

# 総合水泳・水遊場整備事業

## 入札説明書

令和2年8月

箕面市

## — 目 次 —

<b>第 1</b>	<b>入札説明書の定義</b>	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>事業概要</b>	<b>1</b>
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	3
(6)	事業方式	4
(7)	利用料金に関する事項	4
(8)	事業期間	4
(9)	事業実施スケジュール（予定）	4
(10)	事業期間終了時の措置	4
(11)	遵守すべき法令等	4
2	事業収支に関する事項	7
(1)	SPC の収入	7
(2)	SPC の支出	7
(3)	収支構造及び算出方法	8
<b>第 3</b>	<b>民間事業者の募集及び選定に関する事項</b>	<b>11</b>
1	入札に付する事項	11
2	民間事業者の募集・選定スケジュール	11
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	12
(1)	入札参加者の構成等	12
(2)	入札参加者の参加資格要件	12
(3)	入札参加者の業務遂行能力に関する資格要件	13
(4)	代表企業及び構成企業の変更	14
(5)	入札事務の担当部署	14
(6)	低入札価格調査	14
4	入札の方法	14
(1)	入札説明書等に関する事項	14
(2)	業務遂行能力に関する入札参加資格確認の手続き	17
(3)	入札受付番号の交付等	17
(4)	入札の方法	18
(5)	入札にあたっての留意事項	20
(6)	開札に立会を希望する場合の申し出	22
5	落札者の決定方法	23
(1)	検討会議	23

(2) 審査に関する基本的な考え方.....	23
(3) 審査の内容.....	23
(4) 検討結果の公表.....	23
(5) 民間事業者を選定しない場合.....	23
6 申請書等の提出.....	23
(1) 提出書類.....	24
(2) 留意事項.....	24
<b>第4 立地並びに規模及び配置に関する事項.....</b>	<b>25</b>
1 既存施設の現状.....	25
2 新設施設の概要.....	26
3 提案事業について.....	26
4 自主事業について.....	26
<b>第5 契約に関する基本的な考え方.....</b>	<b>27</b>
1 基本協定の締結について.....	27
2 契約内容の明確化.....	27
3 SPC について.....	27
4 特定事業契約の締結.....	27
5 契約保証金.....	27
6 特定事業契約に係る契約書作成費用.....	27
<b>第6 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.....</b>	<b>28</b>
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	28
(1) 基本的な考え方.....	28
(2) 予想されるリスクと責任分担.....	28
(3) 保険の付保.....	28
2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）.....	28
(1) 基本的な考え方.....	28
(2) SPC に対する支払額の変更等.....	28
(3) モニタリングの費用.....	28
<b>第7 継続が困難となった場合における措置に関する事項.....</b>	<b>29</b>
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	29
2 事業の継続が困難となった場合の措置.....	29
(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.....	29
(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.....	29
(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	29
3 金融機関と市との協議.....	29
<b>第8 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</b>	

<b>関する事項</b> .....	<b>30</b>
1 係争事由に係る基本的な考え方.....	30
2 管轄裁判所の指定.....	30
<b>第9 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</b>	<b>31</b>
1 法制上、税制上、財政上及び金融上の支援に関する事項.....	31
2 その他支援に関する事項.....	31
<b>第10 その他特定事業の実施に関する事項</b> .....	<b>32</b>
1 議会の議決.....	32
(1) 債務負担行為.....	32
(2) 事業契約.....	32
(3) 指定管理者の指定.....	32
2 入札に伴う費用分担.....	32
3 情報の公開.....	32
4 SPC の地位の譲渡等.....	32
5 本事業に関する市の担当部署.....	32

(別紙)

- ・(別紙ー1) リスク分担表

(参考)

- ・箕面市における総合水泳・水遊場にかかる市民意識調査結果報告書  
     URL : <https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/kouhyou.html>
- ・箕面市における総合水泳・水遊場にかかる第二次中間報告書  
     URL : <https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/kouhyou.html>
- ・温水プール整備検討業務報告書  
     URL : <https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/kouhyou.html>
- ・箕面市総合水泳・水遊場整備事業全体構想・基本計画  
     URL : <https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/kouhyou.html>

## 第1 入札説明書の定義

箕面市（以下「市」という。）は、「総合水泳・水遊場整備事業」（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「PFI法」という。）に基づく特定事業に選定した。

総合水泳・水遊場整備事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、本事業を実施する事業者を選定するため、令和2年8月7日に公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書で、次の書類と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）として公表する。

- ・ 別添資料①「要求水準書」
- ・ 別添資料②「落札者決定基準」
- ・ 別添資料③「様式集」
- ・ 別添資料④「基本協定書（案）」
- ・ 別添資料⑤「特定事業契約書（案）」

なお、本事業に関する実施方針及び実施方針に関する質問・回答と、入札説明書等の記載事項に相違がある場合は、入札説明書等の記載事項を優先する。

また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答、入札説明書等に関する質問・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

総合水泳・水遊場整備事業

#### (2) 事業の対象となる公共施設

- ① 屋内プール
- ② 屋外プール
- ③ 駐車場・駐輪場
- ④ 賑わい施設
- ⑤ テニスコート
- ⑥ 体育館
- ⑦ 多目的グラウンド

#### (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

本市ではこれまで高齢者に対する介護予防教室などの取り組みのほか、箕面シニア塾を中心として、高齢者の外出機会を増やすための仕掛け作りをしてきたが、さらに元気な高齢者に対しての介護予防を進めるためには、高齢になる前の成人期からの取り組みが重要であり、勤労世代の生活習慣の見直しや定期的な運動習慣の定着が必要不可欠であると考えます。そこで、常に快適なスポーツ環境を整えるための「スポーツ施設マネジメント計画」に基づく市内スポーツ施設のリニューアルをはじめ、成人期から高齢期のスポーツ人口を増加させるため「大人のスポーツトライアル事業」を幅広い年代層に実施するなど、市の健康長寿をめざした取り組みを進めている。

また、乳幼児期は、運動能力に関して遊びの中で身につけていく時期であるため、親

と子どもが一緒になって楽しめる遊びの場の提供や、青少年期は、生涯にわたってスポーツに親しむ習慣を形成する重要な時期であることから、身体を動かす機会のきっかけづくりとなる場が必要である。スポーツは、乳幼児期・青少年期における心身の健全な発達を促し、達成感を養うとともに、世代を越えた交流の機会も提供されるため、スポーツ習慣を身につけ、継続的にスポーツを親しむことが重要となる。

このような考え方の延長線上に立って、屋内プールは、乳幼児、子ども、大人、高齢者までの多世代の利用者が健康維持・増進や疾病予防、体力向上につながる空間を、屋外プールは、レジャー・レクリエーション空間を提供することにより、これまで身体を動かす機会の少なかった市民でも気軽に水に親しむことができ、年間を通じた水泳の継続につながるきっかけ作りとなる空間となるよう整備・運営する必要がある。

