

**(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業
実施方針**

（仮称）地域共生ステーション整備運営事業 実施方針

令和6年12月

高槻市

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 実施方針に関する事項 | 7 |
| 3 特定事業の選定方法に関する事項 | 7 |
| 第2. 事業者の募集及び選定に関する事項 | 7 |
| 1 事業者の募集及び選定の方法 | 7 |
| 2 募集及び選定のスケジュール | 7 |
| 3 募集手続き等 | 8 |
| 4 応募者の備えるべき参加資格要件 | 9 |
| 5 優先交渉権者の決定 | 16 |
| 6 提示条件 | 17 |
| 第3. 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 | 18 |
| 1 事業者の責任ある履行について | 18 |
| 2 市と事業者の責任分担 | 18 |
| 3 業務の要求水準 | 18 |
| 4 事業者の責任の履行に関する事項 | 18 |
| 5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング） | 18 |
| 6 事業期間中の事業者と市の関わり | 18 |
| 7 事業の終了 | 19 |
| 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 | 20 |
| 1 事業用地位置図 | 20 |
| 2 事業用地の条件 | 21 |
| 3 施設概要 | 21 |
| 第5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 | 23 |
| 1 協議方法に関する事項 | 23 |
| 2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項 | 23 |
| 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 | 23 |
| 1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項 | 23 |
| 2 契約解除等の方法に関する事項 | 23 |
| 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 | 24 |
| 1 法制上及び税制上の措置に関する事項 | 24 |
| 第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 24 |
| 1 情報の公表 | 24 |
| 2 本事業の担当課 | 24 |

別紙1 リスク分担表（案）

別紙2 位置図

様式1 実施方針等に関する質問書

様式2 実施方針等に関する意見書

【用語の定義】

本書類において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「市」とは、高槻市をいう。
- (2) 「本事業」とは、（仮称）地域共生ステーション整備運営事業をいう。
- (3) 「本施設」とは、（仮称）地域共生ステーションをいう。
- (4) 「本施設等」とは、（仮称）地域共生ステーション、川添111号、川添105号及び柳川緑道をいう。
- (5) 「PFI法」とは、「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）をいう。
- (6) 「事業者」とは、PFI法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者をいう。
- (7) 「SPC」とは、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。
- (8) 「サービス対価」とは、本事業の実施に必要なサービスの対価をいう。
- (9) 「実施方針等」とは、実施方針、要求水準書（案）及び添付書類をいう。
- (10) 「募集要項等」とは、募集要項、要求水準書、審査基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）及び添付書類をいう。
- (11) 「応募者」とは、本事業に応募する者をいう。
- (12) 「参加表明書等」とは、本事業に関する参加表明書及び参加資格審査に必要な書類をいう。
- (13) 「参加グループ」とは、複数の企業により構成されるグループをいう。
- (14) 「優先交渉権者」とは、本事業を実施することを市より決定された応募者をいう。
- (15) 「構成企業」とは、参加グループのうちSPCに出資し、事業開始後にSPCから直接業務を受託又は請け負う企業をいう。
- (16) 「協力企業」とは、参加グループのうちSPCに出資はせず、事業開始後にSPCから直接業務を受託又は請け負う企業をいう。
- (17) 「市内企業」とは、高槻市内に本店、支店、又は主たる営業所を有する企業をいう。
- (18) 「建設企業」とは、施設整備業務のうち建設業務を実施する企業をいう。
- (19) 「工事監理企業」とは、施設整備業務のうち工事監理業務を実施する企業をいう。
- (20) 「親会社」とは、会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。
- (21) 「子会社」とは、会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。
- (22) 「設計企業（建築）」とは、基本設計業務及び実施設計業務のうち建築設計を実施する企業をいう。
- (23) 「資格者名簿」とは、高槻市財務規則（平成7年高槻市規則第13号）第107条第1項に規定する入札参加資格者名簿をいう。
- (24) 「設計企業（土木）」とは、基本設計業務及び実施設計業務のうち造成・基盤設計、ランドスケープ設計、道路・水路設計を実施する企業をいう。
- (25) 「建設企業（建築）」とは、建設業務のうち建築工事を実施する企業をいう。
- (26) 「建設企業（造園）」とは、建設業務のうち造成・基盤工事及びランドスケープ工事を実施する企業をいう。
- (27) 「建設企業（道路・水路）」とは、建設業務のうち道路・水路工事を実施する企業をいう。
- (28) 「工事監理企業（建築）」とは、工事監理業務のうち建築工事監理を実施する企業をいう。
- (29) 「工事監理企業（造園）」とは、工事監理業務のうち造成・基盤工事監理、ランドスケープ工事監理を実施する企業をいう。
- (30) 「工事監理企業（道路・水路）」とは、工事監理業務のうち道路・水路工事監理を実施する企業をいう。
- (31) 「維持管理企業」とは、維持管理業務を実施する企業をいう。
- (32) 「運営企業」とは、運営業務を実施する企業をいう。
- (33) 「選定委員会」とは、高槻市PFI事業者選定委員会をいう。
- (34) 「提案価格」とは、各応募者からの本事業の実施に係る対価をいう。
- (35) 「提案内容」とは、提案書の提案内容等をいう。

(36) 「事業用地」とは、別紙2に示す区域（高槻市川添一丁目18）をいう。

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) 地域共生ステーション整備運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

(仮称) 地域共生ステーション（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設の管理者

高槻市長 濱田剛史

(4) 事業の目的

高槻市（以下「市」という。）では、国の「まち・ひと・しごと総合戦略」において、日本社会を地域共生社会へと移行させが必要とされているが、その具体的な社会像が未だ確立されていない。本事業については、その地域共生社会について、高槻版のモデル空間を整備しようとするものであり、この間、府内各方面からの検討と市民説明等を経て、令和6年3月に「（仮称）地域共生ステーション整備基本計画」を策定したところである。

市は、大阪・京都という大都市圏との交通利便性により、全国でも稀に見る人口急増を経験して発展してきたという歴史的経過があり、現在、人口急増期から約50年が経過し、高齢化により、日中を住居の近くで過ごす地域住民が増えている一方、経済活力の低下や、外出機会の減少、地域コミュニティや商店街の活力減退などの課題が表面化しつつある。

今後も確実に進行が見込まれる人口減少、少子高齢化の中で、子どもから高齢者、障がい者等、誰もが互いを尊重し、支えあうなかで安心して暮らせるまちづくりが必要とされている。

（仮称）地域共生ステーションは、そのモデル空間として、楽しく、にぎわいのある環境の中に新たな福祉の観念を落とし込み、誰もが共に安心して、楽しく過ごせる環境を創造するとともに、本施設を中心とした様々な活動を通じて生き生きと活躍し、皆で地域を元気にしていく拠点として機能することを目標としている。

