

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業

募集要項

令和7年4月

高槻市

目次

第1. 募集要項の位置づけ	1
第2. 特定事業に関する事項	2
1 事業名称.....	2
2 事業に供される公共施設の種類の種類.....	2
3 公共施設の管理者.....	2
4 事業の目的等.....	2
5 本事業の概要.....	4
第3. 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者の募集及び選定の方法.....	9
2 募集及び選定に関するスケジュール.....	9
3 募集手続き等.....	9
4 応募者の備えるべき参加資格要件.....	12
5 優先交渉権者の決定.....	18
6 応募に関する留意事項.....	19
第4. 事業契約の締結等	21
1 基本協定の締結.....	21
2 契約手続きにおける交渉の有無.....	21
3 事業契約の締結.....	21
4 契約保証金.....	21
5 応募に伴う費用負担.....	21
第5. その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1 情報の公表.....	22
2 本事業の担当課.....	22
別紙 1 提案価格の算定方法について	23
1 サービス対価の構成.....	23

2 サービス対価の算定方法.....	24
別紙2 サービス対価の支払方法	25
1 サービス対価の支払方法.....	25
2 サービス対価の改定.....	26
別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法.....	28
1 モニタリングの基本的な考え方.....	28
2 設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング.....	28
3 維持管理・運營業務に関するモニタリング.....	29
4 事業終了時のモニタリング.....	32

【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) 「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。
- (3) 「本事業」とは、（仮称）地域共生ステーション整備運營業をいう。
- (4) 「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。
- (5) 「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。
- (6) 「本施設」とは、（仮称）地域共生ステーションをいう。
- (7) 「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。
- (8) 「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。
- (9) 「事業用地」とは、第2.5（2）事業用地に示す区域（高槻市川添一丁目18）をいう。
- (10) 「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。
- (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) 「市内業者」とは、建設工事にあつては、建設業法の規定による主たる営業所が高槻市内にある事業者をいう。
- (18) 「準市内業者」とは、高槻市内の本社を移転し、高槻市外に本社を有する事業者であつて、高槻市内に支店等を有する事業者をいう。
- (19) 「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。
- (20) 「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。
- (21) 「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。
- (22) 「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。
- (23) 「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。
- (24) 「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。
- (25) 「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。
- (26) 「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。
- (27) 「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。
- (28) 「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。
- (29) 「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。
- (30) 「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。
- (31) 「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。
- (32) 「維持管理企業」とは、維持管理業務を実施する企業をいう。
- (33) 「運営企業」とは、運営業務を実施する企業をいう。
- (34) 「選定委員会」とは、高槻市PFI事業者選定委員会をいう。
- (35) 「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。
- (36) 「提案内容」とは、提案書の提案内容等をいう。

第1. 募集要項の位置づけ

この募集要項は、高槻市（以下、「市」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。）に基づき、特定事業として選定した「（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。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）の選定に関し、必要な事項を公表するものである。

本募集要項は、令和6年12月11日に公表した実施方針及び実施方針に関する質問回答（令和7年2月5日公表）を反映したものである。応募グループは本募集要項の内容を踏まえ、必要な書類を提出すること。また、下記に示す資料は本募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

■資料

資料1 要求水準書

資料2 審査基準

資料3-1 様式集（Word）

資料3-2 様式集（Excel）

資料4 基本協定書（案）

資料5 事業契約書（案）

第2. 特定事業に関する事項

1 事業名称

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業

2 事業に供される公共施設の種類の種類

(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 事業の目的等

(1) 事業の目的

国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、日本社会を地域共生社会へと移行させることが必要とされたが、その具体的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、市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」を重要視し、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、PFI法に基づきPFI事業により実施するものである。

(2) (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に向けた防災機能。

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 めざす地域共生社会モデル像 (イメージ)

区分	概要
高圧電線路	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※詳細は資料1「要求水準書」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) 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、要求水準書別添資料3「R6年度 川添111号ほか道路予備設計業務委託成果（抜粋）」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

カ その他事業実施に必要な業務

(4) 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 市が事業者を支払うサービス対価

(ア) 施設整備業務、施設整備期間中の気運醸成業務及び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、施設整備期間中の気運醸成業務の対価及び開館準備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。
詳細は、別紙1「提案価格の算定方法について」を参照すること。

