

金剛中央公園・多機能複合施設等
整備運営事業

実施方針

令和8年4月

富田林市

目 次

I. 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容	1
II. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	9
1. 敷地に関する事項（金剛中央公園の概要）	9
2. 施設要件	10
III. 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1. 募集及び選定の方法	11
2. 募集及び選定スケジュール	11
3. 募集及び選定等の手続き	12
4. 応募者の構成	14
5. 応募者の備えるべき参加資格要件	15
6. 事業提案審査及び選定に関する事項	18
7. 提案書の取扱い	19
IV. 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	20
1. 責任分担に関する基本的な考え方	20
2. 契約保証金の納付等	20
3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	21
V. 事業計画又は協定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	22
1. 疑義対応	22
2. 紛争処理機関	22
VI. 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	23
1. 継続が困難となった場合の措置	23
VII. 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	25
1. 法制上及び税制上の措置	25
2. 財政上及び金融上の支援	25
3. その他の支援	25
VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1. 議会の議決	26
2. 本事業において使用する言語、通貨単位等	26
3. 入札参加に伴う費用負担	26
4. 情報公開及び情報提供	26
5. 問合せ先	26
別表 リスク分担表	27

富田林市（以下、「市」という。）は、金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業（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 準ずる 事業として実施を予定している。本実施方針は、本事業を PFI 法に 準じ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（以下、「特定事業」という。）として、事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。

●実施方針の位置付け

本事業は、金剛中央公園において、多機能複合施設（以下「複合施設」という。）及び公園部の整備・運営を行う DBO 手法（以下、「DBO 手法」という。）と、公園部において民間事業者による飲食・物販施設等の民間収益施設の設置管理を行う Park-PFI 手法（以下、「Park-PFI 手法」という。）を一体的に実施するものである。

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容

(1) 事業名称

金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業

(2) 事業対象地の概要

所在地 : 富田林市久野喜台二丁目 2 番

敷地面積 : 27,991 m²

※詳細は「II. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項」参照

(3) 公共施設の管理者

富田林市長

(4) 事業の目的

金剛地区（高辺台、久野喜台、寺池台）は、開発後、半世紀以上が経過し、人口減少や少子高齢化、施設の老朽化等、いわゆるニュータウン問題が顕在化している。市では、2017 年 3 月に「金剛地区再生指針」（以下「再生指針」という。）を策定し、持続可能な都市の形成に向け、地区住民等との連携によるソフト面での取組の充実を進めるとともに、老朽化した施設等の再整備や都市空間の再編などによる都市機能の高度化等について検討を行ってきた。

このような中、2022 年 3 月には、金剛中央公園、金剛銀座街商店街、南海金剛駅周辺、寺池公園の再整備に向けたコンセプト、施設・エリア毎の方向性と導入機能を提示する「金剛地区施設等再整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定した。また、2024 年 3 月には、金剛中央公園における詳細機能、規模、概算事業費、整備手法等を整理する「金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

本事業は、金剛地区のシンボル拠点となる多機能複合施設（以下「複合施設」という。）及び公園部の整備・運営において、民間企業の投資や多様な創意工夫が期待できる官民連携事業手法により整備・運営を行うものである。

（５）本事業の基本方針

基本計画において本事業は金剛地区における都市空間再編のリーディング・プロジェクトとして、富田林版「こどもまんなか社会」の実現やニュータウン問題の課題解決につながる整備をめざし、次のように基本方針を設定している。

こどもたちの笑顔があふれ、みんなで豊かさを育むサードプレイス

こどもの成長と子育てをささえる場

こどもは、これからの社会を拓き・築く「わたしたちの未来」であり、その心身の健やかな成長や自立を社会全体で支えていくことが重要です。また、金剛地区が抱える人口減少や少子高齢化の課題に対応していくためにも、若い世代が安心してこどもを産み育てることができる環境を整備し、子育て・定住の場として選ばれるよう、金剛地区の魅力を高めていくことが必要です。

このようなことから、将来を担うすべてのこどもを中心に位置付け、こども・子育て支援の場として金剛中央公園・多機能複合施設を整備し、こどもたちの笑顔があふれる将来をめざします。

みんなで豊かさを育む場

金剛地区においては、再生指針に基づき、「一人ひとりが煌き続けられるまち」をめざしています。そのためにも、地区住民が、いつまでも元気で暮らすことができる環境や、多様な交流、自己実現が可能となる環境を整備し、地区住民が自分らしくいきいきと暮らし、自らの夢や想いを実現させ、住み慣れた地域で豊かな時間を過ごし、暮らし続けることができる、金剛地区の魅力を高めていくことが必要です。

