

# 金剛中央公園・多機能複合施設等 整備運営事業

募集要項

令和8年7月

富田林市

## 目 次

I. 特定事業の選定に関する事項	2
1. 事業内容	2
II. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1. 施設要件	14
III. 事業者の募集及び選定に関する事項	14
1. 募集及び選定の方法	14
2. 募集及び選定スケジュール	14
3. 募集及び選定等の手続き	15
4. 応募者の構成	18
5. 応募者の備えるべき参加資格要件	19
6. 応募に関する留意事項	22
7. 事業提案審査及び選定に関する事項	22
8. 提案書の取扱い	23
9. 提案額の条件	24
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	25
1. 事業実施に関する事項	25
2. 責任分担に関する基本的な考え方	25
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	26
V. 契約に関する事項	27
1. 基本協定の締結	27
2. 特定事業契約の締結	27
3. 契約保証金の納付等	27
4. 事業者の権利義務等に関する制限	27
VI. 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	27
1. 疑義対応	27
2. 紛争処理機関	27
VII. 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	27
1. 継続が困難となった場合の措置	27
VIII. 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	28
1. 法制上及び税制上の措置	28
2. 財政上及び金融上の支援	28
3. その他の支援	28
IX. その他事項	29
1. 議会の議決	29

2. 情報提供等 .....	29
3. 選定委員会委員の氏名及び所属等の公表について .....	29

## ●本募集要項の位置づけ

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、「P F I 法」という。）に準ずる事業として実施を予定している。本募集要項は、本事業を P F I 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。

### <本募集要項及び別添資料一覧>

- ・本募集要項（本資料）
    - ・別添 1：業務要求水準書
    - ・別添 2：受注候補者選定基準
    - ・別添 3：様式集及び記載要領（Word 版）
    - ・別添 3：様式集（Excel 版）
    - ・別添 4：モニタリング基本計画
- ※上記資料一式を、以下、「募集要項等」という。

### 【参考資料】

- ①基本協定書（想定案）
- ②基本契約書（想定案）
- ③工事請負仮契約書（設計・施工一括発注方式）（想定案）
- ④指定管理者基本協定書（想定案）
- ⑤Park-PFI 実施協定書（想定案）

※上記資料のうち、「①～⑤」の契約等を総称して、以下「特定事業契約」という。

※本案は公表時点のもので、変更される可能性があります。

## 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 m<sup>2</sup>

※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) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

##### ① 名称

金剛中央公園・多機能複合施設

##### ② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設を「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に定める公の施設として位置付ける。

#### (5) 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、平成29（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、令和4年（2022）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示す「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、令和6年（2024）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。

## (6) 本事業の方向性

### ①公園全体の方向性

「豊かで多機能な公園空間を創出」

金剛中央公園は、多世代が集う場であることを大切にしながらも、その中でも若者・子育て世代の定住促進に重きを置き、子育て支援・健康増進・交流機能を備えた多機能施設と、地域住民が主体となって多様な活動が展開できる公園空間を一体的に整備し、地域のシンボルとなる豊かで多機能な空間づくりを進めます。

