

(仮称) 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設
整備運営事業

実 施 方 針

平成 29 年 7 月

箕面市

— 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
(1) 事業名称	1
(2) 事業の対象となる公共施設	1
(3) 公共施設の管理者の名称	1
(4) 事業の目的	1
(5) 事業の概要	2
(6) 事業方式	2
(7) S P C の収入	3
(8) 利用料金に関する事項	4
(9) 事業期間	4
(10) 事業実施スケジュール（予定）	4
(11) 事業期間終了時の措置	4
(12) 遵守すべき法令等	4
② 条例・規則等	5
2 特定事業の選定基準等に関する事項	7
(1) 選定基準	7
(2) 選定結果の公表	7
第 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 民間事業者の選定に係る基本的な考え方	8
3 公共施設群の設計、建設及び運営・維持管理業務に関する要求水準	8
4 民間事業者の募集・選定スケジュール	8
5 募集手続等	9
(1) 実施方針の質問・意見への回答等	9
(2) 入札公告、入札説明書等の公表及び説明会の実施	9
(3) 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知	9
(4) 入札書及び事業提案書の受付	9
(5) 落札者の決定	9
6 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
(1) 入札参加者の構成等	9
(2) 入札参加者の参加資格要件	10
(3) 入札参加者の業務遂行能力に関する資格要件	11
(4) 代表企業及び構成企業の変更	12
7 審査及び選定に関する事項	12
(1) 審査に関する基本的な考え方	12
(2) 審査の内容	12
(3) 検討結果の公表	12

(4) 民間事業者を選定しない場合.....	12
(5) 基本協定の締結について.....	13
8 S P Cについて.....	13
9 事業契約について.....	13
10 提出書類の取り扱い.....	13
(1) 著作権.....	13
(2) 特許権等.....	13
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.....	14
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	14
(1) 基本的な考え方.....	14
(2) 予想されるリスクと責任分担.....	14
(3) 保険の付保.....	14
2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）.....	14
(1) 基本的な考え方.....	14
(2) S P Cに対する支払額の変更等.....	14
(3) モニタリングの費用.....	14
第4 公共施設群等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	15
1 公共施設群の立地条件及び整備する施設の概要.....	15
2 提案事業について.....	16
第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における措置に関する事項.....	17
1 係争事由に係る基本的な考え方.....	17
2 管轄裁判所の指定.....	17
第6 継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	18
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	18
2 事業の継続が困難となった場合の措置.....	18
(1) S P Cの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合.....	18
(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.....	18
(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	18
3 金融機関と市との協議.....	18
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.....	19
1 法制上、税制上、財務上及び金融上の支援に関する事項.....	19
2 その他支援に関する事項.....	19
第8 その他特定事業の実施に関する事項.....	20
1 議会の議決.....	20
(1) 債務負担行為.....	20

(2) 事業契約.....	20
(3) 指定管理者の指定.....	20
2 入札に伴う費用分担.....	20
3 情報の公開.....	20
4 本事業に関する市の担当部署.....	20
5 実施方針に関する事項.....	21
(1) 実施方針に関する質問・意見の受付.....	21
(2) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表.....	21
(3) 実施方針の変更.....	21

(様式)

- ・様式－1 実施方針に関する質問・意見書

(別紙)

- ・別紙－1 リスク分担表

(参考)

- ・「文化ホール運営管理予定事業者の決定について」
<https://www.city.minoh.lg.jp/machidukuri/20170601-newbunkahall-unneijigyosya-result.html>
- ・「(仮称) 箕面船場駅前地区の決定等についてのパブリックコメント実施結果及び都市家角案の縦覧（都市計画法第 17 条に基づく縦覧）について」
<http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba/tiku-pabu.html>
- ・『都市景観形成地区「箕面船場駅前地区」の指定に関するパブリックコメント募集』
<http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba/keikan-pabu.html>
- ・「大阪大学箕面キャンパス移転プロジェクト検討業務委託の報告書（概要版）について」
<https://www.city.minoh.lg.jp/machidukuri/161226hanndaiitenn.html>

第1 特定事業の選定に関する事項

箕面市（以下「市」という。）は、「（仮称）箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業」（現在延伸工事中の北大阪急行線における新駅「（仮称）箕面船場駅」前地区において公共施設を整備し運営する事業で、以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により財政資金の効果的活用を図るため、「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「P F I 法」という。）に基づく事業として実施する方針とする。

本実施方針は、「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」（平成 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号）、「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 13 年 1 月 22 日内閣府民間資金等活用事業推進委員会）等に則り、定めるものである。