このようなことから、地区住民のサードプレイスとして金剛中央公園・多機能複合施設を整備し、みんなで豊かさを育む将来をめざします。

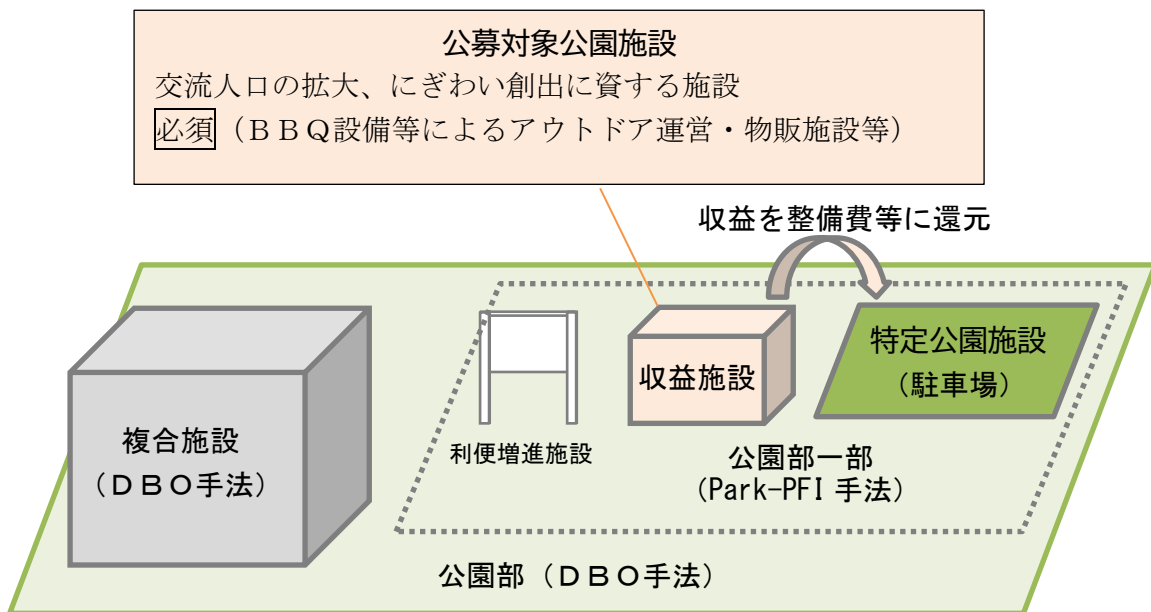
(6) 事業の内容

① 事業方式

本事業における複合施設及び公園部の一部は、事業者が複合施設等の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、複合施設等の所有、資金調達に関しては市が行うDBO（Design Build Operate）手法により実施する。

また、公園部の一部において、都市公園法に基づき、事業者が公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の特定公園施設の整備等を一体的に行うPark-PFI手法により実施するものとする。

(事業イメージ図)



② Park-PFI 手法と DBO 手法の併用に伴う応募者の位置付け等の考え方

Park-PFI 手法と DBO 手法の併用にあたり、以下のとおり整理する。

その他、Park-PFI 事業の事業者公募、選定手続きや協定等についても、必要事項を踏まえて進めるものとする。詳細は、募集要項等（募集要項と合わせて公表する公募設置等指針）にて提示する。

ア 公募設置等指針

都市公園法第 5 条の 2 に規定される「公募設置等指針」で定めるべき事項は、今後公表する募集要項（募集要項と合わせて公表する公募設置等指針）や業務要求水準書（案）等の中で定めるものとする。

イ 公募設置等計画

都市公園法第 5 条の 3 に規定される「公募設置等計画」は、応募者が提出する提案書に含まれるものとする。

ウ 公募設置等予定者

都市公園法第 5 条の 4 に規定される「公募設置等予定者」として、後述する優先交渉権者を位置付けるものとする。

エ 認定計画提出者

都市公園法第 5 条の 6 に規定される「認定計画提出者」として、優先交渉権者からの地位承継を経て、Park-PFI 担当企業を位置付けるものとする。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日から令和 29（2047）年 3 月 31 日までとする。

④ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、業務要求水準書（案）を参照すること。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理全体に関する業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

イ 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 着工準備業務
- (イ) 建設工事業務（解体工事業務含む）
- (ウ) 施設引渡業務

エ 工事監理業務

オ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 衛生管理業務
- (オ) 機械警備業務
- (カ) 緑地・広場等保守管理業務（屋外施設保守管理業務）
- (キ) 修繕・更新業務
- (ク) 情報システム管理業務

カ 運營業務

- (ア) 開館準備業務
- (イ) 各機能運營業務
- (ウ) 受付・予約管理業務
- (エ) 利用料金徴収業務
- (オ) 駐車場運營業務

キ 公募対象公園施設等設置管理業務

- (ア) 公募対象公園施設設置業務
- (イ) 公募対象公園施設管理業務
- (ウ) 利便増進施設設置管理業務

⑤ 事業者の収入等

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

ア 市からのサービス対価

市は、事業者との間で締結する特定事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価としてサービス対価を支払う。サービス対価の構成は次のとおりである。