## 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。

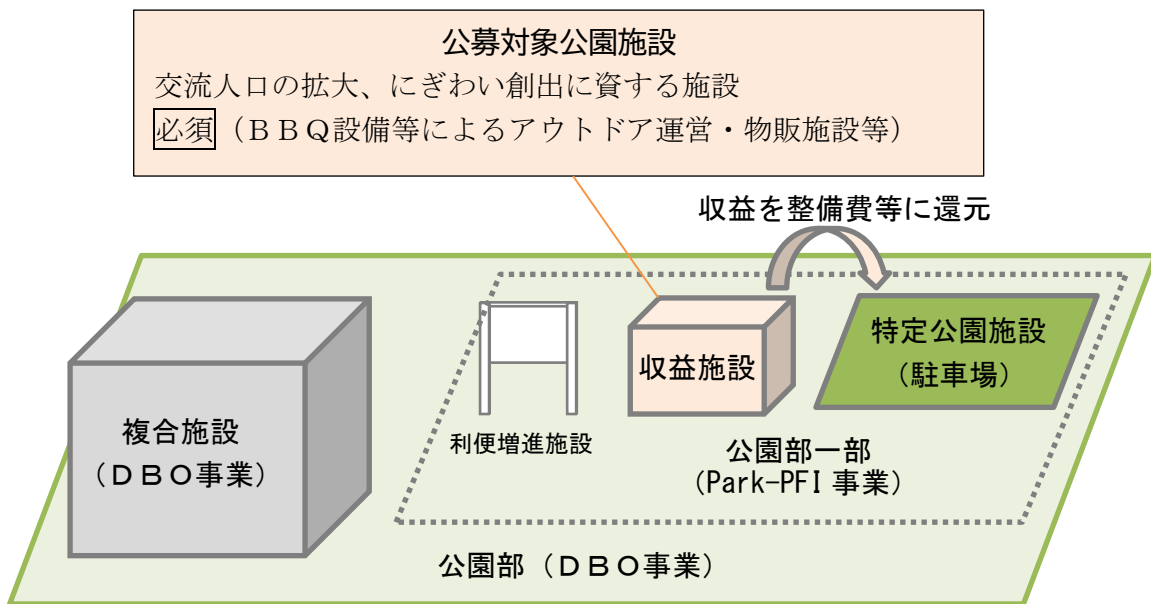
## (7) 事業の内容

### 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づけ等の考え方

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、本募集要項及び業務要求水準書等にて提示する。

#### 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、本募集要項、「I. 特定事業の選定に関する事項 (8) 公募設置等指針」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し、提案書の作成にあたり、都市公園法第5条の3第2項の各号の内容について記載すること。

## 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づけるものとする。

## 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 担当企業を位置づけるものとする。

## 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 施設等の管理運営

事業者は、本事業の地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として、公共施設等の統括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する。

## ⑤ 事業者の業務範囲

本事業は、公共施設等の設計・建設業務を行い、統括管理、維持管理、運営業務を実施することを業務の範囲とする。

事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については、別添1の「業務要求水準書」に示すとおりである。

## 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

### **⑥ 募集の手続きに関する事項等**

#### **ア 日程および募集手続き**

日程および募集手続きについては、本募集要項「Ⅲ. 事業者の募集及び選定に関する事項 2. 募集及び選定スケジュール、3. 募集及び選定等の手続き」に定めるとおりとする。

#### **イ 事務局**

事務局については、次のとおりとする。

富田林市 まちづくり部 金剛地区再生室

住所 〒584-0084 大阪府富田林市桜ヶ丘町2番8号

電話番号 0721-25-1000

電子メールアドレス kongo-saisei@city.tondabayashi.lg.jp

#### **ウ 審査方法等**

審査方法については、本募集要項「Ⅲ. 事業者の募集及び選定に関する事項 7 事業提案審査及び選定に関する事項」に定めるとおりとする。

#### **エ 公募設置等予定者等の決定および公募設置等計画の認定**

公募設置等予定者等の決定については、本募集要項「Ⅰ. 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容 (7) 事業の内容」に定めるとおりとする。

### **⑦ 法規制等**

提案にあたっては、都市公園法、富田林市都市公園条例、建築基準法、その他各種関連法令等を遵守すること。

## ⑧ 事業者の収入等

本事業における事業者の収入等は、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) 設計業務、 工事監理業務、 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、公共施設等の統括管理に関する業務に係る対価を、本事業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) 運營業務

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。

### 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、本募集要項「I. 特定事業の選定に関する事項（8）公募設置等指針」で定めるものとする。

### 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 m<sup>2</sup>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。

## ⑨ 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。

## ⑩ 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、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<sup>※1</sup>
  - 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）