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

（仮称）箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設

- ① 文化ホール
- ② 文化交流施設
- ③ 図書館
- ④ 地下駐車場

※その他、（仮称）箕面船場駅前地区で整備予定の地区内デッキ、駅前広場、デッキ下駐輪場の設計、建設および運営・維持管理については、別途、P F I 法に基づく事業として実施する予定である。

(3) 公共施設の管理者の名称

箕面市長 倉田 哲郎

(4) 事業の目的

本事業の対象である（仮称）箕面船場駅前地区が存する船場東地域は、昭和 40 年代に土地区画整理事業によって基盤整備され、大阪船場繊維卸商団地として、主に流通・業務系の土地利用を中心に発展してきた。

しかし、建物の老朽化や繊維業を取り巻く社会情勢の変化などからまちの更新期を迎えつつあり、地権者をはじめとして、箕面市も北大阪急行線の延伸を契機とした新たなまちづくりに取り組んでいるところである。

現在、船場東地域に整備される（仮称）箕面船場駅前の土地 4.8 ヘクタールを対象に箕面船場駅前土地区画整理事業（組合施行）が実施され、既存建物の除却が進むとともに、同地内における土地利用の検討が進展しており、その一つとして、大阪大学箕面キャンパスの移転が決定している。

箕面市は、同地内において、文化ホール、文化交流施設、図書館、地下駐車場、デッキ、駐輪場等の各種公共施設を整備する予定である。本事業においては、そのうち、文化ホール、文化交流施設、図書館及び地下駐車場の設計・建設並びに文化ホール、地下駐車場の運営・維持管理を、民間の資金とノウハウを活用し、良質な公共サービスの提案を期待できる P F I 手法でもって実施することにより、本市の文化芸術の振興並びに都市ブランドの向上、同駅前の賑わい創出を実現しようとするものである。

(5) 事業の概要

① 事業の範囲

本事業の範囲は、文化ホール、文化交流施設、図書館及び地下駐車場の設計・建設と、文化ホール及び地下駐車場の運営・維持管理とする。

また、文化ホール、文化交流施設、図書館及び地下駐車場について、これらをまとめて総称する場合の呼称を「公共施設群」とし、公共施設群に共通する設備類の設計・建設及び維持管理も事業範囲に含む。

なお、具体的な事項については、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。）において提示する。

事業の範囲	公共施設群					
	文化ホール	文化交流施設	図書館	地下駐車場	附帯施設※3	共通設備管理※4
施設整備業務						
設計業務(事前調査・基本設計・実施設計)	○	○	○	○	○	○
建設業務	○	○	○	○	○	○
工事監理業務	○	○	○	○	○	○
施設建設に伴う各種申請等の業務	○	○	○	○	○	○
備品等整備業務	○	○	○	○	—	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○	○	○
維持管理業務						
建物保守管理業務	○※1	—※2	—※2	○	○	○
設備保守管理業務	○※1	—※2	—※2	○	○	○
清掃業務	○※1	—※2	—※2	○	—	○
植栽・外構維持管理業務	○※1	—※2	—※2	○	—	○
廃棄物処理業務	○※1	—※2	—※2	○	—	○
安全管理業務	○※1	—※2	—※2	○	○	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○※1	—※2	—※2	○	○	○
施設運営業務	○※1	—※2	—※2	○	—	○
提案事業(店舗、カフェ等に限る)	—	—	—	—	○	—

※1 文化ホールの運営・維持管理業務は、既に市が公募により選定した株式会社キョードーファクトリー（以下「文化ホール運営者」という。）が行う。なお、本募集の選定事業者は、本事業に係るＳＰＣ（特別目的会社）を、文化ホール運営者を含んで組成すること。