また、年間10万人の来場者数（市内、市外、多世代、障がい者等）を想定し、10万人が訪れ、にぎわうような施設整備、事業展開を目指しており、基本的要件として「誰もが共に」を重視し、ハード・ソフトともに可能な限り社会的排除（無意識を含む。）のない、インクルーシブを意識した事業とする。

（仮称）地域共生ステーション、川添111号、川添105号及び柳川緑道（以下「本施設等」という。）の整備にあたり、「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。）に基づき、PFI事業により実施するものである。

(5) (仮称) 地域共生ステーションの整備の基本的な考え方と空間コンセプト

ア 市の基本的な考え方

あらゆる世代の人が、障がいの有無等に関わらず、地域において生きがいや希望をもち、安心して生活を送ることができるよう、インクルーシブな地域社会をつくる観点から整備を進める。

イ 空間のコンセプト

（仮称）地域共生ステーションで過ごす人、訪れる人、全ての人が

- ・安心して過ごせる空間であること。
- ・希望を持ち、夢を育める機会があること。
- ・人や地域社会と関わり合いをもてること。
- ・地域や訪れる人のために役割をもてること。

ウ 導入機能

導入機能は以下のとおり。

- ・福祉機能 : 人と人とのつながり合いによるセーフティネット、あらゆる世代や多様な主体の交流による新しい福祉。
- ・にぎわい創造機能 : 地域や様々な人が日常的に過ごせる、楽しめる。
- ・交流創造機能 : 年齢や障がいの有無等に関わらず多様な主体が集い、交流できる。
- ・教育機能 : 近隣小中学校との教育連携活動、講座開設、将来の福祉人材づくりができる。
- ・防災機能 : 災害時に避難することが難しい人向けた防災機能。

エ めざす地域共生社会モデル像

(仮称) 地域共生ステーションがめざす地域共生社会モデル像は以下のとおり。

- ・全ての人にとって、楽しみや魅力があり、にぎわいがある。
- ・高齢者が生涯にわたって活躍し、高齢者同士や多世代での交流を通じて、地域課題の解決や、将来を生きる子どもたちをみんなで育てていける。
- ・障がいの有無等に関わらず、多様な主体が自分や人のために生き生きと活躍でき、人に喜んでもらえる、人を感動させることができる。
- ・(仮称) 地域共生ステーションに関わる人々がこの場所を愛し、ともにより良い地域を創っていくことができる。

<イメージ>



図 1-1 めざす地域共生社会モデル像 (イメージ)

(6) 事業用地

最寄り駅からのアクセスは、JR高槻駅から市バスで約25分、JR摂津富田駅から市バスで約15分の地域である。

別紙2に示す区域（高槻市川添一丁目18）（以下「事業用地」という。）は、地区コミュニティと地区福祉委員会等が連携して、祭りや運動会、文化祭等を実施しており、地域活動や地区福祉活動が活発な地域となっている。



図 1-2 位置図

(7) 施設の概要

本施設の概要については、要求水準書（案）を参照すること。

(8) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が、本施設等の設計・建設・工事監理業務を行い、市に所有権を移転したうえで、維持管理・運営業務を行うBT0（Build Transfer Operate）方式とする。

なお、維持管理・運営業務については、指定管理者制度の活用を予定している。

また、参加企業には会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立を義務付けることを予定している。

(9) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 施設整備業務

事業者は、事業用地における本施設等の整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 事前調査業務

(イ) 基本設計業務 ※注

建築設計、造成・基盤設計、ランドスケープ設計

(ウ) 実施設計業務

建築設計、造成・基盤設計、ランドスケープ設計、道路・水路設計

(エ) 工事監理業務

建築工事監理、造成・基盤工事監理、ランドスケープ工事監理、道路・水路工事監理

(オ) 建設業務

建築工事、造成・基盤工事、ランドスケープ工事、道路・水路工事

(カ) 許認可及び各種申請等手続き

建築確認申請、開発協議、その他

(キ) 備品等調達及び設置業務

(ク) 施設引渡業務

(ケ) 工事に伴う近隣対策業務

(コ) その他施設整備業務の実施に必要な業務

※注：基本設計（道路・水路設計）は本業務には含まない。別途市が実施する別添資料

7「川添111号線ほか道路予備設計図（参考図）」の内容を基に、実施設計（道路・水路設計）を行うものとする。

イ 施設整備期間中の気運醸成業務

事業者は、施設整備段階において気運醸成業務に関する以下の業務を行う。

(ア) 施設整備期間中の気運醸成業務

ウ 開館準備業務

事業者は、事業用地における本施設の開館準備に関する以下の業務を行う。

(ア) 開館準備業務

(イ) 供用開始前の広報活動業務

(ウ) 供用開始前の予約受付業務

(エ) 開館イベント支援業務

(オ) プレオープンイベント業務

エ 維持管理業務

事業者は、事業用地における本施設等の維持管理に関する以下の業務を行う。

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 外構等保守管理業務

(エ) 清掃業務

(オ) 警備業務

(カ) 駐車場及び駐輪場管理業務

(キ) 備蓄倉庫管理業務

(ク) 修繕及び更新業務

オ 運営業務

事業者は、事業用地における本施設の運営に関する以下の業務を行う。

(ア) 統括管理業務

- (イ) 利用受付・利用促進業務
- (ウ) みんなの居場所運営業務
- (エ) エントランスホール運営業務
- (オ) 多目的スタジオ運営業務
- (カ) キッチンスタジオ・クラフトルーム運営業務
- (キ) 貸室（XR対応）運営業務
- (ク) 多目的ホール（XR対応）運営業務
- (ケ) 地域共生に資するイベント等実施業務
- (コ) 生活利便施設運営業務
- (サ) ギャラリー・ショップ運営業務
- (シ) 什器備品等保守管理業務
- (ス) 自主事業（任意）

力 その他事業実施に必要な業務

(10) 事業実施スケジュール

事業実施に係るスケジュールは下記のとおり想定している。

令和11年度より開業し、維持管理・運営期間は約10年（指定管理期間）を想定している。

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。

| 本事業の業務内容 | スケジュール |
|------------|--------------------|
| 事業契約締結 | 令和7年12月頃 |
| 施設整備期間 | 令和8年1月頃～令和11年3月頃 |
| 開館準備期間 | 令和10年12月頃～令和11年3月頃 |
| 維持管理及び運営期間 | 令和11年4月頃～令和21年3月頃 |
| 本事業の終了 | 令和21年3月頃 |

(11) 事業期間終了時の措置

市は、事業期間終了後も本施設を継続して使用する予定である。事業者は、要求水準書に基づき、事業期間中、施設を良好な状態に保持し、事業期間終了後、市に業務を引き継ぐものとする。

