

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）第5条第1項の規定により、（仮称）南千里駅前公共公益施設整備事業に関する実施方針を定めたので、同条第3項の規定により公表します。

平成20年10月10日

吹田市長 阪口 善雄

(仮称) 南千里駅前公共公益施設整備事業

実施方針

平成20年10月

吹 田 市

目 次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項.....	1
2 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	7
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者の募集及び選定方法.....	8
2 事業者の募集及び選定手順.....	8
3 応募者の備えるべき参加資格要件.....	12
4 審査及び選定に関する事項.....	16
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	17
1 リスク分担の基本的考え方.....	17
2 予想されるリスクと責任分担.....	17
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	17
4 提供されるサービス水準・仕様.....	17
5 事業の実施状況のモニタリング.....	17
6 事業期間終了後の措置.....	18
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
1 立地に関する事項.....	19
2 施設の概要.....	19
第5 事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	19
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	20
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
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.....	20
3 当事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.....	20
4 その他.....	20
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	21
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
3 その他.....	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1 議会の議決.....	21
2 情報公開及び情報提供.....	21
3 応募に伴う費用負担.....	21
4 実施方針等に関する問合せ先.....	21

<添付様式>

- 様式第1号 実施方針等説明会参加申込書
- 様式第2号 実施方針等に関する質問書
- 様式第3号 実施方針等に関する意見書

<別添資料>

- 資料-1 リスク分担表（案）
- 資料-2 業務要求水準書（案）※後日公表

吹田市（以下、「市」という。）は、（仮称）南千里駅前公共公益施設整備事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。）に基づく事業（以下、「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

この実施方針は、PFI法に基づく特定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。）の選定を行うにあたって、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年総理府告示第11号）に則り、本事業の実施に関する方針として定める。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

（1）事業名称

（仮称）南千里駅前公共公益施設整備事業

（2）公共施設等の管理者等

吹田市長 阪口善雄

（3）事業の経緯・目的

市は、千里ニュータウンにおける住民の生活利便性の向上や住民相互の活発なコミュニケーションの展開を図ることを目的に、住区単位に設けられた近隣センターとは異なる施設として、専門店や飲食店、スーパーマーケット等を組み合わせた大規模な商業施設や、公共施設、郵便局等の公共公益施設などの各種の都市的なサービス施設から構成される地区センターを整備してきた。

吹田市域には現在、南地区センターと北地区センターの2つの地区センターがあり、ニュータウンの南の玄関口に位置する南地区センター（対象地域：津雲台、高野台、佐竹台、桃山台、竹見台）は、ニュータウンで最初の地区センターとして開発された。

しかし、施設の老朽化が進み、また、少子高齢化や生活ニーズの多様化・高度化といった社会情勢が変化する中で、地区センターとしての役割が十分果たせなくなってきており、地区センターの再整備によるニュータウンの活性化が求められている。

そこで、市は、千里南地区センターの再整備に先立ち、財団法人大阪府千里センターや南千里駅周辺まちづくり懇談会とともに公共施設や商業施設、都市基盤施設のあり方等について検討を重ね、平成19年3月に再整備の基本的な考え方を示した「千里南地区センター再整備事業基本計画（案）」を策定した。市は、同計画を踏まえ、「魅力あふれる、にぎわいのあるまち」をデザインコンセプトとし、公共施設棟の整備をはじめ、交通広場及び公共広場の整備に取り組むこととした。

本事業は、新たな地区センターとして、出張所や図書館、市民センター・公民館といった既存の公共施設の移転に併せ、その機能の充実を図るとともに、社会情勢の変化や、駅

前の立地であり、千里ニュータウン開発の発祥の地であるといった地域特性などを勘案し、高齢者が健康でいきいきと生活できるために支援を行い、仲間づくりを通して孤独感の解消を図ることができる場となる「高齢者拠点施設」、市民公益活動を支える市民、市民公益活動団体、行政などのネットワーク拠点、連絡交流や情報提供の場となる「市民公益活動拠点施設」、千里ニュータウンが歩んできた道のりや培ってきた経験の継承、研究ができる「千里ニュータウン建設記念館」などの複数の公共機能を備えた複合施設を再整備するものである。