※2 文化交流施設、図書館の運営・維持管理業務は、指定管理者として国立大学法人大阪大学が行う。なお、大阪大学は、ＳＰＣには参画しない。

※3 附帯施設は、店舗やカフェなど、にぎわいと回遊性を創出し、地域の活性化に資するための施設とする。転貸することも可能である。

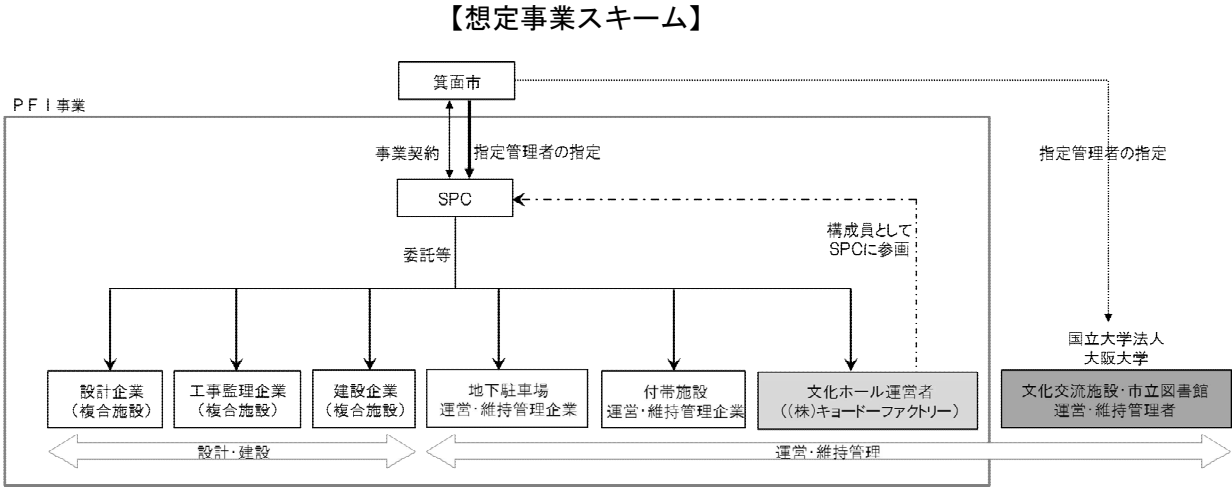
※4 受変電設備、受水槽、防災設備等、全館共通設備の維持管理業務を指す。

※5 上記の他に、ＳＰＣ管理運営業務も業務範囲とする（詳細は入札公告において要求水準書により提示する）。

(6) 事業方式

本事業は、本募集の選定事業者が設立するＳＰＣ（文化ホール運営事業者を含む）と市が事業契約を締結し、施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転した上で、ＳＰＣが事業期間中における施設の運営・維持管理業務を遂行する「ＢＴＯ（Build-Transfer-Operate）方式」により実施する。

なお、施設の運営・維持管理は、地方自治法第 244 条の 2 に基づき指定管理者制度及び利用料金制度を導入し、箕面市議会の議決を経た上で、SPC（文化ホール及び地下駐車場の運営・維持管理業務を担う）と国立大学法人大阪大学（文化交流施設・市立図書館の運営・維持管理業務を担う）を指定管理者として指定する。