(イ) 維持管理業務及び運営業務の対価

市は、事業者が実施する維持管理業務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。

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、別紙1「提案価格の算定方法について」を参照すること。

イ 事業者が利用者から得る収入

イベント等から得られる実費相当額の料金、独立採算事業における収入、付帯事業、自主事業に係る収入は、事業者の収入とする。詳細は、資料1「要求水準書」を参照すること。

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、維持管理・運営業務期間中、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。

詳細は、資料1「要求水準書」を参照すること。

(ウ) 施設の使用料

付帯事業及び自主事業の内容が本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。

本施設の設置管理条例に基づく使用料は、市の他の公共施設との均衡等を考慮して定める予定である。目的外使用に係る使用料は、高槻市行政財産使用料条例に基づき算定する。

(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、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

ア 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。

イ 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、サービス対価支払いの延期、契約解除等の措置を講じる。

(6) 事業スケジュール

事業実施に係るスケジュールは下記のとおりである。

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）を予定している。

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

(7) 提案上限額

サービス対価の提案上限額（総額）

6,730,000千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

(8) 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、資料1「要求水準書」を参照すること。

第3. 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で実施する。

2 募集及び選定に関するスケジュール

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
募集要項等の公表	令和7年4月2日（水）
募集要項等に関する説明会・現地見学会	令和7年4月15日（火）
募集要項等に関する質問の受付	令和7年5月9日（金）
募集要項等に関する質問の回答	令和7年6月4日（水）
参加表明書、参加資格審査申請書類の受付	令和7年6月27日（金）
市と参加グループの対話申込受付	令和7年6月27日（金）
参加資格審査結果の通知	令和7年7月11日（金）
市と参加グループの対話議題の提出締切	令和7年7月16日（水）
市と参加グループの対話実施	令和7年7月23日（水）～ 25日（金）（予定）
提案書の受付	令和7年9月3日（水）
優先交渉権者の決定及び公表	令和7年10月
基本協定の締結	令和7年10月
事業契約の仮契約締結	令和7年11月
事業契約の本契約締結（議会の議決）	令和7年12月

3 募集手続き等

(1) 募集要項等に関する説明会・現地見学会

本事業への事業者の参入促進に向け、募集要項等に関する説明会と現地見学会を下記により開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項、地域共生の考え方、施設整備に対する市の想い等について説明する。

開催日時等の詳細は、参加申込者に個別に連絡するものとする。

ア 開催日時等

日時	令和7年4月15日（火）説明会 : 10時00分から 現地見学会 : 13時30分から
場所	説明会 : 高槻子ども未来館 大会議室 現地見学会 : 事業用地（高槻市川添一丁目18）

イ 参加申込方法

参加申込期限	令和7年4月10日（木）正午まで
受付方法	電子メールによる送信にて受け付ける。
申込書の様式	様式1-1：募集要項等に関する説明会・現地見学会参加申込書
提出先	高槻市健康福祉部地域共生社会推進室 tkst-pfi@city.takatsuki.osaka.jp（以下同じ）

(2) 募集要項等に関する質問の受付、質問回答公表

募集要項等の記載内容に関する質問の受付ならびに質問への回答については下記により行う。

ア 募集要項等に関する質問の提出

提出期限	令和7年5月9日（金）17時まで
受付方法	電子メールによる送信にて受け付ける。
申込書の様式	様式1-2：募集要項等に関する質問書（Excel）
提出先	高槻市健康福祉部地域共生社会推進室

イ 募集要項等に関する質問回答

公表日	令和7年6月4日（水）
公表方法	市ホームページで公表する。

(3) 参考資料の貸与

市は以下の参考資料を本事業への応募を検討する者に貸与する。

資料は電子媒体（DVD-R）で貸与するものとし「様式1-3 守秘義務に関する誓約書」を持参の上、以下の受付先まで取りに来ること。

貸与資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別添資料2「R6年度 地形測量図」（CADデータ） ・別添資料3「R6年度 川添111号ほか道路予備設計業務委託成果（抜粋）」（CADデータ、測量報告書抜粋） ・別添資料10「JIMOTOクエスト ニュースレター」
受付期間	令和7年4月2日（水）から 令和7年6月27日（金）17時まで ※受付時間は、土日祝日を除く9時から17時の間とする。
申込書の様式	様式1-3：守秘義務に関する誓約書
受付先	高槻市役所 総合センター 10階（地域共生社会推進室 地域共生ステーション整備チーム） 第5.2に規定する本事業の担当課に事前に連絡した上で訪問すること。