市は、本事業をPFI事業として実施するにあたり、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用して、施設の設計、建設、維持管理及び運営を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、良質なサービスを市民に対して提供することを期待している。

(4) 事業内容

ア 事業方式

事業方式は、事業者が（仮称）南千里駅前公共公益施設（以下、「本施設」という。）を設計、建設した後に、市に所有権を移転し、維持管理・運営期間中、維持管理・運営業務を実施するBTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。

イ 事業期間

(ア) 設計・建設期間

平成21年10月から平成24年2月まで

(イ) 維持管理・運営期間

平成24年3月から平成44年3月まで

ウ 施設概要等

(ア) 建設予定地

a 所在地 吹田市津雲台1丁目20番11、20番40の一部

吹田市津雲台1丁目20番41の一部及び20番58の一部（阪急南千里駅改札前デッキ部分）

b 敷地面積 約2,500㎡

c 地域地区 商業地域、防火地域

(イ) 土地の所有者等

現在、建設予定地は市の所有地ではないが、市は、建物完成後のできるだけ早い時期に、土地を取得する予定である。また、それまでの間については、市は地権者と賃貸契約を締結することにより、土地利用の権原を確保することとする。

(ウ) 施設の位置づけ

市は、本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定による「公の施設」

とする予定である。

(エ) 施設内容

機 能	諸 室 名
千里出張所	事務室、会議室、更衣・休憩室、面談室、倉庫
千里花とみどりの情報センター	事務室、講義室、準備室、倉庫1・2、展示ホール
千里ニュータウン建設記念館	展示ルーム（展示コーナー、閲覧コーナー、ビデオ映像コーナー、ミーティングスペース、倉庫）、会議室、多目的ルーム
千里図書館	一般図書エリア、児童図書エリア、多文化サービスエリア、高齢者エリア、YA図書エリア、AVエリア、WEBエリア、雑誌・新聞エリア、ラウンジエリア、対面朗読室、サービスカウンター、事務作業室、書庫、授乳室
保健センター南千里分室	事務室、集団検診室、予診室、計測室、診察室1・2・3・4、結果説明相談室、会議室、共用会議室、待合スペース、授乳室、更衣室、倉庫1・2
口腔ケアセンター	事務所・情報コーナー、歯科診療スペース
地域保健福祉センター	事務室、相談室1・2・3、会議室、ボランティア室、更衣室、倉庫
高齢者拠点施設	事務室、交流サロン、温浴施設（男・女）、いきがい教室、活動拠点スペース、相談室、教材収納室
市民公益活動拠点施設	事務室、交流サロン、市民活動スペース、貸事務室スペース、貸ロッカー・貸倉庫スペース、会議室1・2・3、印刷室、倉庫
吹田市国際交流センター	事務室、理事長室、会議室1・2、倉庫
大学コンソーシアム	事務室、会議室
南千里地区公民館	事務室、会議室1・2・3、調理実習室、和室、倉庫
（仮称）千里コミュニティプラザ	事務室、多目的ホール、調整室、ホール控室、ベビールーム兼会議室、視聴覚室、創作室、和室、会議室、倉庫
平和祈念資料室	事務室、倉庫、展示コーナー、図書コーナー、視聴覚コーナー、映像コーナー
駐輪施設	駐輪場、管理事務室1・2
共用機能	エントランスホール（総合案内コーナー）、風除室、駐車場、中央監視室、警備員室、最終退出口、倉庫、ごみ置き場、給湯室、授乳室、機械室、トイレ、多機能トイレ
郵便局	郵便局（諸室の計画は郵便局が行う）

(オ) 事業の対象となる業務範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。なお、具体的な業務の範囲については、