(ア) 設計、工事監理、建設業務

市は、公共施設等の設計・建設（什器・備品等の調達、設置含む）に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等の工事の検査合格の確認及び事業者の開館準備業務報告書を確認した後に、契約においてあらかじめ定める額を支払う。

(イ) 統括管理業務

市は、公共施設等の総括管理に関する業務に係る対価を、本施設の開館準備開始から事業期間終了年度にわたって支払う。

(ウ) 維持管理業務

市は、公共施設等の維持管理に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

(エ) 運営業務

市は、公共施設等の運営に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う

※ サービス対価の支払い方法の詳細については、募集要項等で提示する。

イ 施設及び設備の利用料収入

本事業では、施設及び設備の利用料金は事業者（指定管理者）の収入とすること（利用料金制）を想定している。利用料金は市が公共施設等に関する設置条例及び施行規則で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て事業者が利用料金を定めることを想定している。

ウ Park-PFI 事業による収入等

公募対象公園施設及び利便増進施設に係る売上等は、Park-PFI 事業者の収入とする。なお、Park-PFI 事業者は、Park-PFI 事業の実施にあたり、必要となる設置管理許可使用料等を、本市に対し支払うものとする。使用料等の詳細は、募集要項等にて提示する。

エ 飲食店に係る使用料

飲食店の使用料は、厨房の使用面積（50 m²を想定）を市と協議のうえ決定し、富田林市行政財産使用料条例第2条の規定に基づき、年額を毎年度算出し、市が指定する期日及び方法により納付するものとする。

⑥ 都市公園法第5条に基づく設置管理許可に関する事項

市は民間事業者に対して、都市公園法第5条の規定に基づく設置許可、管理許可を与える。公募対象公園施設の設置許可に伴う使用料の最低額は以下のとおりとし、民間事業者の提案に基づき決定するものとする。なお、公募設置等計画の認定有効期間内に都市公園条例の改正を行い、使用料を変更する場合があります。

使用料の下限	100円/㎡・月以上
--------	------------

⑦ 法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

⑧ 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりである。

- 公募設置等計画の認定 令和9(2027)年1月上旬
- 特定事業契約の締結 令和9(2027)年3月下旬
- 事業期間 特定事業契約締結日～令和29(2047)年3月31日
 - ・設計・建設期間 特定事業契約締結日～令和11(2029)年12月31日
 - ・開館準備期間 令和12(2030)年1月1日～令和12(2030)年3月31日
- ※本施設の開館準備期間中は、事業者が維持管理を行うこと
- ・供用開始日 令和12(2030)年4月1日
- ・維持管理期間 令和12(2030)年4月1日～令和29(2047)年3月31日
- ・公募設置等計画の有効期間 特定事業契約締結日～令和29(2047)年3月31日（20年間）

⑨ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後に、事業者は、本施設を募集要項等に提示する良好な状態で市に引き継ぐこと。

⑩ 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を市ウェブサイトにおいて公表する。

(7) 契約の形態

市は、本事業について事業者に本事業の統括管理、設計・建設及び維持管理・運営等を一括で発注するために、基本契約を締結する。

市は、基本契約に基づき、事業者のうち、公共施設等の統括管理業務を担当する者（以下、「統括管理企業」という。）、公共施設等の設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）、工事監理業務を担当する者（以下、「工事監理企業」という。）及び公共施設等の建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と本事業に係る設計施工一括契約（以下、「設計施工一括契約」という。）を締結する。

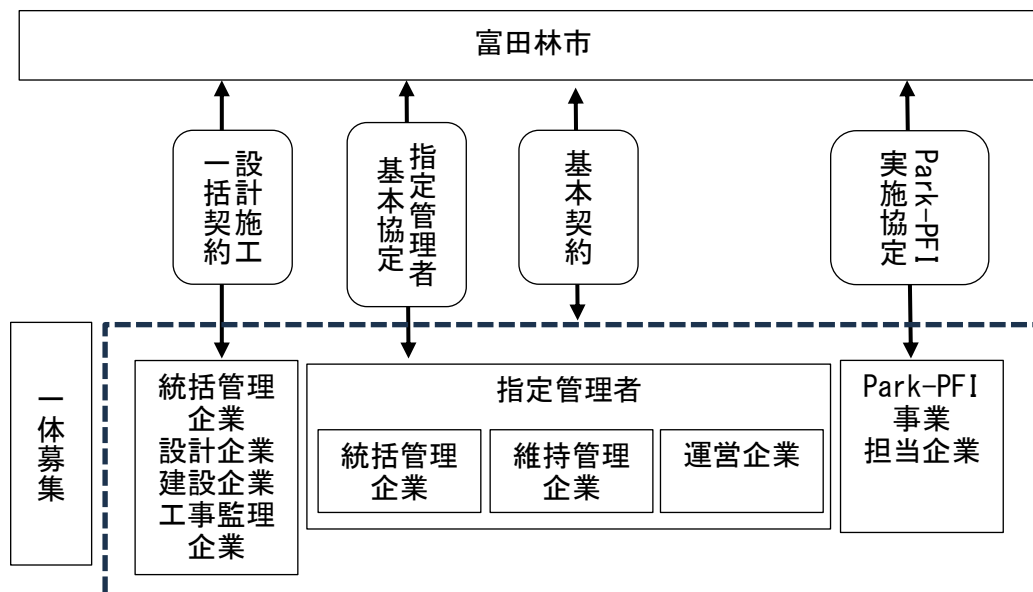
市は、基本契約に基づき、事業者のうち、公共施設等の統括管理業務を担当する者（以下、「統括管理企業」という。）、公共施設等の維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び公共施設等の運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結する。