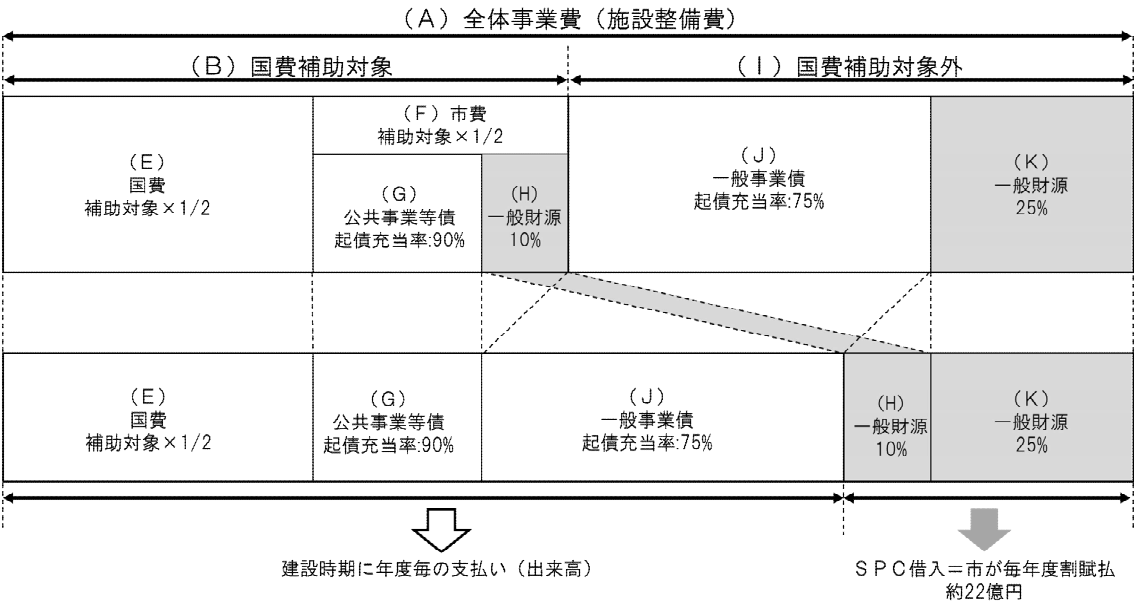
(7) S P C の収入

本事業における S P C の収入は、以下のとおりである。

① 施設の整備に係る対価

施設の整備に係る費用については、社会資本整備総合交付金及び地方債の活用を予定しており、SPC が得る対価のうち、社会資本整備総合交付金及び地方債の対象となる分については、建設時期に毎年度で支払い、残る対価については、割賦により支払う予定である。なお、全体事業費等は現時点の想定であることから、SPC 借入額も現時点の想定である。

【施設の整備に係る対価の支払いイメージ】



② 施設の運営・維持管理業務に係る対価

本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項の規定に基づく利用料金制を導入し、SPC は、各施設の利用料金を自らの収入とする。付帯施設をサブリースする場合は、その賃料も S P C の収入とする。

また、施設の運営・維持管理業務に係る対価については、SPC が利用者から徴収す

る文化ホール、地下駐車場の利用料金及び付帯施設の賃料により賄う予定とし、その黒字相当額の一部を市へ納付することを期待している。

※文化ホールの運営・維持管理業務については、文化ホール運営者の提案内容によるものとする（入札公告時に示す）。なお、文化ホール運営者からは市へ納付金を納入する提案を受けている。

(8) 利用料金に関する事項

本事業における施設の利用料金については、市の承認を得て、SPCにおいて定めることができるものとする。

(9) 事業期間

事業契約締結日から平成 48 年 3 月末までの期間とする。

(10) 事業実施スケジュール（予定）

時 期	内 容
事業契約締結日～平成 33 年 3 月	公共施設群の施設整備業務の期間
平成 33 年 3 月	公共施設群の引渡及び所有権移転期限
平成 33 年 4 月	公共施設群の供用開始
平成 48 年 3 月	事業期間終了

(11) 事業期間終了時の措置

SPCの業務は、事業期間の終了をもって終了する。なお、市は事業期間の終了後の公共施設群の運営・維持管理業務について、必要に応じSPCと協議する。

(12) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき主な法令等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

① 法律・政省令等

- (一) 民法(明治 29 年法律第 89 号)
- (二) 不動産登記法(明治 32 年法律第 24 号)
- (三) 労働基準法(昭和 22 年法律第 49 号)
- (四) 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- (五) 興行場法(昭和 23 年法律第 137 号)
- (六) 国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)
- (七) 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- (八) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- (九) 屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)
- (一〇) 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
- (一一) 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- (一二) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- (一三) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- (一四) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- (一五) ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- (一六) 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- (一七) 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- (一八) 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)

- (一九) 危険物の規則に関する政令(昭和 34 年政令第 306 号)
- (二〇) 特許法(昭和 34 年法律第 121 号)
- (二一) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- (二二) 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- (二三) 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- (二四) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- (二五) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)
- (二六) 著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)
- (二七) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
- (二八) 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- (二九) 悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
- (三〇) 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- (三一) 警備業法(昭和 47 年法律第 117 号)
- (三二) 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)
- (三三) 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- (三四) エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)
- (三五) 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- (三六) 借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)
- (三七) 計量法(平成 4 年法律第 51 号)
- (三八) 行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)
- (三九) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号)
- (四〇) 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)
- (四一) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- (四二) 文化芸術振興基本法(平成 13 年法律第 148 号)
- (四三) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)
- (四四) 土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- (四五) 健康増進法(平成 14 年法律第 103 号)
- (四六) 個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- (四七) 特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)
- (四八) 次世代育成支援対策推進法(平成 15 年法律第 120 号)
- (四九) 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- (五〇) 会社法(平成 17 年法律第 86 号)
- (五一) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- (五二) 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律(平成 22 年法律第 36 号)
- (五三) 劇場、音楽堂等の活性化に関する法律(平成 24 年法律第 49 号)
- (五四) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(2017 年度から)
- (五五) 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- (五六) その他関連する法律・政省令等

② 条例・規則等

- (一) 大阪府屋外広告物条例(昭和 24 年大阪府条例第 79 号)
- (二) 大阪府都市公園条例(昭和 32 年大阪府条例第 30 号)
- (三) 大阪府建築基準法施行条例(昭和 46 年大阪府条例第 4 号)
- (四) 大阪府自然環境保全条例(昭和 48 年大阪府条例第 2 号)
- (五) 大阪府興行場法施行条例(昭和 59 年大阪府条例代 40 号)
- (六) 大阪府福祉のまちづくり条例(平成 4 年大阪府条例第 36 号)