(※1) 特定事業契約の締結のうち、基本契約書、工事請負契約書（設計施工一括発注方式）及びPark-PFI実施協定書は令和9年1月上旬に仮契約及び仮協定を締結する。設計施工一括契約は、令和9年3月（予定）の富田林市議会の議決をもって本契約とする。指定管理者基本協定は、令和11年6月（予定）の富田林市議会の指定管理者の指定の議決をもって本協定とする。

## ⑪ 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。本事業の事業期間の終了後に、事業者は、本施設を業務要求水準書等に提示する良好な状態で市に引継ぐこと。

## (8) 公募設置等指針

### ① Park-PFI 事業における 事業範囲

本事業のうち、Park-PFI 事業として 認定計画提出者が実施する業務は、以下のとおりとする。

- ・ 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- ・ 特定公園施設の設計、整備及び市への引渡し業務
- ・ 利便増進施設の設置及び管理業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## ② 費用負担及び役割分担

Park-PFI 事業における市・認定計画提出者との費用負担及び役割分担等については、以下の表のとおりとする。

項目		公募対象公園施設	特定公園施設
設計 整備	実施主体	認定計画提出者（事業者）	認定計画提出者（事業者）
	費用負担	認定計画提出者（事業者）	市及び認定計画提出者（事業者）
	官民の関係	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて整備	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて整備
管理 運営	実施主体	認定計画提出者（事業者）	事業者
	費用負担	認定計画提出者（事業者）	市
	官民の関係	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて管理・運営	市への引き渡し後、事業者が維持管理・運営を実施
施設の所有		認定計画提出者（事業者）	市

## ③ 事業の流れ

### ア 設置等予定者の選定

本募集要項「Ⅲ. 事業者の募集及び選定に関する事項、3. 募集及び選定等の手続き」に定める手続きに従い、市は、応募者が提出した公募設置等計画（提案書）の審査を行い、設置等予定者（優先交渉権者）を選定する。

### イ 公募設置等計画の認定

本募集要項「Ⅰ. 特定事業の選定に関する事項、1. 事業内容、(9) 契約の形態」に定める基本協定の締結と併せて、市は、設置等予定者（優先交渉権者）の提出した公募設置等計画（提案書）について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画（提案書）が適当である旨の認定をする。また、本市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。公募設置等計画（提案書）の認定後、設置等予定者（優先交渉権者）は認定計画提出者（選定事業者）となる。

### ウ Park-PFI 実施協定の締結

本募集要項「Ⅰ. 特定事業の選定に関する事項、1. 事業内容、(9) 契約の形態」に定める Park-PFI 実施協定の中で、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る。

### エ 公募対象公園施設の設置及び管理

認定計画提出者（事業者）は、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の設置及び管理を行う。なお、公募対象公園施設の設置又は管理を行う事業者、構成企業は、都市公園法第5条の8に基づく市の承認を受けることにより、認定計画提出者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができ

る。ただし、特定公園施設の建設が完了するまでの間は、事業者が計画の認定に基づく地位を承継すること。

また、設計の結果等により認定公募設置等計画（提案書）の変更が必要となる場合は、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれることや、やむを得ない事情があることなど、都市公園法5条の6第2項第1号及び2号で規定する基準に適合すると認められた場合に限り、市は認定公募設置等計画（提案書）の変更の認定を行う。

#### **オ 特定公園施設の設計、建設及び市への引渡し**

特定公園施設に係る設計及び建設は、認定計画提出者（事業者）の負担において実施し、完成検査により、特定公園施設が設計図書に従って施工されたと確認された場合において、市が費用を負担し、当該特定公園施設を取得することとする。

#### **カ 特定公園施設の維持管理及び運営**

特定公園施設は、認定計画提出者による市への引渡しの後、DBO事業を実施する事業者（指定管理者）が、その維持管理・運営を行う。

#### **キ 利便増進施設の設置及び管理**

認定計画提出者（事業者）が認定公募設置等計画（提案書）に基づき設置する利便増進施設は、都市公園法第6条に基づく占用許可により設置し、認定公募設置等計画（提案書）に基づき管理を行うこととする。