そこで、同施設の実現可能性を模索するために、市民アンケートと近隣プールで出口調査を実施した。その結果、健康増進目的で屋内温水プールを利用したいという市民の意向が強いこと、実際に多くの市民がプールを利用していること、市内に手頃な屋内温水プールがないことから近隣市のプールを利用していることが判明したため、夏も冬も一年を通して適切な水温で泳げる屋内温水プールと、夏季に大幅な集客を狙える屋外レジャープールを併設した水泳・水遊場を整備する。

本事業は、屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場、賑わい施設、テニスコートの設計・建設並びに屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場、賑わい施設、テニスコート、体育館、多目的グラウンドの運営・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PFI手法でもって実施することにより、市の健康長寿並びにスポーツ人口の増加、都市ブランドの向上、同施設周辺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

本事業の範囲は、屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場、賑わい施設及びテニスコート（以下「新設施設」という。）の設計・建設と、新設施設及び体育館、多目的グラウンド（以下「既存施設」という。）、既存市民プール、既存テニスコート、既存駐車場・駐輪場の運営・維持管理とする。

また、新設施設及び既存施設について、これらを総称する場合の呼称を「第二総合運動場」とし、新設施設に共通する設備類の設計・建設も事業範囲に含む。なお、既存市民プール、既存テニスコート及び既存駐車場・駐輪場（以下「廃止予定施設」という。）は廃止することとする。

事業の範囲	第二総合運動場						
	新設施設					既存施設	
	屋内 プール	屋外 プール	駐車場・ 駐輪場	賑わい 施設 ※4	テニス コート	体育館	多目的 グラウンド
施設整備業務							
設計業務(事前調査・基本設計・実施設計)※1	○	○	○	○	○	—	—
建設業務※2	○	○	○	○	○	—	—
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	○	○	○	○	○	—	—
施設維持管理業務※3							
建物保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○
設備保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○
清掃業務	○	○	○	○	○	○	○
植栽・外構維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○
廃棄物処理業務	○	○	○	○	○	○	○
安全管理業務	○	○	○	○	○	○	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○	○	○	○
施設運営業務※3	○	○	○	○	○	○	○
提案事業	—※5	—※5	—※5	—※5	—※5	—※5	—※5
自主事業	—※6	—※6	—※6	—※6	—※6	—※6	—※6

※1 既存施設の配置を踏まえて、新設施設の設計を行うこと。

※2 廃止予定施設等の解体撤去工事も含む。

※3 建設業務開始までの廃止予定施設の施設維持管理業務、施設運営業務も含む。

※4 賑わい施設は、自動車交通量が多い国道 171 号線に面した第二総合運動場の立地条件を活かした、店舗やカフェなど、第二総合運動場の賑わいや回遊性の創出、利用者数増加などの相乗効果が見込めるなど、地域の活性化に資するための施設をいい、市はその専有部分を本事業に係る特別目的会社（以下「SPC」という。）に貸し付ける。SPC は自らの責において、一般利用者のニーズに応じたテナントを賑わい施設へ誘致し、転貸する。

※5 提案事業は、第二総合運動場の運営・維持管理業務を妨げない範囲において、屋外プール等を活用した通年の賑わいに寄与する事業とし、その提案を期待する。

※6 自主事業は、第二総合運動場の運営・維持管理業務を妨げない範囲において、利用増進・利用者利便性向上に資する SPC の独自財源・独自収入で行うソフト面の事業とし、その

提案を期待する。  
※7 上記の他に、SPC 管理運営業務等その他の業務も事業の範囲に含む。

(6) 事業方式

本事業は、本募集の選定事業者が設立する SPC と市が事業契約を締結し、SPC が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を導入し、箕面市議会の議決を経た上で、SPC を指定管理者として指定する。

(7) 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。

(8) 事業期間

事業契約締結日から令和 21 年 3 月末までの期間とする。

(9) 事業実施スケジュール (予定)

時 期	内 容
事業契約締結日～令和 6 年 3 月	新設施設の施設整備業務の期間
令和 3 年 4 月～令和 21 年 3 月	既存施設の運営・維持管理業務の期間
令和 3 年 4 月～建設業務開始まで	廃止予定施設の運営・維持管理業務の期間
令和 6 年 3 月	新設施設の引渡及び所有権移転期限
令和 6 年 4 月	新設施設の供用開始
令和 21 年 3 月	事業期間終了

(10) 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第二総合運動場の運営・維持管理業務について、必要に応じ SPC と協議する。

(11) 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) 国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)
- (六) 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- (七) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- (八) 屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)
- (九) 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
- (一〇) 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- (一一) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- (一二) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)



- (一三) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- (一四) ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- (一五) 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- (一六) 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- (一七) 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- (一八) 危険物の規則に関する政令(昭和 34 年政令第 306 号)
- (一九) 特許法(昭和 34 年法律第 121 号)
- (二〇) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- (二一) 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- (二二) 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- (二三) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- (二四) 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)
- (二五) 著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)
- (二六) 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)
- (二七) 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- (二八) 悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
- (二九) 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- (三〇) 警備業法(昭和 47 年法律第 117 号)
- (三一) 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)
- (三二) 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- (三三) 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)
- (三四) 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)
- (三五) 借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)
- (三六) 計量法(平成 4 年法律第 51 号)
- (三七) 行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)
- (三八) 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)
- (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) 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)
- (四三) 土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- (四四) 健康増進法(平成 14 年法律第 103 号)
- (四五) 個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- (四六) 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- (四七) 会社法(平成 17 年法律第 86 号)
- (四八) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)(平成 18 年法律第 91 号)
- (四九) 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)
- (五〇) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(平成 25 年法律第 65 号)
- (五一) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- (五二) 食品衛生法(昭和 26 年法律第 233 号)
- (五三) その他関連する法律・政省令等

## ② 条例・規則等

- (一) 箕面市立総合運動場条例(昭和 17 年条例第 17 号)
- (二) 大阪府屋外広告物条例(昭和 24 年大阪府条例第 79 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) 大阪府福祉のまちづくり条例(平成4年大阪府条例第36号)
- (六) 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)
- (七) 大阪府景観条例(平成10年大阪府条例第44号)
- (八) 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)
- (九) 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)
- (一〇) 箕面市下水道条例(昭和44年条例第3号)
- (一一) 箕面市火災予防条例(昭和48年条例第12号)
- (一二) 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)
- (一三) 箕面市個人情報保護条例(平成2年規則第35号)
- (一四) 箕面市まちづくり推進条例(平成9年条例第22号)
- (一五) 箕面市文化財保護条例(平成9年条例第10号)
- (一六) 箕面市水道事業給水条例(平成9年条例第22号)
- (一七) 箕面市建築基準法施行条例(平成12年条例第63号)
- (一八) 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)
- (一九) 箕面市都市景観条例(平成19年条例第35号)
- (二〇) 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)
- (二一) 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)
- (二二) 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)
- (二三) 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)
- (二四) 上記の他、関連する大阪府及び箕面市条例・規則等

