

貝塚市新庁舎整備事業 実施方針

平成 31 年 2 月

貝塚市

— 目 次 —

第 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. 実施方針に関する事項	7
3. 特定事業の選定方法等に関する事項	8
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 民間事業者の募集及び選定方法	9
2. 民間事業者の選定に係る基本的な考え方	9
3. 本体事業及び付帯事業に関する要求水準	9
4. 応募者の備えるべき参加資格要件	9
5. 審査及び選定に関する事項	13
6. 基本協定の締結について	14
7. PFI 事業者の設立について	14
8. 事業契約について	14
9. 提出書類の取り扱い	14
第 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	15
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	15
2. 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）	15
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1. 施設の立地条件及び整備の概要	16
第 5 事業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	19
1. 係争事由に係る基本的な考え方	19
2. 管轄裁判所の指定	19
第 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	20
1. 事業の継続に関する基本的な考え方	20
2. 事業の継続が困難となった場合の措置	20
3. 金融機関と市との協議	20
第 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等に関する事項	21
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1. 議会の議決	22
2. 応募に伴う費用分担	22
3. 情報の公開	22
4. 本事業に関する市の担当部署	22

様式 1 実施方針に関する質問及び意見書

別紙 1 リスク分担表（案）

別紙 2 事業用地付近見取図

別紙 3 事業用地現況図

別紙 4 事業用地における土地利用イメージ図

第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

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

貝塚市（以下「市」という。）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 運営業務

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

ケ その他 PFI 事業者による提案業務

② 付帯事業

- ・ 民間収益事業
- ・ 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事業を実施する事業者（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、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が完了した後、事業期間の終了までの間、事業契約書に定める額を割賦方式により PFI 事業者へ毎年度支払うものとする。

② 施設の維持管理業務に係る対価

施設の維持管理業務に係る対価については、市への新庁舎の引渡しが完了した後、事業期間の終了までの間、事業契約書に定める額を PFI 事業者へ毎年度支払うものとする。

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（予定）

表：事業実施スケジュール（予定）

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 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、以下の計画を参照するとともに、以下の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。

ア 計画

- ・貝塚市庁舎計画 [貝塚市]
- ・第 5 次貝塚市総合計画 [貝塚市]
- ・都市計画に関する基本方針（貝塚市都市計画マスタープラン） [貝塚市]

- ・貝塚市公共施設等総合管理計画〔貝塚市〕
- ・貝塚市公共建築物個別施設計画（本庁舎及び本庁舎周辺施設編）〔貝塚市〕
- ・その他関連する計画

イ 基準等

- ・官庁施設の基本的性能基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の環境保全基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の防犯に関する基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設計基準、同資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築構造設計基準、同資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・構内舗装・排水設計基準、同資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設備計画基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設備設計基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設備耐震設計・施工指針〔国立研究開発法人建築研究所監修〕
- ・建築設備設計計算書作成の手引き〔一般社団法人公共建築協会編集〕
- ・建築工事標準詳細図〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・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〕
- ・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〕
- ・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〕
- ・公共建築工事改修標準仕様書（建築工事編）〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事改修標準仕様書（電気設備工事編）〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事改修標準仕様書（機械設備工事編）〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築物解体工事共通仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築数量積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・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〕
- ・建設副産物適正処理推進要綱〔国土交通省〕
- ・建築工事施工管理要領〔工事施工管理要領改訂委員会〕
- ・電気設備工事施工管理要領〔工事施工管理要領改訂委員会〕
- ・機械設備工事施工管理要領〔工事施工管理要領改訂委員会〕
- ・建築保全業務共通仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築保全業務積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築物修繕措置判定手法〔一般財団法人建築保全センター〕
- ・建築設備の維持保全と劣化診断〔一般財団法人建築保全センター〕
- ・管理者のための建築物保全の手引き〔一般財団法人建築保全センター〕
- ・防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン〔国土交通省住宅局〕
- ・業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕

- ・身体障害者社会参加支援施設の設備及び運営に関する基準（平成 15 年 3 月 12 日 厚生労働省令第 21 号）
- ・福祉避難所の確保・運営ガイドライン〔内閣府（防災担当）〕
- ・その他関連する基準等

2. 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する質問及び意見の受付

本実施方針に関する質問及び意見の受付を次の要領で行う。

① 受付期間

2019年2月5日（火）～2月15日（金）午後5時（必着）

② 受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「様式1 実施方針に関する質問及び意見書」に記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出するものとする。また、提出時には必ず電話で市の担当部署（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、電話による質問及び意見の受付は行わない。

