整備部）
- 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第 2 版）（国土交通省）
- 都市公園の移動円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

その他本事業に必要な関係基準等

## (2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

### ① 特定事業の選定基準

市は、PFI 事業を PFI 法に基づく特定事業として実施することで、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または、市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 事業を特定事業に選定する。

### ② 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

### ③ 特定事業の選定結果の公表

市は、PFI 事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容とあわせて、市のホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、PFI 事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

## 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### (1) 民間事業者の募集及び選定方法

PFI 事業及び便益施設事業を実施する民間事業者の募集及び選定に当たっては、同時に行い透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び計画内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）を採用する予定である。

なお、本事業のうち、PFI 事業については、WTO 政府調達協定（平成 6 年 4 月 15 日 マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定業務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

### (2) 民間事業者の募集・選定スケジュール

民間事業者の募集・選定に当たってのスケジュールは、下表のとおりとする。

日程	内容
平成 28 年 11 月 22 日	実施方針等の公表
平成 28 年 11 月 30 日	実施方針等に関する説明会
平成 28 年 12 月 7 日	実施方針等に関する質問・意見の締切り
平成 28 年 12 月	実施方針等に関する質問・意見への回答 ※必要に応じ、実施方針の修正案も公表
平成 29 年 1 月	特定事業の選定・公表
平成 29 年 1 月下旬	入札公告、入札説明書等の公表
平成 29 年 1 月下旬	入札説明書等に関する質問受付
平成 29 年 1 月下旬	入札説明書等に関する説明会
平成 29 年 2 月中旬	入札説明書等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係）
平成 29 年 2 月下旬	入札説明書等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係以外）
平成 29 年 3 月上旬	入札説明書等に関する質問・意見への回答（参加資格関係）
平成 29 年 3 月上旬	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
平成 29 年 3 月中旬	資格確認結果通知
平成 29 年 3 月下旬	入札説明書等に関する質問・意見への回答（参加資格関係以外）

平成 29 年 3 月～平成 29 年 4 月	対話の実施
平成 29 年 4 月	提案書の受付
平成 29 年 4 月～ 平成 29 年 5 月	提案書の審査・面接審査（プレゼンテーション）
平成 29 年 5 月下旬	落札者決定・公表
平成 29 年 8 月	PFI 事業者との仮契約の締結
平成 29 年 9 月	PFI 事業者との事業本契約締結
事業契約後速やかに	便益施設事業者との協定の締結

### (3) 募集手続等

#### ① 実施方針等に関する説明会の実施

実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表とともに、本事業に対する民間事業者の参入促進のため、実施方針等に関する説明会を開催する。説明会への参加を希望する民間事業者は、平成 28 年 11 月 28 日（月）17 時まで  
に実施方針等に関する説明会参加申込書（様式 1）を E メールにて提出すること。

#### ② 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問・意見の提出は無効とする。

○提出方法：市のホームページより、実施方針等に関する質問・意見書（様式 2）のファイルを入手、記入の上、E メールにて提出する。なお、メールタイトルは「【原山公園】実施方針等に関する質問・意見」と明記すること。

○提出先：公園緑地部公園緑地整備課

E メール：koryokusei@city.sakai.lg.jp

○提出期限：平成 28 年 12 月 7 日（水）17：00 必着

なお、市の判断により、質問・意見の提出を行った民間事業者に対してヒアリングを行うこともある。

#### ③ 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な

利益を害するおそれがあると市が判断したものを除き、平成 28 年 12 月に市ホームページにて公表するが、個別に回答を行わないものとする。

#### ④ 実施方針の変更

実施方針等の公表後における民間事業者の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、市ホームページで速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合は、変更後のスケジュールも示す。

#### ⑤ 入札公告、入札説明書等の公表及び説明会の実施

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書及び入札に関連した資料（以下「入札説明書等」という。）を公表する。また、本事業に対する民間事業者の参入促進のため、入札説明書等に関する説明会を開催する。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、入札説明書等において示す。

入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書等にて提示する。

#### ⑥ 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）に、本事業に関する入札参加表明書及び資格審査に必要な書類（入札参加表明書等）の提出を求める。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

