

**貝塚市新庁舎整備事業
募集要項**

令和元年5月10日修正版

平成31年4月3日

貝塚市

【目次】

第1	募集要項の定義	1
第2	事業概要	2
1.	事業内容に関する事項	2
第3	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1.	民間事業者の募集及び選定方法	6
2.	民間事業者の選定に係る基本的な考え方	6
3.	民間事業者の募集及び選定等のスケジュール（予定）	6
4.	応募者の備えるべき参加資格要件	6
5.	募集手続等	10
6.	優先交渉権者の選定及び決定	16
第4	公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項	17
1.	施設の立地条件及び整備の概要	17
第5	契約に関する基本的な考え方	18
1.	基本協定の締結について	18
2.	PFI事業者の設立について	18
3.	事業契約内容についての協議	18
4.	仮契約及び事業契約の締結	18
5.	契約保証金等	18
6.	次点交渉権者との交渉	19
7.	応募及び事業契約締結に伴う費用負担	19
8.	係争事由に係る基本的な考え方	19
9.	管轄裁判所の指定	19
第6	リスク分担等に関する事項	20
1.	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	20
2.	PFI事業者の責任の履行	20
3.	事業の実施状況のモニタリング（監視及び評価）	20
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	21
1.	事業の継続に関する基本的な考え方	21
2.	事業の継続が困難となった場合の措置	21
3.	金融機関と市との協議	21
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等に関する事項	22
第9	その他事業の実施に関し必要な事項	23
1.	議会の議決	23
2.	応募に伴う費用分担	23
3.	情報の公開	23
4.	PFI事業者の地位の譲渡等	23
5.	本事業に関する市の担当部署	23

【別紙】

貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙1 貝塚市新庁舎整備事業要求水準書

(以下「募集要綱別紙1 要求水準書」)

貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙2 貝塚市新庁舎整備事業優先交渉権者選定基準

(以下「募集要項別紙2 優先交渉権者選定基準」)

貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙3 貝塚市新庁舎整備事業様式集

(以下「募集要項別紙3 様式集」)

貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙4 貝塚市新庁舎整備事業基本協定書(案)

(以下「募集要項別紙4 基本協定書(案)」)

貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙5 貝塚市新庁舎整備事業契約書(案)

(以下「募集要項別紙5 事業契約書(案)」)

第1 募集要項の定義

貝塚市（以下「市」という。）は、貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を、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。）に基づく事業として特定事業に選定した。

「貝塚市新庁舎整備事業募集要項」（以下「募集要項」という。）は、本事業を実施する民間事業者を選定するため、その手続き等を記載したものである。

なお、「貝塚市新庁舎整備事業実施方針」及び「貝塚市新庁舎整備事業実施方針に関する質問及び意見に対する回答」と募集要項とに相違がある場合は、募集要項の規定を優先するものとし、募集要項に記載がない事項については、「貝塚市新庁舎整備事業実施方針」、「貝塚市新庁舎整備事業実施方針に関する質問及び意見に対する回答」及び「募集要項に関する質問に対する回答」によることとする。

第2 事業概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者の名称

貝塚市長 藤原 龍男

(3) 本事業の目的

市における現在の市役所本庁舎は、1965年3月に竣工した鉄筋コンクリート造の地下1階、地上4階の建物で、建設後50年以上が経過し、老朽化が進んでいることに加え、耐震性能が不足している。

このため、2014年度に「貝塚市役所本庁舎建替等検討調査業務」を実施し、市民や来庁者から新庁舎建設にかかるご意見を広くいただくとともに、周辺施設との統合や複合化、財政負担の平準化、事業手法等について検討した。

さらに、2016年度に策定した「貝塚市公共施設等総合管理計画」において、市役所本庁舎は「建て替えを行う際は、保有総量の削減に努めるものとし、その実施時期については市の財政状況等を見据え、最適な時期を見極めるもの」との方針を示した。

2018年、これらの経過を踏まえ、国の「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」を活用しながら、民間活力をも導入した本事業に着手することとし、同年11月に新庁舎整備の指針となる「貝塚市庁舎計画」を策定した。