表：質問及び意見の提出先

質問及び意見書のファイル形式	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

(2) 実施方針に関する質問及び意見に対する回答及び公表

本実施方針に関する質問及び意見に対する回答及び公表を次の要領で行う。

なお、これらの回答については、必要に応じて募集要項に反映する。

① 公表日（予定）

2019年2月28日（木）

② 公表方法

質問及び意見に対する回答は、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、市のホームページへの掲載によって行う。

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：<http://www.city.kaizuka.lg.jp>

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

(3) 実施方針の変更

本実施方針の公表後において、民間事業者からの質問及び意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合は、市のホームページへの掲載により公表する。

3. 特定事業の選定方法等に関する事項

(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、本体事業について、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。

具体的な判断の基準は以下のとおりである。

- 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うえで、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、出来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出来る限り客観性を確保したうえで評価を行う。）。

(2) 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

市が本体事業を特定事業として選定した場合は、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。

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・効果的かつ安定的・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. 本体事業及び付帯事業に関する要求水準

本体事業及び付帯事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、要求水準書によることとする。

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、本実施方針において、「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。

(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・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 ㎡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 ㎡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・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. 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

事業者選定委員会において、提案書の計画内容による「定性的事項」と提案価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき市が優先交渉権者を決定する。審査を行う委員は、募集要項において提示する。

なお、応募者の代表企業、構成企業が優先交渉権者の決定までに事業者選定委員会の委員に対し、事業者の選定に関して自己の有利になる目的のために接触する等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 審査の内容

事業者選定委員会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に審査を行い、具体的な事業者選定基準については、募集要項において提示する。

(3) 選定結果の公表

選定により、優先交渉権者が決定した場合は、その結果について市のホームページを通じて速やかに公表する。

(4) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者が無い、又はいずれの応募者の提案においても財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を市のホームページを通じて速やかに公表する。

(5) 募集及び選定等のスケジュール（予定）

本事業における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：募集及び選定等のスケジュール（予定）

時 期	内 容
2019 年 3 月	特定事業の選定及び公表
4 月	民間事業者の公募（募集要項、要求水準書、事業契約書（案）等の公表）
4 月中旬～下旬	質疑応答
5 月	競争的対話
7 月下旬	提案書類（参加表明書、事業提案書を含む）受付
9 月	優先交渉権者の決定
〃	基本協定の締結
11 月	仮契約の締結
12 月	事業契約の締結

6. 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基本協定を締結する。

7. PFI 事業者の設立について

PFI 事業者の設立に当たっては、その所在地を貝塚市内とし、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。

8. 事業契約について

市は、PFI 事業者と仮契約を締結し、貝塚市議会の議決を経た後に事業契約を締結する。

9. 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業に関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、提案書類は返却しない。

(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、運営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事業者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合は、当該事業者は、市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第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. 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」との考え方にに基づき、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原則として「別紙1 リスク分担表（案）」のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項において提示し、事業契約書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. 事業の実施状況のモニタリング（監視・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。モニタリングの実施方法等は募集要項において提示する。

(2) 事業者に対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求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、募集要項において提示し、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4 公共施設等の立地並びに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「別紙2 事業用地付近見取図」に、事業用地の現況は「別紙3 事業用地現況図」に示す。

なお、市は、2018年度中に事業用地及び周辺において、都市計画の変更を予定している。

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1,200㎡	
	現状	変更後
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域
防火地域等	建築基準法第22条区域	準防火地域
指定建ぺい率	60%	80%
指定容積率	200%	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	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：1.25勾配 隣地斜線：20m+1.25勾配	道路斜線：1.5勾配 隣地斜線：31m+2.5勾配

(2) 土地利用のイメージ

事業用地の土地利用イメージは、「別紙4 事業用地における土地利用イメージ図」のとおりである。

(3) 事業用地における建設手順

市が想定している新庁舎建設の手順を以下に示す。

ただし、事業効果を高める応募者の提案を妨げるものではない。

- ・現庁舎南側の駐車場を新庁舎の建設場所とする。
 - ・現庁舎北側に、新庁舎建設に伴い必要となる代替の仮設駐車場を整備する。
 - ・解体対象施設（「市役所本庁舎」「市役所分室（都市整備部分室）」「教育庁舎」「市民福祉センター」「職員会館」及び関連付帯施設）から新庁舎への移転が完了次第、これらの施設を解体する。
 - ・新庁舎建設に支障がある場合、「市役所分室（都市整備部分室）」を先に解体することを認める。
- ただし、その場合、PFI事業者の負担により市役所第2別館内に代替の執務室を整備する。