#### ⑦ 対話の実施

市は、資格審査通過者に対し、対面方式での質疑応答を実施する予定である。日時等の詳細については、資格審査通過者に対し通知することを予定している。

#### ⑧ 入札書及び事業提案書の受付

市は、資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

**⑨ 落札者の決定**

市は、提出された提案書について総合的な評価を行い、落札者を決定し、入札参加者に通知する。

**⑩ 基本協定締結、仮契約締結、本契約締結**

仮契約は、基本協定を経て、PFI 事業者と締結する。

また、仮契約は議会の議決を経た後に本契約を締結する。

#### (4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### ① 入札参加者の構成

入札参加者の構成については、以下のとおりとする。

- a) 入札参加者は、複数の企業により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、入札手続きを代表して行う代表企業を定めること。
- b) 入札参加者は、設計業務を実施する企業（以下「設計企業」という。）、建設業務を実施する企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）、運營業務を実施する企業（以下「運營業務」という。）及び維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）並びに便益施設事業者から構成されること。
- c) 入札参加者は、PFI 事業者に対して出資を行い、かつ、PFI 事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、運營業務及び維持管理業務を受託し、又は請け負う予定の企業（以下「構成企業」という。）と、PFI 事業者に対して出資を行わず、PFI 事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、運營業務及び維持管理業務を受託し、又は請け負う予定の企業（以下「協力企業」という。）の区別とともに、それぞれの担当業務（設計、建設、工事監理、運営、維持管理及び便益施設の整備運営等）を参加表明書の提出時において、明らかにすること。
- d) 参加グループを構成する企業のうち、②の a) から e) までの複数の要件を満たす企業は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。ただし、建設業務と工事監理業務は、同一の企業が実施できないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次のア) からオ) までのいずれにも該当しないこと。
  - ア) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の 50% を超える株式を所有している。
  - イ) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の 50% を超える出資をしている。
  - ウ) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の 50% を超える株式を所有している。
  - エ) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の 50% を超える出資をしている。
  - オ) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。
- e) 代表企業は、PFI 事業者への出資について、次のア) からウ) までを遵守すること。
  - ア) 落札者となった参加グループのうち代表企業及び建設企業は、必ず PFI 事業者に出資すること。
  - イ) 代表企業は、PFI 事業者への出資者のうち最大の出資を行うこと。

ウ) 出資者である構成企業は、本事業が終了するまで PFI 事業者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行わないこと。

f) 構成企業及び協力企業は、他の入札参加者に加わることはできない。

## ② 入札参加者の資格要件

### a) 設計企業

#### ア) 建築設計

設計企業のうち建築設計に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 平成 27、28 及び 29 年度、堺市建設工事・測量・建設コンサルタント入札参加資格（以下「本市入札参加資格」という。）又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、建築設計業務を希望業種にしていること。
- 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として登録されていること。
- 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係がある一級建築士を配置できること。
- 平成 13 年度以降に、元請として、25m 以上の屋内プールの新築工事の設計の実績を有していること。

#### イ) 公園設計

設計企業のうち公園設計に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、建設コンサルタント業務又は造園設計業務を希望業種にしていること。
- 建設コンサルタント業務を希望業種とする者は造園部門を有すること。
- 平成 13 年度以降に、元請として、公園設計の実施設計の実績を有していること。

### b) 建設企業

#### ア) 共通

建設企業は、単体企業又は特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）のいずれかとする。共同企業体は、自主結成とし、構成員数は、2 社、3 社又は 4 社とする。JV の出資比率は以下のとおりとすること。

- 代表構成員の出資比率が最大であること
- 構成員数が 2 社の場合、最低出資比率は 30%以上であること
- 構成員数が 3 社の場合、最低出資比率は 20%以上であること
- 構成員数が 4 社の場合、最低出資比率は 15%以上であること

#### イ) 建築工事

建設企業のうち建築工事に当たるものは、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、建築工事を希望業種にしていること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、建築一式工事について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 23 の規定による経営事項審査の結果の総合評定値（P）が、1,200 点以上であること。また、他の構成員については、建築一式工事について総合評定値（P）が、700 点以上であること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、建築一式工事について建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条に規定する特定建設業の許可を契約先となる営業所において有するものであること。