後日公表する資料－２「業務要求水準書（案）」を参照すること。

- a 設計業務
 - (a) 事前調査業務
 - i 周辺家屋調査業務
 - ii 地質調査
 - iii その他業務を行う上で必要な調査
 - (i) 既設阪急南千里駅改札前デッキ耐震診断業務
 - (b) 本施設の設計業務
 - i 基本設計
 - ii 実施設計
 - iii その他設計に係る関連業務
 - (i) 竹見台地区連絡デッキ及び竹見台地区仮設連絡デッキ
 - (ii) ホテルマーレ連絡デッキ内の階段及び屋外エレベーター（事業敷地内の連絡デッキ部分も含む）
 - (iii) 阪急南千里駅改札前デッキ（阪急南千里駅への仮設乗降口の設置、仮設乗降口への階段及び仮設通路）
 - (iv) 本施設エントランスと阪急南千里駅までの人工地盤（屋外イベント広場等）
（以上、（i）から（iv）までを「歩行者用デッキ等」という。）
 - (c) 電波障害調査
 - (d) 本施設整備に伴う各種申請業務
- b 建設業務
 - (a) 既存施設（歩行者用デッキ、タクシー待合所兼事務所及び自転車駐輪場）及び樹木の解体・撤去業務
 - (b) 本施設の建設業務（歩行者用デッキ等の建設工事を含む）
 - (c) 什器・備品等設置業務
 - (d) 近隣対応・対策
 - (e) 電波障害対策
 - (f) 所有権設定に係る業務
 - (g) その他業務を実施する上で必要な関連業務
- c 工事監理業務
- d 維持管理業務
 - (a) 建築物保守管理業務
 - (b) 建築設備保守管理業務
 - (c) 多目的ルーム保守管理業務
 - (d) 外構施設保守管理業務
 - (e) 環境衛生管理業務
 - (f) 清掃業務
 - (g) 植栽維持管理業務
 - (h) 警備業務

- (i) 修繕業務
- (j) 駐車場・駐輪場管理業務
- (k) その他業務を実施する上で必要な関連業務

なお、多目的ホールの舞台設備に係る保守管理及び大規模修繕は、市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲から外すものとする。

e 運営業務

- (a) コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運営業務
- (b) 飲食スペース運営業務（独立採算）
- (c) 自動販売機運営業務（独立採算）

独立採算による運営業務の実施や条件等について意見や要望がある場合には、第2 2 (4)に示す手続きにより受け付けるので、提出すること。なお、提出された意見等について、市が必要と判断した場合には、個別にヒアリングを行う場合がある。

なお、地下埋設物の移設、仮設駐輪場の整備及び既存交通広場の再整備は、本事業とは別に市が行う。

(カ) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、事業者が実施する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務に係る対価（設計・建設に係る対価）及び維持管理業務、運営業務（独立採算部分を除く）に係るサービス対価（維持管理・運営に係る対価）から構成される。

a 設計・建設に係る対価

市は、設計業務、建設業務、工事監理業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を割賦方式により事業者を支払う。なお、本施設の建設に係る対価の一部に、まちづくり交付金を充当することを予定しており、現段階では、施設引渡し時に一括して支払うことを想定している。

b 維持管理・運営に係る対価

市は、維持管理・運営業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

なお、独立採算により実施する一部の運営業務については、事業者は、サービスを受けた利用者から直接その対価を収受する。

c その他

市は、維持管理・運営期間中に事業者の提供するサービスが、市の要求水準等を下回る場合には、維持管理・運営に係る対価の減額及びサービス購入料（設計・建設に係る対価及び維持管理・運営に係る対価）の支払いを停止することがある。

(5) 事業スケジュール（予定）

- ・事業契約の締結 : 平成21年9月
- ・施設の設計・建設 : 平成21年10月～平成24年2月
- ・施設の所有権移転期限 : 平成24年2月
- ・施設の準備期間 : 平成24年3月

- ・施設の維持管理・運営 : 平成24年3月～平成44年3月
- ・維持管理・運営期間の終了: 平成44年3月

(6) 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。なお、以下に本施設の整備に関して特に配慮すべき関係法令を示す。

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ウ 消防法（昭和23年法律第186号）
- エ 宅地造成規制法（昭和36年法律第191号）
- オ 図書館法（昭和25年法律第118号）
- カ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- キ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- シ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ス 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ツ 大阪府建築基準法施行条例
- テ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ト 大阪府安全なまちづくり条例
- ナ 大阪府生活環境の保全等に関する条例
- ニ 吹田市開発事業の手続等に関する条例（好いた すまいる条例）
- ヌ 吹田市環境の保全等に関する条例
- ネ 中高層建築物の日照障害等の指導要綱（吹田市）
- ノ 吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例
- ハ 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例
- ヒ 千里ニュータウンのまちづくり指針
- フ 吹田市都市景観要綱
- ヘ 吹田市個人情報保護条例
- ホ 平成15年4月1日国土交通省大臣官房官庁営繕部発「官庁営繕部における平成15年度からのホルムアルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する処置について（通

