

平成 17 年 3 月 16 日改訂版  
平成 17 年 4 月 28 日再改訂版

## 水と緑の健康都市第 1 期整備等事業

### 入札説明書

平成 17 年 2 月

大 阪 府

## 目次

. 入札説明書の位置付け .....	1
1. 用語の定義 .....	1
(1) PFI事業者 .....	1
(2) SPC (Special Purpose Company = 特別目的会社) .....	1
(3) 協力企業 .....	1
(4) 直接協定 .....	1
. 事業内容に関する事項 .....	2
1. 公告日 .....	2
2. 契約担当者 .....	2
3. 事業名称 .....	2
4. 対象となる公共施設等の概要 .....	2
(1) 所在地 .....	2
(2) 事業区域面積 .....	2
(3) 整備する施設の概要 .....	2
5. 事業目的 .....	3
6. 事業の方式 .....	3
7. 業務の概要 .....	3
(1) 施設整備業務 .....	3
(2) 維持管理業務 .....	3
(3) 運営業務 .....	4
(4) 保留地処分支援業務 .....	4
(5) 保留地先行取得業務(独立採算業務) .....	4
(6) 里山運営事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業) .....	4
(7) タウンマネジメント事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業) .....	4
(8) 商業施設等収益事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業) .....	4
8. 事業期間 .....	5
. 入札に参加する者等に必要な要件 .....	6
1. 入札に参加する者等の構成 .....	6
2. 入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業に共通の資格要件 .....	7
3. 業務に携わる者に必要な資格 .....	8
(1) 設計業務に携わる者に必要な資格 .....	8
(2) 工事監理業務に携わる者に必要な資格 .....	9
(3) 建設業務に携わる者に必要な資格 .....	9
(4) 維持管理業務・運営業務に携わる者に必要な資格 .....	10
(5) 保留地処分支援業務、保留地先行取得業務に携わる者に必要な資格 .....	10
(6) 参加資格要件の確認 .....	11
. 入札の手続等 .....	12
1. 入札の方法 .....	12
2. 入札等のスケジュール .....	12
3. 入札説明書等の交付 .....	12
(1) 入札説明書等の交付 .....	12

(2) 実施設計図書の配布(有償) .....	13
4. 入札説明書等に対する質問の受付 .....	13
(1) 受付期間 .....	13
(2) 提出場所 .....	13
(3) 質問・回答の公表 .....	13
5. 入札参加資格の確認 .....	13
(1) 入札参加表明書等の受付 .....	14
(2) 入札参加資格の確認結果の通知 .....	14
(3) 入札参加資格がないとされた場合の扱い .....	14
(4) 補足資料の配布 .....	14
6. 現地案内の開催 .....	15
(1) 日時 .....	15
(2) 場所 .....	15
(3) 参加の受付 .....	15
7. 入札 .....	15
(1) 提出日 .....	15
(2) 提出場所 .....	15
(3) 提出部数 .....	16
(4) 入札書等の作成方法等 .....	16
(5) 入札保証金 .....	16
8. 開札 .....	16
(1) 日時 .....	16
(2) 場所 .....	16
(3) 入札の無効 .....	16
. 落札者の選定方法等 .....	17
1. 審査委員会の設置 .....	17
2. 審査の方法 .....	17
3. ヒアリングの実施 .....	17
4. 落札者の決定方法 .....	17
. 入札結果の通知及び公表 .....	18
. 事業契約に関する事項 .....	18
1. 基本協定書の締結 .....	18
2. SPCの設立等 .....	18
3. 事業契約の締結 .....	18
(1) 事業契約の締結 .....	18
(2) 契約保証金 .....	18
(3) 落札者が契約をしない場合等の措置 .....	18
. その他 .....	19
1. 入札の効力 .....	19
2. 対価の支払方法 .....	19
3. 建設工事保険等付保の要否 .....	19
4. 不動産取得税の取扱 .....	19
5. 入札の辞退 .....	19

6.	随意契約の予定の有無 .....	19
7.	苦情申立て.....	19
8.	予定価格の公表 .....	19
9.	直接協定の締結 .....	19
10.	入札説明書の交付場所及び問い合わせ先(窓口担当部署) .....	20
別紙1	不動産取得税の取り扱いについて.....	21
別紙2	保留地先行取得業務に関する提案について.....	22
別紙3	自主提案事業について.....	23
別紙4	多目的スペースの利用形態について.....	29

## 入札説明書の位置付け

この入札説明書(以下「本件入札説明書」という。)は、大阪府(以下「府」という。)が「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。)第6条の規定に基づき平成17年1月25日に特定事業として選定した「水と緑の健康都市第1期整備等事業」(以下「本事業」という。)を実施するPFI事業者の選定に当たり、その入札手続などについて説明を行うものである。

次に示す別添資料は、本事業を実施するための関係書類であり、本件入札説明書と一体のものとし、これらを「入札説明書等」と定義する。また、入札説明書等に関する質問への回答及び府が本事業の入札に関し配布する一切の資料は、入札説明書等と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。

なお、入札説明書等と実施方針等及び実施方針等に関する質問回答書に相違がある場合には、入札説明書等の規定が優先するものとする。入札説明書等に記載がない項目については、実施方針等及び質問回答書によることとする。

(別添資料)

資料1 「要求水準書」

資料2 「落札者決定基準」

資料3 「入札価格の算定及び対価の支払方法」

資料4 「様式集及び記載要領」

資料5 「基本協定書(案)」

資料6 「事業契約書(案)」

資料5、資料6については、平成17年2月4日に素案を公表したところであり、民間事業者からの質問等を踏まえて、後日、基本協定書(案)、事業契約書(案)として公表する。

### 1. 用語の定義

本件入札説明書において使用する用語は、次のとおりとする。

#### (1) PFI事業者

本事業を遂行するために特別目的会社として設立され、事業を遂行する者

#### (2) S P C (Special Purpose Company = 特別目的会社)

本事業の遂行のみを目的として設立される商法(明治32年法律第48号)に定める株式会社

#### (3) 協力企業

この入札に参加する者以外の者で、PFI事業者から本事業に係る業務を直接受託し、又は請け負う者

#### (4) 直接協定

PFI事業者による本事業の継続が困難となった場合などに、PFI事業者に融資する金融機関等が、本事業の継続を目的とし、一定の介入を行うことを可能とするために必要事項を定め、府との間で直接締結する協定