市は、公募設置等計画に基づき、Park-PFI 事業担当企業との間で協議のうえ、Park-PFI 事業に係る事業実施条件や官民の役割分担、義務に違反した場合の対応などについて定めた「実施協定」を締結する。

下記、4つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- ① 基本契約（優先交渉権者決定後、基本契約締結に向け、基本協定を締結する。）
- ② 設計施工一括契約
- ③ 指定管理者基本協定（維持管理・運営委託契約）
- ④ Park-PFI 実施協定

(本事業の契約スキーム図)



※SPCを設置することも可能とする。

Ⅱ. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 敷地に関する事項（金剛中央公園の概要）

事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

■敷地概要

施設名称	金剛中央公園（近隣公園）
所在地	富田林市久野喜台二丁目2番
敷地面積	27,991 m ²
設置年	昭和44年 ※青少年スポーツホール：昭和46年、テニスコート：昭和53年
現況	①公園部 ②青少年スポーツホール：延床面積1,069 m ² ③テニスコート：680 m ² ④グラウンド：7,830 m ² ⑤駐車場2箇所（計36台） ⑥公衆トイレ ⑦プール跡（閉鎖）
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%
日影規制	なし
高度利用地区	なし
地区計画	なし
都市施設	都市公園（近隣公園）
景観条例	なし
接道条件	・南側 市道金剛中央線、幅員約16.1m ・西側 市道金剛9号線、幅員約7.5m ・北側 市道金剛44号線、幅員約6.0m ・東側 市道金剛4号線、幅員約6.0m
敷地形状等	・資料－1「事業箇所平面図」を参照
地質条件	・資料－2「地質調査結果（抜粋）」を参照
避難場所の指定	指定緊急避難場所

■インフラ条件

項目	内容
上水道	<ul style="list-style-type: none">・北側、西側、南側に給水管有・資料－3「インフラ整備図」を参照
下水道	<ul style="list-style-type: none">・東側に下水道管有・南側に雨水管有・資料－3「インフラ整備図」を参照
その他インフラ	<ul style="list-style-type: none">・ガス・電気・通信設備については、各関係会社へ確認・調整を行うこと。

2. 施設要件

本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、業務要求水準書（案）において提示する。

Ⅲ. 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定の方法

市は、PFI法第7条に準じて本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する事業者を広く公募し、事業者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が業務要求水準書（案）を満足する内容であることを前提に、公募型プロポーザル方式によって受注候補者を選定する。審査内容は、資格審査、提案内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

2. 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下を予定している。

■募集及び選定スケジュール（予定）

日 程	内 容
①令和8年4月1日（水）	実施方針の公表
②令和8年4月8日（水） ～4月15日（水）	直接対話の実施
③令和8年4月17日（金）	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
④令和8年5月初旬	実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
⑤令和8年5月初旬	特定事業の選定の公表
⑥令和8年7月1日（水）	募集要項等の公表
⑦令和8年7月24日（金）	募集要項等に関する質問の受付締切（1回目）
⑧令和8年8月7日（金）	募集要項等に関する質問への回答の公表期限（1回目）
⑨令和8年8月19日（水）	参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出締切
⑩令和8年8月28日（金）	参加資格確認結果の通知
⑪令和8年9月4日（金）	募集要項等に関する質問の受付締切（2回目）
⑫令和8年9月18日（金）	募集要項等に関する質問への回答の公表期限（2回目）
⑬令和8年10月16日（金）	企画提案書提出締切 (提案書は公募設置等計画を兼ねる)
⑭令和8年10月30日（金）	基礎審査の結果通知
⑮令和8年11月初旬	最優秀提案者・次点提案者の選定 (プレゼンテーション審査)
⑯令和8年11月中～下旬	優先交渉権者・次点交渉権者の決定 (通知・公表)
⑰令和9年1月上旬	基本協定の締結、仮契約の締結
⑱令和9年1月上旬	公募設置等計画の認定
⑲令和9年3月下旬	本契約の締結

※プレゼンテーション審査の詳細については、別途案内する。

3. 募集及び選定等の手続き

事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において提示する。実施方針等の公表後における民間事業者の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、市ホームページで速やかに公表するものとする。