事業者は、事業契約期間満了後、本施設について継続的に運営及び維持管理業務を行うことができるよう、事業契約期間満了日の約2年前から事業の引継に必要な協議・協力をを行うこと。詳細は、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）を参照すること。

(12) 事業者の収入

事業者は、本施設等に係る整備、維持管理・運営のサービスを一体として市に提供するものとする。

市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、事業期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価（以下「サービス対価」という。）を事業者に対し支払うものとする。

ア 市が事業者に支払うサービス対価

(ア) 施設整備業務及び施設整備期間中の気運醸成業務、開館準備業務の対価

市は、事業者が実施する施設整備業務及び施設整備期間中の気運醸成業務の対価については、PFI法第14条第1項に基づく市と事業者の間で締結する事業契約で定める額を施設引渡しの年度までに支払うことを想定する。

詳細は、募集要項等において提示する。

(イ) 維持管理及び運営業務の対価

市は、事業者が実施する維持管理及び運営業務の対価について、市への所有権移転後、事業契約で定める額を事業期間の終了までの間に支払うことを想定する。

なお、物価変動による改定計算を踏まえた毎年度の対価の金額等については、別途、年度ごとに締結する年度協定において定めるものとする。詳細は、募集要項等において提示する。

イ 事業者が利用者から得る収入

イベント等の収入、生活利便施設における収入、ギャラリー・ショップにおける収入、自主事業に係る収入は、事業者の収入とする。

ウ 事業者が負担する料金等

(ア) 光熱水費等の負担

自主事業として実施する業務に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、事業者が負担するものとする。

(イ) 利益の一部納付又は再投資

本事業において、事業者は市との契約に基づき、運営・維持管理業務期間中、生活利便施設及びギャラリー・ショップのうちショップの年間利益の一部を毎年度市に還元する、又は本施設や利用者へのサービスに再投資することを想定している。詳細については募集要項等において提示する。

(ウ) 施設の使用料

自主事業の内容が施設の使用許可又は目的外使用にあたる場合は、事業者は市に使用料を納付する必要がある。

(13) 事業者の負担

ア 事業者は、施設整備業務及び施設整備期間中の気運醸成業務に要する費用を、1 (12) ア (ア) の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

事業者は、開館準備業務、維持管理及び運営業務に要する費用を、1 (12) ア (イ) の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(14) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針、要求水準書（案）及び添付書類等（以下「実施方針等」という。）に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

○提出方法：下記アドレスに提出すること。

tkst-pfi@city.takatsuki.osaka.jp

○受付期間：実施方針の公表より令和7年1月10日（金）午後5時まで

(2) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、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、令和7年2月5日（水）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

市は、PFI法に加え、「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」及び「VFMに関するガイドライン」や実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、本施設の整備について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、令和7年3月頃に市ホームページにて速やかに公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

第2. 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の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する予定である。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

| 手 続 | 日 程 |
|--------------------|----------|
| 特定事業の選定・公表 | 令和7年3月頃 |
| 募集要項等の公表 | 令和7年4月上旬 |
| 募集要項等に関する説明会・現地見学会 | 令和7年4月下旬 |
| 募集要項等に関する質問の受付 | 令和7年5月頃 |
| 募集要項等に関する質問の回答 | 令和7年6月頃 |

| | |
|---------------------|----------|
| 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付 | 令和7年7月頃 |
| 参加資格審査結果の通知 | 令和7年7月頃 |
| 市と参加グループの対話申込受付 | 令和7年8月頃 |
| 市と参加グループの対話実施 | 令和7年8月頃 |
| 提案書の受付 | 令和7年9月頃 |
| 優先交渉権者の決定及び公表 | 令和7年10月頃 |
| 基本協定の締結 | 令和7年10月頃 |
| 事業契約の仮契約締結 | 令和7年11月頃 |
| 事業契約の本契約締結（議会の議決） | 令和7年12月頃 |

3 募集手続き等

（1） 募集要項等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、事業契約書（案）、基本協定書（案）及び添付書類（以下「募集要項等」という。）を公表する。

なお、募集要項等の公表時に募集要項において提案上限価格を公表する。

また、募集要項等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法についても、募集要項において提示する。

（2） 参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業に応募する者（以下「応募者」という。）に、本事業に関する参加表明書及び参加資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）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、参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、募集要項等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかつた応募者には、その理由を記載した確認通知書を送付する。

（3） 提案書の受付

資格審査を通過した応募者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書の提出を求める。

なお、提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項等において提示するものとする。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

ア 応募者の定義

応募者の構成については、次のとおりとする。

- (ア) 応募者は、市の求める性能を備えた本施設等を設計、建設、工事監理、維持管理、運営することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。
- (イ) 応募者は、本施設を設計、建設、工事監理、維持管理及び運営する企業により構成されるものとする。
- (ウ) 本事業を実施することを市より決定された応募者（以下「優先交渉権者」という。）は、本事業を遂行するために、SPCを設立するものとし、次の要件を全て満たさなければならない。
 - a. 参加グループのうちSPCに出資し、事業開始後にSPCから直接業務を受託又は請け負う企業を「構成企業」、SPCに出資はせず、事業開始後にSPCから直接業務を受託又は請け負う企業を「協力企業」という。構成企業や協力企業を通して、SPCから間接的に業務を受託し、請け負う者は協力企業には含まれないものとする。
 - b. 優先交渉権者となった参加グループの構成企業のうち代表企業は、SPCに最大の出資を行うこと。
 - c. 出資者である構成企業は、本事業が終了するまでSPC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の一切の処分を行わないこと。
 - d. 事業契約の仮契約締結までに市内に設立すること。
 - e. 構成企業の議決権保有率は100%とすること。
- (エ) 特定事業契約金額における、市内に本店、支店又は主たる営業所を有する企業（以下「市内企業」という。）への発注予定額の合計額が、工事金額の20%以上であること。なお、市内企業への発注予定額とは、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、2次下請契約までの契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであること。ただし、応募者の責によらない場合で、やむを得ないと市が合理的に判断できる場合はこの限りではない。

イ 代表企業の選定

- (ア) 応募者は、構成企業の中から代表企業（単体企業）を定め、参加表明時の参加資格確認書類にて明らかにするものとする。
- (イ) 代表企業は、本事業への応募手続きや優先交渉権者となった場合の契約協議等市との調整・協議等における窓口役を担うものとする。なお、構成企業及び協力企業が負担する詳細な責任の内容については、募集要項等において提示する。

ウ 参加グループの構成要件

施設整備業務のうち建設業務を実施する企業（以下「建設企業」という。）は、施設整備業務のうち工事監理業務を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の（ア）から（オ）までのいずれにも該当しない者であることとする。それ以外の構成企業は同一企業が兼ねることができる。

- (ア) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- (イ) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- (ウ) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。

る。

- (エ) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。
- (オ) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。