## 事業内容に関する事項

### 1. 公告日

平成 17 年 2 月 15 日

### 2. 契約担当者

大阪府箕面整備事務所長 近藤 英生

### 3. 事業名称

水と緑の健康都市第1期整備等事業

### 4. 対象となる公共施設等の概要

#### (1)所在地

大阪府箕面市上止々呂美、下止々呂美等

#### (2)事業区域面積

約 138ha

#### (3)整備する施設の概要

公共施設等の種類		
都市基盤	道路	
	公園・緑地	
	上下水道	
	宅地造成	
地区センター	複合施設	分譲センター 多目的スペース バス事務所・運転手控室 物販施設(コンビニエンスストア等) 事務室 共用部分
		駐車場
	駐輪場	
里山	里山施設	管理用通路
		管理小屋
	里山広場	
	里山緑地	

## 5. 事業目的

府は、箕面北部丘陵地区において、特定土地区画整理事業等により、周辺の豊かな自然を活かし、世代を超えてだれもが生き生きと暮らせる長寿社会に対応したニュータウンを建設する「水と緑の健康都市建設事業」を進めている。

本事業は、「水と緑の健康都市建設事業」の第1期エリアにおいて、都市基盤、地区センター、里山、保留地予定地(以下「保留地」という。)処分支援に関連する業務を一体的なPFI事業とすることで、財政負担の軽減と民間事業者のノウハウを活用した総合的なまちづくりの推進を行うことを目的とする。

## 6. 事業の方式

本事業は、SPCであるPFI事業者が、自らの提案をもとに施設の設計、建設を行った後、府に譲渡し、事業契約書等に示される維持管理・運営業務を行う方式(いわゆるBTO方式(一部、BT方式)により実施するものである。

## 7. 業務の概要

PFI事業者が行う業務は、次のとおりとし、詳細は、別添資料1「要求水準書」による。

### (1) 施設整備業務

都市基盤の設計・建設

- 1) 都市基盤の実施設計
- 2) 工事監理
- 3) 建設工事
- 4) 近隣対応・対策
- 5) 国庫補助金交付申請に係る諸作業
- 6) 整備に伴う各種申請等の業務
- 7) 施設引渡業務
- 8) その他これらを実施する上で必要な関連業務

地区センター、里山施設等の設計・建設

- 1) 設計
- 2) 工事監理
- 3) 建設工事
- 4) 整備に伴う各種申請等の業務
- 5) 施設引渡業務
- 6) 備品調達業務
- 7) その他これらを実施する上で必要な関連業務

### (2) 維持管理業務

都市基盤の維持管理業務

- 1) 保守管理業務
- 2) 清掃・植栽管理業務

地区センター等の維持管理業務

- 1) 建物・設備保守管理業務
- 2) 清掃業務
- 3) 安全管理業務
- 4) 外構等維持管理業務
- 5) 植栽管理業務

里山の維持管理業務

- 1) 保守管理業務
- 2) 清掃業務
- 3) 森林管理業務

(3) 運營業務

物販施設の運營業務(独立採算業務)

多目的スペースの運營業務

(4) 保留地処分支援業務

全体コーディネート業務

販売促進業務

- 1) まちのPR業務
- 2) 保留地販売広告業務
- 3) 里山イベント業務
- 4) 夜間警備業務

現地販売業務

- 1) 分譲センターの運營業務
- 2) 来訪者等への対応業務
- 3) 契約締結等業務

(5) 保留地先行取得業務(独立採算業務)

(6) 里山運営事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

(7) タウンマネジメント事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

(8) 商業施設等収益事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

## 8. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から、平成 28 年 3 月 31 日までの予定である。また、一部の維持管理業務、保留地処分支援業務については平成 22 年 9 月 30 日までの予定である。

なお、PFI事業者は、供用開始時期の前倒し提案を行うことが可能である。その場合、供用開始日から業務終了までの期間を当初想定期間に固定することにより、業務終了日も連動して前倒しとなる。

詳細は要求水準書による。

平成 17 年 10 月	事業契約の締結
平成 19 年 4 月	第一次供用開始(東西線等の開通)
平成 19 年 10 月	全体供用開始
平成 28 年 3 月 31 日	PFI事業の終了

## 入札に参加する者等に必要要件

### 1. 入札に参加する者等の構成

この入札に参加することができる者(以下「入札参加者」という。)は、以下のに掲げる業務その他本事業に関連する業務に携わることがを予定する単体企業(以下「入札参加企業」という。)又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。)とする。

入札参加グループにおいては、入札参加グループを構成する企業(以下「構成員」という。)の中から代表企業を定めるとともに、入札参加資格確認書類の提出時に代表企業名を明記し、当該代表企業が入札参加手続きを行うこととする。

入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、落札後に、商法に定める株式会社としてSPCを設立するとともに、当該SPCに出資を行うものとする(入札参加グループの場合、代表企業は、必ず出資を行うものとするが、構成員の全ての企業が出資する必要はない。)

入札参加者は、入札参加資格審査申請書において、下記の業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業(入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外の者で、事業開始後、PFI事業者から直接下記の業務を受託又は請け負うことを予定している者をいう。以下同じ。)を明らかにすること。

- 1) 設計業務
- 2) 工事監理業務
- 3) 建設業務
- 4) 維持管理業務
- 5) 運営業務
- 6) 保留地処分支援業務
- 7) 保留地先行取得業務
- 8) 自主提案事業に係る業務

入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業のうちの一者が、上記の業務の複数を兼ねて実施することができるものとし、また、各業務は、業務範囲を明確にした上で入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業の間で分担することができるものとする。ただし、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が同一の施設において建設業務と工事監理業務を兼ねて実施することはできないものとする。

(注)「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「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する役員を兼ねている者をいう。

入札参加資格確認後においては、入札参加グループの構成員又は協力企業の変更は認めない。ただし、やむを得ないと府が認めた場合であって、新たに入札参加グループの構成員又は協力企業となる者について、本入札に参加する者に必要な資格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グループの構成員又は協力企業の変更を認めるものとする。

## 2. 入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業に共通の資格要件

次の1)～7)のいずれにも該当しない者であること。

- 1) 成年被後見人
- 2) 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者
- 3) 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの
- 4) 民法第16条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの
- 5) 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの
- 6) 破産者で復権を得ない者
- 7) 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と認められる者(同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。)又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

入札参加資格確認書類の提出期限日において、1年以上の営業経験を有し、かつ、法人にあっては、本事業において携わる業務を法人の目的としていることが商業登記簿謄本により確認できる者であること。

大阪府建設工事等指名停止要綱、大阪府請負契約業務競争入札参加資格指名停止審査要綱等による指名停止措置を受けていない者であること。

会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件(以下「旧更生事件」という。)に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。)第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。)をしていない者又は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41条第1項の更生手続開始の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。)を受けた者については、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。)があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

商法第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。

平成12年3月31日以前に民事再生法(平成11年法律第225号)附則第2条による廃止前の和議法(大正11年法律第72号)第12条第1項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。

平成12年4月1日以後に民事再生法第21条第1項又は第2項の規定による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、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、その旨を証する書類を提出することにより、再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。