本事業は、新庁舎整備の基本理念として掲げる「人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎」の実現をめざすもので、新庁舎に現在の身体障害者福祉センター及び老人福祉センターの機能を配置し、また、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を統合することで、市民の利便性の向上を図り、かつ、防災拠点機能を備えた新庁舎の整備を目的とする。

その整備の手法は、民間の創意工夫の発揮による公共サービスの質の向上と財政負担の削減を図ることが可能となる「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PFIとし、新庁舎の整備、維持管理及び運営等を行う事業（以下「本体事業」という。）、並びに敷地（以下「事業用地」という。）の一部を活用した民間収益施設の整備、維持管理及び運営等を行う事業（以下「付帯事業」という。）を一体的に行うこととする。

(4) 事業の範囲

本事業で選定された民間事業者が設立する特別目的会社（SPC）（以下「PFI事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、「募集要項別紙1 要求水準書」において提示する。なお、付帯事業については、PFI事業者が実施せず、付帯事業を行うものとして選定された事業者（以下「付帯事業者」という。）が行うものとする。

① 本体事業

ア 事業計画策定業務

イ 調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査
- ・ PCB 含有調査
- ・ アスベスト含有材など使用状況調査
- ・ その他調査

ウ 設計業務

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

エ 工事監理業務

オ 建設業務

- ・ 新庁舎の建設工事
- ・ 市役所別館等の改修工事
- ・ 現市役所本庁舎等の解体工事
- ・ 駐車場等外構施設整備工事

カ 新庁舎開庁準備業務

- ・ 什器備品の調達及び設置
- ・ 移転業務
- ・ 市への引渡し業務

キ 維持管理業務

- ・ 建築物維持管理業務
- ・ 建築設備維持管理業務
- ・ 駐車場維持管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務

ク 運營業務

- ・ 庁舎総合案内業務
- ・ 市民福祉センター運營業務
- ・ 電話交換業務
- ・ 広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運營業務

ケ その他 PFI 事業者による提案業務

② 付帯事業

- ・民間収益業務
- ・庁舎内売店運営業務
- ・自動販売機等運営業務
- ・その他付帯事業者による提案業務

(5) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が市と事業契約を締結し、施設の設計及び建設等を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務及び運営業務等を遂行する方式 (BT0 方式) により実施する。

なお、付帯事業のうち民間収益業務を実施する事業者 (以下「民間収益事業者」という。) は民間収益施設 (コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設) の整備及び所有を目的として、市と事業用定期借地権設定契約を締結することとし、基準地代を上回る民間収益事業者の提案金額をもとに同契約に定められた土地貸付料を市に支払うものとする。

また、庁舎内売店運営業務及び自動販売機等運営業務に関しては、地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、当該業務を行う付帯事業者へ行政財産の目的外使用許可を行う。この場合における使用料については有償とする。

(6) 事業者の収入

本事業における PFI 事業者及び付帯事業者 (以下、総称して「事業者」とする。) の収入は、以下のとおりである。

① 施設整備に係る対価

施設整備に要する費用の一部は、建設期間中及び竣工時に PFI 事業者へ支払い、残額及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額については、市への新庁舎の引渡し完了した後、PFI 事業者へ割賦方式により毎年度支払うものとする。支払いの期間及び年度ごとの支払い金額については事業契約書に定めるものとする。

② 施設の維持管理業務等に係る対価

施設の維持管理業務、運営業務及びその他 PFI 事業者による提案業務に係る対価については、市への新庁舎の引渡し完了した後、PFI 事業者へ毎年度支払うものとする。支払いの期間及び年度ごとの支払い金額については事業契約書に定めるものとする。

③ 付帯事業の収入

付帯事業は、付帯事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は付帯事業者の収入とする。

(7) 事業期間

事業契約の締結日から 2047 年 3 月末までの期間とする。

(8) 事業実施スケジュール

表：事業実施スケジュール

時 期	内 容
2019年9月	優先交渉権者の決定
	基本協定の締結
2019年11月	仮契約の締結
2019年12月	貝塚市議会における議決後、事業契約の締結
2020年1月～ 2022年4月	本事業に係る設計及び建設工事等 (2020年度中に実施設計に着手)
2022年4月	新庁舎の整備完了、新庁舎の引渡し及び所有権移転
2022年4月下旬～ 〃 5月上旬	新庁舎への移転
2022年5月	新庁舎の供用開始
2022年6月～ 2023年3月	現庁舎等の解体撤去及び新庁舎の駐車場等外構施設の整備
2023年3月	駐車場等外構施設の引渡し
2047年3月末	事業期間の終了