<募集要項等公表前の募集手続等>

(1) 直接対話の実施

本事業及び募集の趣旨について、事業者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と民間事業者との直接対話を実施する。

日時・ 場所	令和8（2026）年4月8日（水）～4月15日（水）の間で、 午前9時～午後5時30分（1時間程度） ・富田林市役所（すばるホール） 大阪府富田林市桜ヶ丘町2番8号 (すばるホール4階 旧秀月の間)
参加申込期限	令和8（2026）年4月6日（火）午後5時30分まで
参加申込方法	実施方針等に関する直接対話申込書（様式1）に必要事項を記入の上、富田林市金剛地区再生室まで、電子メールでのファイル添付にて提出すること。なお、参加人数は、会場の都合上、1社10名までとする。 ※アドレス等は本実施方針末尾のⅧ・5の問合せ先に記載。
開催方法	詳細は、市ウェブサイトにおいて提示する。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が必要と認めた場合、募集要項公表時の資料に反映する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。 対面での実施を基本とするが、WEB参加を希望する場合は、様式1に記載すること。

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針、業務要求水準書（案）等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

実施方針等公表の日から令和8（2026）年4月17日（金）午後5時30分まで

② 受付方法

「実施方針、業務要求水準書（案）等に関する質問意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、富田林市金剛地区再生室まで、電子メールでのファイル添付にて提出すること。

※アドレス等は本実施方針末尾のⅧ・5の問合せ先に記載。

③ 公表

受け付けた質問、意見に対する回答は、市ウェブサイトにおいて公表する。

(3) 特定事業の選定・公表

直接対話及び実施方針に関する質問等を踏まえ、本事業を特定事業として選定し、令和8（2026）年5月初旬に市ウェブサイトにおいて公表する。

(4) 募集要項等の公表

実施方針に関する質問等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、令和8（2026）年7月1日（水）を目途に募集要項及び付属資料（業務要求水準書（案）、審査基準書、特定事業契約書案等）を公表する。

(5) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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、市ウェブサイトにおいて公表する。

具体的な日程等は、募集要項等にて提示する。

(6) 参加表明書、参加資格確認申請の受付及び参加資格審査結果の通知

市は、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類（以下、あわせて「参加表明書等」という。）を提出した事業者（以下、「応募者」という。）を対象に参加資格の有無を確認し、参加資格確認の結果を各応募者に通知する。

具体的な日程等は、募集要項等にて提示する。

(7) 個別対話の実施

市及び参加資格があると認められた応募者が十分な意思疎通を図ることにより、応募者が本事業の趣旨、業務要求水準書（案）等の意図を理解することを目的として、市及び応募者による個別対話を実施する。

具体的な日程等は、募集要項等にて提示する。

(8) 提案書類（公募設置等計画）の受付

参加資格があると認められた応募者に対し、提案書類（公募設置等計画）の提出を求める。提案書の審査にあたって、必要であると判断した場合は応募者に対しヒアリングを行うこともある。

(9) 優先交渉権者の決定公表

市は、提案書の審査により優先交渉権者を決定し、応募者に通知するとともに、選定結果及び評価結果について、市ウェブサイトで公表する。

(10) 契約の締結等

市は、優先交渉権者決定後、基本契約締結に向け、優先交渉権者と基本協定を締結する。基本協定の締結と併せて、市は公募設置等計画（提案書）の認定を行う。議会の議決を経た後、特定事業契約を締結する。

4. 応募者の構成

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。また、特別目的会社（SPC）を設置することは可能とする。

（1）定義及び留意点

① 定義

応募者等については、以下のとおり定義する。

項目	定義
応募者	本事業に係る業務に携わることを予定する法人又は複数の法人によって構成されるグループであり、代表企業、構成企業及び協力企業からなるもの
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業
協力企業	－（想定されない）

② 留意点

- ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。
- イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業がこれを負担すること。

（2）応募者の構成等

応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。資格審査の詳細については、募集要項公表時に提示するものとする。

統括管理企業
設計企業
工事監理企業
建設企業（解体工事業務含む）
維持管理企業
運営企業
Park-PFI 担当企業

- ① 応募者は、応募にあたり、代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする。
- ② 応募者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、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

- ③ 応募者は、他の応募者の代表企業及び構成企業になることはできない。
- ④ Park-PFI 担当企業は、Park-PFI 事業の実施にあたり、認定計画提出者となり、本市と実施協定を締結するものとし、Park-PFI 事業を構成する各業務を遂行する責務を負うものとする。
- ⑤ 代表企業、構成企業が、Park-PFI 事業担当企業になることは妨げない。
- ⑥ 応募者は、地元経済への配慮に努めるものとして、構成企業には、可能な限り富田林市内に本店または受任先の支店、営業所を有する者を加えるよう努めるとともに、工事開始から運營業務期間終了までの間、必要な資器材、飲食物、消耗品等を調達する際、または人材を雇用する際は、市内から調達、雇用するなど、市内企業の育成や地元経済の振興に配慮しながら、本事業を実施するものとする。

5. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 共通の参加資格要件

参加資格要件は、以下のとおりとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者ではないこと。
- ② 富田林市入札等参加停止要綱（令和 2 年富田林市要綱第 7 号）の規定に基づく参加停止の措置を受けていないこと。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）等、経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ④ 国、都道府県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。
- ⑤ 富田林市暴力団排除条例（平成 25 年富田林市条例第 30 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
- ⑥ 応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）又は第 180 条の 5 第 6 項（委員の兼業禁止）の規定に抵触する者ではないこと。
- ⑦ 社会保険等（雇用保険、健康保険、厚生年金保険）に加入していない者ではないこと。ただし、法令により適用除外とされる事業者はこの限りでない。
- ⑧ 選定委員会の委員又は委員が属する法人と資本面又は人事面において密接な関連がある者ではないこと。
- ⑨ 上記 選定委員会の委員に対し、民間事業者 選定に関して自己に有利になる目的のため、不正な働きかけ・接触を行っていないこと。なお、選定委員への不正な働きかけ・接触を行った応募者は、本事業の参加資格を喪失するものとする。
- ⑩ 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。
 - ・有限責任監査法人トーマツ

- ⑪ 本市入札参加資格者名簿に登載されていない者にあつては、入札参加資格審査申請時に必要な提出書類について提出を求めるものとする。

※詳細については、募集要項に掲載する。

(2) 個別の参加資格要件

代表企業、構成企業のうち統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う者（以下それぞれ「統括管理企業」「設計企業」「建設企業」「工事監理企業」「維持管理企業」「運営企業」という。）は、以下の①から④まで及び⑥ウに提示する要件を満たさなければならない。また、以下の⑤及び⑥に提示する要件については、各アまたはイを代表企業若しくは構成企業が満たすこととし、要件の一部を協力企業で満たすことは可能とする。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

① 統括管理業務を行う者

統括管理業務を行う者は、以下に提示する要件について該当すること。

- ア 公共施設の統括管理業務（複合施設の統括管理業務）の元請け実績があること。

② 設計業務（建築）を行う者【建設業務に関する設計業務】

設計業務（建築）を行う者は、以下に提示する要件について該当すること。

- ア 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録（支店・支社等の受任先で契約の場合は受任先で登録）がなされていること。
- イ 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積2,000㎡以上（新築に限る。）の実設計業務を元請として履行した実績があること。

③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務（建築）を行う者は、以下に提示する要件について該当すること。

- ア 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録（支店・支社等の受任先で契約の場合は受任先で登録）がなされていること。
- イ 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、公共施設（新築に限る。）の工事監理業務を元請として履行した実績があること。

④ 建設業務を行う者（建築）【主たる工事業：建築一式工事】

建設業務（建築）を行う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者（支店・支社等の受任先で契約の場合は受任先で許可を受けた者であること）であり、次に該当すること。但し、共同企業体で参加を行う場合は、富田林市特定建設工事共同企業体取扱要綱（平成4年富田林市要綱第26号）（第3条第2号を除く）に基づくとともに、代表者が要件を満たすものとする。

ア 建設業法第3条に基づく建築一式工事業にかかる経営事項審査評価点数が建築一式工事1,400点以上の者であり、平成28年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、請負金額16.5億円以上の元請実績（新築工事に限る）を有していること。

⑤ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に提示する要件について該当すること。ただし、各業務を行う者のうちの1者以上が下記の要件を満たすものとする。

ア 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、公共施設の維持管理業務を履行した実績があること。

イ 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、都市公園、公園又は広場等の維持管理業務の実績があること。

⑥ 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に提示する要件について該当すること。ただし、各業務を行う者のうちの1者以上が下記の要件を満たすものとする。

ア 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、公共施設の運營業務（本事業で担当する運營業務）を履行した実績を有する者であること。

イ 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、運動施設（公共施設に限らず、民間施設も含む）の運營業務の実績を有していること。

ウ 平成28（2016）年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、公園施設や広場等、不特定多数の者が利用する施設であってイベント等の会場に供される施設において、指定管理実績又は運營業務等の受注実績があること。

（3）参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、企画提案書の提出期限の最終日とする。

（4）参加資格要件の喪失

参加資格確認基準日の翌日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業又は協力企業が上記（1）（2）に提示する資格を欠くに至った場合には、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。

6. 事業提案審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置及び基本的な考え方

市は、優先交渉権者の決定にあたり、P F I 法第 11 条に準じ客観的な評価を行うため及び都市公園法第 5 条の 4 第 4 項に定める学識経験者の意見を聴くために、「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業受注候補者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置することとする。