エ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び協力企業と資本関係又は人的関係のある者（※）は、他の参加グループの構成企業又は協力企業になることはできないものとする。

（※）資本関係のある者

以下のいずれかに該当する者。

- ① 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社をいう。以下同じ。）の関係にある場合。
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

（※）人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。

- ① 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- ② 一方の会社の代表権を有する者が、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。

（2）応募者の参加資格要件

ア 応募者の共通資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 高槻市建設工事請負業者指名停止基準又は高槻市物品売買業者指名停止基準に基づく指名停止期間中の者。
- (イ) 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。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (エ) 参加表明書受付締切日現在、国税、都道府県税、市町村税を滞納している者。
- (オ) 本事業に係る実施方針の作成及びアドバイザリー業務に関与した者（5（7）「事務局」で規定）及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（4（1）エ「複数応募の禁止」を参照）。
- (カ) 選定委員会（5「優先交渉権者の決定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（4（1）エ「複数応募の禁止」を参照）。
- (キ) PFI 法第 9 条の欠格事由に該当する者。

イ 応募者の個別参加資格要件

参加グループを構成する各企業は、参加資格の審査申請の日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていることとする。

（ア）設計企業（建築）

基本設計業務及び実施設計業務のうち建築設計を実施する企業（以下「設計企業（建築）」という。）は、次の要件を全て満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業（建築）をおくものとし、統括する設計企業（建築）は次の要件の全てを満たし、その他の企業は少なくとも a 及び b

を満たしていること。

- a. 高槻市財務規則（平成 7 年高槻市規則第 13 号）第 107 条第 1 項に規定する入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c. 官公庁が発注した文化施設又は交流施設（類似する施設を含む。）の延床面積 4,000 m²以上の新築工事の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に設計業務が完了したものに限る。
- d. 設計企業（建築）と参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務（建築）の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。
- e. 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法第 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。（作成した図書により、同法第 29 条の許可を受けたものに限る。）なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に完了したものに限る。

（イ）設計企業（土木）

基本設計業務及び実施設計業務のうち造成・基盤設計、ランドスケープ設計、道路・水路設計を実施する企業（以下「設計企業（土木）」という。）は、次の要件を全て満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、a の要件は全ての企業が満たすこととし、b～f の各要件はいずれか一者以上が満たすことでよい。また、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業（土木）をおくものすること。

- a. 測量・建設コンサルタント等「土木設計」の資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 建設コンサルタント登録規程に基づき「造園」の登録をしていること。
- c. 1 ha 以上の都市公園又は広場の設計の実績を有していること。なお、当該実績は募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に設計業務が完了したものに限る。
- d. 道路法上の道路及び水路用カルバートの設計の実績を有していること。なお、当該実績は募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に設計業務が完了したものに限る。
- e. 設計企業（土木）と参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある、以下のいずれかの資格を有する管理技術者（設計業務（土木）の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。
 - (a) 技術士（総合技術監理部門：建設一都市及び地方計画の選択科目に限る。）の資格を有し、技術士法による登録を行った者。
 - (b) 技術士（建設部門：都市及び地方計画の選択科目に限る。）の資格を有し、技術士法による登録を行った者。
 - (c) RCCM（都市計画及び地方計画部門）の資格を有し、「登録証書」の交付を受けた者。
 - (d) 国土交通省認定技術管理者（技術士部門と同様の部門に限る。）。
- f. 設計企業（土木）と参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある、以下のいずれかの資格を有する担当技術者を配置できること。
 - (a) 技術士（総合技術監理部門：建設一道路の選択科目に限る。）の資格を有

- し、技術士法による登録を行った者。
- (b) 技術士（建設部門：道路の選択科目に限る。）の資格を有し、技術士法による登録を行った者。
- (c) RCCM（道路部門）の資格を有し、「登録証書」の交付を受けた者。
- (d) 国土交通省認定技術管理者（技術士部門と同様の部門に限る。）。

（ウ）建設企業（建築）

建設業務のうち建築工事を実施する企業（以下「建設企業（建築）」という。）は次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する建設企業（建築）をおくものとし、統括する建設企業（建築）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくとも次のa及びbを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
 - b. 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、当該企業が実施する工事に対応した業種について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
 - c. 「建築一式工事」について、直近の建設業法第27条の23の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、900点以上の者であること。
 - d. 官公庁が発注した文化施設又は交流施設（類似する施設を含む。）の延床面積4,000m²以上の新築工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去10年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、共同企業体として有する工事実績については、以下の場合に実績として認めるものとする。
 - ・ 2社の場合、30%以上の出資比率であること。
 - ・ 3社の場合、20%以上の出資比率であること。
 - ・ 4社の場合、15%以上の出資比率であること。
 - e. 次の要件を満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。なお、建設企業（造園）又は建設企業（道路・水路）の監理技術者を兼ねることも可能とする。
- (a) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第26条第4項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

（エ）建設企業（造園）

建設業務のうち造成・基盤工事及びランドスケープ工事を実施する企業（以下「建設企業（造園）」という。）は次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する建設企業（造園）をおくものとし、統括する建設企業（造園）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくとも次のa及びbを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 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、当該企業が実施する工事に対応した業種について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- c. 「土木一式工事」について、直近の建設業法第27条の23の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、900点以上の者であること。
- d. 1ha以上の都市公園又は広場の施工実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去10年間に竣工したもので、元請負人

として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、共同企業体として有する工事実績については、以下の場合に実績として認めるものとする。

- ・ 2社の場合、30%以上の出資比率であること。
- ・ 3社の場合、20%以上の出資比率であること。
- ・ 4社の場合、15%以上の出資比率であること。

e. 次の要件を満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。なお、建設企業（建築）又は建設企業（道路・水路）の監理技術者を兼ねることも可能とする。

(a) 建設業法第27条の18第1項の規定による造園工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第26条第4項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

(オ) 建設企業（道路・水路）

建設業務のうち道路・水路工事を実施する企業（以下「建設企業（道路・水路）」という。）は次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する建設企業（道路・水路）をおくものとし、統括する建設企業（道路・水路）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくとも次のa及びbを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 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、当該企業が実施する工事に対応した業種について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- c. 道路法上の道路及び水路用カルバートの施工実績を有していること。なお、当該実績は募集要項等の公表日から起算して過去10年間に竣工したものに限る。
- d. 次の要件を満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。なお、建設企業（建築）又は建設企業（造園）の監理技術者と兼ねることも可能とする。
(a) 建設業法第27条の18第1項の規定による土木工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第26条第4項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

(カ) 工事監理企業（建築）

工事監理業務のうち建築工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業（建築）」という。）は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業（建築）をおくものとし、統括する工事監理企業（建築）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくともa及びbを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項又は第3項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c. 官公庁が発注した文化施設又は交流施設（類似する施設を含む。）の延床面積4,000m²以上の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去10年間に業務が完了したものに限る。
- d. 工事監理企業と、参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を配置できること。
なお、当該工事監理者は、業務期間中における現場への常駐は必須とせず、指