- (七) 大阪府生活環境の保全等に関する条例(平成6年大阪府条例第6号)
- (八) 大阪府景観条例(平成10年大阪府条例第44号)
- (九) 大阪府温暖化の防止等に関する条例(平成17年大阪府条例第100号)
- (一〇) 大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度(平成18年)
- (一一) 大阪府道の構造の技術的基準及び道路標識の寸法を定める条例(平成25年大阪府条例第12号)
- (一二) 箕面市下水道条例(昭和44年条例第3号)
- (一三) 箕面市火災予防条例(昭和48年条例第12号)
- (一四) 箕面市特別業務地区建築条例(昭和48年条例第28号)
- (一五) 箕面市都市公園条例(昭和50年条例第15号)
- (一六) 箕面市立自転車駐車場条例(昭和55年条例第20号)
- (一七) 箕面市自転車等の駐車秩序の確立に関する条例(昭和60年条例第17号)
- (一八) 箕面市個人情報保護条例(平成2年規則第35号)
- (一九) 箕面市まちづくり推進条例(平成9年条例第22号)
- (二〇) 箕面市文化財保護条例(平成9年条例第10号)
- (二一) 箕面市水道事業給水条例(平成9年条例第22号)
- (二二) 箕面市建築基準法施行条例(平成12年条例第63号)
- (二三) 箕面市中高層建築物に係る紛争の調整に関する条例(平成14年条例第24号)
- (二四) 箕面市エネルギーの使用の合理化等に関する法律施行細則(平成15年規則第35号)
- (二五) 箕面市立箕面駅前自動車駐車場条例(平成16年条例第48号)
- (二六) 箕面市都市景観条例(平成19年条例第35号)
- (二七) 箕面市公共施設情報システムの利用者登録手続等に関する規則(平成19年条例第76号)
- (二八) 箕面市における大阪府福祉のまちづくり条例の施行に関する細則(平成21年規則第81条)
- (二九) 箕面市における大阪府屋外広告物条例の施行に関する規則(平成22年規則台90号)
- (三〇) 北部大阪都市計画高度地区計画書ただし書き第3項の規定に基づく許可基準(平成15年)
- (三一) 箕面市立文化ホール条例及び同施行規則(平成16年条例第43号)
- (三二) 箕面市立図書館条例及び同施行規則(昭和41年条例第15号)
- (三三) 箕面市立生涯学習センター条例及び同施行規則(昭和61年条例第6号)
- (三四) 上記の他、関連する大阪府及び箕面市条例・規則等

2 特定事業の選定基準等に関する事項

(1) 選定基準

市は、P F I 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」及び「V F Mに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業をP F I 事業として実施することにより、公共施設の整備および運営・維持管理について、市自らが事業を実施したときに比べて効果的かつ効率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軽減が期待できること（市の財政負担見込額の算定にあたっては、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 公共サービスの向上、良好な景観の形成及び地域の活性化が期待できること（評価にあたっては、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

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等により、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

市が本事業を特定事業として選定した場合は、総合評価一般競争入札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

本事業は、文化ホール・文化交流施設・図書館・地下駐車場の設計、建設及び運営・維持管理などそれぞれの段階における各業務を通じて、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、民間事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。

従って、民間事業者の選定にあたっては、民間事業者が入札公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ、民間事業者の提案内容が市の要求する施設の整備、運営・維持管理業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、事業競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により民間事業者を選定する。

3 公共施設群の設計、建設及び運営・維持管理業務に関する要求水準

本事業の対象である文化ホール、文化交流施設、図書館、地下駐車場の設計、工事監理、建設、運営・維持管理業務に関して、SPCが提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札公告において要求水準書により提示する。

また、提案事業に関する条件についても同様とする。

4 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 29 年 7 月 13 日	実施方針等の公表
平成 29 年 8 月上旬	実施方針等に関する質疑回答
平成 29 年 8 月下旬	要求水準書（案）の公表
平成 29 年 9 月上旬	特定事業の選定・公表
平成 29 年 9 月下旬	条例の制定（施設設置・指定管理者）、債務負担行為の議決
平成 29 年 10 月上旬	入札公告（入札説明書、要求水準書、基本協定案等）
平成 29 年 10 月中旬	入札説明書等に関する質疑応答（参加資格関係）
平成 29 年 10 月下旬	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
平成 29 年 11 月上旬	参加資格確認結果通知 入札説明書等に関する質疑応答（参加資格関係以外）
平成 29 年 11 月下旬	提案書の受付
平成 29 年 12 月	提案書の審査・面接審査（プレゼンテーション）
平成 29 年 12 月下旬	落札者決定・公表
平成 30 年 2 月	仮契約の締結
平成 30 年 3 月下旬	市議会の議決（本契約・指定管理者の指定）
平成 30 年 3 月下旬	本契約締結