暴力団員が経営する企業若しくは暴力団員が実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者でないこと。

最近2事業年度の法人税(個人にあっては、所得税)、消費税、地方消費税を完納しているこ

と。

府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していること。

府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近2事業年度の事業税(所得金額が事業主控除額以下の個人にあつては、都道府県民税)を完納していること。

本事業に係るアドバイザー業務又は実施設計業務に関与した者(下記の者)又はその者と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。

- 1) 株式会社 日建設計
- 2) 株式会社 日建設計シビル
- 3) 株式会社 UFI総合研究所
- 4) 弁護士法人 御堂筋法律事務所
- 5) 株式会社 日水コン
- 6) 株式会社 日産技術コンサルタント
- 7) 中央復建コンサルタンツ 株式会社
- 8) 株式会社 ヘッズ

「水と緑の健康都市第1期整備等事業PFI事業者選定審査委員会」の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。

不法行為等による逮捕、書類送検又は起訴、独占禁止法違反による勧告又は告発等、入札参加者又は協力企業としてふさわしくない処分等の措置を受けている者でないこと。

府から損害賠償請求を受けていない者であること。ただし、入札参加資格確認書類の提出期限日までに損害賠償金を納付した場合は、この限りでない。

他の入札参加企業又は入札参加グループの構成員若しくは協力企業でない者であること。

### 3. 業務に携わる者に必要な資格

#### (1) 設計業務に携わる者に必要な資格

設計業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業(以下、「設計企業」という。)は、次の要件を満たしていること。

##### 都市基盤

- 1) 建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)に基づく建設コンサルタントの登録を受けていること。
- 2) 次の要件を満たす管理技術者(技術上の管理等を行う者をいう。以下同じ。)を配置できること。
  - a 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係のある一級建築士(建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第2項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。)又は技術士(技術士法(昭和58年法律第25号)第2条第1項に規定する技術士をいう。以下同じ。)(建設部門に係る資格を有する者に限る。)であること。
  - b 平成6年4月1日から入札公告までの期間に完了した、対象面積1ha以上の道路等を含む宅地造成の実施設計の実績を有する者であること。

##### 地区センター、里山

- 1) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項又は第3項の規定による一級建築士事務所についての登録を受けていること。

- 2) 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係のある一級建築士である管理技術者を配置できること。

## (2) 工事監理業務に携わる者に必要な資格

工事監理業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業(以下、「工事監理企業」という。)は、次の要件を満たしていること。

### 都市基盤

- 1) 建設コンサルタント登録規程に基づく建設コンサルタントの登録を受けていること。
- 2) 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係のある技術士(建設部門に係る資格を有する者に限る。)又は一級土木施工管理技士(建設業法(昭和24年法律第100号)第27条第1項の技術検定に合格した一級土木施工管理技士をいう。以下同じ。)である管理技術者を配置できること

### 地区センター、里山

- 1) 建築士法第23条第1項又は第3項の規定による一級建築士事務所についての登録を受けていること。
- 2) 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係のある一級建築施工管理技士(建設業法第27条第1項の技術検定に合格した一級建築施工管理技士をいう。以下同じ。)又は一級建築士である管理技術者を配置できること

## (3) 建設業務に携わる者に必要な資格

建設業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業は、次の要件を満たしていること。

### 共通要件

- 1) 建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち本事業において担当する建設工事の種類について、同法第3条第6項に規定する特定建設業の許可を受けていること。
- 2) 建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けていないこと。
- 3) 入札参加資格確認書類の提出期限日までに、建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち本事業において担当する建設工事の種類について、大阪府建設工事一般競争入札(特定調達契約)参加資格の認定を受けていること。

### 都市基盤

- 1) 少なくとも1者は、土木一式工事について、入札の日から起算して1年7ヶ月前の日以後の日を審査基準日とする建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評点が1,200点以上の者であること。
- 2) 少なくとも1者は、平成6年4月1日から入札公告までの期間に完了した岩掘削を含む土工量100万m<sup>3</sup>以上の造成工事の実績(元請負人として受注し、かつ、1の契約によりなされたものに限る。)を有する者であること。ただし、共同企業体の構成員としての実績である場合にあっては、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるものであり、かつ、当該実績を有する者の出資比率が20%以上であるものとする。
- 3) 次の要件を満たす監理技術者(建設業法第26条第2項に規定する監理技術者をいう。以下同じ。)を専任で配置することができること。
  - a) 2)の造成工事の施工管理の実績を有する者であること。
  - b) 建設業法第27条の18第1項の監理技術者資格者証(土木工事業に係るものに限る。)を

有する者であること。

地区センター、里山

- 1) 少なくとも1者は、建築一式工事について、入札の日から起算して1年7ヶ月前の日以後の日を審査基準日とする建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評点が1050点以上の者であること。
- 2) 次の要件を満たす監理技術者を専任で配置することができること。
  - a 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有する者であること。
  - b 建設業法第27条の18第1項の監理技術者資格者証(建築工事業に係るものに限る。)を有する者であること。

#### (4)維持管理業務・運營業務に携わる者に必要な資格

維持管理業務及び運營業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業は、次の要件を満たしていること。

本事業における担当業務を行うに当たって、必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

本事業における担当業務と同種の業務について、1年以上の実務経験を有すること。

少なくとも1者は、「平成17・18年度大阪府物品・委託役務関係競争入札参加資格者名簿」中「建物等清掃(総合建物管理)」及び「土木施設清掃・除草(舗装道機械清掃)」に登録されている者であること。ただし、同一の企業において両方の登録がなされていなくてもよいものとする。なお、その登録をされていない者で、この入札に参加する者は、次により資格審査を申請することができる。

##### 1) 資格審査に関する問い合わせ先及び申請場所

〒540-8570 大阪市中央区大手前三丁目2番12号 大阪府庁別館1階  
大阪府総務部庁舎管理課契約業務改善グループ(TEL(06)6944-6644 直通)

##### 2) 申請方法

大阪府ホームページの電子調達システム

(URL(<http://www.pref.osaka.jp/kenso/e-nyusatsu/index.html>))において、必要な事項を入力し、送信すること。

##### 3) 申請期限

平成17年3月15日(火)

##### 4) その他

詳細は、2)の電子調達システムによる。

#### (5)保留地処分支援業務、保留地先行取得業務に携わる者に必要な資格

保留地処分支援業務、保留地先行取得業務に携わる入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業は、次の要件を満たしていること。

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けていること。

少なくとも1者は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県において、平成13年4月1日から入札公告までの期間に、合計100戸以上の戸建住宅用地の売買取引(自ら売り主となって行う宅地の売却又は宅地の売買の代理・媒介取引をいう。)の実績を有すること。