## 2 事業収支に関する事項

### (1) SPC の収入

#### ① 施設整備に係る対価

新設施設の施設整備に係る費用については、新設施設の引渡し後の次年度の運営・維持管理業務期間中に割賦により、毎年度、SPC に支払うものとする。

なお、本事業が国費補助の対象となる場合は、SPC が得る対価のうち、国庫補助金・起債の対象となる分については、施設整備時期に支払い、残る対価について、割賦により支払う予定である。この場合、SPC の資金計画の変更（SPC の資金調達計画の変更による借入利率の減額等）に伴う変更契約書を締結するものとする。

#### ② 施設運営・維持管理業務に係る対価

屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場、テニスコート、体育館、多目的グラウンド及び廃止予定施設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。なお、自主事業等は 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。

また、施設の運営・維持管理業務に係る対価については、施設整備期間中を除き、SPC が利用者から徴収する利用料金及び賑わい施設の賃料により賄うことを期待し、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。

利用料金の設定は、利用者サービスの向上や、施設整備の充実など、施設を最大限に利用するための大切な財源の一つとなることから、自由に利用料金を提案するものとする。

#### ③ テナントからの賃貸料

市は、賑わい施設の専有部分を SPC に貸し付ける。SPC は、その専有部分にテナントを誘致、転貸し、その賃料を SPC の収入とすることができる。また、賑わい施設における光熱水費、廃棄物等の処理に要する費用や施設の軽微な改変や修繕等のテナントが負担することが適当であると認められる費用は、賃貸料とは別にテナントに費用負担させることを想定している。

### (2) SPC の支出

#### ① 施設整備業務にかかる費用（以下「施設整備費」という。）

前記 1.(5)事業の概要に示す施設整備業務の範囲を実施するのに必要な費用とする（消費税及び地方消費税を含む。）。

#### ② 施設整備費における SPC 借入金に係る利息（以下「SPC 利息」という。）

施設整備費のうち、SPC が資金調達する額（借入金）に係る利息とする。

#### ③ 施設運営・維持管理業務に係る費用（以下「維持管理運営費」という。）

前記 1.(5)事業の概要に示す施設運営・維持管理業務の範囲を実施するのに必要な費用とする。

#### ④ 市への納付金等

利用料金制度を導入するため、事業期間で想定する収支が相償うことが必要なことから、想定される黒字相当額の一部を市へ納付することを期待している。

#### ⑤ 市への賃借料

SPC は、賑わい施設の専有部分を市から借受け、その賃借料を支払う。

(3) 収支構造及び算出方法

本事業は、事業期間内で想定する収支が相償うことが基本となる。本事業はSPCが利用者から徴収する施設の利用料金により賄うことを期待し、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。

事業実施後の実質収支（市への納付金を含む）については、黒字であればSPCの収入となり、赤字になればSPCのリスク（損失）となるものである。

<収支構造>

① 第二総合運動場（賑わい施設を除く）

○施設整備費と屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場の収支構造

		施設引渡後		
SPCの 支出	新設施設（賑わい施設を除く）の施設整備費 (A1)	SPC 利息 (B1)	「屋内プール」「屋外プール」「駐車場・駐輪場」 維持管理運営費 (C1)	差額1 (E1)
	SPC借入金			
SPCの 収入	市割賦払 (A1+B1)		「屋内プール」「屋外プール」「駐車場・駐輪場」の 利用料金収入等 (D1)	

[算定方法]

- 1) 施設整備費 (A1) を算出してください。施設整備費 (A1) が SPC の借入金となりますので、当該借入金に対する利息 (B1) を算定してください。
- 2) 市は割賦払い (A1+B1) により、SPC 利息を含む施設整備費を支払います。
- 3) 維持管理運営費 (C1) を算出してください。
- 4) 利用料金を設定するとともに、利用予測を行い、利用料金収入等 (D1) を算出してください。
- 5) 利用料金収入等 (D1) から、維持管理運営費 (C1) を差し引き、差額 1 (E1) を算出してください。市は、差額 1 がプラスとなる提案を期待します。

○「既存施設」「廃止予定施設」「テニスコート」の収支構造

		施設整備期間中			施設引渡後
SPCの 支出	「既存施設」「廃止予定施設」 維持管理運営費 (C2)			「既存施設」「テニスコート」 維持管理運営費 (C3)	
SPCの 収入	「既存施設」「廃止予定施設」 利用料金収入等 (D2)		赤字相当額 (指定管理料) (F1)	「既存施設」「テニスコート」 利用料金収入等 (D3)	
				差額2 (F2)	

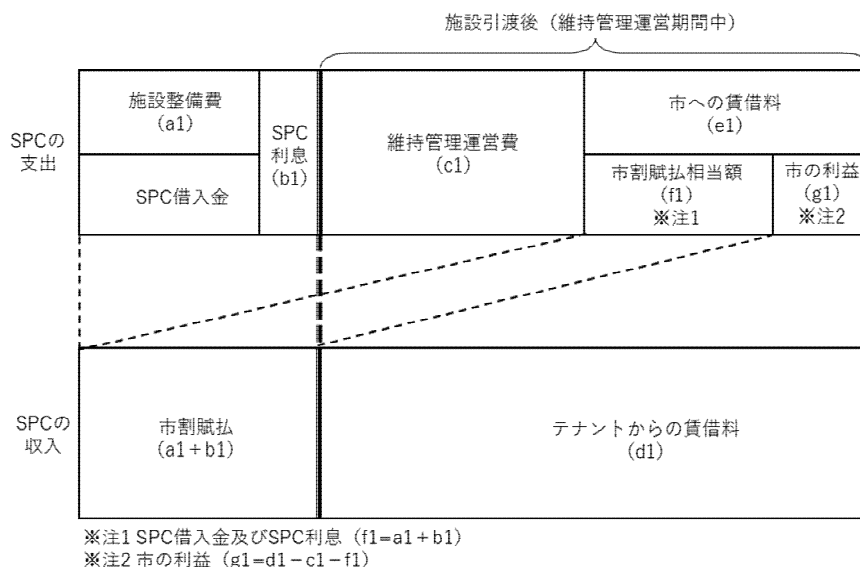
[算定方法（施設整備期間中）]