#### ウ) 公園工事

建設企業のうち公園工事に当たるものは、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 単独企業及び共同企業体における代表構成員については、本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、土木工事を希望業種にしていること、また他の構成員については、本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格のいずれかの資格を有する者で、土木工事又は造園工事を希望業種にしていること。但し、造園工事を希望業種とする場合は、建設業許可として土木工事業を有すること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、土木一式工事について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 23 の規定による経営事項審査の結果の総合評定値（P）が、1,200 点以上であること。また、他の構成員については、土木一式工事について総合評定値（P）が、700 点以上であること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、土木一式工事について建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条に規定する特定建設業の許可を契約先となる営業所において有するものであること。

c) 工事監理企業

ア) 建築工事監理

工事監理企業のうち建築工事監理業務に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格の資格を有する者で、建築設計業務を希望業種にしていること。
- 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- 平成 13 年度以降に、元請として、25m 以上の屋内プールの新築工事の工事監理の実績を有していること。
- 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係がある工事監理者（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 4 第 2 項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。

イ) 公園工事監理

工事監理企業のうち公園工事監理業務に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 本市入札参加資格又は本市の特定調達契約案件に係る堺市建設工事等入札参加資格の資格を有する者で、建設コンサルタント業務又は造園設計業務を希望業種にしていること。
- 建設コンサルタント業務を希望業種とする者は造園部門を有すること。
- 平成 13 年度以降に、元請として、公園工事の工事監理の実績を有していること。

d) 維持管理企業

維持管理業務の実施に当たり、必要な資格を有すること。

加えて、平成 13 年度以降に屋内プールを含むスポーツ施設において 3 年以上の維持管理実績を有すること。

e) 運営企業

運営業務の実施に当たり、必要な資格を有すること。加えて、平成 13 年度以降に屋内プールを含むスポーツ施設について 3 年以上の運営実績を有すること。

③ 入札参加者の制限

入札参加者は、次のいずれにも該当しないこと。

- a) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者
- b) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定（旧法第 233 条に規定する更生計画認可の決定を含む。）を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）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（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）等経営状態が著しく不健全な者
- c) 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者（建築工事に当たる者は、大阪府の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建築一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。また、土木工事に当たる者は、大阪府の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる土木一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。）
- d) 堺市入札参加有資格業者の入札参加停止等に関する要綱に基づく入札参加停止（以下「入札参加停止」という。）又は入札参加回避を受けている者
- e) 堺市契約関係暴力団排除措置要綱（平成 24 年制定。以下「排除要綱」という。）に基づく入札参加除外（改正前の堺市暴力団等排除措置要綱及び堺市建設工事等暴力団対策措置要綱に基づく入札参加除外を含む。）を受けている者又は排除要綱第 5 条第 2 号に規定する、大阪府警察本部から暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する旨の通報等（改正前の堺市暴力団等排除措置要綱に規定する通報等を含む。）を受けた当該通報に係る者
- f) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条もしくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
- g) 手形交換所における取引停止処分を受けている者
- h) 法人税、所得税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者又は引き続いて 1 年以上その営業を行っていない者
- i) 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 7 条の規定による被保険者となったことの届出、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条の規定による被保険者の資格の取得の届出及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条の規定による被保険者の資格の取得の届出を行っていない者（これらの届出に係る義務を有する場合に限る。）

j) 組合や協会等の各種団体については、その構成員が本工事に申請を行っていないこと。

k) 本事業に関与する次に示す者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

- ・株式会社日本総合研究所
- ・株式会社日建設計総合研究所
- ・株式会社日建設計シビル
- ・ワース・コンサルティング株式会社
- ・西村あさひ法律事務所

注1) 上記の者の他に、入札公告までに本事業に関与すると認められる者があった場合は、入札説明書等にて提示する。

注2) 「資本面において関連がある者」とは、当該企業（本事業に関与する者）の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその資本総額の100分の50を超える出資をしている者をいう。