### **④ 公募対象公園施設等の設置等に係る事項**

#### **ア 公募対象公園施設の種類**

市が設置を求める公募対象公園施設の種類の種類は、別添1の「業務要求水準書」において定める。

#### **イ 公募対象公園施設の場所**

公募対象公園施設は金剛中央公園内に設置することとし、配置計画の考え方については別添1の「業務要求水準書」において定める。

#### **ウ 設置又は管理の開始の時期**

公募対象公園施設の設計が完了した後、建設に着手するまでの間に、設置管理許可を受けること。

#### **エ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額**

認定計画提出者は、認定公募設置等計画（提案書に記載した使用料の額を本市に納付すること。許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者が行った実施設計の結果を精査し、市が決定する。また、提案する使用料は富田林市都市公園条例に規定する以下の最低額以上とすること。

#### **■公募対象公園施設の使用料の下限**

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

※令和11年度に条例改正により設定

**⑤ 特定公園施設の建設に関する事項**

**ア 特定公園施設の建設について**

特定公園施設の建設に関する要求水準については、別添1の「業務要求水準書」において定める。

**イ 市による特定公園施設の整備費用の負担**

市が負担する特定公園施設の整備費用について、市が負担する費用の上限額は以下のとおりとする。

**■市が負担可能な費用負担の上限額**

駐車場整備費 (消費税及び地方税含む)	38,295,000	円
------------------------	------------	---

特定公園施設（駐車場）の整備にあたっては、「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）」の活用を想定していることから、交付要件を満たすよう、特定公園施設の整備に要する費用に、公募対象公園施設及び利便増進施設等から見込まれる収益を充てること。

また、特定公園施設の整備に対して市が負担する額は、設計の結果を踏まえて金額を精査したうえで、市の積算額の9割を上限として決定するものとする。なお、上記特定公園施設の整備に対して市が負担する費用の上限額は、現時点での市の積算額に対して9割となっている。

**⑥ 利便増進施設の設置に関する事項**

**ア 利便増進施設の設置について**

設置できる施設については、別添1の「業務要求水準書」において定める。

**イ 利便増進施設を設置する場合の使用料**

利便増進施設を設置する場合の使用料は以下のとおりである。

看板	富田林市都市公園条例に記載の使用料を 下限として提案すること。
広告塔	
駐輪場（ラック付き）	

**⑦ 都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃その他の措置**

**ア 公募対象公園施設及び利便増進施設周辺の園地等に係る清掃等に関する事項**

公募対象公園施設及び利便増進施設の周辺の園地等に係る清掃等に関する要求水準については、別添1の「業務要求水準書」において定める。

**イ 特定公園施設の維持管理及び運営に関する事項**

特定公園施設の維持管理及び運営に関する要求水準については、別添1の「業務要求水準書」において定める。

**⑧ 市による特定公園施設の管理運営に関する事項**

特定公園施設の管理運営に関する費用については、本募集要項「Ⅲ. 事業者の募集

及び選定に関する事項 9. 提案額の上限 (1) 統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に要する経費」に定める提案上限額に含まれるものとする。

## ⑨ 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、本募集要項「I. 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容 (7) 事業の内容 ③事業期間」に定めるとおりとする。

## ⑩ 公募の実施に関する事項等

### ア 参加資格

参加資格については、本募集要項「III. 事業者の募集及び選定に関する事項 5. 応募者の備えるべき参加資格要件」に定めるとおりとする。

### イ 提供情報

公募設置等計画(提案書)の作成にあたっては別添1の「業務要求水準書」に示す資料を参照すること。

### ウ 事業破綻時の措置

事業破綻時の措置については、本募集要項「VII. 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」に定めるとおりとする。

また、認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき認定計画提出者は本市の承認後において、別の事業者により事業を承継させることとする。