- 1) 維持管理運営費 (C2) を算出してください。
- 2) 利用料金を設定するとともに、利用予測を行い、利用料金収入等 (D2) を算出してください。
- 3) 利用料金収入等 (D2) から、維持管理運営費 (C2) を差し引き、赤字相当額 (F1) を算出してください。その赤字相当額が施設整備期間中の指定管理料となります。

[算定方法（施設引渡後）]

- 1) 維持管理運営費 (C3) を算出してください。
- 2) 利用料金を設定するとともに、利用予測を行い、利用料金収入等 (D3) を算出してください。
- 3) 利用料金収入等 (D3) から、維持管理運営費 (C3) を差し引き、差額 2 (F2) を算出してください。市は、差額 2 がプラスとなる提案を期待します。

## ② 賑わい施設



### 〔算定方法〕

- 1) 施設整備費 (a1) を算出してください。施設整備費 (a1) が SPC の借入金となりますので、当該借入金に対する利息 (b1) を算定してください。
- 2) 市は割賦払い (a1+b1) により、SPC 利息を含む施設整備費を支払います。
- 3) 維持管理運営費 (c1) を算出してください。
- 4) テナントからの賃借料 (d1) を算出してください。
- 5) テナントからの賃借料 (d1) から、維持管理運営費 (c1) を負担し、市割賦払 (a1+b1) に相当する金額 (f1) を市に支払っていただくとともに、市の利益 (g1) を算出してください。

## ③ 全体収支構造

- 1) 施設整備費 (A1+a1) 及び SPC 利息 (B1+b1) の合計した額が、予定価格の範囲内に収まるように提案してください。なお、差額 1 (E1) がマイナスとなる場合は、市の利益 (g1) と差額 1 (E1) を合計した額が、プラスとなるようにしてください。
- 2) 施設引渡後においては、差額 1 (E1)、差額 2 (F2) 及び市の利益 (g1) を合計した額が、プラスになれば市への納付金等となり、マイナスになれば市からの指定管理料となります。  
 市は、納付金等の提案を期待します。  
 なお、指定管理料が発生する場合は、施設整備費 (A1+a1) 及び SPC 利息 (B1+b1) に、その指定管理料を合計した額が、予定価格の範囲内に収まるように提案してください。
- 3) 施設整備期間中においては、指定管理料 (F1) は、施設整備費 (A1+a1) と SPC 利息 (B1+b1) とは別に支払う予定です。

※事業開始後、利用料金収入等が計画より上回る等の場合は、納付金のほか、利益の全部または一部を市に支払う提案も期待します。

### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 入札に付する事項

- ① 名 称 総合水泳・水遊場整備事業
- ② 契約期間 契約締結日から令和21年3月31日まで
- ③ 業務内容 別添資料①「要求水準書」を参照
- ④ 入札方式 総合評価落札方式による一般競争入札とする。なお、業務遂行能力以外の競争入札参加資格は、開札後に落札の候補者に必要書類の提出を求め、資格を確認する入札後資格確認型とする。
- ⑤ 履行場所 大阪府箕面市外院他
- ⑥ 予定価格 4,274,993 千円（消費税及び地方消費税を含む。）
- ⑦ 指定管理料 施設整備期間中における、「既存施設」「廃止予定施設」の指定管理料は、応募者の収支計算において提案された金額を参考に、選定事業者と市との間で締結する停止条件付きの特定事業者契約書に明記する。（詳細は本書「第2 2 事業収支に関する事項」「第5 4 特定事業者契約の締結」を参照）。

#### 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
令和2年 8月 7日	入札公告（入札説明書、要求水準書等）
令和2年 8月 7日～9月 11日	配布資料の配布 入札説明書等に関する質疑の受付 既存施設等見学会の申込み受付 市との対話申込書及び対話質疑の受付
令和2年 8月 7日～9月 18日	既存施設等見学会の実施、市との対話の実施
令和2年 8月 7日～9月 30日 （予定）	入札説明書等に関する質疑の回答（随時回答を公表） 市との対話の回答（随時回答を公表）
令和2年 11月 2日～11月 17日	業務遂行能力に関する参加資格確認書類の受付 入札参加表明の受付
令和2年 11月 4日～11月 20日 （予定）	業務遂行能力に関する参加資格確認結果通知（随時）
令和2年 11月 24日～11月 25日	入札受付番号の交付の受付 開札立会申し込みの受付
令和2年 11月 26日（予定）	入札受付番号の交付
令和2年 12月 1日	提案書の受付
令和2年 12月下旬（予定）	提案書の審査・面接審査（プレゼンテーション）
令和2年 12月下旬（予定）	落札者決定・公表
令和3年 1月上旬（予定）	基本協定書の締結
令和3年 2月下旬（予定）	仮契約の締結
令和3年 3月下旬（予定）	市議会の議決（本契約・指定管理者の指定）
令和3年 3月下旬（予定）	本契約締結

### 3 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 SPC に対して出資を行い、かつ、SPC から「第 2 事業概要」1. (5) 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、SPC に対して出資を行わず、SPC から「第 2 事業概要」1. (5) 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、工事監理、建設、運営・維持管理及び SPC 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、下記のア～オに掲げる企業を必ず含むものとする。
  - ア 新設施設の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）
  - イ 新設施設の工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
  - ウ 新設施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）
  - エ 屋内プール、屋外プール、駐車場・駐輪場、テニスコート、体育館、多目的グラウンド、廃止予定施設の運営・維持管理業務を行う企業（以下「水泳・水遊場等運営管理企業」という。）
  - オ 賑わい施設の運営・維持管理業務を行う企業（以下「賑わい施設運営管理企業」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 を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

本入札に参加する者は、次に掲げる条件を全て満たしていなければならない。条件の確認は、入札日を基準として行う。ただし、入札日から落札決定の日までに要件を満たさなくなった者は、入札参加資格がないものとする。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者でないこと。
- 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指名停止要綱（平成 8 年箕面市訓令第 2 号。以下「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他使用人もしくは入札代理人として使用する者でないこと。
- ウ 引き続き 2 年以上その営業を行っていること。
- エ 法人税、所得税、事業税、市民税及び消費税を納付していること。
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定による更生手続開始の申立てをしていない者又は同条第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 199 条又は第 200 条の規定により更生計画が認可された者については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- カ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、更生手続開始又は更生手続開始の決定後、新たに本市競争入札参加資格審査の申請を行い、資格要件を有すると認められた者は除く。
- キ 本入札の公告日から入札日までの間において、指名停止要綱に基づく指名停止又は箕面市建設工事等暴力団対策措置要綱に基づく指名除外（以下「指名停止」という。）を受けていない者であること。