知)」

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できる場合、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。公共サービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容と併せ、速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないことにしたときも、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 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとする。

2 事業者の募集及び選定手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
平成20年10月10日	① 実施方針の公表
平成20年10月27日	② 業務要求水準書（案）の公表
平成20年11月7日	③ 実施方針等に関する説明会
平成20年11月13日～17日	④ 実施方針等に関する質問・意見の受付
平成20年12月上旬	⑤ 実施方針等に関する質問への回答
平成20年12月中旬	⑥ 特定事業の選定・公表
平成21年1月中旬	⑦ 落札者決定基準（案）、基本協定書（案）、事業契約書（案）、様式集（案）の公表
平成21年2月上旬	⑧ 落札者決定基準（案）等に関する質問受付
平成21年3月上旬	⑨ 落札者決定基準（案）等に関する質問への回答
平成21年4月初旬	⑩ 入札公告及び入札説明書等の公表
平成21年4月初旬	⑪ 入札説明書等に関する説明会
平成21年4月中旬	⑫ 入札説明書等に関する質問受付
平成21年4月下旬	⑬ 入札説明書等に関する質問への回答
平成21年5月上旬	⑭ 参加表明書、資格審査申請書類の受付
平成21年5月中旬	⑮ 資格審査結果の通知
平成21年6月上旬	⑯ 入札及び提案書の受付
平成21年7月中旬	⑰ 落札者の決定及び公表
平成21年8月上旬	⑱ 基本協定の締結
平成21年8月中旬	⑲ 仮契約の締結
平成21年9月下旬	⑳ 事業契約の締結

(2) 実施方針の公表（①）及び業務要求水準書（案）の公表（②）

実施方針及び業務要求水準書（案）（以下、「実施方針等」という。）の資料を公表する。

(3) 実施方針等に関する説明会 (③)

本事業に対する民間事業者の参入の促進に向けて、本事業の実施方針等を公表し、希望者に対して、次の要領で実施方針等に関する説明会を開催し、本事業の内容、募集及び選定に関する事項等について考え方を提示する。

ア 参加申込期間

平成20年10月27日（月）から平成20年11月5日（水）まで

イ 参加申込方法

会社名、申込者氏名、住所、電話及び参加人数（1事業者あたり2名まで）等を申込書（様式第1号「実施方針等説明会参加申込書」）に記入の上、次の申込先まで電子メールで送付する。

ウ 申込先

吹田市 都市整備部 千里再生室

住 所 〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

電 話 (06) 6384-2816

F A X (06) 6368-9901

E-Mail senri4000km@city.suita.osaka.jp

エ 説明会の実施場所・時間等

(ア) 日時 平成20年11月7日（金） 午後2時から

(イ) 場所 吹田市役所 中層棟4階 全員協議会室

(4) 実施方針等に関する質問・意見の受付 (④)

ア 質問・意見の受付方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、様式第2号「実施方針等に関する質問書」及び様式第3号「実施方針等に関する意見書」に記入し、提出すること。

イ 受付期間

平成20年11月13日（木）から平成20年11月17日（月）まで

ウ 提出方法

電子メール、郵送又は持参とする（郵送又は持参の場合、印刷物を添付してCD-ROMにて提出すること）。

エ 提出先

(3) ウに同じ。なお、文書形式は、MS-Excel（Windows版）とする。

(5) 実施方針等に関する質問への回答 (⑤)

質問に対する回答は、平成20年12月上旬に、市のホームページにおいて公表する。ただし、質問者・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・意見であって、その権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると市が認めたものを除く。なお、提出された意見等については、市が必要と判断した場合には、個別にヒアリングを行うことがある。