(9) 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、市は、事業期間終了後の施設の維持管理業務及び運営業務等について、必要に応じPFI事業者と協議することがある。

(10) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等を遵守するとともに、各種基準等についても本事業の要求水準に照らし適用するものとする。

なお、各種基準等は事業契約締結時の最新版を適用するが、各基準等の間で疑義が生じた場合、必要に応じて、市と協議の上で適否について決定するものとする。

① 法令及び条例等の遵守

本事業を実施するに当たり、関係する法令及び条例等を遵守すること。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

② 各種基準等の取扱い

本事業の実施に当たり、「募集要項別紙1 要求水準書 第1 4 (2) ア」に記載の各計画を参照するとともに、「募集要項別紙1 要求水準書 第1 4 (2) イ」に記載の各基準等と同等の性能又は仕様とすること。

なお、各基準等が参照する基準等に対しても、関連するものとして取り扱うこと。

第3 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

本事業においては、公募型プロポーザル方式により民間事業者の募集及び選定を行う。
民間事業者の選定は、「募集要項別紙2 優先交渉権者選定基準」によるものとする。

2. 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業では各業務を通じて、民間事業者に効率的及び効果的かつ、安定的及び継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い事業能力や提案内容による新庁舎整備の基本理念「人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎」の実現可能性等を総合的に評価するものである。

3. 民間事業者の募集及び選定等のスケジュール（予定）

本事業における民間事業者の募集及び選定等のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

表：民間事業者の募集及び選定等のスケジュール（予定）

時 期	内 容
2019年 4月3日	民間事業者の公募
4月4日～15日	募集要項に関する質問受付
4月16日～5月10日	競争的対話の参加申込
5月10日	募集要項に関する質問に対する回答及び公表
5月17日、20日	競争的対話
5月24日～30日	参加資格審査書類の受付
6月7日	資格審査の結果発送
7月24日～31日	提案書の受付
8月上旬	プレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング実施に係る通知発送
8月26日	提案書の内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング
9月上旬	優先交渉権者の決定
9月上旬	基本協定の締結
11月	仮契約の締結
12月	事業契約の締結（12月市議会の上程）

4. 応募者の備えるべき参加資格要件

（1）応募者の構成等

応募者は、複数の企業で構成されるグループとし、応募者は、代表企業を定め、代表企業以外の企業は構成企業とする。

なお、応募に際しては、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募

手続きを行うこと。

また、本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉権者として決定された応募者は、株式会社たる PFI 事業者を設立すること。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者の代表企業、構成企業のいずれもが、以下の参加資格要件を満たすこと。

- ア PFI 法第 9 条各号のいずれかに該当する者でないこと。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- ウ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業契約の締結までの期間に、市から指名停止を受けていないこと。市の入札参加資格者登録を行っていない者については、市が指名停止を行う要件に該当していないこと。
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 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ぜられている者でないこと。
- キ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと。
- ク 清算中の株式会社である者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ケ 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している企業及びその協力会社と資本面及び人事面において関連がある者でないこと。
 - なお、本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。
 - ・アドバイザー 株式会社地域計画建築研究所 大阪府大阪市中央区
 - ・協力会社 株式会社地域経済研究所 大阪府大阪市中央区
 - ・協力会社 弁護士法人御堂筋法律事務所 大阪府大阪市中央区
 - また、本募集要項において、「資本面及び人事面において関連がある」とは次のいずれかに該当する場合をいう。
 - ・発行済み株式の 100 分の 50 を超える株式を所有していること。
 - ・資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしていること。
 - ・一方の代表権を有する役員が、他方の代表権を有する役員を兼ねていること。
- サ 本事業の事業者を選定するための「貝塚市新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）の委員との関係において、次のいずれかに該当する者でないこと。
 - ・委員が、発行済み株式の 100 分の 50 を超える株式を所有していること。
 - ・委員が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしていること。