(2) 審査の内容

選定委員会は次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準については、募集要項等にて提示する。

① 参加資格確認

ア 応募者の参加資格要件の確認

② 提案審査

ア 提案書類審査

イ 価格審査

③ 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会での審査結果を基に優先交渉権者を決定し、その結果を公表する。

7. 提案書の取扱い

(1) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属する。ただし、公表、展示その他市が本事業に関し、必要と認める用途に用いる場合は、市はこれを無償で使用できるものとする。

また、市は、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の公表の目的以外には使用しないこととし、提出を受けた資料の返却は行わない。

(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工事材料、施行方法、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。

IV. 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. 責任分担に関する基本的な考え方

(1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として「別表リスク分担表」によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等及び特定事業契約において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等及び特定事業契約において定めるものとする。

2. 契約保証金の納付等

特定事業契約の締結にあたり、設計・建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による施設整備期間中の履行保証を行うことを想定している。なお、詳細については募集要項等において提示する。

3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、本市はモニタリングを行い、事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書（案）に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認する。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時及び維持管理及び運営時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、特定事業契約によって提示する方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの費用の負担

本市の実施するモニタリングに関して、事業者が行う作業等に必要な費用は、事業者の負担とする。その他、本市が行う作業等に必要となる費用は、本市の負担とする。

(5) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、業務要求水準書（案）に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

V. 事業計画又は協定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. 疑義対応

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従う。

2. 紛争処理機関

特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。

VI. 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. 継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ① 事業者の提供するサービスが、特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、市は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつた場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- ② 事業者が倒産し又は財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- ③ 上記①、②の規定により市が特定事業契約を解約した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

(2) 市の責めに帰すべき事由の場合

- ① 特定事業契約で定める市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- ② 上記①の規定により事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、事業者が生じた損害を賠償するものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由の場合

- ① 不可抗力、その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

- ② 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。

- ③ 市又は事業者が特定事業契約を解除した場合の措置は、特定事業契約の定めるところに従うものとする。

(4) その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

VII. 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. 法制上及び税制上の措置

現時点で、市は本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2. 財政上及び金融上の支援

本事業の財源について、国土交通省社会資本整備総合交付金（都市構造再編集中支援事業）、官民連携型賑わい拠点創出事業（社会資本整備総合交付金）、近畿厚生局次世代育成支援対策施設整備交付金及び地方債の活用を予定しており、国からの依頼による調書等の作成に協力すること。

3. その他の支援

その他の支援については、以下のとおりとする。

- （1）市は、事業実施に必要な許認可に関し、必要に応じて協力を行う。
- （2）法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議を行う。

VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本事業に関する予算措置として市は継続費、債務負担行為の設定を行う。また、特定事業契約及び指定管理者の指定に関する議会議決を予定している。

2. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、日本語、単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は、円、時刻は、日本標準時とする。

3. 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ウェブサイトにおいて公表する。

5. 問合せ先

担 当	まちづくり部 金剛地区再生室 担当者：竹川
住 所	〒584-8511 大阪府富田林市常盤町1番1号
電 話	0721-25-1000（内線：459、452）
F A X	0721-24-0269
E-mail	kongo-saisei@city.tondabayashi.lg.jp

別表 リスク分担表

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			●：主分担	▲：従分担
			公	民
事業計画に関するリスク	募集書類リスク	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	●	
	資金調達リスク	本市が調達する資金	●	
		選定事業者が調達する資金		●
	許認可取得リスク	本市が取得する許認可	●	
		選定事業者が取得する許認可		●
	法令・政策変更リスク	事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更	●	
		事業に直接影響を及ぼさない法令・政策の変更		●
	税制変更リスク	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更（消費税等）	●	
		事業に直接影響を及ぼさない税制度の変更（法人税等）		●
	住民対応リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	環境リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	事業中止・延期・遅延リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
第三者賠償リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
金利変動リスク	応募から施設の引渡しまで	●		
	施設の引渡し後		●	
債務者不履行リスク	事業放棄、破綻によるもの		●	
	発注者の帰責事由による事業の中止・遅延	●		
	受注者の帰責事由による事業の中止・遅延		●	
構成企業・協力企業の能力不足等	民間の構成企業の能力不足等による事業悪化		●	
不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等の事由によるもの ※1	●	▲	
協定締結前におけるリスク	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●
	契約議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
	指定議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によるもの※2	●	●
用地リスク	用地の契約不適合リスク	用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの ※3	●	
	地質・地盤	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	●	
調査・設計・工事監理・建設に関するリスク	測量・調査リスク	本市が実施するもの	●	
		選定事業者が実施するもの		●
	設計・仕様変更リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	調査費・設計費等の増大	市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	●	
		民間の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		●
	設計の完了遅延	市の帰責事由により遅延した場合の損害	●	
		民間の帰責事由により遅延した場合の損害		●
建設工事遅延・未 completion リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
施設性能リスク	要求水準未達		●	
工事費増大	市の帰責事由によるもの	●		
	民間の帰責事由によるもの		●	
物価変動リスク	一定超の物価変動によるもの	●		