本事業における担当業務を行うに当たって、必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

#### (6) 参加資格要件の確認

参加資格要件の確認基準日は、入札参加資格確認書類提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、落札者決定の日までの間に、入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、落札者決定の日から仮契約が議会の議決により本契約となる日までに落札者となった入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、仮契約を締結せず又は仮契約の解除を行うことがある。これについては、府は、一切の責めを負わない。

## 入札の手續等

### 1. 入札の方法

本件入札は、地方自治法施行令第167条の10の2第3項に規定する総合評価一般競争入札により行うので、入札参加者は、入札書のほかに本事業における業務に関する提案書を提出すること。

また、本事業は、WTO政府調達協定の対象であり、入札手續は「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手續の特例を定める政令」(平成7年11月1日政令第372号)に基づいて実施する。

### 2. 入札等のスケジュール

日程(予定)	内容
平成17年2月15日(火)	入札公告
平成17年2月16日(水)～ 平成17年2月25日(金)	入札説明書等に関する第1回質問受付
平成17年3月11日(金)	入札説明書等に関する第1回質問回答の公表
平成17年2月16日(水)～ 平成17年3月18日(金)	入札参加表明書、入札参加資格確認申請書の受付
平成17年3月25日(金)	入札参加資格の確認結果の通知
平成17年3月22日(火)～ 平成17年4月1日(金)	入札説明書等に関する第2回質問受付
平成17年3月28日(月)～ 平成17年4月4日(月)	参加資格なしとされた場合の理由の説明要求の受付
平成17年4月5日(火)	補足資料の配付
平成17年4月6日(水)	参加資格なしとされた場合の理由の回答
平成17年4月7日(木)	現地案内
平成17年4月15日(金)	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
平成17年5月16日(月)	入札書等の受付及び開札
平成17年6月中旬	入札参加者のヒアリング
平成17年6月下旬	落札者の決定
平成17年7月上旬	基本協定の締結
平成17年8月31日(水)	事業仮契約の締結期限
平成17年10月(予定)	契約行為に係る議会の議決・事業契約の締結

### 3. 入札説明書等の交付

#### (1)入札説明書等の交付

本件入札への参加を希望する者に、次の場所において入札説明書等を交付する。(交付は一企業あたり一部とする。)

#### 交付期間

入札公告の日から平成17年3月17日(木)まで(日曜日及び土曜日を除く。)の午前10時から正午まで及び午後1時30分から午後5時まで

#### 交付場所

の10に記載の窓口担当部署で行う。なお、平成17年2月15日(火)から、大阪府箕面整備事務所ホームページからも入手可能である。

## (2) 実施設計図書の配布(有償)

交付資料とは別に実施設計図面、数量計算書、設計書(金抜き)( )を有償で配布する。入手を希望する者は、平成 17 年 2 月 16 日(水)から平成 17 年 2 月 22 日(火)まで(日曜日及び土曜日を除く)の午前 10 時から正午まで及び午後 1 時 30 分から午後 5 時まで 10 の 10 に記載する窓口担当部署まで申し込むこと。

なお、詳細は、別添資料 4「様式集及び記載要領」(以下、「様式集」という。)による。

設計書(金抜き)は、工事費積算上の参考資料として提示するものであり、民間事業者の提案になんら制約を与えるものではない。

## 4. 入札説明書等に対する質問の受付

入札説明書等に関する質問は、様式集に定めるところに従い作成し、提出すること。質問書は、Microsoft Excel 2000 で読み込み可能な形式により作成した電子データ(以下「質問書ファイル」という。)を、電子メール、持参又は郵送により提出するものとする。なお、電話、ファクシミリ、口頭による質問は受付けない。

持参する場合は、A4 用紙に印刷した質問書 1 部と 3.5 インチフロッピーディスクに保存した「質問書ファイル」を提出するものとし、電子メールによる場合は「質問書ファイル」を添付して行うこと。また、郵送の場合は、持参の場合と同様に質問書 1 部と 3.5 インチフロッピーディスクに保存した「質問書ファイル」を封書にして送付すること。

### (1) 受付期間

第 1 回:平成 17 年 2 月 16 日(水)～平成 17 年 2 月 25 日(金)午後 5 時まで

第 2 回:平成 17 年 3 月 22 日(火)～平成 17 年 4 月 1 日(金)午後 5 時まで

持参する場合は、提出期限日まで(日曜日及び土曜日を除く)の午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとし、郵送による場合は、提出期限内に到着分を受付けるものとする。

### (2) 提出場所

10 の 10 に記載の窓口担当部署に同じ。

### (3) 質問・回答の公表

入札説明書等に対する質問及び質問に対する回答は、大阪府箕面整備事務所ホームページにおいて公表する。

第 1 回:平成 17 年 3 月 11 日(金)

ただし、入札参加者が参加資格確認申請書を作成するにあたって必要と判断される質問については、回答期限前に回答を公表する。

第 2 回:平成 17 年 4 月 15 日(金)

## 5. 入札参加資格の確認

本入札に参加を希望する者は、入札参加資格確認書類を提出し、入札参加資格の確認を受けること。なお、期限までに入札参加資格確認書類を提出しない者及び入札参加資格がある

と認められなかった者は、この入札に参加することができない。

#### (1)入札参加表明書等の受付

##### 受付期間

平成 17 年 2 月 16 日(水)から平成 17 年 3 月 17 日(木)まで(日曜日及び土曜日を除く。)の午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで、平成 17 年 3 月 18 日(金)の午前 10 時から正午まで。郵送で提出する場合は、書留郵便又は配達証明郵便により、平成 17 年 3 月 18 日(金)正午に必着とすること。

##### 提出先

の 10 に記載の窓口担当部署に同じ。

##### 提出方法

様式集に定めるところに従い作成し、提出先へ持参又は郵送により提出すること。電子メール等による申請は受け付けない。

#### (2)入札参加資格の確認結果の通知

入札参加資格の確認の結果は、書面により次のとおり、入札に参加した全ての入札参加企業又は入札参加グループの代表企業に個別に通知するので、の 10 に記載の窓口担当部署まで受け取りに来ること。

##### 日時

平成 17 年 3 月 25 日(金) 午後 1 時 30 分から午後 5 時まで

##### 通知場所

の 10 に記載の窓口担当部署に同じ。

#### (3)入札参加資格がないとされた場合の扱い

入札参加資格がないとされた者は、その理由について書面により次のとおり説明を求められることができる。

##### 受付期間

平成 17 年 3 月 28 日(月)から平成 17 年 4 月 4 日(月)まで(日曜日及び土曜日を除く)の午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで。