- ク 入札参加における提出書類の内容を誠実に履行できること。
- ケ 業務開始日までに本業務の習熟度を深め、当該業務の迅速かつ安全な履行を確保できること。
- コ 市が本事業に係るアドバイザリー業務を委託している企業、その協力会社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、市のアドバイザリ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
  - 株式会社アルファ建築設計事務所 大阪府吹田市
  - 井上久実設計室 大阪府大阪市東住吉区
  - ・協力会社 西村あさひ法律事務所 東京都千代田区
- 注) 本入札公告において、「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。
- サ 本入札公告第35(1)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。
- シ 入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業のいずれかが、他の入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力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、設計企業、工事監理企業、建設企業、水泳・水遊場等運営管理企業、賑わい施設運営管理企業は、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 設計企業

- 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、25m以上の屋内プールの新築工事の設計実績を有していること。

#### ② 工事監理企業

- 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 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6第4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。
- ウ 過去15年以内に、元請として、25m以上の屋内プールの新築工事の工事監理業務実績を有していること。

#### ③ 建設企業

建設企業は、単体企業又は特定建設工事共同企業体(以下「建設JV」という。)

のいずれかとする。建設JVは、自主結成とし、構成員数は、2社、3社又は4社とする。建設JVの出資比率は以下のとおりとすること。なお、建設JVの場合は、少なくとも1者はア、イの要件を満たす構成員とし、他の者はアの要件を満たしていること。

- ・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。

イ 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価値が、1,200点以上であること。

#### ④ 水泳・水遊場等運営管理企業

ア 過去10年以内に、屋内プールを含むスポーツ施設の運営・維持管理実績を有していること。

#### ⑤ 賑わい施設運営管理企業

ア 過去10年以内に、本事業と同種類似施設において、テナントを誘致し、転貸等により運営・維持管理した実績を有していること。

### (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。

### (5) 入札事務の担当部署

〒562-0003

箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市 総務部 契約検査室（箕面市役所別館6階 TEL:072-724-6714）

※入札説明書等の資料は、市ホームページから入札者が各自取得すること。また、入札方法、入札参加資格、仕様内容等に対する質問は、原則として質問書で受け付けるものとし、口頭での回答・説明等は行わない。

### (6) 低入札価格調査

入札額において、市が必要であると認めるときは、当該入札者に積算資料の提出及びその根拠の説明を求め、その他必要な措置（以下「調査」という。）を講ずる。

当該調査において、業務内容に適合した履行がなされないおそれがあると認めるとき、又は当該入札者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不相当であると認めるときは、当該入札者を落札者としなない。

## 4 入札の方法

### (1) 入札説明書等に関する事項

#### ① 配布資料の配布

現況図面等の別添資料①「要求水準書」に記載する「配布資料」の配布を次の要領で行う。

ア 申込方法

代表企業の代表者の所属及び氏名、住所を記載し、「守秘義務の遵守に関する誓

約書（様式 1-1）」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。市は、随時確認した旨の電子メールを返信する。返信後に、提出先で「配布資料」を CD-R で配布を行う。

ファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の配布資料（事業者名）」とする。

イ 受付期間

入札公告の日から令和 2 年 9 月 11 日（金）午後 5 時まで

② 入札説明書等に関する質疑の受付

入札説明書等に関する質問の受付を次の要領で行う。

ア 申込方法

質問内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問書（様式 1-2,1-3）」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。

ファイル形式	Microsoft Excel
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の質疑書（事業者名）」とする。

イ 受付期間

入札公告の日から令和 2 年 9 月 11 日（金）午後 5 時まで

ウ 質問に対する回答の公表

入札説明書等に関する質問に対する回答・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。

i. 公表日（予定）

質問が提出された順に令和 2 年 9 月 30 日（水）までに随時公表する。

ii. 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：<https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/poolpfi/>

③ 既存施設等見学会の実施

応募事業者が既存施設及び廃止予定施設の現地を確認するため、応募事業者毎に既存施設及び廃止予定施設の見学会を実施する。

ア 申込み方法

施設見学会において既存施設及び廃止予定施設の確認したい場所をまとめ、「既存施設等見学会申込書（様式 1-4）」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。市は、随時確認した旨と施設見学会の日時についてメールを返信する。

ファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の施設見学会申込み（事業者名）」とする。

- イ 受付期間  
入札公告の日から令和2年9月11日（金）午後5時まで
- ウ 実施日  
入札公告の日から令和2年9月18日（金）まで
- エ 実施場所  
第二総合運動場（大阪府箕面市外院1-2-3）

#### ④ 市との対話の実施

応募事業者が要求水準等の理解を深めるため、市との対面方式による対話を実施する。

- ア 申込方法  
市に対して対話において確認したい内容を簡潔にまとめ、「対話申込書(様式1-5)」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。市は、随時確認した旨と対話日の日時についてメールを返信する。

ファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の対話申込み（事業者名）」とする。

- イ 受付期間  
入札公告の日から令和2年9月11日（金）午後5時まで
- ウ 実施日  
入札公告の日から令和2年9月18日（金）まで
- エ 実施場所  
箕面市役所
- オ 質問に対する回答の公表  
対話に関する回答・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。
  - i. 公表日（予定）  
対話を実施された順に令和2年9月30日（水）までに随時公表する。
  - ii. 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：<https://www.city.minoh.lg.jp/sportspool/poolpfi/>

## (2) 業務遂行能力に関する入札参加資格確認の手続き

入札に参加しようとする代表企業は、入札参加表明書及び業務遂行能力に関する入札参加資格審査に必要となる書類を提出し、審査を受けなければならない。

なお、提出する書類の詳細は、様式集を参照すること。

### ア 提出先

〒562-0003 大阪府箕面市西小路4丁目6番1号  
箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室  
TEL 072-724-6775

### イ 提出期間

令和2年11月2日（月）～令和2年11月17日（火）  
土曜日及び日曜日を除く毎日、9:30から12:00及び13:00から17:00まで  
ただし、郵送による場合は、令和2年11月17日（火）までに必着のこと。

### ウ 提出方法

提出書類はA4サイズ二穴のファイルに綴じた状態で、取り外しが可能なものとし、正本1部、副本2部を提出すること。提出は、提出先へ持参又は郵送（書留郵便に限る。）により行うものとし、電子メール又はFAXによるものは受け付けない。

書 類	様式
入札参加表明書	2-1
委任状	2-2
業務遂行能力に関する入札参加資格確認申請書（表紙）	2-3
業務遂行能力に関する入札参加資格確認申請書	2-4
誓約書（入札参加グループ構成企業表）	2-5
入札参加グループ構成企業連絡先一覧	2-6
設計企業に関する資格	2-7
工事監理企業に関する資格	2-8
建設企業に関する資格	2-9
水泳・水遊場等運営管理企業に関する資格	2-10
賑わい施設運営管理企業に関する資格	2-11