## (9) 契約の形態

市は、本事業について事業者により本事業の統括管理、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。

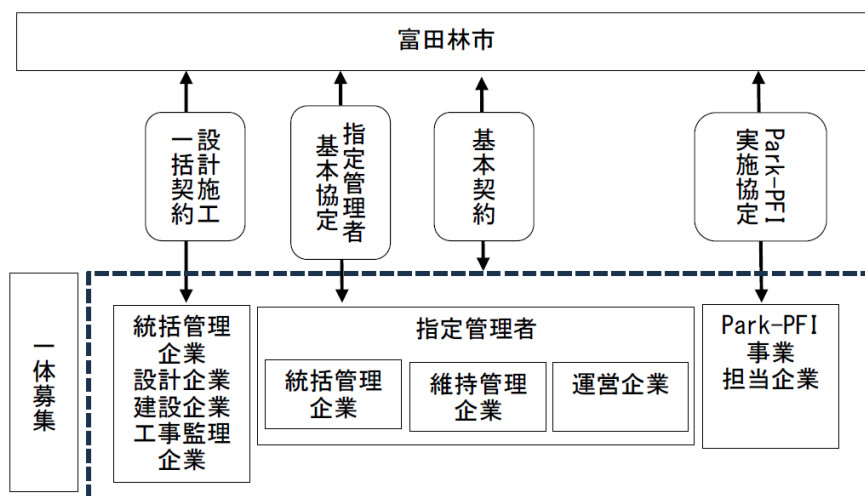
下記、4つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- 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. 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、別添1の「業務要求水準書」において示す。

## 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

本事業は、公募型プロポーザル方式によって公平かつ適正に特定事業の選定するにあたり、学識経験者等から構成する「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。選定委員会は、提案内容等の審査を行い、最優秀提案者・次点提案者を選定する。市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次点交渉権者と協議する。選定方法の詳細は、別添2の「受注候補者選定基準」に示す。

### 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は、以下を予定している。

#### ■募集及び選定スケジュール

日 程	内 容
令和8年7月1日（水）	募集要項等の公表
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）
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）
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
令和8年8月28日（金）	参加資格確認結果の通知
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）
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）
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）
令和8年10月30日（金）	基礎審査の結果通知
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）
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）
令和9年1月上旬	公募設置等計画の認定
令和9年1月上旬	仮契約の締結（基本協定の締結）
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

#### (1) 募集要項等に関する質問の受付（1回目）

募集要項等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

##### ① 受付期間

募集要項等公表の日から令和8年7月24日（金）午後5時まで

##### ② 受付方法

「募集要項等に関する質問意見書」（様式1-1）に必要事項を記載の上、事務局まで電子メールで送付すること。なお、電子メールには、件名は「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業 質問意見書■」（■は提出企業名）とし、送付後、その旨を電話にて伝えること。

※電子メールアドレス kongo-saisei@city.tondabayashi.lg.jp

##### ③ 公表

受付した質問に対する回答は、令和8年8月7日（金）午後5時30分までに、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。ただし、企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

#### (2) 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

参加表明書（様式2-1）及び参加資格確認に必要な書類（様式2-2～様式2-9）（以下、あわせて「参加表明書等」という。）を以下のとおり受け付ける。

##### ① 受付期間

募集要項等公表の日から令和8年8月19日（水）午後5時まで

##### ② 受付方法

参加表明書等に必要事項を記載の上、事務局に持参、又は郵送（簡易書留郵便に限る）するものとし、併せて電子メールで送付すること。なお、電子メールには、件名は「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業 参加表明書等■」（■は提出企業名）とし、送付後、その旨を電話にて伝えること。また、送信データの容量が大きくなりメールでの送付ができない場合は、大容量ファイル送受信サービスのチケットを送付するため、事前に連絡すること。

