

# 令和4年度水賀池公園活用事業に係る募集要項等作成及び公募選定支援業務 仕様書

## 1. 適用

本仕様書は、堺市中区役所深井駅周辺地域活性化推進室が発注する「令和4年度水賀池公園活用事業に係る募集要項等作成及び公募選定支援業務」に適用する。

## 2. 業務目的

本市では、深井駅周辺の地域活性化を図るため、都市計画公園である水賀池公園（約6.3ha）の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による活用を図り、公園と商業・サービス機能等を一体的に整備することにより、多様な世代が集い交流する地域活性化の拠点となる施設の整備を検討しており、民間投資の誘導やノウハウを活用し、得られた収益を公共事業に活かし、市民の利便性の向上と持続可能な施設運営の実現をめざしている。

本業務においては、水賀池公園（約6.3ha）の一部（約2.3haを想定）を都市計画変更（用途地域等、都市計画公園区域）することを想定しており、当該施設等（\*1別紙1及び2参照）の整備及び管理運営を行う者（以下「民間等事業者」という。）を公募選定するため、令和3年度に実施した水賀池公園民間活力導入可能性調査等業務の内容を踏まえ、公募の実現可能性を高めるとともに、本市にとって最適な公募条件となるような募集要項、民間等事業者選定基準、基本協定書案、各種契約書案等の公募実施に必要な資料作成等を行うことを目的とする。

また、民間等事業者選定における提案書類の審査支援や、優先交渉権者となった民間等事業者との基本協定書、各種契約書等の締結に係る事務手続き及び協議・調整などを行うことを目的とする。

\*1 別紙1…事業イメージ及びゾーニング計画（想定）

別紙2…施設整備と管理運営における本市と民間等事業者との役割分担

## 3. 履行場所

堺市中区内

## 4. 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日から令和6年3月31日までとする。

## 5. 業務の進め方

受注者は、業務開始に先立ち、詳細に業務計画を検討及び立案した上で、工程表、業務

責任者届、着手届を本市に提出しなければならない。

受注者は、本市との連絡を密にし、担当職員の指示に従うこととし、各作業工程において、品質の管理及び工程の確認を行い、業務の進捗状況を本市へ報告すること。また、受注者は、本市に打合せ会議録を提出しなければならない。

## 6. 業務の従事者

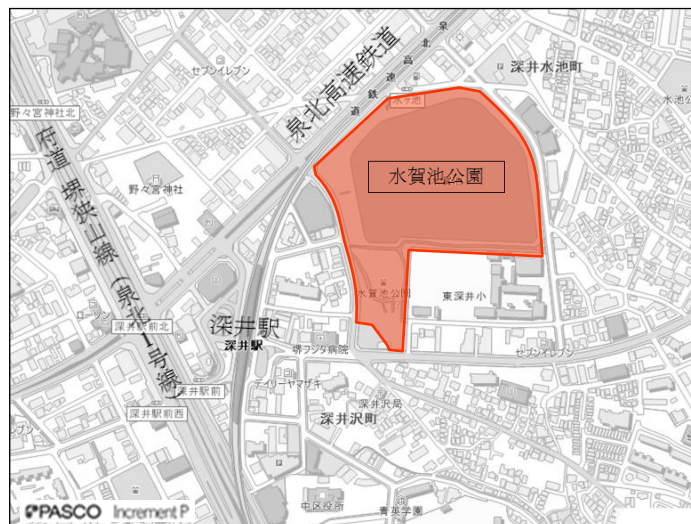
本業務に従事するものは、関係諸法規に精通し、かつ専門知識を有するものでなければならない。

## 7. 業務の対象

本業務の対象地域は、概ね下図に示す範囲とする。なお、必要に応じて、周辺エリアも含めるものとする。

### 【現況概要】

- 水賀池公園：約 6.3ha
- 水賀池満水面積：約 4ha（埋立てを想定）
- 所有者：堺市
- 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%