注3) 「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が当該企業（本事業に関与する者）の代表権を有する役員を兼任している者をいう。

#### ④ 参加表明書の受付日以降の取扱

入札参加資格を有すると認められた構成企業又は協力企業が参加表明書の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、次のとおりとする。

- a) 参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く構成企業（代表企業を除く。）又は協力企業を変更することができる。
- b) 落札者決定日から事業本契約締結日までの間に、落札者の構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く構成企業（代表企業を除く。）又は協力企業を変更することができ、市は変更後の参加グループと仮契約及び事業本契約を締結することができる。

#### (5) 審査及び選定に関する事項

### ① 選定審査会等の設置

市は、本事業を実施する民間事業者の審査、選定等を行うため「堺市 PFI 等活用庁内委員会」（以下「庁内委員会」という。）を、民間事業者の選定等についての審議及び審査を行うため「堺市 PFI 事業検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置する。

### ② 審査の内容

検討委員会は、学識経験者等で構成し、専門的見地から審議及び審査し、庁内委員会にその結果を報告する。庁内委員会は、市職員で構成し、検討委員会の報告を受けて、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、公平性・透明性・客観性を確保したうえで、整備計画、維持管理計画、運営計画、資金計画、入札価格の各面から総合的に提案書の審査を行い、その結果に基づき市が落札者を決定する。

提案の審査に当たっては、提案内容についてプレゼンテーション及びヒアリングを求める。また、入札参加者が多数の場合は、審査過程においてプレゼンテーション及びヒアリングの対象を限定する場合がある。

なお、庁内委員会及び検討委員会は非公開とし、審査及び選定等の具体的な内容は、入札公告時に公表する落札者決定基準にて提示する。

### ③ 選定結果の公表

審査の結果は、落札者の決定後に市ホームページにて公表する。

## (6) 提出書類の取り扱い

### ① 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとし、提出書類は返却しないものとする。

また、契約に至らなかった事業提案は、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとする。

### ② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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っている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用して生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

### 3. 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) リスク分担の基本的な考え方

本事業は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを負担することにより、事業の効率及び効果を最大化することを目指している。PFI 事業者及び便益施設事業者の担当する業務については、PFI 事業者及び便益施設事業者がそれぞれ責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。

ただし、PFI 事業者及び便益施設事業者が適切に管理することができないと認められるリスクについては、市がその全て又は一部を負担するものとする。

市並びに PFI 事業者及び便益施設事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙 1 「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、事業契約書案として入札説明書等にて提示する。

##### (2) 業務の要求水準

PFI 事業者及び便益施設事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書にて提示する。

##### (3) PFI 事業者及び便益施設事業者の責任の履行に関する事項

PFI 事業者は、市と締結する事業契約書に従って責任を履行することとする。事業契約の締結に当たっては、事業の履行を確保するために、履行保証保険等による事業期間中の履行保証を行うこととする。

便益施設事業者は、市と締結する協定書に従い責任を履行することとする。

1 (1) ⑥b) に示す運營業務期間以降の運営において、便益施設事業者が事業継続を取り止める場合、PFI 事業者は、新たに便益施設を運営する意向のある事業者を調査のうえ、かかる事業者を市に対し紹介すること。

なお、これらの詳細については、入札説明書等にて提示する。

##### (4) 市による事業の実施状況のモニタリング

### ① モニタリングの目的

市は、PFI 事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書に規定した要求水準を達成しているか確認するために、監視、測定、評価等のモニタリングを行う。

### ② モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等において定める。

### ③ モニタリングの実施時期及び概要

#### a) 設計時

PFI 事業者は、市に対して適宜設計状況の報告を行い、設計が入札説明書等に定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を受ける。

また、PFI 事業者は、設計完成時には、入札説明書等にて提示する設計図書を市に提出し、確認を受ける。

#### b) 工事施工時

PFI 事業者は、適正な工事監理者を専任で配置し、工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理の状況等の確認を受ける。