		一定以下の物価変動によるもの		●	
	引渡前における施設の損傷リスク	工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生じる建設段階における施設損傷		●	
	工事監理の不備	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		●	
維持管理・運営に関するリスク	運営開始の遅延	市の帰責事由によるもの	●		
		民間の帰責事由によるもの		●	
	事業内容の変更	市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	●		
	支払遅延・不能	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	●		
	施設の契約不適合リスク		事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかったことに関するもの		●
			事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかったことに関するもの（ただし、その契約不適合が事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合、又は事業者が当該契約不適合を知っていた場合は除く）	●	
	維持管理の要求水準不適合リスク	要求水準未達によるもの		●	
	物価変動リスク		一定超の物価変動	●	
			一定以下の物価変動		●
	光熱水費リスク	物価変動以外の要因による光熱水費の変動※4	●		
	維持管理・運営費用変動リスク		本市の事由によるもの	●	
			選定事業者の事由によるもの		●
	需要変動リスク	需要変動による利用料金収入の減少 ※5		●	
	施設の損傷リスク		設計・施工に係る選定事業者事業者の技術不足		●
			維持管理・運営に係る選定事業者事業者の技術不足		●
			第三者に起因するもの ※6	●	●
経年劣化 ※7			●		
備品の損傷・紛失・盗難リスク	備品の自然劣化や第三者に起因する損傷・盗難		●		
備品更新リスク	選定事業者の設置する備品		●		
利用者間トラブル	利用者からの苦情、利用者間のトラブル発生		●		
情報漏洩紛失		市の帰責事由により、重要な情報が漏洩紛失した場合	●		
		民間の帰責事由により、重要な情報が漏洩紛失した場合		●	
修繕リスク		選定事業者の施工した部分は、本市の大規模修繕計画に基づく修繕を除き、規模の大小を問わず（17年間の修繕費の範囲）事業者の負担とする		●	
		選定事業者の施工していない部分の修繕は本市が負担する	●		
その他のリスク	事業終了時手続リスク	施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きに伴う諸費用の発生・増加		●	
	性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●	

※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、本市が負担する。

※2 本市及び選定事業者は、相互に債権債務関係を負わないものとする。

※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することが可能であったにも関わらず、民間事業者の過誤によりこれらの位置を判断できなかった場合や、民間事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、民間事業者が負担する。

■富田林市遺跡分布図（市ウェブサイト）

<https://www.city.tondabayashi.lg.jp/uploaded/attachment/103830.pdf>

■大規模盛土造成地マップ（大阪府ウェブサイト）

https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/2050/19_tonndabayashishi.pdf

- ※4 事業者の帰すべき事由で大幅な増加があった場合は協議できるものとする。
- ※5 民間事業者で予測不可能な事象を要因とした需要変動を除く。
- ※6 民間事業者の重過失や善管注意義務により生じた第三者による損傷を除く。
- ※7 民間事業者が適切な維持管理を怠り、本来予防可能であった施設や設備の経年劣化による損傷を除く。

(様式1)

令和 年 月 日

実施方針に関する直接対話 参加申込書

「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業」に係る実施方針に関する直接対話の参加を申し込みます。

企業名	
業種	設計・建設・維持管理・運営・その他（ ）
開催内容	令和8（2026）年4月●日（●）午前●時～午前●時（1時間程度） 富田林市市役所（すばるホール） 大阪府富田林市桜ヶ丘町2番8号 すばるホール4階会議室
参加者 所属/氏名	

※1 企業当たり、参加希望人数は各10名までとしてください。

※2 WEB参加希望の場合、以下にチェックを入れてください。

Web会議システム（Zoom）希望

(担当者連絡先)

所属	
氏名	
所在地	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	

様式2 - 1～2 - 5 別添エクセル

(様式2-1)

令和 年 月 日

実施方針に関する質問及び意見書

「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業」に係る実施方針について、以下のとおり質問及び意見書を提出します。

会社名	
部署	
担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	

* 質問及び意見の数に制限はありませんので、必要に応じて各シートの行を追加して記載してください。
 * エクセルで作成の上、E-mailの添付ファイルとしてお送りください。【アドレス】kongo-saisei@city.tondabayashi.lg.jp

(様式2-2)

実施方針 質問記入欄

No	頁	I	1	(1)	①	ア	(ア)	項目等	質問内容
1									
2									

(様式2-3)

実施方針 意見記入欄

No	頁	I	1	(1)	①	ア	(ア)	項目等	意見内容
1									
2									

(様式2-4)

業務要求水準書(案) 質問記入欄

No	頁	1	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容
1								
2								

(様式2-5)

業務要求水準書(案) 意見記入欄

No	頁	1	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容
1								
2								