示、助言又は検査立会等を行うために必要な時間のみ現場で監理を行う「重点監理」を行う者を指す。

(キ) 工事監理企業（造園）

工事監理業務のうち造成・基盤工事監理、ランドスケープ工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業（造園）」という。）は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業（造園）をおくものとし、統括する工事監理企業（造園）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくともa及びbを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 建設コンサルタント登録規程に基づき「造園」の登録をしていること。
- c. 1 ha 以上の都市公園又は広場の設計、又は工事監理の実績を有していること。
なお、当該実績は募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に業務が完了したものに限る。

(ク) 工事監理企業（道路・水路）

工事監理業務のうち道路・水路工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業（道路・水路）」という。）は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業（道路・水路）をおくものとし、統括する工事監理企業（道路・水路）は次の要件を全て満たし、その他の企業は少なくともaを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 道路法上の道路の設計及び水路用カルバートの設計、又は工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に業務が完了したものに限る。

(ケ) 維持管理企業

維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する維持管理企業をおくものとし、統括する維持管理企業は次の要件を全て満たし、その他の維持管理企業は少なくともaを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 延床面積 4,000 m² 以上の公共施設の 1 年以上の維持管理の実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に実施したものに限る。

(コ) 運営企業

運営業務を実施する企業（以下「運営企業」という。）は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する運営企業をおくものとし、統括する運営企業は次の要件を全て満たし、その他の運営企業は少なくともaを満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。
- b. 延床面積 4,000 m² 以上の会議、研修、サークル活動等に利用できる貸室機能の管理業務、及び自主事業を含む各種イベントの開催を伴う施設運営を含む公共施設の 1 年以上の運営の実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去 10 年間に実施したものに限る。

(サ) その他企業（応募者の提案による）

応募者の提案により、第1.1(9)ア～オに掲げる業務にあたらない者が参加グループに加わることは妨げない。その他企業の参加資格要件は、4(2)アに掲げる応募者の共通資格要件による。

ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い

参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業又はSPCから業務を受託する者が、参加表明書の受付日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

(ア) 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、参加グループの構成企業又は協力企業に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又は協力企業の変更ができるものとする。

(イ) 優先交渉権者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業又は協力企業に参加資格要件を欠く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。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又は協力企業の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

(3) 応募に関する留意事項

ア 提出書類の取扱い・著作権

提出書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、提案を行った応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権

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、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、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。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、提案を行った応募者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

イ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

ウ 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

エ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

オ 使用言語及び単位、時刻

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5月20日法律第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。

力 地域経済への配慮

構成企業及び協力企業には、可能な限り市内企業を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達し、市内企業に役務を提供する等、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

5 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定方法

本事業の優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により行う予定であり、優先交渉権者の決定にあたり、「高槻市PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する予定である。

高槻市PFI事業者選定委員会委員

| 氏名 | 所属等 |
|--------|--------------------|
| 北詰 恵一 | 関西大学 環境都市工学部 教授 |
| 松尾 光洋 | 平安女学院大学 子ども教育学部 教授 |
| 筒井 のり子 | 龍谷大学 社会学部 教授 |
| 中川 洋子 | 高槻市 総合戦略部 部長 |
| 北野 豊 | 高槻市 都市創造部 部長 |

※実施方針公表後、優先交渉権者の決定までの間、選定委員会の委員への本事業に関する問い合わせや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為を行ったものは失格とする。

(2) 審査の内容

選定委員会において、各応募者からの本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）及び提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、優先交渉権者として最も適当な者を選定する。

選定委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、募集要項等に添付する審査基準において提示する。

なお、優先交渉権者を決定するまでの間に、参加グループの構成企業及び協力企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には決定しない。

(3) 審査事項

選定委員会において、価格に基づく審査と、提案内容に基づく審査を行い、総合的に評価を行う方法とする。

具体的な審査事項については、募集要項等に添付する審査基準において提示する。

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員会は市に選定結果を答申し、市は、選定委員会による優先交渉権者の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(5) 審査結果及び評価公表

市が優先交渉権者を決定した場合は、提案を行った全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

(6) 優先交渉権者決定の無効

参加表明書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が優先交渉権者に決定した場合には、

その決定は無効とする。

(7) 事務局

優先交渉権者決定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・高槻市健康福祉部地域共生社会推進室

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者をおくこととし、これらの協力者及びこれらの方と資本関係又は人的関係にある者は本事業には応募できないものとする。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

6 提示条件

(1) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。

協議方法の詳細については、募集要項等において提示するが、サービス対価改定の基準時点は募集要項等の公表日とする予定である。

(2) 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して市に対して有する債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないものとする。

(3) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、速やかに市を相手方として、基本協定書（案）に基づき基本協定を締結しなければならない。

イ 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、公募条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

ウ 事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和7年11月に仮契約を締結することを予定している。基本協定に従い、優先交渉権者は事業契約仮契約締結までに本事業を実施するSPCを設立し、市はSPCと事業契約の仮契約を締結する。この場合において、当該SPCを選定事業者とする。

なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和7年12月を予定している。

エ 応募に伴う費用負担

応募者の本事業への応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

第3. 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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、義務を履行しなければならない。

2 市と事業者の責任分担

本事業における責任分担の考え方は、市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本事業の実施に係る責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として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、市が責任を負うこととする。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、募集要項等に添付する事業契約書（案）において提示する。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、募集要項等に添付する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準を要求水準書（案）として公表するので参考すること。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って義務を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として設計・建設・工事監理業務に係るサービス対価100分の5に相当する額以上を納付することとする。

また、維持管理・運営期間においても、事業契約の保証を求める 것을予定している。契約保証金として、当該年度における維持管理・運営業務に係るサービス対価の100分の5に相当する額以上を、毎年納付を求める 것을想定している。

なお、高槻市財務規則第117条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合（市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等）は、契約保証金の全部又は一部の納入を免除することができる。詳細については、募集要項等において提示する。

5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視や評価等のモニタリングを行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等で明らかにする。

（1）モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

（2）モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、契約解除等の措置をとる。詳細については、募集要項等において提示する。

6 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

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

実施方針等の公表時点での、公共施設等の立地並びに配置に関する事項については、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、募集要項等に添付する要求水準書において提示する。

事業用地は以下のエリア（橙色着色箇所）であり、本事業においては、前面道路の整備工事（緑色着色箇所/青色点線部分は、水路移設を想定）もあわせて行うことを予定している。

1 事業用地位置図

事業用地は以下のエリア（橙色着色箇所）であり、南側は川添公園と隣接している。

（仮称）地域共生ステーションの整備と合わせて、西側の道路の整備工事（幅員 6 m→10.7m）及び水路の移設工事、柳川右岸側の緑道の拡幅工事を行うことを想定している。