また、市の要請に応じ、工事施工の事前説明及び事後報告をし、工事現場での施工状況の確認を受ける。

確認の結果、要求した性能に適合していない場合は、市は補修又は改造を求めることができる。

#### c) 工事完成時

PFI 事業者は、施工記録を用意して、現場にて市の確認を受ける。この際、市は施設の状態が市の要求した性能を満たしているか、確認を行う。確認の結果、要求した性能に適合していない場合は、市は補修又は改造を求めることができる。

#### d) 運営等業務時

PFI 事業者は、毎年度、業務開始に先立ち年度事業計画書を作成するとともに、業務完了に当たっては事業報告書を作成のうえ、業務履行状況について市の確認を受ける。確認の結果、要求した性能に適合していない場合には、市は改善を求めることができる。

**④ 財務の状況に関するモニタリング**

PFI 事業者は毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、市に報告するものとする。

**⑤ モニタリングの費用の負担**

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用はPFI事業者の負担とする。

**⑥ モニタリングの結果の活用**

市は、モニタリングの結果、PFI事業者の提供するサービスがあらかじめ定められた条件を達成していないこと、又は要求水準を下回ることが明らかになった場合には、その内容に応じて是正勧告、支払の延期、支払の減額、契約解除等の措置をとる。

#### 4. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

##### (1) 事業実施予定地

堺市南区原山台2丁

##### (2) 施設の立地条件

所在地等	堺市南区原山台2丁5、3丁1、4丁1～3
土地所有者	堺市
敷地概要	敷地面積：8.3ha 用途地域：第一種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火指定：準防火地域

##### (3) 施設構成

施設名	項目
屋外プール等施設	屋外プール、屋外プール諸室、駐車場、駐輪場、園路、憩いの森、かもめ広場、すこやか広場、ため池等
屋内施設	プールエリア、フィットネスエリア、更衣室エリア、共用部、管理エリア
便益施設	公園利用者の憩いの場となる喫茶サービスの提供が可能な施設

## 5. 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

### に関する事項

#### (1) 協議に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、市と PFI 事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。

#### (2) 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争は、本市の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属所轄裁判所とする。

## 6. 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

### (1) 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

### (2) 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合は、その発生事由ごとに事業契約書の規定に従い、次の措置をとることとする。

#### ① PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- a) PFI 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合その他事業契約で定める PFI 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は、市は PFI 事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。PFI 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、市は事業契約を解除することができる。
- b) PFI 事業者が倒産し、又は PFI 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合は、市は事業契約を解除することができる。
- c) 上記 a) 及び b) の規定により市が事業契約を解除した場合は、PFI 事業者は市に生じる損害を賠償しなければならない。

#### ② 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- a) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、PFI 事業者は事業契約を解除することができる。
- b) 上記 a) の規定により PFI 事業者が事業契約を解除した場合は、市は PFI 事業者が生じる損害を賠償する。

**③ 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合**

不可抗力その他市又はPFI事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市とPFI事業者で事業継続の可否について協議を行う。

## 7. 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に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正により、新たな措置が適用可能となった場合は、措置を行うように努める。

### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者が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は、市はこれらの支援を PFI 事業者が受けることができるよう努める。

### (3) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

## 8. その他特定事業の実施に関する事項

### (1) 議会の議決

#### ① 事業契約に係る債務負担行為の設定に関する議決

市は、地方自治法第 214 条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される対価に係る債務負担行為の設定に関する議案については、平成 28 年 11 月開催の市議会定例会に提出する予定である。

#### ② 事業契約の締結に関する議決

市は、PFI 法第 12 条に基づく事業契約の締結に関する議案については、平成 29 年 8 月開催の市議会定例会に提出する予定である。

#### ③ 指定管理者の指定に関する議決

市は、PFI 事業者を指定管理者として指定することに関する議案については、平成 29 年 8 月開催の市議会定例会に提出する予定である。

### (2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用は、全て入札参加者の負担とする。

### (3) 情報公開及び情報提供

本事業は、堺市情報公開条例に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、インターネット等を通じて行う。

### (4) 問合せ先

堺市建設局公園緑地部公園緑地整備課

○住所 : 〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号

○電話 : 072-228-7424

○FAX : 072-228-1336

○E-mail : koryokusei@city.sakai.lg.jp