- ・委員の所属する企業が、発行済み株式の100分の50を超える株式を所有していること。
 - ・委員の所属する企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしていること。
 - ・委員が、役員又は従業員となっていること。
- シ 付帯事業者を除く応募者の代表企業、構成企業のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業として参加していないこと。ただし、付帯事業者が代表企業となる場合は、他の応募者の代表企業及び構成企業として参加することは出来ない。

(3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募者の代表企業、構成企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理、運営その他業務を行う者及び付帯事業者は、それぞれ①～⑦に掲げる全ての要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面及び人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

① 設計業務を行う者（以下「設計企業」という。）

設計企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の設計企業で実施する場合、ア及びイの要件については全ての設計企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 本市の平成31年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を備えていること。
- イ 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登録を行っていること。
- ウ 延床面積12,700㎡以上の事務所の新築工事の設計実績（基本設計又は実施設計）を有していること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。）。なお、共同企業体としての実績である場合は、共同企業体へ最大出資した実績であること。

② 工事監理業務を行う者（以下「工事監理企業」という。）

工事監理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の工事監理企業で実施する場合、ア及びイの要件については全ての工事監理企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 本市の平成31年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を備えていること。
- イ 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 延床面積12,700㎡以上の事務所の新築工事の工事監理の実績を有していること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。）。なお、共同企業体としての実績である場合は、共同企業体へ最大出資した実績であること。

③ 建設業務を行う者（以下「建設企業」という。）

建設企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の建設企業で実施する場合、ア及びイの要件については全ての建設企業が

いずれにも該当し、ウからオの要件については1者以上が該当すること。

- ア 本市の平成 31 年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を備えていること。
- イ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 建設業法第 27 条の 23 の規定に基づく最新の経営事項審査結果通知書（経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書）の建築一式の総合評点（総合評定値）（P）が 1,250 点以上であること。
- エ 延床面積 12,700 m²以上の事務所の新築工事を元請として施工した実績を有していること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。）。なお、共同企業体としての実績である場合は、自らが共同企業体へ最大出資したものであること。
- オ 延床面積 12,700 m²以上の事務所の新築工事において、建設業法第 26 条に規定する主任技術者又は監理技術者として従事した実績があり、監理技術者資格者証を有する者を本工事に専任で配置できる者であること。

④ 維持管理業務を行う者（以下「維持管理企業」という。）

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の維持管理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維持管理企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 本市の平成 31 年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を備えていること。
- イ 担当する業務の遂行に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
- ウ 延床面積 12,700 m²以上の事務所において1年以上の維持管理業務の実績を有すること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去 15 年間に実施したものに限る。）。

⑤ 運営業務を行う者（以下「運営企業」という。）

運営企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の運営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運営企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 本市の平成 31 年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を備えていること。
- イ 担当する業務の遂行に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
- ウ 運営企業は、担当する業務の実績を有すること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去 15 年間に実施したものに限る。）。

⑥ その他の業務を行う者

上記①から⑤以外の業務にあたる者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ア 本市の平成 31 年度入札参加資格者名簿に登録されていること又は登録が可能な要件を

備えていること。

イ 担当する業務の遂行に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。

⑦ 付帯事業者

付帯事業者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の企業で実施する場合は、アの要件については、全ての企業で該当し、イの要件については1者以上が該当すること。

ア 付帯事業の遂行に必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。

イ 付帯事業者は、担当する業務の実績を有すること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に実施したものに限る。）。

（4）代表企業、構成企業の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の代表企業の変更は原則として認めない。

ただし、構成企業については、事業契約締結前であれば、資格及び能力上支障がないと市が判断する場合には、変更を認めることがある。

5. 募集手続等

（1）募集要項に関する事項

① 募集の公告及び募集要項の公表

募集の公告は、2019年4月3日（水）とし、市のホームページに掲載する。本件募集要項についても同様にホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わない。

② 募集要項に関する質問、回答及び公表

本件募集要項に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

ア 受付期間

2019年4月4日（木）から4月15日（月）午後5時（必着）

イ 受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項に関する質問書」（募集要項別紙3 様式集 様式1）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。また、提出時には必ず電話で貝塚市総務市民部総務課（TEL：072-433-7073）へ電子メールの受信の確認を行うものとする。