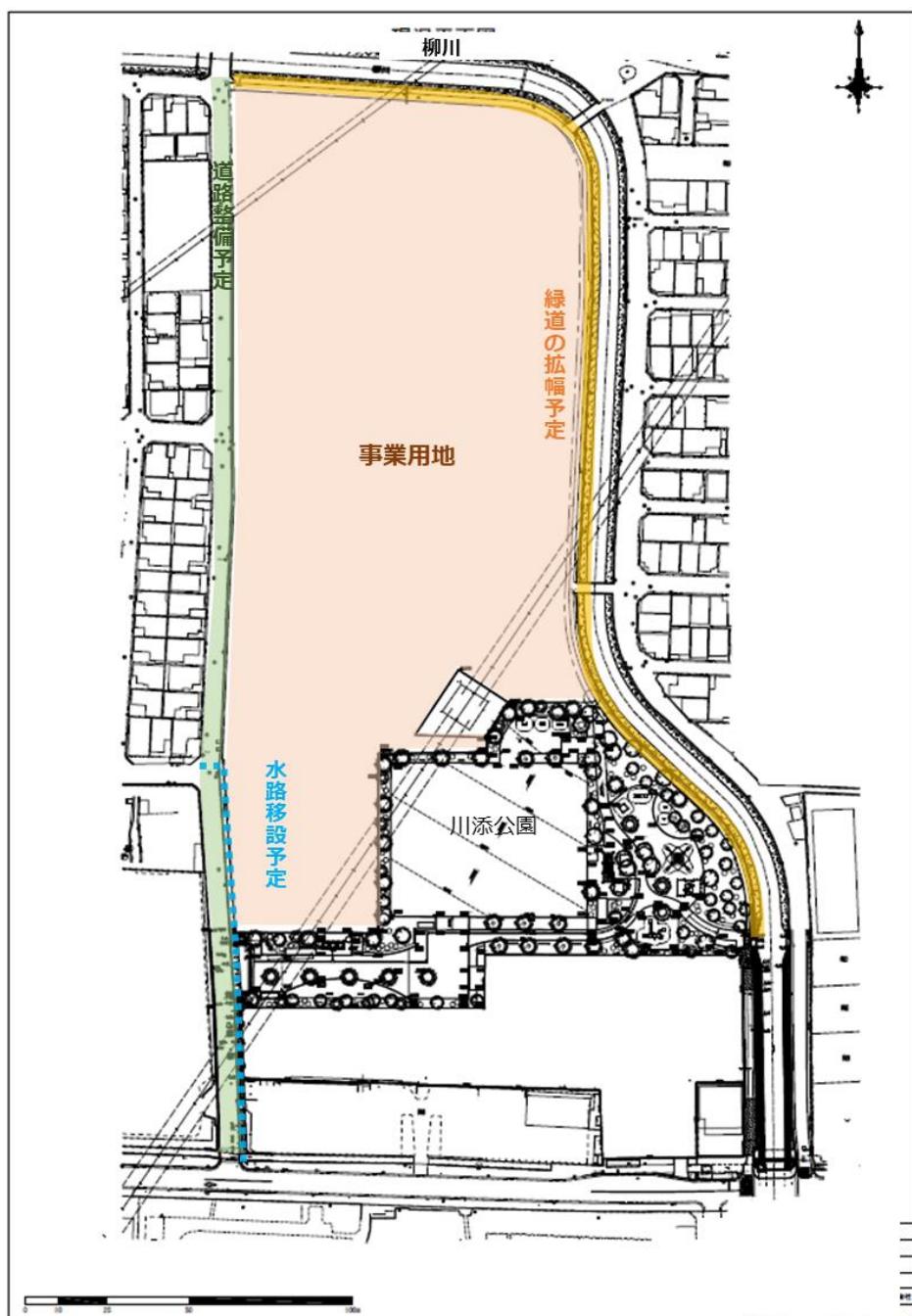


図 4-4-1 事業用地

2 事業用地の条件

| 区分 | 概要 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| 所在地 | 高槻市川添一丁目 18 |
| 敷地面積 | 約 2.3ha |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 ただし、用途地域の緩和を予定（第二種住居地域） |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 建蔽率 | 60% |
| 容積率 | 200% |
| 高压電線路 | 茨木支線及び淀川西線下における建築物・各種行為等の制限あり※詳細は要求水準書（案）を参照すること |
| 浸水想定区域（外水氾濫） | 淀川浸水想定区域：2.5～3.5m 未満（L2 規模） 府管理河川（淀川以外）浸水想定区域：0.5～3.0m 未満（L2 規模） |

3 施設概要

（1）屋内（（仮称）地域共生センター）における必要諸室

| 諸室 | 展開イメージ | 規模 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 生活利便施設 (人が自然と来て、賑わいが生まれるようなもの) | ・ カフェ・ベーカリーや物販施設等 ・ 障がい者等の雇用や障がい者等と利用者の交流が生まれるものと想定 | 250～300 m ² 程度 |
| みんなの居場所 | ・ 利用者が交流・休憩できるバリアフリー空間 ・ フリーWi-Fi で、コワーキングスペースや自習スペースとしても利用可 ・ 一部は、親子スペースとして子どもが遊具やおもちゃで遊べる空間を設置 ・ センサリールームとしても利用可能な生活上の困りごとを相談できるブースを設置 | 400 m ² 程度 |
| エントランスホール | ・ 施設のエントランス、みんなの居場所やカフェなどと一体的に利用できる広い空間（バリアフリー） ・ 空間の一部はイベント実施やハンデフリーに関する先端技術体験などの貸しスペースとして利用することを想定 | 100 m ² 程度 |
| ギャラリー・ショップ | ・ 障がい者アート等を展示するギャラリーと作品を購入できるショップ | 100～150 m ² 程度 |
| 多目的スタジオ | ・ パラスポーツ、軽スポーツ、イベント等が可能なスペース及び通信機器を備えたフィットネス兼トレーニングルームを併設 | 100 m ² 程度 |
| キッチンスタジオ | ・ 料理教室等が可能なスペース | 80 m ² 程度 |
| クラフトルーム | ・ 木工体験等が可能なスペース ・ 裁縫、ミシン、DIY 工作台、工具関係、手洗い場、ワークショップ用作業台などを設置 | 80 m ² 程度 |
| 貸室（XR 対応） | ・ 3 室以上を備える | 合計 400 m ² 程度 |

| | | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> XR に対応可能な機器等（高速通信環境や超単焦点プロジェクタ）が設置された貸室（2室（100 m²程度・60 m²程度）に設置） 災害時には移動困難者の一時的な避難場所として機能 | |
| 多目的ホール（XR 対応） | <ul style="list-style-type: none"> 子どもの発表会など様々なイベントもできる広い部屋（固定席の設置は行わない室形式とする。） XR 水族館等のイベントの企画、実施 災害時には移動困難者の一時的な避難場所として機能 | 400 m ² 程度 |
| 備蓄倉庫 | ・防災機能としての備蓄 | 50 m ² 程度 |
| 職員事務所 | <ul style="list-style-type: none"> 運営スタッフ用のスペース（社会福祉協議会スタッフのスペースを含む。） 生活上の困りごとを相談できる窓口の運営（運営は、社会福祉協議会スタッフが行う。） | 80 m ² 程度 |
| 屋根付きテラス | <ul style="list-style-type: none"> （仮称）地域共生センターと一体で利用可能な屋外空間とすること。 雨天の遊び場、イベント会場として利用 | 1,000 m ² 程度 |