### エ 業務遂行能力に関する入札参加資格確認結果の通知

入札参加資格の確認結果は、申請書が提出された順に令和2年11月4日（水）～11月20日（金）（予定）に「総合水泳・水遊場整備事業参加資格確認結果通知書」として通知する。

## (3) 入札受付番号の交付等

本事業における入札書類等の各書類の右下所定欄に提案受付番号を記載するため、入札参加者は以下の要領で事前に提案受付番号の交付を受けるものとする。

### ア 請求方法

電子メールに「入札受付番号請求書（様式3）」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。

ファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の入札受付番号の請求（事業者名）」とする。

イ 請求期間  
令和2年11月24(火)～令和2年11月25日(水) 午後5時まで

ウ 交付方法  
令和2年11月26日(木) (予定) までに、上記の「入札受付番号請求書」に記載の電子メールに入札受付番号を随時返送する。

#### (4) 入札の方法

ア 入札書類の提出  
入札参加者は、入札書、入札価格内訳書、収支構造図、事業提案書を以下の要領にて持参すること。

イ 提出場所  
〒562-0003 大阪府箕面市西小路4丁目6番1号  
箕面市 総務部 契約検査室(箕面市役所別館6階 TEL:072-724-6714)

ウ 入札書類等の提出日時  
令和2年12月1日(火) 9:30から12:00及び13:00から17:00まで

エ 提出書類等  
各様式は様式集記載の作成要領に従い作成すること。

##### i. 入札価格、提案金額に関する提出書類

下表様式を封筒に入れ密封し、封筒の表に事業者名及び件名「総合水泳・水遊場整備事業提案書」と朱書きして、1部提出すること。

書 類	様式
入札書	5-1
入札価格内訳書	5-2
収支構造図	5-3

##### ii. 事業提案書に関する提出書類

事業提案書は、各様式の所定の欄に、(3)で交付する入札受付番号を記載すること。

提出書類は、正本(1部)・副本(15部)とも、事業提案書(様式6-1)を表紙として、提出様式ごとにタックインデックス等のラベルを添付した上で、取り外しが可能なA4サイズ二穴のファイルに綴じた状態とする。また、提出書類のデータを保存したCD-Rを2部提出すること。なお、入札書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。その他入札書類の具体的な内容は、様式集を参照のこと。

書 類	様式
事業提案書(表紙)	6-1
事業提案書提出書	6-2
要求水準に関する確認書	6-3
(1) 団体及び施設管理共通事項に関する提案書	
<団体に関する評価>	
自己資本比率の状況	7-1
流動比率の状況	7-2
経常利益の状況	7-3
過去3年の決算状況(赤字の有無)	7-4
キャッシュフローの状況	7-5
品質ISO認証(9001等)の取得状況	7-6

障害者雇用率	7-7
<施設管理共通事項に関する評価>	
企業の業務実績	7-8
配置予定責任者の業務実績	7-9
施設整備に係る配置予定従事者の業務内容に関する専門知識等	7-10
研修計画	7-11
施設整備業務における市内業者への外注計画	7-12
運営維持管理業務における市内業者への外注計画	7-13
運営維持管理業務における箕面市シルバー人材センターへの外注計画	7-14
運営維持管理業務における市内居住者の雇用	7-15
(2) 施設の整備及び運営・維持管理に関する評価	
<事業計画>	
資金調達計画	8-1
収支計画	8-2
リスク管理計画	8-3
<施設整備計画>	
全体計画 基本方針及び計画	8-4
屋内プール 基本方針及び計画	8-5
屋外プール 基本方針及び計画	8-6
テニスコート 基本方針及び計画	8-7
賑わい施設 基本方針及び計画	8-8
<運営業務に関する事項>	
屋内プール 基本方針及び計画	8-9
屋外プール 基本方針及び計画	8-10
テニスコート・体育館・多目的グラウンド 基本方針及び計画	8-11
駐車場・駐輪場 基本方針及び計画	8-12
賑わい施設 基本方針及び計画	8-13
<維持管理業務に関する事項>	
屋内プール 基本方針及び計画	8-14
屋外プール 基本方針及び計画	8-15
テニスコート・体育館・多目的グラウンド 基本方針及び計画	8-16
駐車場・駐輪場 基本方針及び計画	8-17
賑わい施設 基本方針及び計画	8-18
<その他の事項>	
提案事業・自主事業	8-19
(3) 提案図面	
<全体計画>	
建築概要	9-1
配置図	9-2
外構・緑地計画図	9-3
立面図 (各面)	9-4
断面図 (3面以上)	9-5
設備計画系統図	9-6
構造計画図	9-7
外観透視図	9-8
面積表	9-9

外部仕上表	9-10
<屋内プール>	
平面図（各階）	9-11
立面図（各面）	9-12
断面図	9-13
外観透視図	9-14
屋内プール内観透視図	9-15
ホールエントランスロビー内観透視図	9-16
内部仕上表	9-17
プール設備概要	9-18
<屋外プール>	
平面図	9-19
立面図（各面）	9-20
外観透視図	9-21
仕上表	9-22
プール設備概要	9-23
<テニスコート>	
平面図	9-24
立面図（各面）	9-25
外観透視図	9-26
仕上表	9-27
<駐車場・駐輪場>	
平面図（各階）	9-28
立面図（各面）	9-29
断面図	9-30
仕上表	9-31
<賑わい施設>	
平面図	9-32
立面図（各面）	9-33
外観透視図	9-34
内観透視図	9-35
内部仕上表	9-36
（４）提案概要書	10
（５）工程計画	11

#### (5) 入札にあたっての留意事項

##### ① 入札説明書の承諾

入札参加者は、本入札説明書の記載内容を承諾の上、入札すること。

##### ② 費用負担等

入札書類等の作成及び提出等本件入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

##### ③ 入札の棄権

入札受付番号の交付を受けた入札参加者が、入札書類等の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。



#### ④ 公正な入札の確保

入札参加者は「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、公正に入札を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、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。

#### ⑤ 入札保証金

入札の保証は免除する。ただし、落札者が正当な理由なく本契約を締結しない場合は、違約金として落札価格の 100 分の 5 に相当する金額を納付しなければならないほか、競争入札の参加対象等について制限を受けることがある。