なお、電話による質問の受付は行わない。

表：質問の提出先

質問書のファイル形式	Microsoft Word
提出先	貝塚市総務市民部総務課
提出先メールアドレス	seibi@city.kaizuka.lg.jp

ウ 回答の公表（予定）

質問に対する回答は、2019年5月10日（金）に、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市のホームページで公表する。

なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。

ホームページアドレス：<https://www.city.kaizuka.lg.jp>

また、市は、質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

③ 参考資料の配付

「募集要項別紙1 要求水準書」の参考資料に関しては、貝塚市総務市民部総務課においてDVDにて配付を行う。

なお、申込み時点で「第3 4. 応募者の備えるべき参加資格要件」を満たしていると客観的に考えられることを配布の条件とする。

ア 配付期間

2019年4月4日（木）から4月17日（水）までの土曜日及び日曜日を除き、午前10時から正午及び午後1時から午後5時までとする。

参考資料のDVDの引き渡し希望日の前日の正午までに、電話で貝塚市総務市民部総務課（TEL：072-433-7073）へ来庁希望日時を連絡すること。

なお、この際、参考資料配布申込書（募集要項別紙3 様式集 様式1-2）を電子メールでのファイル添付にて提出し、その原本を来庁の際に持参すること。

イ 配付場所

貝塚市総務市民部総務課

ウ 参考資料の取扱い

参考資料は本業務への応募のために必要な範囲でのみ使用し、その範囲を超えて使用又は複製しないこと。

参考資料及びその複製資料を第三者へ開示又は提供しないこと。

参考資料及びその複製資料は本事業における必要が無くなった時点で、適切な手段で破棄及び消去すること。

④ 競争的対話の実施

事業提案に際して、民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、競争的対話を開催する。

なお、競争的対話の結果については、競争的対話でなされた質疑応答内容のうち、競争的対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、優先交渉権者決定後に公表する。

なお、競争的対話に参加した者の企業名は公表しないものとする。

表：競争的対話の実施概要

開催日時	2019年5月17日（金）、20日（月） 午前10時～午後5時のうち90分以内
申込方法	競争的対話への参加を希望する企業は、競争的対話参加申込書（「募集要項別紙3 様式集」様式1-3）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下

	記申込先に提出すること。メールタイトルは「競争的対話への参加申込（企業名）」と明記すること。なお、電話での受付は行わない。また、提出時には必ず電話で貝塚市総務市民部総務課（TEL：072-433-7073）へ電子メールの受信の確認を行うものとする。 なお、申込は応募者単位で受付を行う。
申込み先	貝塚市総務市民部総務課 電子メール：seibi@city.kaizuka.lg.jp
申込期間	2019年4月16日（火）～5月10日（金） 午後5時必着
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・競争的対話の実施に係る日時及び会場等については、競争的対話参加申込書の受付後、市から電子メールにより通知する。 ・競争的対話の参加人数は10名までとする。 ・申込みが多数の場合は、開催期間を延長する場合がある。

（２）資格審査に関する提出書類の受付及び審査

資格審査に関する提出書類は、「募集要項別紙3 様式集」の作成要領に従い様式2～15を作成し、定める部数を提出すること。

① 受付期間

2019年5月24日（金）から5月30日（木）までの土曜日及び日曜日を除き、午前10時から正午及び午後1時から午後5時までとする。

資格審査に関する書類の提出については、提出する前日の正午までに、電話で貝塚市総務市民部総務課（TEL：072-433-7073）へ来庁希望日時を連絡すること。なお、この際、市が受付時間の変更を行うことがある。

② 受付場所

貝塚市総務市民部総務課

③ 資格審査の確認通知

資格審査の確認の結果は、資格審査に関する書類を提出した全ての応募者の代表企業に2019年6月7日（金）付で書面により通知する。

④ 提案書番号の付記

本事業における提案書の各書類の所定欄に記載する提案書番号は、資格審査の確認結果の通知に付記するものとする。

⑤ 資格審査で失格となった者に対する理由の説明

資格審査で失格となった者は、市に対して2019年6月14日（金）までに書面（任意様式）を郵送にて提出し、理由の説明を求められることができる。市は説明を求められたときは、2019年6月21日（金）までに説明を求めた者に対し書面により回答を発送する。