※XR・AR（拡張現実）、VR（仮想現実）、MR（複合現実）の総称

（2）外構における施設構成

| ゾーニング | | 施設構成イメージ |
|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| インクルーシブ広場ゾーン | 芝生広場 | <ul style="list-style-type: none"> インクルーシブ広場の中央部に様々な人の憩いや遊びの空間となる広い芝生広場を設置する |
| | 大屋根広場 | <ul style="list-style-type: none"> 芝生広場の一角に、大屋根を約 1,000 m²設置する |
| | インクルーシブ遊具広場 | <ul style="list-style-type: none"> インクルーシブ遊具を設置する |
| | 多目的広場 | <ul style="list-style-type: none"> キッチンカースペース、屋外コンセント、手洗い水栓、汚水栓等を設置する 広場の一角に親水施設を設置する |
| | その他広場 | <ul style="list-style-type: none"> 提案による |
| | 外周園路・散策路 | <ul style="list-style-type: none"> 4 m以上の園路を確保する 視覚障がい者誘導用ブロック等を設置する |
| 駐車場・バスロータリーゾーン | 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> 一般車用駐車場区画を 60 台以上確保する 障がい者等用駐車場区画を設置する 自動二輪車用駐車場区画を設置する |
| | 駐輪場 | <ul style="list-style-type: none"> 125 台以上を確保する |
| | バスロータリー | <ul style="list-style-type: none"> 乗降バース 1 箇所、待機バース 1 箇所を確保する 設計車両は高槻市営バス（大型）とする |
| 緩衝緑地ゾーン | 緩衝緑地 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地西側に緩衝緑地を設ける |
| その他 | 雨水貯留施設 | <ul style="list-style-type: none"> 必要貯留量については、「高槻市雨水流出抑制施設に関する技術指針（案）（平成 27 年度）」に基づいた要領算定等を行う |
| | 既設鉄塔の管理用通路 | <ul style="list-style-type: none"> 必要な関係機関との協議を適切に実施し、管理ルートや構造等について決定すること |
| | 倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> 広場の維持管理及びイベント用の物品の保管を行う |

事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業契約の解釈について、市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については募集要項等に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

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

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

(1) 事業者の事由により事業の継続が困難となった場合

- ア 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の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、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。
- イ 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- ウ 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、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、市は事業契約を解除することができる。
- エ 上記の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じる損害を賠償するものとする。

(2) 市の事由により事業の継続が困難となった場合

- ア 市の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、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- イ 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市又は事業者のいずれの事由にもよらず事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

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

現時点では、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。

ただし、事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、市と事業者で協議することとする。

(1) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(2) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力をを行う。

第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、基本的に、以下のホームページにおいて行うものとする。

高槻市ホームページ

<https://www.city.takatsuki.osaka.jp/soshiki/29/134030.html>

2 本事業の担当課

実施方針に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

〒569-0067 高槻市桃園町2番1号 高槻市健康福祉部地域共生社会推進室

電話番号：072-674-7481 FAX番号：072-674-7820

別紙1 リスク分担表 (案)

本リスク分担表 (案) は、本事業に関するリスク分担の考え方を参考と示すものであり、詳細は事業契約書に規定する。

| リスクの種類 | 番号 | リスクの内容 | 負担者 | |
|-----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| | | | 市 | 事業者 |
| 共通 | 募集リスク | 1 募集要項等の記載内容の誤り及び内容変更に関するもの | ○ | — |
| | 応募費用リスク | 2 応募手続きに係る費用負担 | — | ○ |
| 契約リスク | 3 | 市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止 | ○ | ○ |
| | 4 | 上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止 | ○ | — |
| 法令変更リスク | 5 | 事業者の事由による契約締結の遅延・中止 | — | ○ |
| | 6 | 本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立（税制度を除く。） | ○ | — |
| 税制変更リスク | 7 | 上記以外の法令の変更（税制度を除く。） | — | ○ |
| | 8 | 事業者の利益に課される税制の新設及び変更に関するもの | — | ○ |
| 許認可リスク | 9 | 上記以外の税制の新設及び変更（本表に別段の定めがあるものは除く。） | ○ | — |
| | 10 | 業務の実施に関して事業者が取得するべき許認可の取得が遅延又は取得できなかつた場合 | — | ○ |
| 政策変更リスク | 11 | 市が取得するべき許認可の取得が遅延又は取得できなかつた場合 | ○ | — |
| | 12 | 政策変更（事業の取りやめ、その他）等による事業への影響 | ○ | — |
| 住民対応リスク | 13 | 本事業の実施そのものに関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望等への対応 | ○ | — |
| | 14 | 上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応 | — | ○ |
| 環境問題リスク | 15 | 事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等）に関する対応 | — | ○ |
| 第三者賠償リスク | 16 | 市以外の事由により第三者に与えた損害の賠償 | — | ○ |
| | 17 | 市の事由により第三者に与えた損害の賠償 | ○ | — |
| 終了手続きリスク | 18 | 終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、SPC の清算手続きに伴う評価損益等 | — | ○ |
| 不可抗力リスク | 19 | 市及び事業者のいずれの事由にもよらず、又は計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害、及び、戦争、暴動、公衆衛生上の事態、その他の人為的な事象によるもの | ○ ※2 | △ ※2 |
| 要求性能未達リスク | 20 | 要求水準未達によるもの（施工不良含む。） | — | ○ |
| 物価変動リスク | 21 | 物価変動によるもの | △ ※3 | ○ ※3 |