※（持参の場合）すばるホール 4階 金剛地区再生室

住所 〒584-0084 大阪府富田林市桜ヶ丘町2番8号

土日祝日を除く午前9時から午後5時まで

※（郵送の場合）富田林市役所 金剛地区再生室

住所 〒584-8511 大阪府富田林市常盤町1番1号

令和8年8月19日（水）午後5時まで(必着)

### ③ 参加資格確認結果の通知

市は、提出された参加表明書等を対象に参加資格の有無を確認し、令和8年8月28日（金）までに参加資格確認の結果を応募者に通知する。

## (3) 募集要項等に関する質問の受付（2回目）

募集要項等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

### ① 受付期間

令和8年8月10日（月）午前9時から  
令和8年9月4日（金）午後5時まで

### ② 受付方法

「募集要項等に関する質問意見書」（様式1-1）に必要事項を記載の上、事務局まで電子メールで送付すること。なお、電子メールには、件名は「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業 質問意見書■」（■は提出企業名）とし、送付後、その旨を電話にて伝えること。

※電子メールアドレス kongo-saisei@city.tondabayashi.lg.jp

### ③ 公表

受付した質問に対する回答は、令和8年9月18日（金）午後5時30分までに、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。ただし、企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

## (4) 提案書類（公募設置等計画）の受付及び基礎審査の結果通知

提案書類は別添3 記載要領に従い、作成すること。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）（様式4-1～様式11-13）の提出を求める。

### ① 受付期間

令和8年10月13日（火）午前9時から  
令和8年10月16日（金）午後5時まで

### ② 受付方法

提案書類は事務局に持参、又は郵送（簡易書留郵便に限る）するものとし、併せて電子メールで送付すること。なお、電子メールには、件名は「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業 提案書 ■」（■は提出企業名）とし、送付後、その旨を電話にて伝えること。また、送信データの容量が大きくなりメールでの送付ができない場合は、大容量ファイル送受信サービスのチケットを送付するため、事前に連絡すること。

※（持参の場合）すばるホール 4階 金剛地区再生室  
住所 〒584-0084 大阪府富田林市桜ヶ丘町2番8号

土日祝日を除く午前9時から午後5時まで  
※（郵送の場合）富田林市役所 金剛地区再生室  
住所 〒584-8511 大阪府富田林市常盤町1番1号  
令和8年10月16日（金）午後5時まで（必着）

### ③ 基礎審査の結果通知

市は、提出された提案書類について提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認し、令和8年10月30日（金）までに基礎審査の結果を応募者に通知する。

### （5）優先交渉権者・次点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・次点交渉権者を決定し、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。なお、電話等による問い合わせには応じない。

### （6）仮契約、特定事業契約の締結

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。資格審査については、応募者から提出された参加表明書等をもって審査を行う。

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。

## (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 m<sup>2</sup>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 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、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、公共施設の運営業務（本事業で担当する運営業務）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）の運営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営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、応募者の構成員が上記（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. 応募に関する留意事項

### (1) 提出書類の作成等に関する費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

### (2) 募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとす  
る。

### (3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

別添3 様式集及び記載要領に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は  
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。

### (4) 応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とすることがある。

- ① 虚偽の記載をした場合
- ② 複数の提案を行った場合
- ③ 募集要項に違反した場合

### (5) 市からの提示資料の取扱い

市が本事業の募集手続において提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的  
で使用することはできない。

### (6) 参加の辞退

企画提案書を提出した応募者で、本事業への参加を辞退するときには、提案辞退届  
（様式3-1）を事務局に持参にて提出する。

## 7. 事業提案審査及び選定に関する事項

### (1) 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、別添2の「受注候補者選定基準」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。

## **8. 提案書の取扱い**

### **(1) 提出書類の変更等の禁止**

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

### **(2) 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。

### **(3) 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。

## 9. 提案額の条件

### (1) 統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に要する経費

本事業の実施にあたり市が算定した本施設の統括管理業務・設計業務・建設業務・維持管理業務及び運営業務費は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。なお、提案価格に対する下限額の設定は行わない。また、提案にあたっては、消費税及び地方消費税の税率は10%として提案すること。