(4) 資料の閲覧

市は以下の参考資料を本事業への応募を検討する者に対し、閲覧に供する。

閲覧資料	<ul style="list-style-type: none"> ・送電線への近接による制約 ・土壌汚染状況参考資料
受付期間	令和7年4月2日（水）から 令和7年6月27日（金）17時まで ※受付時間は、土日祝日を除く9時から17時の間とする。
受付先	高槻市役所 総合センター 10階（地域共生社会推進室 地域共生ステーション整備チーム） 第5.2に規定する本事業の担当課に事前に連絡した上で訪問すること。

(5) 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。参加資格審査の結果は、応募者に通知する。

受付期間	令和7年6月23日（月）から 令和7年6月27日（金）17時必着 ※受付時間は、土日祝日を除く9時から17時の間とする。
受付方法	郵送（配達証明付）又は持参によるものとする。 郵送又は持参にて提出する書類には、表に「（仮称）地域共生ス

	テーション整備運営事業 参加表明書在中」と朱書すること。
提出書類	資料3-1「様式集 (Word) 」に示すとおりとする。
提出先	高槻市役所 総合センター 10階 (地域共生社会推進室 地域共生ステーション整備チーム)
通知予定日	令和7年7月11日 (金)

(6) 参加資格がないとされた場合の扱い

参加資格審査により、本プロポーザルの参加資格がないとされた者は、参加資格がないと判断された理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

受付期間	令和7年7月11日 (金) から 令和7年7月18日 (金) 17時必着 ※受付時間は、土日祝日を除く9時から17時の間とする。
受付方法	郵送又は持参によるものとする。
提出書類	様式は自由とする。(ただし、代表企業の代表者印を要する。)
提出先	高槻市役所 総合センター 10階 (地域共生社会推進室 地域共生ステーション整備チーム)
回答日	説明要求の書面を提出した者に対して、当該書面の提出のあった日から10日以内に書面により行う。

(7) 市と参加グループの対話申込受付及び対話実施

市は、参加資格審査の結果の通知により参加資格を満たしていると確認した参加グループと対話を行う。

対話項目は参加資格審査通過者より募集し、実施日時等詳細については後日連絡する。なお、対話は参加グループごとに行い、対話内容は非公表とする。ただし、全参加グループで共有することが望ましい対話内容については、対話参加者に確認した上で、全参加グループに共有する。また、対話の参加者は、応募者の構成員、協力企業とする。

申込書提出期限	令和7年6月27日 (金) 17時まで
議題提出期限	令和7年7月16日 (水) 17時まで
受付方法	対話参加申込書は、参加表明書と合わせて提出すること。 対話の議題は、電子メールによる送信にて受け付ける。
申込書の様式	様式3-1：対話参加申込書
対話の議題	様式3-2：対話の議題 (Excel) に記入すること
提出先	高槻市健康福祉部地域共生社会推進室

(8) 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。

提出期限	令和7年9月3日 (水) 17時まで ※受付時間は、土日祝日を除く9時から17時の間とする。
受付方法	持参によるものとする。
提出書類の作成方法等	資料3-1「様式集 (Word) 」に示すとおりとする。
提出先	高槻市役所 総合センター 10階 (地域共生社会推進室 地域共生ステーション整備チーム)

(9) ヒアリングの実施

提案書の審査にあたって、応募グループに対してヒアリングを行う。日時や会場等の詳細は、応募グループの代表企業に伝えることとする。

(10) 提案の辞退

参加表明書等を提出した応募グループが提案を辞退する場合は、提案期限日の前日までに持参により「応募辞退届（様式4）」を、高槻市健康福祉部地域共生社会推進室まで提出すること。

(11) 優先交渉権者の決定及び公表

市は、提案書の審査により優先交渉権者を決定し、参加グループの代表企業に通知するとともに、選定結果及び評価結果について、市ホームページで公表する。

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) 市内に本社を有し、市の入札参加資格登録において市内業者（準市内業者を含む）として登録されている事業者への建設業務に係る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、市内業者への発注予定額とは、特定事業契約後に締結する市内業者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、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。