##### 提出先

の 10 に記載の窓口担当部署に同じ。

##### 提出方法

提出先へ持参すること。郵便、電子メール等による申請は受け付けない。

##### 回答

府は説明を求められたときは、平成 17 年 4 月 6 日(水)までに説明を求めた者に書面により回答する。

#### (4)補足資料の配布

入札参加資格の確認により、入札参加資格を有するとされた者を対象に、補足資料の配付を行う。

なお、補足資料については、土地区画整理事業の地権者等に関する情報管理の観点から、補足資料を配付された者は、補足資料の使用に関する誓約書を様式集に従い作成すること。

#### 配布時期

平成 17 年 4 月 5 日(火)を予定している。ただし、参加資格なしとされた者がいない場合には前倒しする場合がある。なお、その場合の詳細な日時等については、別途、入札参加資格を有するとされた者に対して通知するものとする。

#### 補足資料

- 保留地処分支援業務及び保留地先行取得業務の提案について(保留地の位置、面積、ロット、価格、対象区画の選択方法、追加様式等)
- 設計変更について
- 地区計画、まちづくり・すまいづくり作法集について
- 保留地ローンに関心のある金融機関について
- 関連事業について

### 6. 現地案内の開催

入札参加資格の確認により、入札参加資格を有するとされた者を対象に、本事業に関する現地案内を次のとおり開催する。

#### (1)日時

平成 17 年 4 月 7 日(木) を予定している。ただし、参加資格なしとされた者がいない場合には参加資格確認結果の通知後、速やかに実施する予定である。なお、その場合の詳細な日時等については、別途、入札参加資格を有するとされた者に対して通知するものとする。

#### (2)場所

本事業の建設予定地

#### (3)参加の受付

「現地案内への参加申込書」により、平成 17 年 3 月 28 日(月)午後 3 時まで 10 の 10 に記載の窓口担当部署まで、電子メール又は持参により提出すること。

### 7. 入札

入札参加者は、入札書及び事業提案書(以下「入札書等」という。)を次のとおり、持参又は郵送により提出すること。

#### (1)提出日

平成 17 年 5 月 16 日(月)午後 2 時

郵送で提出する場合は、書留郵便又は配達証明郵便により同日の午前 11 時必着とすること。

#### (2)提出場所

大阪府箕面整備事務所 入札室

大阪府箕面市箕面 2 - 12 - 28

ただし、郵送による場合は、10 の 10 に記載の窓口担当部署まで郵送すること。

### (3) 提出部数

入札に関する提出書類 : 1部  
事業提案書関係提出書類 : 25部

### (4) 入札書等の作成方法等

入札書等は、様式集に従い作成すること。

入札書等の作成及び提出に係る費用は、入札参加者の負担とする。

入札書等の提出は、持参又は郵送(書類書留に限る。)によるものとし、電送によるものは受付けない。

入札書等は、日本語及び日本国通貨で作成すること。なお、外国通貨については、出納官事事務規定第16条に規定する外国貨幣換算率により、日本国通貨に換算して記載すること。

入札価格の算定方法については、別添資料3「入札価格の算定及び対価の支払方法」を参照すること。なお、落札者決定にあたっては、入札書に記載された金額に、当該金額から「割賦金利」相当額を控除した金額の100分の5に相当する額を加算した金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)をもって落札価格とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から「割賦金利」相当額を控除した金額の105分の100に相当する金額に「割賦金利」相当額を加算した金額を入札書に記載すること。

### (5) 入札保証金

免除とする。

ただし、落札者となった者が設立するPFI事業者が事業契約を締結しないときは、落札者は、落札価格の100分の2に相当する金額を違約金として納付しなければならない。

## 8. 開札

開札は、原則として入札参加者全員の立会いの下で行う。なお、開札の結果予定価格を上回る入札をした者は、失格とする。なお、開札の場で入札価格の公表は行わない。

### (1) 日時

平成17年5月16日(月)午後2時から

### (2) 場所

7の(2)の提出場所に同じ。

### (3) 入札の無効

入札参加資格のない者のした入札、虚偽の申請を行った者のした入札、その他入札に関する条件に違反した入札は、無効とする。

## 落札者の選定方法等

### 1. 審査委員会の設置

落札者の選定にあたっては、学識経験者の意見を踏まえ、公正かつ客観的に行うため「水と緑の健康都市第1期整備等事業PFI事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)により審査するものとする。審査委員会の委員は次のとおりである。

(敬称略)

委員長	小林潔司	京都大学大学院工学研究科教授
委員	遠藤剛生	株式会社遠藤剛生建築設計事務所長 大阪大学工学部建築工学科非常勤講師
	上甫木昭春	大阪府立大学大学院農学生命科学研究科教授
	芝山邦雄	箕面市都市整備部長
	松井保	福井工業大学建設工学科地球環境工学専攻教授
	松尾純	大阪府住宅供給公社理事長
	横井康	あずさ監査法人代表社員公認会計士

### 2. 審査の方法

別添資料2「落札者決定基準」による。

ただし、落札者となるべき者の入札価格によって、その者により当該契約内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその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られるときは、その者を評価対象者から除外する。

### 3. ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、入札参加者にヒアリングを行うことがある。なお、その場合の詳細な日時等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

### 4. 落札者の決定方法

審査委員会は、総合評価審査の基準をもとに審査を行ない、その審査結果の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。府は、この審査委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

## 入札結果の通知及び公表

府は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して入札結果を通知するとともに、大阪府公報及び大阪府箕面整備事務所ホームページへの掲載等により入札結果を公表する。

## 事業契約に関する事項

### 1. 基本協定書の締結

落札者は、落札者決定後 10 日以内に府と別添資料 5「基本協定書(案)」に基づいた基本協定を締結しなければならない。

### 2. SPCの設立等

落札者は、本事業を実施するため、事業契約締結時までにはPFI事業者となるSPCを設立し、入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、SPCに対して出資するものとする。なお、出資に関する詳細については、別添資料 5「基本協定書(案)」を参照のこと。参加企業又は参加グループの構成員は、事業期間中、当該SPCの株式を保有すること。

### 3. 事業契約の締結

#### (1)事業契約の締結

PFI事業者は、平成 17 年 8 月 31 日(水)までに、府を相手方として、別添資料 6「事業契約書(案)」に基づいた事業契約を締結しなければならない。なお、当該事業契約は仮契約であり、大阪府議会の議決をもって本契約となるものである。ただし、落札者決定の日から仮契約が議会の議決により本契約となる日までに落札者が入札に参加する者に必要な要件を満たさなかった場合は、仮契約を締結せず又は仮契約の解除を行うことがある。これについて、府は、一切の責めを負わない。