5 募集手続等

(1) 実施方針の質問・意見への回答等

実施方針の質問・意見への回答等の詳細については、「第8 その他特定事業の実施に関する事項」5 (1) に示す通りとする。

(2) 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、入札説明書等を公表する。

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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

6 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

- ・入札参加者は、複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とし、入札参加グループは、代表企業を定めること。
- ・入札参加グループは、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が手続きを行うこと。
- ・入札参加グループは、参加表明書の提出時において、今後組成するS P Cに対して出資を行い、かつ、S P Cから「第1 特定事業の選定に関する事項」1. (5) ①に示す業務を受託又は請け負う予定の企業（以下「構成企業」という。）と、S P Cに対して出資を行わず、S P Cから「第1 特定事業の選定に関する事項」1. (5) ①に示す業務を受託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S P C運営管理業務等）を明らかにすること。
- ・なお、入札参加グループには、下記の(㍿)～(㍿)に掲げる企業を必ず含むものとする。
 - (㍿) 文化ホール、文化交流施設、図書館、地下駐車場の設計業務を行う企業（以下「公共施設群設計実施者」という。）
 - (㍿) 文化ホール、文化交流施設、図書館、地下駐車場の工事監理業務を行う企業（以下「公共施設群工事監理実施者」という。）
 - (㍿) 文化ホール、文化交流施設、図書館、地下駐車場の建設業務を行う企業（以下「公

- 共施設群建設実施者」という。)
- (エ) 地下駐車場の運営・維持管理業務を行う企業（以下「地下駐車場運営・維持管理者」という。)
- (オ) 附帯施設の運営・維持管理業務を行う企業（以下「附帯施設運営・維持管理者」という。)
- ・本事業に係る事業者選定の結果、落札者として決定された入札参加グループは、本事業を実施するＳＰＣ（文化ホール運営者を含む）を箕面市内に設立することとする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

入札参加者は、以下の参加資格要件を満たす法人であること。

- ア 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。
- イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により箕面市競争入札参加者氏名停止要綱に基づき指名停止を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者でないこと。
- 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。
- エ 引き続き 2 年以上その営業を行っていること。
- オ 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。）。
- カ 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。）。
- キ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（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。
- ク 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。
- ケ 清算中の株式会社である事業者について、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。
- コ 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。
- サ 最近 3 年間の法人税、消費税（地方消費税を含む。）、事業税、法人市民税、固定資産税等を滞納していないこと。
- シ 暴力団（箕面市暴力団排除条例（平成 26 年条例第 44 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団密接関係者（同条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者をいう。）及び暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者、又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与する団体でないこと。
- ス 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、その協力会社及び文化ホール運営者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。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	株式会社日本総合研究所	大阪府大阪市西区
・協力会社	株式会社アクト環境計画	東京都世田谷区
	株式会社ユーデーコンサルタンツ	大阪府大阪市中央区
	西村あさひ法律事務所	東京都千代田区

- ・文化ホール運営者 株式会社キョードーファクトリー 東京都港区

注) 本実施方針において、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。また、当該企業の者が入札参加グループを構成する企業の代表権を有している役員を兼ねている場合も同様とする。

- セ 本実施方針「第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項」の「7 審査及び選定に関する事項」に規定する検討会議の構成員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。
- ソ 入札参加グループの代表企業及び構成企業のいずれかが、他の入札参加グループの代表企業及び構成企業として参加していないこと。

(3) 入札参加者の業務遂行能力に関する資格要件

- ・入札参加グループを構成する企業のうち、公共施設群設計実施者、公共施設群工事監理実施者、公共施設群建設実施者、地下駐車場運営・維持管理者、附帯施設運営者は、それぞれ上記「(2)入札参加者の参加資格要件」に加えて、次の①～⑤の要件を満たすものとし、その他の企業は上記「(2)入札参加者の参加資格要件」を満たせば足りるものとする。
- ・入札参加グループを構成する企業のうち、①～⑤の複数の業務の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができるものとする。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若しくは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 公共施設群設計実施者