※1 市内業者とは、建設工事にあつては、建設業法の規定による主たる営業所が高槻市内にある事業者をいう。

※2 準市内業者とは、高槻市内の本社を移転し、高槻市外に本社を有する事業者であつて、高槻市内に支店等を有する事業者をいう。

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、資料5「事業契約書(案)」を参照すること。

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。
- (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 原則として、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（1）「優先交渉権者の決定方法」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㎡以上の新築工事の設計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していること。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）をおくものとする。

- 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. 1ha以上の都市公園又は広場の設計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 4,000 m²以上の新築工事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实績については、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㎡以上の工事監理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. 1ha以上の都市公園又は広場の設計、又は工事監理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. 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. 延床面積 4,000 m²以上の公共施設の1年以上の維持管理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

運營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. 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2.5(3)ア～オに掲げる業務にあたらぬ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と以下のaによる。

- 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。

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。

5 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定方法

市は、「高槻市PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の意見を踏まえたうえで、優先交渉権者を決定する。

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

氏名	所属等
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

※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、総合評価点が最も高い提案を行った参加グループを最優秀提案者として選定し、残りの参加グループについて総合評価点の高い順に順位を決定する。

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、審査基準において提示する。

なお、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

価格に基づく審査と、選定委員会において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、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、選定委員会による最優秀提案者の選定及び残りの参加グループの順位を踏まえ、優先交渉権者を決定する。なお、優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合は、選定委員会で決定した順位に基づき次順位者と交渉を行う。

(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者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 応募に関する留意事項

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(5) 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。

(6) 地域経済への配慮

構成企業及び協力企業には、可能な限り市内業者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・消耗品等を市内業者から調達し、市内業者に役務を提供する等、市内業者の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

第4. 事業契約の締結等

1 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。

2 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。

3 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を高槻市内に設立し、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。

4 契約保証金

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、契約保証金として施設整備業務、施設整備期間中の気運醸成業務及び開館準備業務に係るサービス対価の合計金額の100分の10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、維持管理・運営期間の開始日までに、契約保証金として、維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価の合計額の100分の5に相当する額以上を納付することとする。

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、資料5「事業契約書（案）」を参照すること。

5 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5. 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

募集要項等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 提案価格の算定方法について

1 サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりとする。

費用項目		支払の対象	
サービス対価	施設整備業務の対価	A	「施設整備業務」に係る対価 ・ 事前調査費、設計費、建設費、工事中金利、設計・建設期間中の保険料、SPC設立費、諸経費 等
	施設整備期間中の気運醸成業務・開館準備業務の対価	B	「施設整備期間中の気運醸成業務」及び「開館準備業務」に係る対価 ・ 人件費、式典費、イベント経費 等
	維持管理業務・運営業務の対価	C	「維持管理業務」及び「運営業務」に係る対価 ・ 人件費、消耗品費、光熱水費、修繕・更新費、保険料、SPC経費 等

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2 サービス対価の算定方法

(1) サービス対価Aの算定方法

サービス対価Aは施設整備業務に係る金額として事業者が提案した金額とする。

サービス対価Aは、都市構造再編集中支援事業交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金、起債、一般財源による資金調達を予定しており、これらの内訳の変動に係るリスクは市が負担する。

下表に示す交付金等の内容は、現在の要綱等に基づき算定した試算額及び算定式である。実際に支払う交付金等による金額は、令和7年度に交付決定された額に基づく額となる。なお、事業者は、市が交付金等の交付を受けるにあたり、設計・建設段階において必要となる申請書類等の作成において、全面協力すること。

項目	内容
交付金等による部分払い ^{注1}	① 令和8年度： 580,000千円（税込相当額） ② 令和9年度： 1,650,000千円（税込相当額）
引渡し後の一括払い	③ 施設整備業務に係る金額のうち、交付金等による部分払い分を除いた金額

注1：記載の交付金額をもとに提案を行うこと。実際に支払う金額は、交付決定額及び出来高により変動する可能性がある。

(2) サービス対価Bの算定方法

サービス対価Bは施設整備期間中の気運醸成業務及び開館準備業務に係る金額として事業者が提案した金額とする。

(3) サービス対価Cの算定方法

サービス対価Cは本施設の維持管理業務及び運営業務（生活利便施設運営業務、ギャラリー・ショップ運営業務のうちショップ運営及び自主事業（任意）を除く）に要する費用の維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案した金額とする。事業者の提案により生活利便施設運営業務及びギャラリー・ショップ運営業務の利益の一部をサービス対価Cから控除することも可とする。