提出場所は、貝塚市総務市民部総務課とする。

(3) 提案書の受付

① 提案書の受付

資格審査において適格とされた応募者は、提案書を提出すること。

ア 受付期間

2019年7月24日(水)から7月31日(水)までの土曜日及び日曜日を除き、午前10時から正午及び午後1時から午後5時までとする。

提案書を提出する際は、提出する前日の正午までに、電話で貝塚市総務市民部総務課(TEL:072-433-7073)へ来庁希望日時を連絡すること。

なお、この際、市が受付時間の変更を行うことがある。

イ 受付場所

貝塚市総務市民部総務課

ウ 提出方法及び提出部数

提案書は、受付場所に持参するものとし、「募集要項別紙3 様式集」に定める部数を提出するとともに、同内容の電子データ(Microsoft Word 及び PDF)を保存し、提案書番号を記入したCD-Rを2枚提出すること。なお、CD-Rの格納容量を超える場合はDVD-Rに替えて提出すること。

提出の際は、提案書を封筒又は箱に封入の上、「貝塚市新庁舎整備事業提案書在中」と記入し、提出すること。

② 提案書の作成要領

提案書は、各様式の所定の欄に、参加資格の確認結果の通知に記載した提案書番号を記載すること。また、各様式は「募集要項別紙3 様式集」の作成要領に従い様式17~66を作成すること。また、同要領に従い定める部数を作成すること。

③ 本事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱い

ア 著作権

本事業に関する提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、優先交渉権者の選定に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表等以外には応募者に無断で使用しないものとする。

イ 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た結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

ウ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件募集に係る検討以外の目的で使用することはできない。

エ 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語、単位及び時刻

本件募集に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

④ プレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングの実施

資格審査において適格とされた応募者に対して 2019 年 8 月 26 日(月) (予定) にプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

事業者選定委員会において応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを行い、選定委員会の審査委員が質疑等のヒアリングを行う。

8 月上旬頃に応募者の代表企業に対してプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング実施に係る通知を電子メール及び書面にて送付する。

なお、基本的事項の確認において失格とされた場合並びに提案価格及び付帯事業の提案価格の確認で失格とされた場合は、8 月上旬頃に応募者の代表企業に対し、電子メール及び書面にて通知する。

表：プレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングの実施概要

開催日時 (予定)	2019 年 8 月 26 日 (月) 時間未定
実施方法	プロジェクター設営等の準備 (15 分を予定) 応募者からのプレゼンテーション (30 分を予定) 事業者選定委員会からのヒアリング (20 分程度を予定)
内容	プレゼンテーションにおいては、提出済みの提案書の説明を行うものとする。記載のない新たな提案に関する説明及び提案の範囲を逸脱した説明は認めない。また、新たな資料の配布は認めない。(当日は、プロジェクターによる提案内容の発表を認めるが、画面の印刷資料の配布は認めない。)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開催日の約 1 週間前に、事業者選定委員会の事前質問事項を応募者の代表企業へ電子メールにより送付する。これに対し、プレゼンテーションにおいて明確に回答すること。 ・会場への入室人数は 10 名までとする。 ・スクリーンは市にて用意する。PC、プロジェクター及びデータは応募者が持参すること。

⑤ 応募にあたっての留意事項

ア 募集要項の承諾

応募者は、募集要項の記載内容を承諾の上、応募すること。

イ 費用負担

本プロポーザルの応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とし、いかなる場合も市に請求できないものとする。

ウ 応募の辞退

資格審査の確認結果の通知を送付された応募者が応募を辞退する場合は、辞退届(任意様式)を持参により提出すること。なお、応募者が提案書等を提出期限までに提出しない場合は、辞退したものとみなす。

エ 公正な募集の確保

応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和 23 年法律第 54 号)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該応募者を参加させず、又は本プロポーザルを延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

オ 募集の中止及び延期

本プロポーザルを公正に実施することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、本プロポーザルを延期又は取り止めることがある。

カ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ・代表企業以外の者による応募
- ・応募書等に虚偽の記載をした者による応募
- ・記名押印のない応募書による応募
- ・誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- ・応募者及びその代理人のした 2 以上の応募
- ・その他応募に関する条件に違反した応募

(4) 本体事業に対する提案上限価格

金 7, 878, 930, 000 円 (消費税及び地方消費税を除く)