(6) 実施方針等の内容の見直し又は変更

実施方針等公表後における民間事業者等からの意見等を受けて、特定事業の選定までに実施方針等の内容の見直し又は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、その内容を市のホームページ及び掲示板に掲載する。

(7) 特定事業の選定・公表 (⑥)

実施方針に関する意見等を踏まえ、PFI事業として実施することが適切であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、平成20年12月に公表することを予定している。

(8) 落札者決定基準(案)、基本協定書(案)、事業契約書(案)、様式集(案)の公表 (⑦)

落札者決定基準(案)、基本協定書(案)、事業契約書(案)及び様式集(案)(民間事業者からの意見等を受けて、業務要求水準書(案)の内容の見直し又は変更を行った場合は、業務要求水準書(案)(変更版)を含む。)(以下、「落札者決定基準(案)等」という。)の資料を市のホームページへの掲載により公表する。

(9) 落札者決定基準(案)等に関する質問受付(⑧)、落札者決定基準(案)等に関する質問への回答(⑨)

落札者決定基準(案)等に関する質問を受け付け、質問に対する回答を公表する。具体的な日程は、落札者決定基準(案)等の公表時に提示する。

(10) 入札公告及び入札説明書等の公表 (⑩)

実施方針等及び落札者決定基準(案)等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札公告、入札説明書、業務要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)及び様式集等(以下、「入札説明書等」という。)を市のホームページへの掲載により公表する。

また、入札説明書等に関する質問を受け付け、質問に対する回答を公表する。具体的な日程は、入札説明書にて提示する。

(11) 入札説明書等に関する説明会 (⑪)

入札説明書等に関する説明会を開催する予定である。具体的な日程は、入札説明書にて

提示する。

(12) 入札説明書等に関する質問受付 (12) 及び質問への回答 (13)

市は、入札説明書等に記載の内容についての質問を受け付け、その質問に対する回答を公表する。具体的な日程は、入札説明書にて提示する。

(13) 参加表明書、資格審査申請書類の受付 (14)、資格審査結果の通知 (15)

応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等は、入札説明書にて提示する。

(14) 入札及び提案書の受付 (16)、提案審査の実施

資格審査通過者（以下、「入札参加者」という。）に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行うこともある。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等は、入札説明書にて提示する。

(15) 落札者の決定及び公表 (17)

提案書の審査により落札者を決定し、入札参加者に通知する。

(16) 基本協定の締結 (18)

ア 基本協定の締結

市は、落札者との間で、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。

イ S P C の設立

落札者は、基本協定の定めるところにより、事業契約締結予定期限までに、本事業の遂行のみを目的とした S P C (Special Purpose Company。事業者) を会社法 (平成17年法律第86号) に規定する株式会社として設立する。

(17) 仮契約の締結 (19)、事業契約の締結 (20)

仮契約を締結した時点において、落札者を市のホームページへの掲載及び掲示板により公示する。落札者との契約は議会の議決を経た後、締結する。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

- ア 応募者は、「第1 1 (4) ウ (ウ)」に掲げる各業務を行う複数の企業により構成されるグループとする。
- イ 応募者を構成する企業（以下、「構成員」という。）の中から代表企業を定め、当該代表企業が入札手続きを行うこと。
- ウ 構成員の数は任意とするが、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を行う企業は、(4) に示す要件を満たすこと。なお、本事業を行うために主に出資のみを行う企業（以下、「出資企業」という。）を構成員に含めることを認める。
- エ 本施設の維持管理業務及び運営業務は、「各業務をいくつかの区分に分けたうえで、区分ごとに異なる構成員が事業者から受託すること」、又は「構成員1社が維持管理業務又は運営業務全体をまとめて事業者から受託したうえで、業務の一部を他の構成員に再委託すること」のいずれの方法も可能とする。
- オ 構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。また、本事業に応募しようとする複数の者の関係が、次の(ア) から (ウ) までのいずれかの関係に該当する場合は、該当する者は同一の応募者としてのみ参加可能で、複数の応募者に分かれて応募することはできない。

(ア) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社又は民事再生法第2条第4項に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

- a 会社法第2条第4項及び会社法施行規則第3条の規定による親会社と会社法第2条第3項及び会社法施行規則第3条の規定による子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人事関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(ウ) その他応募に関する適正さが阻害されると認められる場合