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 過去 15 年以内に、元請として、延床面積 5,000 m²以上の公共施設及び 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場の新築工事の設計実績を有していること。

② 公共施設群工事監理実施者

- ア 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。
- イ 過去 15 年以内に、元請として、延床面積 5,000 m²以上の公共施設及び 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場の新築工事の工事監理実績を有していること。
- ウ 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。

③ 公共施設群建設実施者

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。JV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
- ア 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。

- イ 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が、1,500 点以上であること。
- ウ 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。
- エ 過去 15 年以内に、元請として、延床面積 5,000 ㎡以上の公共施設及び 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場の新築工事の建設実績を有していること。

④ 地下駐車場運営・維持管理者

- ア 地下駐車場の運営・維持管理業務を行うにあたり、必要な技術、資格を有すること。
- イ 過去 10 年以内に本事業と同種類別の駐車場の運営・維持管理実績があること。

⑤ 附帯施設運営・維持管理者

- ア 提案する附帯施設について、店舗等を誘致し、サブリース等で運営・維持管理するために必要な能力、資格を有すること。
- イ 過去 10 年以内に本事業と同種類別の施設等の運営・維持管理実績があること。

(4) 代表企業及び構成企業の変更

参加表明書により参加の意思を表明した入札参加グループの代表企業及び構成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。

7 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

学識経験者等で構成する「(仮称) 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業者検討会議」(以下「検討会議」という。)において、書面審査と面接審査(プレゼンテーション)を行い、総合的に採点した結果をもとに、最も評価の高い入札参加グループを落札の候補者とする。検討会議の構成員は、入札公告において提示する。なお、入札参加グループの代表企業又は構成企業が落札の候補者の決定までに検討会議の構成員に対し、民間事業者の選定に関して自己の有利になる目的のため接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 審査の内容

① 書類審査

提案書類に基づく書類審査を行う。

② 面接審査

検討会議構成員との面接・質疑応答を行う。

※具体的な落札者決定基準については、入札説明書と併せて公表する。

(3) 検討結果の公表

事業者の選定を行った場合は、選定結果の通知の後、市ホームページ等において結果公表する。

(4) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、入札参加グループが無

い、あるいは、いずれの入札参加グループの提案において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、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(5) 基本協定の締結について

市は、本事業に係る落札者及び文化ホール運営者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

8 S P Cについて

S P Cは、箕面市内に設立し、事業期間中は移転しないものとする。

なお、入札参加グループのうち、代表企業は必ずS P Cに対して出資し、株主の中で最も多く株式を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、S P Cの全株式の50%を超えるものとし、S P C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。

※S P Cについては、整備や運営管理など取組業務の性質が変更するタイミング等によって、その資本割合の変更を可とし、それに伴って代表企業の変更も可とする。ただし、変更する場合は必ず市の承諾を得ること。

9 事業契約について

市は、S P Cと仮契約を締結し、箕面市議会の議決を経た後に事業契約を締結する。なお、事業契約書（案）は、入札公告において提示する。

10 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、入札参加者に帰属する。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き保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっているものを使用するときは、原則として提案を行った入札参加者がその使用に関する一切の責任を負わなければならない。これによって市が損失又は損害を被った場合は、当該入札参加者は、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

この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、原則として、そのリスクについて帰責性のあるものが、そのリスクを負担することとし、不可抗力及び法令変更等、市又はS P Cのいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、市とS P Cとの役割分担及びリスクへの対応能力、管理能力等の観点から、リスクを分担するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市及びS P Cのリスク及び責任分担は原則として別紙1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、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定める。

(3) 保険の付保

S P C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、S P C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S P Cが提案した水準を達成しているか否かを確認するため、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入札公告において提示する。

(2) S P C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、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定める。

(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 公共施設群等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 公共施設群の立地条件及び整備する施設の概要