## 8. 業務内容

本市では、当該地の利活用にあたり、民間等事業者による土地利用（Park-PFI、定期借地等）を想定している。

また、民間等事業者に対しては土地活用における前提条件として、別紙 1 及び 2 の事業イメージや役割分担等を想定しており、このことを踏まえ、次の業務を行うものとする。

### 【令和 4 年度業務】

#### (1) 民間等事業者公募に向けた協議調整支援

令和 3 年度水賀池公園民間活力導入可能性調査等業務の内容を踏まえて、受注者が有する知見やネットワーク等を活用し、民間等事業者の参画の可能性が高まるようヒアリングや協議調整等を行う。ただし、民間等事業者に対し公募の際に公平性に欠けるような協議調整は行わないこと。

## (2) 事業実施方針の作成・公表支援

上記(1)の結果を踏まえて、公募条件等の検討を実施する等、公募に先立つ事前周知を行うことを目的として事業実施方針の作成を支援する。また、事業実施方針の公表及び公表後の質疑対応等の支援を実施する。

## (3) 民間等事業者募集に関する費用等の精査

仕様書別紙1及び2の内容を踏まえて、民間等事業者が土地活用するにあたっての条件整理を行い、別途本市から提供を行う事業費に関する資料等\*2をもとに、各種条件における費用及びVFM等の精査及び検討などを実施する。

\*2<提供資料>

- ・本市要求水準に基づく土地の造成、特定公園施設（収益施設を除く）の整備に係る工事費算出データ

## (4) 公募に係る資料の作成支援

公園ゾーン及び民間活用ゾーンの民間等事業者の公募に係る具体的な条件等や民間等事業者の参画の可能性、公民の適切な費用分担・リスク分担、設計・建設に係る要求水準といった公園施設の設置及び管理・運営等に係る事項について検討し、内容を整理したうえ、民間等事業者の公募実施に必要となる募集要項、応募書類、要求水準書、民間等事業者選定基準（公園ゾーン及び民間活用ゾーン）、公募設置等指針、基本協定書（公園ゾーン及び民間活用ゾーン）、特定公園施設の管理に係る業務仕様書及び協定書、特定公園施設譲渡契約書、土地活用における各種契約書、様式集、その他必要な書類の作成の支援を行う。なお、その他必要となる資料については、発注者との協議により決定する。

## (5) イメージパース図の作成

水賀池公園の利活用イメージパース図を1カット以上（A3版）作成する。カットイメージについては、協議の上、決定する。（※令和4年9月末を目途に作成）

## 【令和5年度業務】

### (1) 民間等事業者の公募・選定支援

#### ① 募集要項等に関する質問・回答に対する支援

公表した募集要項等の書類について、事業者から提出された質問を整理し、回答書案を作成する。

#### ② 事業者選定委員会の開催支援

民間等事業者の公募にあたり、本市が開催する民間等事業者選定委員会における必要資料（公募書類案等）や議事録の作成等を行う。なお、委員会の開催は3回を想定している。

また、参加資格審査を通過した民間等事業者から提出される企画提案書において、本市が求める事業内容との整合性や、事業実施に際しての資金計画の妥当性などの審査

や、選定委員が審査するための補助資料を作成すると共に、選定委員会における審査結果を踏まえ、審査の総評の作成を支援する。

## **(2) 民間等事業者との契約協議支援**

本事業の優先交渉権者となった事業者と協定（基本協定、維持管理運営に関する協定等）及び契約（土地活用における各種契約書等）を締結するにあたり、締結内容について精査を行うとともに、必要に応じて協定書や契約書の修正を行うなど、民間等事業者との協議、調整を行う。

### **【令和4・5年度共通】**

#### **(1) 関係機関調整に係る支援**

本事業の実施に向けて必要となる庁内及び関係機関との協議にかかる調整や資料作成の支援を実施する。

## **9. 成果品**

受注者は、業務が完了したときは、以下の成果品を遅滞なく提出し、本市の検査を受けなければならない。

### **【令和4年度】**

- (1) 令和4年度業務報告書 2部
- (2) イメージパース図（A3版） 3部
- (3) その他関係書類（公募に係る資料等）一式
- (4) その他、監督員が必要と認めるもの