#### (2)契約保証金

施設整備費相当額(ただし、割賦金利相当額を除く。)の 100 分の 10 以上について、納付すること。ただし、有価証券等の提供又は銀行若しくは契約当事者が确实と認める金融機関等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除するものとする。なお、履行保証保険については、契約締結日から施設引渡し日までを期間として、府を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を府に提出するものとする。なお、PFI事業者を被保険者とする履行保証保険契約を建設企業が締結する場合は、PFI事業者の負担により、その保険金額請求権に事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を府のために設定するものとする。

#### (3)落札者が契約をしない場合等の措置

落札者が契約を締結しないときには、落札者決定基準による総合評価の得点の高い者から契約の交渉を行うことがある。

## その他

### 1. 入札の効力

事業契約の締結が平成17年度となることから、本入札の効力は、入札の対象となる業務に係る予算が大阪府議会において議決され、その予算の執行が可能となることにより生じるものとする。

### 2. 対価の支払方法

別添資料3「入札価格の算定及び対価の支払方法」による。

### 3. 建設工事保険等付保の要否

別添資料6「事業契約書(案) 別紙11の1」による。

### 4. 不動産取得税の取扱

別紙1「不動産取得税の取り扱いについて」による。

### 5. 入札の辞退

入札参加資格の確認を受けた者は、入札執行の完了に至るまでは、いつでも入札を辞退することができるものとする。この場合、様式集に定める「入札辞退届」をの10に記載の窓口担当部署まで提出すること。

### 6. 随意契約の予定の有無

本事業に係る業務以外で、本事業に直接関連する業務に関する他の契約を本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定はない。

### 7. 苦情申立て

本手続きにおける入札参加資格の確認その他の手続きに不服のある者は、大阪府政府調達苦情検討委員会に文書により申し立てを行うことができる。

連絡先

大阪府中央区大手前二丁目大阪府庁本館1階(電話(06)6941-0351 内線2071)

大阪府出納室出納課総務グループ

### 8. 予定価格の公表

平成17年4月上旬に予定価格の公表を予定している。

### 9. 直接協定の締結

府は、事業の継続を図るために事業及び資産の処理等について直接交渉することを約した直接協定を、PFI事業者資金提供を行う金融機関等との間で締結する場合がある。

10. 入札説明書の交付場所及び問い合わせ先(窓口担当部署)

大阪府箕面整備事務所 管理課(担当者:木下)

〒562-0001 大阪府箕面市箕面2-12-28

電話:072-722-9997

FAX:072-722-0004

電子メールアドレス:minojimusho@sbox.pref.osaka.jp

大阪府箕面整備事務所ホームページアドレス

<http://www.pref.osaka.jp/minoh/index.html>

## 別紙1 不動産取得税の取り扱いについて

本事業の実施にあたっては、下記2に示す条件を満たすことによって水と緑の健康都市第1期整備等事業における対象施設の整備に係る不動産取得税は課税対象外となることを確認している。

入札参加者は、課税対象外となる条件について十分考慮すること。入札参加者が、下記2に示す条件を満たさない場合における不動産取得税の課税に関する判断は、入札参加者自らの責任で行うものとする。

### 1. 課税・非課税の考え方

不動産取得税は、家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋が取得されたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなしてこれに対して課税されるものである。

従って、PFI事業者が原始取得し、かつ、それを未使用のまま、6ヶ月以内に府に譲渡する場合、PFI事業者に対する不動産取得税の扱いは課税対象外となる。

### 2. 不動産取得税が非課税となるための条件

不動産取得税が課税対象外となるためには、以下の条件を満たす必要がある。

PFI事業者が建設企業に建設工事を委託する場合、建設工事請負契約及び約款において下記条項、条文(案)を追加すること。

#### 1) 建設工事請負契約に追加する内容

(所有権の帰属)

工事目的物の所有権は、原始的に発注者(PFI事業者)に帰属する。

#### 2) 建設工事請負約款に追加する内容

(所有権)第 条

発注者は、「水と緑の健康都市第1期整備等事業」の事業遂行のために設立された特別目的会社であり、工事目的物の所有権は、請負代金の支払いの有無にかかわらず、発注者が原始的に取得する。また、請負者(建設企業)は、発注者が工事目的物の所有権を、竣工後直ちに大阪府に移転することを承諾するものとする。

二 前項は請負者の請負代金請求権に何ら影響を及ぼすものではない。

PFI事業者が施設を取得した場合、未使用のまま6ヶ月以内に大阪府へ譲渡する。

## 別紙2 保留地先行取得業務に関する提案について

### 1. 対象区画

- 保留地処分支援業務及び保留地先行取得業務の対象とする区画は合計で 300 区画とする。
- そのうち、先行取得事業については、最低区画数を 50 区画とし、事業者の提案により 250 区画までの増加は可能とする。
- 対象区画については、完成宅地内にある保留地の中から、府が示すロット単位で、事業者が選択する。保留地の位置、面積、ロット、価格、対象区画の選択方法、提案時の様式等については資格審査通過者に配布する補足資料において示す。
- ロット内の区画割りについては、販売促進の観点から地区計画を遵守する限りにおいて、民間事業者の提案により変更可能とする(本書における区画数は府が提示する区画割に基づく数値である)。

### 2. 取得事業者

- 取得事業者は、PFI事業者、入札参加企業、入札参加グループの構成員のいずれかとする。

### 3. 引渡し時期

- 第1回目の引渡し(50区画)は平成19年9月とする(PFI事業者による供用開始時期の前倒し提案に連動して、第1回目の引き渡しは前倒しとなる)。
- 取得区画数が50区画を超える場合は、平成19年9月以降、半期毎(3月、9月)のタイミングで事業者の提案に応じて引き渡しを行う。ただし、1半期の引き渡し区画は50区画以内とする。
- 各時期に引渡す区画(ロット単位)は事業者が選択する。

### 4. 先行取得価格

先行取得価格の決定に関する手順は以下のとおりである。

補足資料において、鑑定評価をベースとしたロット別の標準価格(卸売価格、価格時点は平成17年1月1日)及び、取得区画数の増加に応じた価格低減基準を示す。

入札時に民間事業者が取得区画を提案する。

落札者の取得区画に応じて、価格低減基準を適用し、売買契約の予定価格として決定する。

府は、引渡し時点において再鑑定評価を行い、当該再鑑定評価額を売買価格として決定する。

## 別紙3 自主提案事業について

民間事業者が供用開始時期の前倒し提案を行った場合、本別紙における事業スケジュールの記載に関しては、事業期間を当初想定期間に固定した上で、開始日を前倒し提案によるスケジュールに連動させて読み替えるものとする。

### 1. タウンマネジメント事業

#### (1)基本事項

##### 事業の位置づけ・目的

他のニュータウンに比べて、より高質な生活サービスを提供することにより、水と緑の健康都市のまちの独自性・魅力度を高め、市街化の促進と保留地の販売促進につなげることを目的とする。