#### ■提案上限額

提案上限額 (消費税及び地方消費税含む)	5,154,981,000 円
-------------------------	-----------------

- ① 「施設等整備費用（統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務）」の提案上限額  
3,298,883,636 円（税抜）（税込 3,628,772,000 円）とする。
- ② 「指定管理料（統括管理業務、維持管理業務及び運営業務）」の提案上限額  
【年額】 81,615,454 円（税抜）（税込 89,777,000 円）とする。  
※ 経常修繕費及び計画修繕費に必要な経費として 5,000,000 円（税込）、  
光熱水費用（直営部分含む）10,000,000 円（税込）を含むものとする。  
  
【総額】 1,387,462,727 円（税抜）（税込 1,526,209,000 円）とする。  
※ 経常修繕費及び計画修繕費に必要な経費として 85,000,000 円（税込）、  
光熱水費用（直営部分含む）170,000,000 円（税込）を含むものとする。
- ③ ①の金額のうち、特定公園施設（駐車場）の整備に対して市が負担する費用の上限額は 38,295,000 円とする。（市が負担する費用の上限額は、市の積算額に対して 9 割相当額）
- ④ 特定公園施設（駐車場）の整備にあたっては、「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）」の活用を想定していることから、交付要件に沿うよう、特定公園施設の整備に要する費用に、公募対象公園施設及び利便増進施設等から見込まれる収益を充てること。

### (2) 公募対象公園施設の使用料の下限

富田林市都市公園条例の改正予定により公募対象公園施設の㎡あたり使用料は、「100 円/㎡・月額」を下限とし、公募対象公園施設の使用料は市の歳入となる。

### (3) 利便増進施設の使用料の下限

富田林市都市公園条例に記載の使用料を下限とし、利便増進施設の使用料は市の歳入となる。

### (3) サービス対価の支払限度額について

#### ①「施設等整備費用」の各会計年度における請負代金の支払限度額 (税込)

年度	金額
令和 9年度	516,841,000 円
令和 10年度	1,009,900,000 円
令和 11年度	2,102,031,000 円
合計	3,628,772,000 円

#### ②「指定管理料」の各会計年度における支払限度額 (税込)

年度	金額
令和 12～28年度	89,777,000 円

## 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. 事業実施に関する事項

#### (1) 誠実な業務遂行

事業者は、募集要項等、市に提出した企画提案書、各種協定書及び契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

#### (2) 事業期間中の連絡体制

市は、代表企業に対して連絡調整を行うが、必要に応じて市と構成企業との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、市と構成企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業に報告する。

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もって協議の上、その解決を図るものとする。

### 2. 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、特定事業契約書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、特定事業契約において定めるものとする。なお、これらの資料に定められていないリスク分担等については、市と事業者双方の協議により定めるものとする。

### **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、別添1の「業務要求水準書」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、別添1の「業務要求水準書」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. 契約に関する事項

### 1. 基本協定の締結

市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

### 2. 特定事業契約の締結

基本協定締結後、市は、特定事業者との間で、本事業を実施するために必要な、基本契約、設計施工一括契約、指定管理基本協定、Park-PFI実施協定を締結する。

### 3. 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「工事請負契約書(設計・施工一括発注方式)(想定案)」において提示する。

### 4. 事業者の権利義務等に関する制限

事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、特定事業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してはならない。

## VI. 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。

## VII. 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。

### **VIII. 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. 情報提供等**

本募集要項に定めるほか、事業者選定に際し、必要な事項が生じた場合は、適宜、市ウェブサイトにおいて公表する。

### **3. 選定委員会委員の氏名及び所属等の公表について**

選定委員会委員の氏名及び所属等については、優先交渉権者・次点交渉権者決定後において市ウェブサイトにて公表する。

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		●	
構成員・協力企業の能力不足等	民間の構成員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](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。