- ・解体対象施設の解体後、新庁舎北側には市民広場を整備し、平常時は市民交流の場、災害時は防災広場として活用する。併せて、新庁舎周辺に駐車場を整備する。
- ・「市役所別館」「市役所第2別館」「ストックヤード」「保健・福祉合同庁舎」は継続して利用する。継続して利用する各施設の建物やインフラ（電気、通信、ガス及び上下水道等）について、「市役所本庁舎」の解体後においても各種法令に適合した状態で継続して機能するよう必要な復旧及び改修等を行う。
- ・「市役所第2別館」は市役所機能として活用するため、執務室配置や間仕切のレイアウト変更に伴う改修等を行う。

表：既存施設の概要及び活用方針

No.	施設名称	建築年月	構造	階数 [地上/地下]	延床面積 [㎡]	活用方針	
						継続利用	解体
1	市役所本庁舎	1965/3	RC 造	4/1	5,711.38		○
2	市役所別館	1991/3	RC 造	4/1	2,597.37	○	
3	市役所第2別館	1992/3	S 造	2/-	1,593.32	○	
4	市役所分室（都市整備部分室）	1991/10	RC 造	2/-	200.00		○
5	ストックヤード	2012/3	S 造	1/-	27.84	○	
6	保健・福祉合同庁舎	1995/10	RC 造	4/-	3,570.97	○	
7	教育庁舎	1964/10	RC 造	3/1	1,647.86		○
8	市民福祉センター ※	1980/4	RC 造	5/-	4,001.36		○
9	職員会館	1964/11	RC 造	2/-	955.05		○

※市民福祉センターは老人福祉センター講座室（ゆうゆう館）を含むものとする。

（４）新庁舎の概要

① 施設構成

地上6階建てを想定しており、各階層のフロアイメージは次頁のとおりである。

ただし、応募者の提案を妨げるものではない。

- ・来庁者が多く訪れる窓口業務を中心とする執務スペースは、低層階に集約して配置し、ワンストップサービスの実現をめざす。また、1階には、総合案内、市民交流スペース、売店等を設置する。
- ・現在の市民福祉センター2階の「身体障害者福祉センター」及び3階の「老人福祉センター」は、新庁舎の中間階に移転整備する。また、4階の「大会議室」は、多目的ホールとして、新庁舎に設置する。
- ・大規模災害等における防災拠点となる災害対策本部は、迅速な意思決定を図るため、各部署との連携を考慮し、庁舎の中間階に配置する。
なお、平常時は、会議室として利用する。
- ・最上階には、議会スペースを配置する。また、多目的ホールの他、展望テラス、喫茶コーナー（自動販売機による飲料等の提供）を配置する。

②新庁舎の面積

- ・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。

表：貝塚市庁舎計画に基づく各階層のフロアイメージ

階	配置
6 階	・議会（議場、図書室、正副議長室、応接室、議員控室、委員会室、議会ロビー等） ・議会事務局 ・多目的ホール ・展望テラス・喫茶コーナー等
5 階	・執務室 ・会議室等
4 階	・執務室 ・会議室 ・コンピューター室 ・印刷室 ・電話交換室 ・市民福祉センター（老人福祉センター）等
3 階	・市長室、副市長室、応接室等 ・会議室（災害対策本部） ・執務室 ・会議室 ・市民福祉センター（身体障害者福祉センター）等
2 階	・執務室（窓口業務） ・指定金融機関 ・会議室 ・待合・ロビー等
1 階	・執務室（窓口業務） ・待合・ロビー ・総合案内 ・市民交流スペース ・情報公開コーナー ・売店 ・ATM コーナー ・庁舎管理室等
外構	・駐車場 ・駐輪場 ・コミュニティバス乗降スペース ・車両乗降スペース ・市民広場等

※上記はイメージであり応募者の提案を妨げるものではない。

第5 事業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

1. 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。

2. 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 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・効果的かつ安定的・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が、詳細は、募集要項において提示し、事業契約書に定めるものとする。

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。

(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。

(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。

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8 その他特定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. 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: <http://www.city.kaizuka.lg.jp>