敷地並びに整備する施設の概要は、以下に示すとおりである。
詳細は、要求水準書において示す。

	項目	内容
敷地条件	所在地	大阪府箕面市船場東3丁目（箕面船場駅前土地区画整理事業地内）
	用途地域	商業地域
	防火地域	防火地域
	敷地面積	8,100 m ² うち文化ホール棟 約6,000 m ² うち市立図書館・文化交流棟 約2,100 m ² ※地下駐車場は公共施設群の地下に配置
	指定容積率	600%
	指定建ぺい率	80%
	高度利用地区	600%（容積率最高限度） 200%（容積率最低限度） 80%（建ぺい率最高限度） 200 m ² （建築面積最低限度）
	高度地区	第8種高度地区（建物高さ最高限度：31m）
	特別用途地区	特別業務地区（船場団地業務地区） 箕面市特別業務地区建築条例改正（予定）
	地区計画	箕面船場駅前地区地区計画 都市計画の決定（予定）
	景観計画	都市景観基本計画・景観計画の変更、都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準の指定、デザイン指針策定（予定）
施設概要	緑化率	地上緑化：5%以上 屋上緑化：屋上面積の10%以上
	文化ホール	延床面積：約7,700 m ² 大ホール（1,400席）、小ホール（300席）、リハーサルスタジオ等
	文化交流施設	延床面積：約4,600 m ² 多目的室（大）（中）、スタジオ（大）（小）、会議室（講座室）等
	市立図書館	延床面積：約6,600 m ² 蔵書数：約71万冊
	地下駐車場	普通車：約120台以上 自動二輪：約65台以上
	附帯施設	業種は、店舗やカフェなど、にぎわいと回遊性を効果的に創出するようなものとし、事業者の提案による。

※箕面市特別業務地区建築条例改正については、平成29年10月に告示予定。

※都市計画の決定については、平成29年10月に告示予定。

※都市景観基本計画・景観計画の変更、都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準の指定については、平成29年10月に告示予定。

※「（仮称）箕面船場駅前地区デザイン指針」は大阪大学・箕面市等連絡協議会において策定されたものであって、市長が箕面市都市景観アドバイザー及び箕面市都市景観審議会の意見を聞き、平成29年8月に策定予定。

2 提案事業について

市は広く施設周辺の地域の魅力を高めるための事業の提案を求める。文化ホールは、昇降口・駅前広場から阪大キャンパスのメインストリートであるデッキに面していることから、附帯施設等のにぎわいと回遊性を効果的に創出するハード面とソフト面の提案事業を期待する。

ソフト面の事業については、SPCが自らの責任において、独自財源により実施するとともに、収入は独自収入とするものとする。

第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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とSPC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、事業契約書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 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ＳＰＣにより施設の整備が行われ、また、事業期間中の運營業務が効果的・効率的かつ安定的・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予め具体的に列挙し、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、事業契約書に定める。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) ＳＰＣの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、ＳＰＣ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やその懸念が生じた場合は、市はＳＰＣ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は、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、ＳＰＣ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

ＳＰＣは、事業契約書に定めるところにより、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、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ＳＰＣ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ＳＰＣ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ＳＰＣ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、ＳＰＣ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

1 法制上、税制上、財務上及び金融上の支援に関する事項

S P CがP F I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S P Cがそうした措置及び支援を受けることができるよう努める。

また、本事業は、国の社会資本整備総合交付金の活用を予定しており、S P Cは市が本事業に係る交付金を申請するにあたり、市が行う作業につき、協力を行うものとする。

なお、市は、S P Cに対する出資、保証等の支援は行わない。

2 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。

第8 その他特定事業の実施に関する事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、本事業の実施に必要な施設の整備にかかる費用をＳＰＣに支払うために、地方自治法第214条に規定する債務負担行為の設定に関する議案を、平成29年9月の定例市議会に提出する予定である。

(2) 事業契約

市は、事業契約の締結にあたっては、平成30年3月開催の市議会の議決を経るものとする。

(3) 指定管理者の指定

市は市議会の議決を経た上で、ＳＰＣを地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の基づく「指定管理者」に指定する予定である。

2 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、ホームページ等を通じて公表する。

4 本事業に関する市の担当部署

〒562-0003

大阪府箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市 地域創造部 北急まちづくり推進室

TEL 072-724-6744

FAX 072-722-7655

電子メールアドレス：machidukuri@maple.city.minoh.lg.jp

ホームページアドレス：http://www.city.minoh.lg.jp/machidukuri/

5 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する質問・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

平成 29 年 7 月 13 日（木）～ 7 月 27 日（木）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、「実施方針に関する質問・意見書（様式－1）」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こと。なお、電話での受付は行わない。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 地域創造部 北急まちづくり推進室
提出先メールアドレス	machidukuri@maple.city.minoh.lg.jp

(2) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

本実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表を次の要領で行う。これらの回答については、必要に応じて入札説明書に反映する。

① 回答日（予定）

平成 29 年 8 月上旬

② 公表方法

質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、箕面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。

なお、市は、質問・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・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。

ホームページアドレス：<http://www.city.minoh.lg.jp/machidukuri/>

(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、意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。