項目	サービス購入料の設定
維持管理業務費（修繕及び更新費を除く）	各回均等とする
修繕及び更新費（什器備品等の更新費を含む）	各回均等とする
運営業務費（什器備品等の更新費を除く）	各回均等とする
SPC 運営に必要な諸経費・利益等	各回均等とする

別紙2 サービス対価の支払方法

1 サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目		明細	
サービス対価	施設整備業務の対価	A	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、支払対象年度終了後、当該年度内に完成した出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を市に請求する。 ・市は当該請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、上記の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者に通知する。 ・事業者は上記の通知受領後、市に請求書を提出する。 ・市は、施設整備業務の対価について交付金等による部分払い分を、請求書受理日から40日以内に一括で支払う。
		引渡し後の一括支払い	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、市への施設の引渡し後、速やかに市にサービス対価Aの請求書を提出する。 ・市は、施設整備業務の対価のうち交付金等による部分払い分を除いた金額を、請求書受理日から40日以内に一括で支払う。
	施設整備期間中の気運醸成業務・開館準備業務	B	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、業務終了後、速やかに市にサービス対価Bの請求書を提出する。 ・市は、開館準備業務の対価について、請求書受理日から40日以内に一括で支払う。
	維持管理業務・運営業務の対価	C	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後、四半期報告書を市へ提出し、市の確認・評価を受けた後、速やかに市にサービス対価Cの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から40日以内にサービス対価Cを支払う。 ・第1回支払時期は、令和11年度第1四半期終了後の請求からとし、計40回支払う。

2 サービス対価の改定

サービス対価A及びサービス対価Cは、以下のとおり賃金水準又は物価水準の変動に基づいて改定させるものとする。但し、契約変更に係る高槻市議会の議決が得られなかった場合はこの限りではない。

(1) サービス対価Aの改定

サービス対価Aについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させる。

ア 市及び事業者は、施設整備期間内で事業契約締結の日から12か月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が6か月未満である場合は、請求することができないものとする。

イ サービス対価の改定方法は、変動前工事費等（本契約に定められたサービス対価Aの合計額から下記ウaの基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事費等（下記ウにより算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額（以下「改定増減額」という。）について、サービス対価Aに加除し、これに基づきサービス対価Aの改定額を定めるものとする。

ウ サービス対価Aの改定手続は、次のとおりとする。

- a. アの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。
- b. 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。
- c. 改定増減額については、募集要項公表日の属する月と基準日の属する月との間の物価指数に基づき、次の計算式により算定する。計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる。

【 $\alpha > 0.015$ のとき】

$$(\text{変動後工事費}) = (\text{変動前工事費}) \times (1 + \alpha - 0.015)$$

【 $\alpha < -0.015$ のとき】

$$(\text{変動後工事費}) = (\text{変動前工事費}) \times (1 + \alpha + 0.015)$$

α : 物価変動率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の属する月を含む3か月間の指数の平均値}}{\text{募集要項公表日の属する月の指数}} - 1$$

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が0.015に満たない場合は、改定を行わない。

- d. 物価変動率の算定に用いる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建築費指数（事務所S／大阪／工事原価）とし、募集要項公表日及び基準日の属する月の指数とする。またcの算定は、基準日に属する月の指数が公表された時点で行うものとする。
- e. アに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めるとき」とは、募集要項公表日の属する月の指数と当該時点に属する月の指数との比（上記cの α に相当する率）の絶対値が0.015を超える時をいう。
- f. 施設整備期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- g. アの規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更の請求が行われた日

から12か月経過した場合には、再度行うことができる。この場合、上記ウにおいて「募集要項公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」に読み替えるものとする。

(2) サービス対価Cの改定

サービス対価Cについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させる。

ア 改定計算は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映する。

イ 初回の改定計算は令和10年度に行う。最後の改定計算は令和19年度に行い、令和20年度は改定計算を行わない。

ウ 改定は、次の計算式に基づくものとする。

【t年度に支払うサービス対価（改定後）の算定式】

$$P_t = \alpha \times P_{ot}$$

P_t : t年度に支払う改定後のサービス対価

P_{ot} : t年度に支払う改定前のサービス対価

α : 物価変動率

$$\alpha = \frac{\text{改定計算時の物価指標}}{\text{前回改定計算時の物価指標}}$$

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 α が1.03を上回る又は0.97を下回る場合にのみ改定を行うものとする。