※上記提案上限価格は、事業期間にわたって市が PFI 事業者を支払う業務の対価 (総額) である。なお、市の算定根拠は公表しない。

※応募者の本体事業に対する提案価格が、上記提案上限価格を超える場合は失格とする。

(5) 民間収益業務 (付帯事業) の基準地代

年額 金 5, 265, 000 円 (1,300 m²×4,050 円/m²)

※応募者の民間収益業務 (付帯事業) の地代に対する提案価格が基準地代を下回る場合は失格とする。

6. 優先交渉権者の選定及び決定

(1) 審査の体制

市は、審査に関して、学識経験者及び関係行政機関の職員で構成される事業者選定委員会を設置している。事業者選定委員会の委員は、次のとおりである。

表：事業者選定委員会 委員名簿（敬称略及び順不同）

氏名	所属
三好 庸隆	武庫川女子大学 教授
若本 和仁	大阪大学大学院 准教授
中務 正裕	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士
清水 和也	東陽監査法人 公認会計士
田中 利雄	貝塚市副市長
石崎 隆弘	貝塚市副市長
鈴木 司郎	貝塚市教育長

参加者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、審査対象から除外することとする。

なお、民間事業者の募集、審査及び優先交渉権者の決定の過程において、参加者が無い又はいずれの参加者も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業者が実施することが適当でない判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 選定の方法

事業者選定委員会において、「募集要項別紙 2 優先交渉権者選定基準」に基づき、選定する。

なお、応募者が 1 グループのみの場合でも、本プロポーザルは有効に成立するものとする。

(3) 優先交渉権者等の決定及び公表

① 優先交渉権者等の決定

市は、(2)の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

② 結果及び評価の公表

本プロポーザルの結果は、2019年9月上旬に資格審査において適格とされた応募者の代表企業全てに文書で通知し、併せて審査結果を市のホームページで公表する。なお、電話等による問合せには応じない。

第4 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

1. 施設の立地条件及び整備の概要

(1) 位置及び基本的条件

事業用地の基本的な条件は次のとおりである。事業用地の位置は「募集要項別紙1 要求水準書 別紙1 事業用地付近見取図」に、事業用地の現況は「募集要項別紙1 要求水準書 別紙2 事業用地現況図」に示す。

表：事業用地の基本的条件

所在地	大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号他
事業用地面積	事業用地：約49,500㎡ うち新庁舎整備用地：約16,100㎡ うち民間収益施設整備用地：約1,300㎡
用途地域	近隣商業地域
防火地域等	準防火地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	300%
日影規制	8時～16時、測定点4.0m、5mライン5時間、10mライン3時間
斜線制限	道路斜線：1.5勾配 隣地斜線：31m+2.5勾配

(2) 土地利用の条件

事業用地の土地利用条件は、「募集要項別紙1 要求水準書 別紙6 事業用地における土地利用条件図」に示す

(3) 新庁舎の概要

新庁舎の規模は、延床面積12,700㎡程度とし、±10%以内の増減を認めるものとする。

第5 契約に関する基本的な考え方

1. 基本協定の締結について

市は、本事業に係る優先交渉権者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた「募集要項別紙4 基本協定書（案）」について協議を行い、当該協議の内容に基づき、基本協定を締結する。

2. PFI事業者の設立について

優先交渉権者は、事業契約の仮契約の締結までに、本事業を遂行するために会社法に定める株式会社としてPFI事業者を設立するものとする。その所在地は貝塚市内とし、事業期間中は移転しないものとする。

なお、応募者のうち、代表企業は必ずPFI事業者に対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体での出資比率は、PFI事業者の全株式の100分の50を超えるものとし、PFI事業者の株式については、市の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

3. 事業契約内容についての協議

市は、提案内容に基づき、優先交渉権者と「募集要項別紙5 事業契約書（案）」について協議を行うものとする。

4. 仮契約及び事業契約の締結

市は、優先交渉権者と2019年11月に仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は市議会における事業契約の議決を経て本契約となる。市議会への議案上程は、2019年12月を予定している。

5. 契約保証金等

PFI事業者は、事業契約の成立と同時に以下のとおり契約保証金の納付等を行わなければならない。本体事業のうち事業計画策定業務、調査業務、設計業務、工事監理業務、建設業務及び新庁舎開庁準備業務に係る対価（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の5%以上の額を契約保証金として市へ支払う。有効期間は、事業契約の締結日から全ての施設の整備完了までとする。