#### ⑥ 入札の中止・延期

ア 入札者が相連合し、又は不穩の挙動をする等の場合であって、競争入札を公正に執行することができない状態にあると認められるとき。

イ 天災その他やむを得ない事情が発生した場合であって、競争入札を公正に執行することができない状態にあると認められるとき。

ウ 調達を取りやめ、又は調達内容の仕様等に不備があったとき。

#### ⑦ 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

ア 入札参加資格がない者による入札

イ 入札者の記名・押印のない入札又は記入事項の判読できない入札

ウ 入札価格を改ざん又は訂正した入札

エ 記載事項の訂正、削除、挿入等をした場合において、その訂正印のない入札

オ 指定の日時まで提出又は到達しなかった入札

カ 本入札において、入札者又はその代理人が二以上の入札をしたときは、その全部の入札

キ 本入札において、入札者又はその代理人がそれぞれ入札したときは、その全部の入札

ク 入札に関する事項を記載せず、又は一定の金額をもって価格を表示しない入札

ケ 委任状の提出のない代理人のした入札

コ 予定価格を超過した金額を記載した入札

サ 入札談合に関する情報があった場合において、不正のない旨の誓約書の提出を求めたにもかかわらず、当該誓約書の提出をしない者のした入札

シ 入札公告又は入札説明書の定める入札方法によらない入札

ス 入札書等に虚偽の記載をした者による入札

セ 代表企業以外の者による入札

ソ 前各号に掲げるもののほか、入札の条件に違反した入札

#### ⑧ 本件事業に関する提案内容を記載した事業計画書の取扱い

ア 著作権

本事業に関する事業計画書の著作権は入札参加者に帰属する。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、市は事業計画書の全部又は一部（箕面市情報公開条例に基づき、事業者の正当な利益等に関して市は配慮する。）を使用できるものとする。

イ 特許権等

事業計画書の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、原則としてそれを提出した入札参加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、本件入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

エ 使用言語、単位及び時刻

本件入札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、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

⑨ 注意事項及び禁止事項

ア 入札書は、法務局又は市町村に登録された名称及び印鑑をもって記名・押印のうえ提出しなければならない。ただし、当該名称で当該印鑑を押印した委任状を添付のうえ、当該受任者が提出した場合は、この限りではない。

イ 契約規則に規定する有資格者として名簿に登録されている者である受任者は、上記の定めにかかわらず、当該受任者の名称及び印鑑をもって記名・押印のうえ提出することができる。

ウ 入札者は、提出した入札書、提案書の書き換え、引き換え又は撤回をすることができない。ただし、錯誤等によるものとして市が認めた場合は、この限りではない。

⑩ その他

ア 提出された書類は、一切返却しない。

イ 提出された書類等において、業務の履行内容その他市が必要と認めた事項については、記載内容の聞き取り、証明書類等の提出を求めることがある。当該請求に応じないときは、入札を無効とする。

ウ 消費税等について法改正その他国による制度の変更があった場合、契約金額その他の取扱いについては、法改正その他の制度に基づき、定めるものとする。

(6) 開札に立会を希望する場合の申し出

開札に立会を希望する場合は、以下のとおり、申し出すること。

ア 申込方法

「開札立会参加申込書（様式4）」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。

ファイル形式	Microsoft Word
提出先	箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室
提出先メールアドレス	sportspool@maple.city.minoh.lg.jp

※メール件名は、「総合水泳・水遊場整備事業の開札立会参加申請（事業者名）」とする。

イ 受付期間

令和2年11月24日（火）～令和2年11月25日（水）午後5時まで

ウ 開札日時

令和2年12月1日（火）午後5時

エ 開札場所

箕面市役所 別館6階 入札室

## 5 落札者の決定方法

### (1) 検討会議

審査は、学識経験者等で構成する「総合水泳・水遊場整備事業者検討会議」（以下「検討会議」という。）別添資料②「落札者決定基準」に基づき行う。検討会議の構成員は次のとおりである。

名前	役職名
柿谷 武志	箕面市 副市長
若本 和仁	大阪大学大学院工学研究科准教授
柳原 健治	柳原会計事務所公認会計士・税理士
藤田 豊	箕面市 みどりまちづくり部長
尾川 正洋	箕面市 子ども未来創造局 担当部長

### (2) 審査に関する基本的な考え方

入札者の評価は、検討会議において、書面審査と面接審査（プレゼンテーション）を行い、総合的に採点する。評価の結果、入札書に記載された入札価格が、予定価格の制限の範囲内である者のうち、総合評価値が最も高い入札者を落札の候補者とし、総合評価値が2番目に高い入札者を補欠の候補者とする。

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。

### (3) 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。

### (4) 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、入札者の名称及び評価点を公表する。なお、電話等による問合せには応じない。

### (5) 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。

## 6 申請書等の提出

落札の候補者に、競争入札参加資格確認申請書及び指名停止基準該当申告書並びに競争入札参加資格の確認に必要な資料（以下「申請書等」という。）の提出を求め、当該申請書等の内容を確認の上、落札者とするか、又はしないかを決定する。

上記の確認の結果、落札者としないと決定した場合は、補欠の候補者について、同様の確認を行い、落札者とするか、又はしないかを決定する。

落札の候補者は、本市からの通知に従い、本市の指定する期日までに、以下のとおり申請書等を提出しなければならない。

(1) 提出書類

ア 競争入札参加資格確認申請書

イ 指名停止基準該当申告書

ウ 競争入札参加資格の確認に必要な資料（有資格者は省略可能）

	設計・監理	建設	運営
箕面市入札参加資格審査申請書兼使用印鑑届	●	●	●
登記簿謄本（法人）	●	●	●
印鑑証明書	●	●	●
法人税・消費税の納税証明書	●	●	●
法人事業税の納税証明書	●	●	●
法人市民税の納税証明書（箕面市内に本支店等がある場合）	○	○	○
許可・登録・認可証明書	●	●	○
技術者経歴書（申請業務に必要な資格者）	●	●	○
業者カード・契約実績一覧表	●	●	●
電算入力票	●	●	●
委任状（支店等が契約先となる場合）	○	○	○
建退共加入・履行証明書		●	
経営規模等評価結果 総合評定通知書		●	
営業所所在地等報告書	○	○	○
ISO 認証資格の証明	○	○	○
誓約書（暴力団員不当行為防止）	●	●	●

●：必須のもの ○：該当する企業のみ

(2) 留意事項

ア 上記イに基づき、本市の指名停止を行い、落札の候補者の決定を取り消す場合がある。また、落札者決定後に当該申告書の内容に虚偽が認められたときは、指名停止又は有資格者の登録の取り消し、契約の解除、違約損害金の請求を行う場合がある。