※上記データファイル（Microsoft Office等）一式（CD-R等）

### **【令和5年度】**

- (1) 令和5年度業務報告書 2部
- (2) その他関係書類（民間事業者選定支援にかかる書類等）一式
- (3) その他、監督員が必要と認めるもの

※上記データファイル（Microsoft Office等）一式（CD-R等）

なお、成果品については、その著作権を含めて本市に帰属するものとし、受注者は成果品を本市に許可なく他に利用もしくは公表もしくは貸与してはならない。

## **10. その他**

### **(1) 資料の貸与**

受注者が業務遂行のために必要な行政資料については、可能な範囲において貸与する。この場合、貸与を受けた資料については、そのリストを作成の上監督員に提出し、業務完了とともに返却するものとする。

また、貸与した資料について破損紛失等重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任

を負うものとする。

<貸与資料>

- ・令和3年度水賀池公園民間活力導入可能性調査等業務報告書
- ・水賀池公園測量業務報告書（令和4年4月発注）
- ・水賀池公園地質調査業務報告書（令和4年4月発注）

**(2) 疑義**

本業務の内容に疑義が生じた場合は、受注者は本市と協議の上その指示に従うこと。また、本市において必要と認められる時は、業務の変更及び中止を求めることがある。

**(3) 個人情報の取扱い**

受注者が業務遂行のために取得した個人情報については、取扱いに十分注意し、受注者の責任により適正に管理しなければならない。個人情報が入った書類は、鍵で施錠できるロッカー等に保管し、本業務上で不要になった資料・データは破棄しなければならない。

**(4) 秘密の保持**

受注者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。

**(5) 業務の完了**

本業務は、本市からの検査合格の報告をもって完了とする。また、受注者は業務の完了後であっても、明らかに契約不適合と本市が判断した場合は、速やかに訂正しなければならない。

**(6) 諸事故の処理**

本業務において生じた事故及び第三者に与えた損害は全て受注者の責任により解決するものとする。なお、本市からの指示に起因する場合には、その責任の所在について双方協議し決定する。

**(7) 外部チェック**

業務内容の実施にあたっては、手続き上の不備や契約不適合がないよう、官民連携事業や定期借地権設定契約に精通した弁護士の助言や精査を受けるなど、法務的な観点からの検討を十分に実施するものとする。なお、この業務に係る弁護士への報酬は、受注者の負担とする。

**(8) 準拠法令等**

本業務は、本仕様書による他、関係法令、政令、規則等に準拠し実施するものとする。

**(9) その他**

- ①本仕様書に記載のない事項や、本業務の内容等に大幅に変更が生じた場合については、その対処方法について双方協議し決定する。
- ②本業務の受注者、業務協力会社（※1）及び関係会社は、民間等事業者の選定に事業者として応募（以下「事業応募」という）又は事業協力会社（※2）として参加（以下「事業参加」）できないものとする。

また、本業務の受注者、業務協力会社及び関係会社は、事業応募又は事業参加する者のコンサルタント等をおこなってはならない。

(※1) 本業務の受注者から本業務に関する一部再委託を受けた者をいう。

(※2) 民間等事業者から事業に関する一部再委託を受けた者をいう。

## 暴力団等の排除について

### 1. 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- (1) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。
- (2) これらの事実が確認された場合、本市は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

### 2. 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には本市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

### 3. 誓約書の提出について

- (1) 受注者は、堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約金額（税込）が500万円未満の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は本市の外郭団体である場合はこの限りでない。
- (2) 受注者は、契約金額（税込）が500万円以上となる再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴収して、本市へ提出しなければならない。
- (3) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

### 4. 不当介入に対する措置

- (1) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、警察に届け出なければならない。
- (2) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 本市は、受注者が本市に対し、(1)及び(2)に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。

(4) 本市は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が(1)に定める報告及び届け出又は(2)に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。