その他、(ア) 又は (イ) と同一視し得る資本関係又は人的関係にあると認められる場合

カ 応募者は、代表企業及びすべての構成員の名称及びその役割について、参加資格確認申請時に明らかにしなければならない。

キ 入札参加資格確認後において、入札参加者の構成員の変更及び携わる業務の変更は認めないものとする。ただし、入札資格参加確認後から落札者の決定までの期間において、やむを得ないと市が認めた場合であって、変更後の入札参加者の構成及びその構成員に

ついて、この入札に参加する者に必要な要件を満たしていることが確認できたときは、代表企業以外の入札参加者の構成員の変更及び携わる業務の変更を認めるものとする。

(2) 参加資格確認基準日

参加表明書の提出日とする。ただし、応募者の構成員が、落札者の決定日までに下記(3)及び(4)に示す参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となる。

ただし、(1)キのただし書きによる変更がある場合はこの限りではない。

また、落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、参加グループの構成員に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。

(3) 応募者の参加基本的要件

応募者の構成員は、いずれも次の要件を満たすこと。

- ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - イ 市の競争入札参加有資格者名簿登載業者であること。
 - ウ 市から指名停止処分を受けていないこと。
 - エ 会社更生法又は民事再生法に基づき更生又は再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定を受け、かつ、手続開始決定後に市の競争入札参加資格の再認定手続きを完了していること。
 - オ 本事業の審査委員会委員又はこれらの者と資本面又は人事面において関連がないこと。
 - カ 市が本事業に係るアドバイザリー業務を委託しているみずほ総合研究所株式会社、みずほ総合研究所株式会社が本アドバイザリー業務の一部を委託している株式会社安井建築設計事務所及び西村あさひ法律事務所と資本面又は人事面において関連がないこと。
- なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の会社の代表取締役が他方の会社の代表取締役を兼務している場合をいう。

(4) 各業務を行う企業の要件

構成員のうち、設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う企業は、次の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす企業は、当該各業務を行う企業を兼ねることができる。

ア 設計業務を行う企業

設計業務を行う構成員(以下、「設計企業」という。)は、単独の場合は、次の(ア)から(エ)の要件を満たすこと。複数の場合は、そのうちの少なくとも1社が次の(ア)から(エ)のすべての要件を満たし、その他の設計企業については(ア)、(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っ

ていること。

- (イ) 市の競争入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント部門）登載業者であり、参加希望業種の第1希望が「建築設計」であること。
- (ウ) 平成11年度以降において、日本国内で延床面積3,500㎡以上の官公庁発注の建築物の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る）として履行した実績を有すること。
- (エ) 上記（ウ）の建築物の新築に係る実施設計業務に責任がある担当者として従事し、完了した経験を有する管理技術者を専任で配置することができること。

イ 建設業務を行う企業

建設業務を行う構成員（以下、「建設企業」という。）は、単独の場合は次の（ア）から（カ）の要件を満たすこと。複数の場合は、そのうちの少なくとも1社が次の（ア）から（カ）のすべての要件を満たし、その他の建設企業については次の（ア）、（イ）、（ウ）、（カ）及び（キ）の要件を満たすこと。

なお、すべての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- (ア) 市の競争入札参加有資格者名簿登載業者であり、参加希望工事種類が「建築一式工事」であること。
- (イ) 建築一式工事について特定建設業許可を有すること。
- (ウ) 建設業法施行規則第18条の2第1項に違反していないこと。
- (エ) 市の競争入札参加有資格等級格付けにおいて、建築一式工事でA等級の認定を受け（平成20・21・22年度吹田市建設工事入札参加資格審査申請時に提出された経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（旧「経営事項審査結果通知書」。以下「通知書」という。）の建築一式工事の総合評定値（以下「P点」という。）が970点以上。）、かつ、直近の通知書の建築一式工事のP点が1,400点以上であること。
- (カ) 平成11年度以降、日本国内において、建築一式工事で延べ床面積3,500㎡以上の建築工事の元請施工実績（完成、引き渡し済のものに限る。）を有すること（官公庁工事に限るものとし、平成11年度以降に竣工したものとする）。ただし、その施工実績が共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る。
- (キ) 建築一式工事に関する監理技術者を専任で施工現場に配置することができること。
- (ク) 直近の通知書の建築一式工事のP点が725点以上であること。