##### 事業概要

PFI事業者は、自らの提案に基づき、自らの収益に資するタウンマネジメント事業を自らの費用と責任において実施するものとする。

この場合、タウンマネジメント事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業からできるだけ分離し、公共サービスの提供に影響を与える恐れを最小限にすること。

##### 事業実施にあたっての留意点

PFI事業者は、本事業の事業目的に十分留意し、水と緑の健康都市の独自性・魅力度の向上に寄与する事業提案を行うものとする。また、タウンマネジメント事業の実施にあたっては、以下の条件及び関係法令等を遵守するものとする。

#### (2)個別条件

##### 事業期間

- 事業期間は平成 19 年 10 月から平成 28 年 3 月までとする。

##### 保留地処分支援業務との関係

- 平成 19 年 10 月から平成 22 年 9 月までは保留地処分支援業務の中で夜間警備業務を義務づけているため、同期間において同業務はタウンマネジメント事業には含まないこととする。ただし、業務の実施にあたって、相互の連携を図ることは可能である。
- 平成 22 年 10 月以降に同業務をタウンマネジメント事業として継続することは可能である。

##### 府への報告義務

- PFI事業者は、タウンマネジメント事業の運営状況、利用状況、収支状況に関する事項について、事業年度の半期毎に府に報告するものとする。

##### 事業等の変更

- 運営事業内容の変更を行う場合には、PFI事業者は事前に府の書面による承認を得るものとする。

#### 事業の放棄について

- PFI事業者は、タウンマネジメント事業の運営開始後 3 年間は提案書に基づく事業を放棄してはならない。

#### 事業の終了

- PFI事業者は、タウンマネジメント事業の運営開始後 3 年間以上経過した後でも、府の承諾なくして事業を終了してはならない。

#### 事業終了後の措置

- PFI事業期間後の措置については、PFI事業者が事業を継続するか否かを府とPFI事業者で協議して決定する。府とPFI事業者は、PFI事業期間終了の1年以上前に、協議を開始するものとする。

#### 事務所

- タウンマネジメント事業の実施にあたり、府が必要と認めた場合には、PFI事業者は地区センター複合施設内の多目的スペースを無償で利用することができる。

### (3)タウンマネジメント事業の例示

#### タウンセキュリティ

- 警備員による巡回警備サービス
- 高性能ホームセキュリティの導入
- 防犯カメラの設置
- 学校通学路の警備 等

#### サービスフロント

- クリーニング、宅配便等の取次サービス
- タクシー手配
- インフォメーションサービス 等

#### タウンモビリティ

- カーシェアリング
- レンタサイクル(電動) 等

#### 子育て支援

- 託児サービス 等

## 2. 里山運営事業

### (1) 基本事項

#### 事業の位置づけ・目的

地区内の居住者等を対象に、里山環境を活用したアウトドア活動の機会・サービスを提供することにより、他のニュータウンに比べて水と緑の健康都市のまちの独自性・魅力度を高め、保留地の販売促進につなげることを目的とする。

#### 事業概要

PFI事業者は、自らの提案に基づき、自らの収益に資する里山運営事業を自らの費用と責任において実施するものとする。

この場合、里山運営事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業からできるだけ分離し、公共サービスの提供に影響を与える恐れを最小限にすること。

#### 事業実施にあたっての留意点

PFI事業者は、本事業の事業目的に十分留意し、水と緑の健康都市の独自性・魅力度の向上に寄与する事業提案を行うものとする。また、里山運営事業の実施にあたっては、以下の条件、関係法令等を遵守するものとする。

### (2) 個別条件

#### 事業期間

- 事業期間は平成 18 年 10 月から平成 28 年 3 月までとする。

#### 保留地処分支援業務との関係

- 平成 18 年度 10 月から平成 22 年 9 月までは保留地処分支援業務の中で里山イベント業務を義務づけているため、同期間において同業務は里山運営事業には含まないこととする。ただし、業務の実施にあたって、相互の連携を図ることは可能である。
- 平成 22 年 10 月以降に同業務を里山運営事業として継続することは可能である。

#### 敷地に関する条件

- 里山運営事業の対象地は、里山内とし、PFI事業者の提案によるものとする。

#### 府への報告義務

- PFI事業者は、里山運営事業における運営状況、利用状況、収支状況に関する事項について、事業年度の半期毎に府に報告するものとする。

#### 事業等の変更

- 運營業務内容の変更を行う場合には、PFI事業者は事前に府の書面による承認を得るものとする。

#### 事業の放棄について

- PFI事業者は、里山運営事業の運営開始後 3 年間は提案書に基づく事業を放棄してはならない。

#### 事業の終了

- PFI事業者は、里山運営事業の運営開始後 3 年間以上経過した後も、府の承諾なくして事業を終了してはならない。

#### 事業終了後の措置

- PFI事業期間後の措置については、PFI事業者が事業を継続するか否かを府とPFI事業者で協議して決定する。府とPFI事業者は、PFI事業期間終了の1年以上前に、協議を開始するものとする。

#### 事務所

- 里山運営事業の実施にあたり、府が必要と認めた場合には、PFI事業者は地区センター複合施設内の多目的スペースあるいは里山施設の管理小屋を無償で利用することができる。

#### (3) 里山運営事業の例示

- 市民農園
- 果樹園
- 炭焼き
- 椎茸栽培 等

### 3. 商業施設等収益事業

#### (1) 基本事項

##### 事業の位置づけ・目的

地区内の居住者及び近隣住民の日常の買物需要や健康増進、レクリエーション等の多様なニーズに対応し、生活利便性の向上に寄与する商業施設等を誘致することにより、保留地の販売促進や市街化の一層の促進を図ることを目的とする。

##### 事業主体

商業施設等収益事業の事業主体は、PFI 事業者、入札参加企業、入札参加グループの構成員のいずれかとする(以下、「商業施設等事業者」という)。

##### 事業概要

商業施設等事業者は、自らの提案に基づき、自らの収益に資する施設を自らの費用と責任において設計、建設、所有、維持管理、運営するものとする。

この場合、商業施設等収益事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業からできるだけ分離し、公共サービスの提供に影響を与える恐れを最小限にすること。

府は商業施設等事業者と「土地無償貸付契約書」を締結し、土地を無償で商業施設等事業者に貸与する。

##### 事業実施にあたっての留意点

商業施設等事業者は、本事業の事業目的に十分留意し、市街化促進に寄与する事業提案を行うものとする。また、商業施設等収益事業の実施にあたっては、「土地無償貸付契約書」、関係法令等を遵守するものとする。