イ 提出方法は、持参又は郵送による。

ウ 申請書等の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。

エ 提出された申請書等は、返却しない。

オ 競争入札資格の確認のため、申請書等の内容確認や追加資料の要求等の指示をする場合がある。

カ 提出期限内に提出しないとき又は前記の指示に従わないときは、当該落札候補者の決定を取り消すことがある。

## 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 既存施設の現状

項目		内容	
既存施設 (運営・維持管理施設)	体育館	施設概要	大体育室、小体育室、トレーニングルーム、会議室、更衣室、シャワー室等
		構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
		階数	地上2階建
		竣工年月	昭和56年3月30日
		建築面積	3,471.97 m <sup>2</sup>
		延床面積	4,138.63 m <sup>2</sup>
	多目的 グラウンド	施設概要	陸上競技300mトラック、管理棟等
		構造	鉄筋コンクリート造(管理棟)
		階数	地上1階建(管理棟)
		竣工年月	昭和54年3月25日
		建築面積	133.67 m <sup>2</sup> (管理棟)
		延床面積	133.67 m <sup>2</sup> (管理棟)
廃止予定施設 (解体撤去対象施設)	既存 市民 プール	施設概要	25m×9mプール1面、幼児用プール(136 m <sup>2</sup> )、管理棟、機械室等
		構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(管理棟) ※機械室は一部コンクリートブロック造
		竣工年月	昭和55年2月28日
		建築面積	339.39 m <sup>2</sup> (管理棟) 92.16 m <sup>2</sup> (機械室)
		延床面積	388.40 m <sup>2</sup> (管理棟) 92.16 m <sup>2</sup> (機械室)
		既存 テニス コート	施設概要
	構造		鉄筋コンクリート造(管理棟)
	階数		地上2階建(管理棟)
	竣工年月		昭和54年3月25日
	建築面積		118.52 m <sup>2</sup> (管理棟)
	延床面積		130.02 m <sup>2</sup> (管理棟)
	既存 駐車場・ 駐輪場	施設概要	ゲート式精算機器及び発券機(1式)、集中精算機及びロック板(1式)等

## 2 新設施設の概要

敷地並びに新設施設の概要は、以下に示すとおりである。なお、予定施設の概要は「箕面市総合水泳・水遊場整備事業全体構想・基本計画」のモデルプランに基づくものである。詳細は別添資料①「要求水準書」を参照すること。

	項目	内容
敷地条件	所在地	大阪府箕面市外院 他
	都市計画	市街化調整区域（高さ制限：12m）
	防火地域	建築基準法第 22 指定条区域
	敷地面積	45,273.76 m <sup>2</sup> （第二総合運動場と隣接する市所有地（池、農地等）の合計面積）
	指定容積率	200%
	指定建ぺい率	60%
	日影規制	4h-2.5h 4m
施設概要	屋内プール	延床面積（屋内プール）：約 3,000 m <sup>2</sup> 25m プール（8 レーン）、歩行用プール、子供用プール、ジャグジープール、スタジオ、ジム、シャワー室、更衣室等
	屋外プール	施設面積：約 6,000 m <sup>2</sup> （プールサイド含む） 流水プール、子供用プール、ウォータースライダー等 ※夏期専用の更衣室棟含む（施設面積：約 800 m <sup>2</sup> ）
	駐車場・駐輪場	施設面積：約 8,000 m <sup>2</sup> 普通車：232 台以上 自動二輪：29 台以上 自転車：272 台以上
	テニスコート	施設面積：約 6,000 m <sup>2</sup> コート数：8 面以上、更衣室、トイレ等
	賑わい施設	延床面積：～600 m <sup>2</sup> 業種は、自動車交通量が多い国道 171 号線に面した水泳・水遊場の立地条件を活かした、店舗やカフェなど、屋内プール、屋外プールの賑わいや回遊性の創出、利用者数増加などの相乗効果が見込めるなど、地域の活性化に資するための施設とし、事業者の提案による。

## 3 提案事業について

提案事業は、夏期以外の屋外プールにおいて、第二総合運動場の運営・維持管理業務を妨げない範囲において、屋外プール等を活用した通年の賑わいに寄与する事業とし、その提案を期待する。

なお、新設施設の整備を前提とし、施設整備業務に影響を及ぼさない範囲で、提案事業の活用を見込んで、新設施設を整備することも可とする。また、その施設の運営・維持管理も業務範囲とする。

## 4 自主事業について

自主事業は、第二総合運動場の運営・維持管理業務を妨げない範囲において、利用増進・利用者利便性向上に資する SPC の独自財源・独自収入で行う、ソフト面の事業とし、その提案を期待する。（例：賑わい施設と連携した屋内プール・屋外プールでの飲食物等の提供（ワゴン販売等）や新設施設、既存施設を活用したスポーツ教室（水泳教室等）、スポーツイベント等）

## 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、本事業に係る落札者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

### 2 契約内容の明確化

市と落札者は、別添資料⑤「特定事業契約書（案）」と提案内容に基づき、契約内容を明確にするための協議を行うものとする。

### 3 SPC について

SPC は、停止条件付き特定事業契約の締結までに、市内に設立し、事業期間中は市外に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 SPC 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、SPC の全株式の 50% を超えるものとし、SPC 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。

※SPC 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。

### 4 特定事業契約の締結

停止条件付き契約（議会の議決を必要とする）は、PFI 法第 9 条及び地方自治法第 244 条の 2 及び 214 条（施設整備期間中の指定管理料にかかるもの）の規定に基づいて市議会の議決が成されたのちに、本契約となる。

### 5 契約保証金

事業者は、市に対し、契約保証金として、特定事業契約書（案）に示す施設整備費の総額（消費税及び地方消費税相当額を含み、割賦支払に係る金利相当額を除く。次項で同じ。）の 10 分の 3 相当額を預託、又は履行保証保険による保証を付けなければならない。

### 6 特定事業契約に係る契約書作成費用

特定事業契約書の検討に係る落札者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、落札者の負担とする。

## 第6 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SPC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SPC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

市とSPCの基本的なリスク分担については、(別紙-1)リスク分担表及び別添資料⑤「特定事業契約書(案)」に記載のとおりである。

#### (3) 保険の付保

SPC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、SPC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SPC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。モニタリングの具体的な実施方法は別添資料⑤「特定事業契約書(案)」に記載のとおりである。

#### (2) SPC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、違約金の徴収、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、別添資料⑤「特定事業契約書(案)」に記載のとおりである。

#### (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 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、別添資料⑤「特定事業契約書(案)」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8 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、別添資料⑤「特定事業契約書（案）」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9 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、財政上及び金融上の支援に関する事項**

SPC 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 SPC 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、SPC 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、SPC 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10 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、施設整備期間中の指定管理料を除き、本事業の実施に必要な費用を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、令和元年12月の定例市議会に提出し、議決を得ている。

#### (2) 事業契約

市は、事業契約の締結にあたっては、令和3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項に基づく「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 SPCの地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、SPC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

〒562-0003

大阪府箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市 子ども未来創造局 総合水泳・水遊場整備室

TEL 072-724-6775

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

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