ウ 工事監理業務を行う企業

工事監理業務を行う構成員（以下、「工事監理企業」という。）は単独とし、次の（ア）から（エ）の要件を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 市の競争入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント部門）登載業者であり、参加希望業種の第1希望が「建築設計」であること。
- (ウ) 平成11年度以降において日本国内で延床面積3,500㎡以上の官公庁発注の建築物の新築

工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る）として履行した実績を有すること。

(エ) 上記 (ウ) の建築物の新築に係る実施設計業務に責任がある担当者として従事し、完了した経験を有する者を専任で配置することができること。

エ 維持管理業務を行う企業

維持管理業務を行う構成員（以下、「維持管理企業」という。）は、単独の場合は次の (ア) から (エ) のすべての要件を満たすこと。複数の場合は、そのうちの少なくとも1社が次の (ア) から (エ) の要件を満たし、その他の維持管理企業については次の (ア) の要件を満たすこと。

(ア) 市の競争入札参加有資格者名簿（物品等各種部門）登録業者であること。

(イ) 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）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。

(ウ) 平成11年度以降に、延床面積3,500㎡以上の施設で、1年以上の維持管理実績を有していること。

(エ) 次の資格及び経験を有する技術者を専任で配置することができること。

a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に係る建築物衛生管理技術者の資格を有する者。

b 消防法（昭和23年法律第186号）第8条に係わる防火管理者の資格を有する者。

オ 運営業務を行う企業

運営業務を行う構成員（以下、「運営企業」という。）は、単独の場合は次の (ア) から (イ) のすべての要件を満たすこと。複数の場合は、そのうちの少なくとも1社が次の (ア) から (イ) の要件を満たし、その他の運営企業については次の (ア) の要件を満たすこと。

(ア) 市の競争入札参加有資格者名簿（物品等各種部門）登録業者であること。

(イ) 運営業務を実施するにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

(5) S P Cの設立に関する要件

ア 落札者は、仮契約締結までに会社法に規定する株式会社として、本事業を実施する事業者を吹田市内に設立すること。

イ 代表企業は事業者に出資し、その出資比率は出資者中最大とすること。

ウ 構成員のうち出資する者全員の議決権保有比率が全体の50%を超えるものとする。

エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで事業者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

4 審査及び選定に関する事項

(1) 南千里駅前公共施設整備に係る民間活力審査委員会の設置

事業者から受け付けた提案書の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、有識者及び市の職員で構成される「南千里駅前公共施設整備に係る民間活力審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において行う。審査委員会は、有識者5名及び市の職員2名の計7名で構成されるが、具体的な委員構成については、落札者決定基準(案)等の公表時に提示する。

(2) 審査方法及び選定

審査委員会は、提案内容の審査における評価項目の検討及び入札参加者から提出された提案書の審査を行う。審査に際しては、あらかじめ定めた落札者決定基準に基づいて提案書の審査を実施する。審査委員会は、入札価格のほか、設計、建設、維持管理、運営の提案内容、市の要求水準との適合性及び資金計画並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。市は、審査委員会の審査に基づき、落札者を決定する。なお、具体的な落札者決定基準は、入札公告時に公表する。

(3) 結果の公表

市は、落札者を決定した場合は、その結果を速やかに公表する。

(4) 特定事業契約の締結

市は、落札者が設立した事業者と特定事業契約を締結する。

(5) 落札者を決定しない場合

市は、事業者の募集、評価及び落札者の選定において、応募者がいない、又は、いずれの応募者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(6) 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ものとする。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認めるときには、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加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。なお、提出を受けた書類は返却しない。

(7) 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となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したこ

とに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。

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 リスク分担の基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを分担することにより、事業全体のリスクを低減し、事業全体の効率化及びより低廉で質の高い公共サービスの提供を目指している。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクは事業者が負うものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、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、原則として資料-1「リスク分担表(案)」によることとする。ただし、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由のある意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更等を行うことがある。なお、最終的なリスク分担は特定事業契約において定める。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、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、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、詳細を特定事業契約において定める。