#### (2) 個別条件

##### 敷地に関する条件

- 商業施設等収益事業の対象地は、地区センターエリアあるいは施設エリア内とし、以下の条件の下で商業施設等事業者の提案によるものとする。ただし、提案にあたっては、残地の土地利用に支障がないよう、敷地形状等に配慮すること。

		地区センターエリア	施設エリア
対象敷地面積		2,400 m <sup>2</sup>	30,000 m <sup>2</sup>
提案条件	最低敷地面積	2,400 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>
	形状	提案による	角地を含む場合は敷地面積15,000 m <sup>2</sup> 以上の提案とすること

- 対象地は、いずれも保留地予定地であり、PFI事業期間中は無償で貸与する。ただし、商業施設等事業者に固定資産税・都市計画税が課される場合がある。
- 土地賃貸借契約の締結時期は本件施設の工事着工予定日とし、終了時期はPFI事業契約の終了時期とする。

#### 施設に関する条件

- 建築基準法、水と緑の健康都市地区計画で制限された用途に供してはならない。
- 風俗営業、風俗関連営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に供してはならない。
- 商業施設等事業者が第三者と施設の賃貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて府の同意を得るものとする。商業施設等事業者は土地無償貸付契約に定める期間を超えて第三者と施設の賃貸借契約を締結することはできない。

#### 営業開始時期

- 商業施設等事業者は、遅くとも平成 20 年 10 月までに商業施設等の営業を開始するものとする。

#### 府への報告義務

- 商業施設等事業者は、商業施設等収益事業に関する運営状況、利用状況、収支状況に関する事項について、事業年度の半期毎に府に報告するものとする。

#### 事業等の変更

- 施設の改変(軽微な変更を除く)、運営事業内容の変更、賃貸借契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、商業施設等事業者は事前に府の書面による承認を得るものとする。

#### 事業の放棄について

- 商業施設等事業者は、商業施設等収益事業の営業開始後 3 年間は提案書に基づく事業を放棄してはならない。

#### 事業の終了

- 商業施設等事業者は、商業施設等収益事業の営業開始後 3 年間以上経過した後でも、府の承諾なくして事業を終了してはならない。

#### 事業終了後の措置

- PFI事業期間終了後の措置については、商業施設等事業者が保留地を取得して事業を継続するか、事業を終了して原状回復の後引き渡すかを府と商業施設等事業者で協議するものとする。ただし、商業施設等事業者が有償借地による事業継続等を求めた場合は、協議時点における土地区画整理事業の進捗状況や社会情勢等を踏まえて、その当否及び条件について、府と商業施設等事業者で協議して決定する。府と商業施設等事業者は、PFI事業期間終了の1年以上前に、協議を開始するものとする。

#### 駐車場・駐輪場

- 敷地内に必要な駐車場、駐輪場を確保するものとする。

## 別紙4 多目的スペースの利用形態について

### 1. 利用区分

多目的スペースの利用については、利用者、目的、形態等について、下記の利用区分を想定している。

利用者	利用目的	利用形態	
		一時利用	長期利用
地区内在住者	行事、集会等		-
PFI事業者及びその委託企業	PFI事業の目的の範囲内		

### 2. 一時利用

#### (1) PFI事業者の関わり

- PFI事業者は、府の施設である多目的スペースの運營業務受託者として、予約事務、貸出時の立会等、鍵の管理などの業務を行う。
- また、PFI事業者及びその委託企業はPFI事業の目的の範囲内で行われる活動、行事等の利用目的で、多目的スペースを無償(ただし、光熱水費を除く。)で一時的に利用することができる。

#### (2) 利用規程

- 一時利用の形態による利用方法については、要求水準書附属資料 22「多目的スペースの利用規定(案)」による。
- 利用申込受付等の詳細な手続きについては、業務開始時まで府から提示する。

### 3. 長期利用

#### (1) PFI事業者の関わり

- PFI事業者及びその委託業者等は、PFI事業の目的の範囲内で行われる業務に供する目的で、多目的スペースを長期継続して利用することができる。
- 使用料については、PFI事業の目的の範囲内で行われる業務に供するもので、入札時に提案がなされたものについては、原則として無償(ただし、光熱水費を除く。)とする。ただし、事業内容等から判断して、府が不相当と判断した場合には有償とする。
- 利用用途の例としては下表のとおりである。

用途	想定利用者
タウンマネジメント事業、里山運営事業の事務所(管理部門)	PFI事業者 委託企業
タウンマネジメント事業の事業用スペース (例 - 託児サービス、サービスフロント等)	PFI事業者 委託企業

#### (2) 契約形態

- 大阪府と民間事業者の間で、無償の場合は「建物無償貸付契約」、有償の場合は「定期建物賃貸借契約」を締結する。それぞれ事業契約書(案)別紙 25 又は別紙 28 を参照のこと。
- 契約期間は提案によるが、概ね3年間を目途とする。
- 有償の場合の施設使用料は、大阪府公有財産規則第 33 条に基づき算定する。なお、土

地は保留地(予定地)であり、第1項第1号の「当該土地の価額×(7.4/100)」を「固定資産税、都市計画税相当額」と読み替える。

第三十三条 普通財産の貸付料の額の基準は、貸付期間一年につき、次の各号に定める算式により計算した額とする。

一 土地

イ 営利を目的として使用する場合

当該土地の価額×(7.4/100)×(当該土地のうち貸し付ける部分の面積/当該土地の面積)

ロ イに掲げる場合以外の場合

当該土地の価額×(5.6/100)×(当該土地のうち貸し付ける部分の面積/当該土地の面積)

二 建物

(当該建物の価額×(9.7/100)+前号に定める算式により計算した当該建物の敷地の貸付料相当額)×(当該建物のうち貸し付ける部分の面積/当該建物の延べ面積)

3 前二項の規定により算定した額が、近傍類地の地代又は近傍同種の建物の賃借料等に比して著しく不相当と認められる場合は、前二項の規定にかかわらず、当該近傍類地の地代又は近傍同種の建物の賃借料等に比準して貸付料を算定することができる。

- 室内で使用する消耗品、備品及び光熱水費は民間事業者の負担とする。

(3) 地区センター複合施設の建築計画への反映

- PFI事業者が長期利用を想定する部分については、複合施設の建築計画に反映させること。
- 一時利用目的で、常時使用可能な多目的スペースとして、100 m<sup>2</sup>(50 m<sup>2</sup>×2)を最低限確保し、PFI事業者等の長期利用部分はそれとは別に計画すること。
- 長期利用部分と一時利用部分(100 m<sup>2</sup>)の合計が、要求水準書に示す 200 m<sup>2</sup>を下回る場合は、長期利用部分以外は全て一時利用部分として計画すること。
- 長期利用部分と一時利用部分(100 m<sup>2</sup>)の合計が、要求水準書に示す 200 m<sup>2</sup>を上回る提案も可能である。