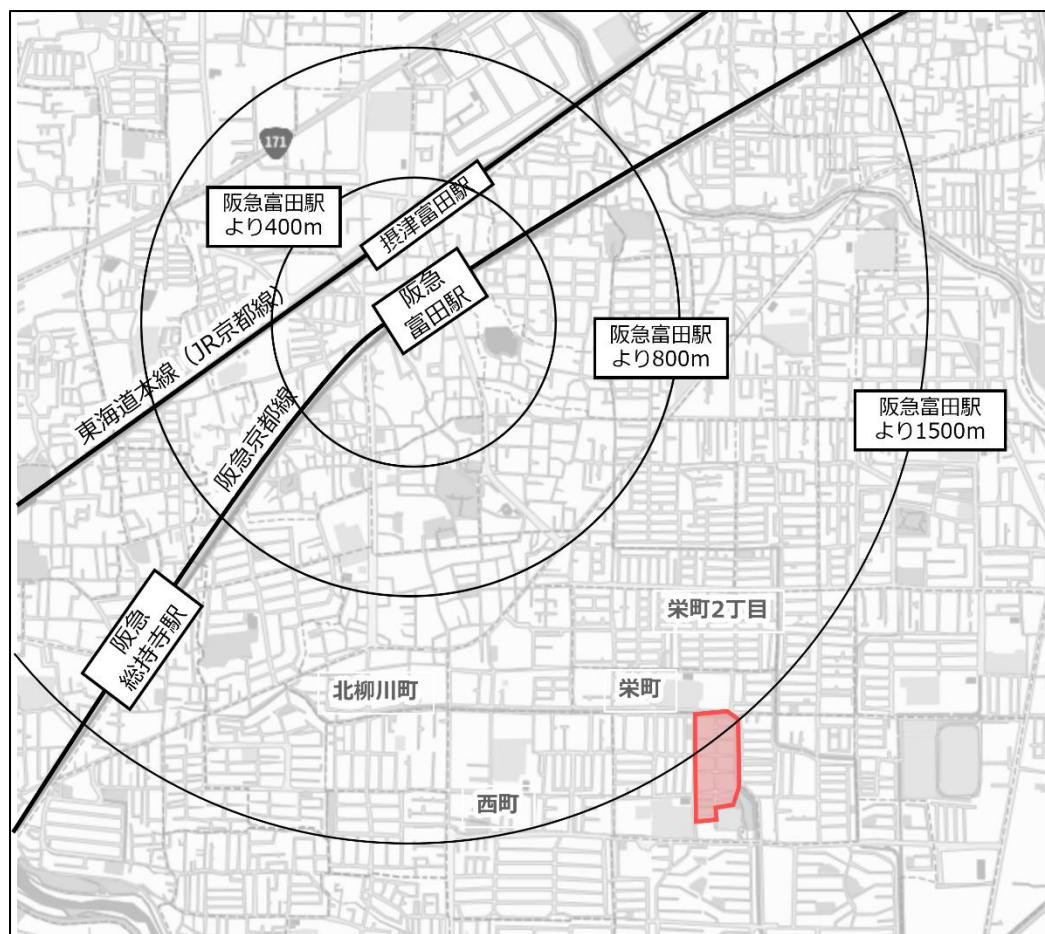
| リスクの種類 | 番号 | リスクの内容 | 負担者 | | |
|-------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-----|---------|
| | | | 市 | 事業者 | |
| 支払い遅延・不能リスク | 22 | 市から事業者へのサービス対価の支払い遅延、支払い不能があった場合 | ○ | — | |
| 施設整備段階 | 用地確保リスク | 23 | 事業用地の確保の遅延、若しくは、確保できなかつたことによる計画変更及び工期延長等 | ○ | — |
| | | 24 | 建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの | — | ○ |
| | 用地瑕疵リスク | 25 | 計画地の土壤汚染、地中埋設物等による計画変更及び工期延長、追加費用等 | ○ | △ ※4 |
| | 測量・調査リスク | 26 | 市が実施した測量・調査に不備があった場合 | ○ | — |
| | | 27 | 上記以外の測量、調査に不備があった場合（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 設計費増加リスク | 28 | 市の事由による設計費の増加 | ○ | — |
| | | 29 | 上記以外の事由による設計費の増加 | — | ○ |
| | 設計遅延リスク | 30 | 市の事由による設計の完了遅延 | ○ | — |
| | | 31 | 上記以外の事由による設計の完了遅延 | — | ○ |
| | 設計変更リスク | 32 | 市の提示条件・指示の不備、要望による計画・設計の変更 | ○ | — |
| | | 33 | 上記以外の事由による計画・設計の変更（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| 維持管理運営段階 | 工事費増加リスク | 34 | 市の事由による工事費の増加 | ○ | — |
| | | 35 | 上記以外の事由による工事費の増加（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 工事遅延リスク | 36 | 市の事由による工事遅延 | ○ | — |
| | | 37 | 上記以外の事由による工事遅延（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 工事監理リスク | 38 | 工事監理の不備による工事内容、工期等に関する不具合の発生 | — | ○ |
| | 維持管理費・運営費増加リスク | 39 | 市の事由による維持管理費・運営費の増加 | ○ | — |
| | | 40 | 上記以外の事由による維持管理費・運営費の増加（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 遅延リスク | 41 | 市の事由による維持管理・運営開始の遅延 | ○ | — |
| | | 42 | 上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 什器・備品管理リスク | 43 | 市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難 | ○ | — |
| | | 44 | 上記以外の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 什器・備品更新リスク | 45 | 市の事由による業務に関する什器・備品等の更新 | ○ | — |
| | | 46 | 上記以外の事由による業務に関する什器・備品等の更新（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| | 施設瑕疵リスク | 47 | 事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の瑕疵 | — | ○ |

| リスクの種類 | 番号 | リスクの内容 | 負担者 | |
|------------|----|-------------------------------------------|-----|-----|
| | | | 市 | 事業者 |
| | 48 | 事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった施設の瑕疵 | ○ | — |
| 施設損傷・劣化リスク | 49 | 市の事由による施設の損傷・劣化に関するもの | ○ | — |
| | 50 | 上記以外の事由によるもの | — | ○ |
| 業務内容変更リスク | 51 | 市の事由による業務内容変更 | ○ | — |
| | 52 | 上記以外の事由による業務内容変更（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| 情報流出リスク | 53 | 市の事由による個人情報の流出 | ○ | — |
| | 54 | 上記以外の事由による個人情報の流出（本表に別段の定めがあるものは除く。） | — | ○ |
| 需要変動リスク | 55 | 事業者の独立採算により実施する業務及び自主事業における利用者数等の増減に関するもの | | ○ |
| | 56 | 上記以外の運営業務における利用者数等の増減に関するもの | ○ | |

注) ○ : リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △ : 従たるリスクの負担者

- (※1) 不正行為を除き、それまでにかかった市、事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。
- (※2) 一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。
- (※3) 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合に調整する。より詳細な負担方法については、募集要項等において提示するが、サービス対価改定の基準時点は募集要項等の公表日とする予定である。
- (※4) 市があらかじめ提示し、対象敷地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中埋設物等による場合は事業者が、それ以外は市が負担する。

別紙2 位置図



凡例  :事業用地

※出典:NTTインフラネット