なお、市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 提供されるサービス水準・仕様

本事業における施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に関するサービス水準については、業務要求水準書において示す。

5 事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が実施する施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定められた性能基準、サービス水準を事業

者が遵守していることを確認する。

なお、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとし、事業者はモニタリングに必要な書類等の作成について協力すること。

(2) モニタリングの実施時期と内容

モニタリングの実施時期と内容についての基本的な考え方は、次のとおりとする。

なお、モニタリング方法等の詳細については特定事業契約において示す。

ア 設計段階

基本設計及び実施設計の完了時に、事業者による設計内容が契約に定める性能基準を満たしているか確認を行う。

イ 建設段階

工事期間中は定期的に、事業者による建設工事について工事施工、工事監理の状況について確認を行う。また、災害や事故の発生等の場合は必要に応じて随時確認を行う。

ウ 施設引渡し時

建設工事の完成時に、市は事業者から施設の譲渡を受けるにあたり、事業者により建設された施設・設備等が契約に定める性能基準を満たしているか譲渡前検査を行う。

エ 維持管理・運営段階

事業者により提供されるサービスの水準が契約で定める水準を満たしているか確認を行う。また、事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

(3) モニタリング結果の対応

市は、モニタリングの結果、事業者が契約に定める性能基準・サービス水準及び契約条項を満たしていないと判断される場合は、事業者に改善を求めることとし、場合により一定のルールに基づく市からのサービス対価の減額等の措置を行う。

なお、維持管理・運営段階以降において減額等の措置を行う場合、市からのサービス購入料支払額のうち設計・建設業務に関わる対価は減額の対象にしないこととする。

6 事業期間終了後の措置

市は、事業期間終了後も本施設を継続して「公の施設」等として供する予定である。事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める引継ぎ時における施設の要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

(1) 敷地条件

項 目	概 要
所 在 地	吹田市津雲台1丁目20番11、20番40の一部 吹田市津雲台1丁目20番41の一部及び20番58の一部（阪急南千里駅改札前デッキ部分）
敷地面積	約2,500㎡
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
前面道路	西側 府道吹田箕面線：50m 南側 府道豊中摂津線：25m

(2) 土地の使用等に関する事項

市は、設計・建設期間中、本事業の用に供するために、市が地権者から賃借する本事業の計画地を事業者は無償で貸与する。

2 施設の概要

本施設の整備にあたっては、「第1 1 (4) ウ (エ)施設内容」に示す機能と諸室を整備すること。

第5 事業計画又は特定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

事業者が提出した事業計画又は市と事業者との間で締結された特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議し、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、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。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとる。

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 事業者の提供するサービスが、特定事業契約に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、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ときは、市は、特定事業契約を解除することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の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、特定事業契約を解除することができる。
- (3) (1) 及び(2)により市が特定事業契約を解除した場合、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により事業の継続が困難となった場合

- (1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、特定事業契約を解除できる。
- (2) (1)の規定により事業者が特定事業契約を解除した場合、市は事業者に生じた損害を賠償する。

3 当事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

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、市及び事業者は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面による通知をすることにより、市及び事業者は特定事業契約を解除することができる。

4 その他

- (1) その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、入札公告時に示す。
- (2) 事業の安定的な継続を図るため、市は必要に応じて、一定の事項について、本事業に関する資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行うことがある。

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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

実施方針等の公表時点では、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。
なお、市は、必要な場合には、事業者が法令上及び税制上の措置の支援を受けることができるよう努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、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、市はこれらの支援を事業者が受けることができるように努める。

3 その他

市は、事業者に対し、補助及び出資等の支援は行わない。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案を平成21年3月の吹田市議会定例会に提出し、議決を受ける予定である。また、特定事業契約の締結に関しては、あらかじめ市議会に議案を提出し、議決を受ける予定である。

2 情報公開及び情報提供

吹田市情報公開条例に基づき、情報公開を行う。情報提供は、適宜、市のホームページ及び掲示板において行う。

3 応募に伴う費用負担

応募者の応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

4 実施方針等に関する問合せ先

「第2 2 (3) ウ」に同じ。