ただし、契約保証金については、現金以外に、貝塚市契約規則（平成19年貝塚市規則第9号）第6条第1項の規定に基づき、国債証券、地方債証券、政府の保証のある債券、金融機関の振出し又は支払保証をした小切手、市長が確実であると認める金融機関の保証のあるものによって、納めることができるものとする。また、PFI事業者が、保険会社との間に市を被保険者とする保証保険契約を締結し、当該保証証券が提示されたときは、契約保証金を免除することができる。

付帯事業のうち民間収益業務に係る契約保証金等については、事業用定期借地権設定契約書に基づくものとする。

履行保証保険については、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、事業契約の締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を市に提出するものとする。ただし、PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業、その他の業務を行う者の全部又は一部の者が締結する場合は、PFI 事業者の負担により、その保険金請求権に事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定するものとする。

6. 次点交渉権者との交渉

契約内容について、市と優先交渉権者との協議が不調となり、優先交渉権者との契約締結が不可能と判断した場合は、市は次点交渉権者と契約内容に関する協議を開始することが出来るものとし、当該協議の内容に基づき、次点交渉権者と事業契約を締結するものとする。

7. 応募及び事業契約締結に伴う費用負担

応募及び事業契約締結に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

8. 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と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、事業契約に定める具体的措置に従う。

9. 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 リスク分担等に関する事項

1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 基本的な考え方

本事業は、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考えに基づき、市及び事業者が適正に責任を分担する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市及び事業者のリスク及び責任分担は「募集要項別紙5 業契約書（案）」に定めるものとする。

(3) 保険の付保

事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクにはできる限り保険を付保するものとする。

2. PFI 事業者の責任の履行

PFI 事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

3. 事業の実施状況のモニタリング（監視及び評価）

(1) 基本的な考え方

市は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準を達成しているかを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時モニタリングを実施する。

(2) 事業者に対する支払額の変更等

モニタリングの結果、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。

支払額の減額等の考え方については、事業契約書に定めるものとする。

(3) モニタリングの費用

市が行うモニタリングに係る費用は、市が負担する。

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

1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までに PFI 事業者により施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理業務及び運営業務等が効率的及び効果的かつ、安定的及び継続的に行われることを確保するため、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。

基本的な方針は以下のとおりである。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

(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

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又はその懸念が生じた場合、市は、事業契約書に定めるところにより、PFI 事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約する、又は解約せずに PFI 事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、PFI 事業者は、市に生じた損害を賠償するものとする。

PFI 事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約の全部または一部を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

(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

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、PFI 事業者は、事業契約書に定めるところにより、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市は、PFI 事業者に生じた損害を賠償するものとする。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

(3) その他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、市及び PFI 事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市と PFI 事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及び PFI 事業者は、事業契約を解除することができるものとする。事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約書で規定する。その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

3. 金融機関と市との協議

本事業の継続性を確保する目的で、市は、PFI 事業者に対し資金供給を行う金融機関等との協議を行い、また、当該金融機関等と直接協定を締結することがある。

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等に関する事項

PFI 事業者が PFI 法に規定する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を受けることができる可能性がある場合は、市は PFI 事業者が措置及び支援を受けることができるよう努めるものとする。

また、本事業において市が交付金等を活用する場合は、PFI 事業者は市が交付金等を申請するに当たり、市に対し協力を行うものとする。

なお、市は、PFI 事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

第9 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、本事業の実施に当たっては、あらかじめ貝塚市議会の議決を経て債務負担行為を設定するものとする。

(2) 事業契約

市は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめ貝塚市議会の議決を経るものとする。

2. 応募に伴う費用分担

応募に係る費用は、全て応募者の負担とする。

3. 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、市のホームページを通じて公表する。

4. PFI事業者の地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、PFI事業者が、各種契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分することを禁止する。

5. 本事業に関する市の担当部署

貝塚市総務市民部総務課

TEL 072-433-7073 (直通)

FAX 072-433-7511

電子メールアドレス： seibi@city.kaizuka.lg.jp

ホームページアドレス： <https://www.city.kaizuka.lg.jp>