※事業期間中に一度も物価変動による改定がされていない場合、「前回改定計算時の物価指標」は「募集要項公表日の属する月の物価指標」と読み替えて、計算を行うものとする。

※計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる。

エ 改定の際に用いる物価指標は次のとおりとする。

- a. 「消費税を除く企業向けサービス価格指数／総平均／大類別・諸サービス」（日本銀行調査統計局）を用いることとし、事業者は、毎年8月末時点で公表されている最新の指標（直近3か月の平均値）に基づき改定計算を行うこと。
- b. 事業者は、毎年9月末日までに、上記指標値の根拠となる資料を添付して翌年度のサービス対価の金額を市に通知し、確認を受けるものとする。なお、改定が行われない場合にも同様とする。
- c. 用いている指標が消滅した場合及び指標内容見直しに伴って本事業の実態に合わなくなった場合や物価指標の年度ごとの適切な比較ができなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。
- d. 指標の取得後に遡及訂正等が行われた場合であっても、改定率の再計算は行わず、以降の見直し時も取得時点の指標を使用する。ただし、基準年の変更が行われた場合は、最新基準年における指標を使用するものとする。

(3) 消費税及び地方消費税の変動による改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合には、サービス対価について、その変更内容に合わせて改定する。

別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

1 モニタリングの基本的な考え方

(1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準に自らの提案内容を付加した本事業で提供すべきサービス水準（以下「業務水準」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

(2) 実施時期

市は、次の時期等においてモニタリングを実施する。

- ア 設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング
- イ 維持管理・運營業務に関するモニタリング
- ウ 事業期間終了時のモニタリング

(3) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

2 設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

ア 書類による確認

市は、設計業務、建設業務、工事監理業務について要求水準書で提出を求める書類等によりモニタリングを実施する。

事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行うこと。

イ 現地における確認

市は、本施設の建設に伴い実施する検査の他、建設工事の中間検査、完了検査、その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

事業者は、市が現地における確認を行う場合には、立ち会うこと。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア 是正勧告

(ア) 是正計画書の確認

市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務が業務水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう要求し、事業者に業務是正計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に是正策、是正期限等を記載した是正計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した是正計画書が、要求水準を満たしていない状態を是正・復旧できる内容とは認められない場合は、是正計画書の変更、再提出を求めることができる。

(イ) 是正措置の確認

事業者は、市の承諾を得た是正計画書に基づき、直ちに是正措置を実施し、市に報告する。

市は、是正期限到来後も、是正・復旧が確認できない場合は、再度の是正勧告を行うことができる。

イ 契約の解除

市は、上記アの再度の是正勧告を行い、これによっても是正が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

3 維持管理・運營業務に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

ア 定期モニタリングの実施

市は、事業者が提出する月次報告書、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

市は、事業者の説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の維持管理業務及び運營業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

ウ 財務モニタリングの実施

市は、事業者が提出した財務書類を受理した後、財務モニタリングを行い、事業者の財務状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(2) セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、供用開始の2か月前までに、自らの提案書及び要求水準書に規定する内容を踏まえ、自らが実施するセルフモニタリングの時期、項目及び内容、方法等を示した「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、統括責任者が内容を確認の上、市の承認を得ること。

(3) 提出書類等

ア 日報

事業者は、日報を作成及び保管すること。市は必要に応じて日報を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

イ 業務報告書

事業者は、維持管理業務及び運營業務に関する月次報告書、四半期報告書、年次報告書を業務報告書として作成し、月次報告書については翌月の10日（土、日、祝日の場合は次の平日）までに、四半期報告書については当該四半期の翌月末までに、年次報告書については翌年度の4月末までに提出すること。

ウ 財務書類

事業者は、定時株主総会の会日から14日以内に、会社法（平成17年法律86号）に従った計算書類等（会計法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの付属明細書をいう。）を市に提出すること。なお、事業者の決算期は、毎年3月31日とすること。

(4) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア ペナルティポイント加算条件の確認

ペナルティポイントの加算は、事業者の業務における業務水準への不適合が、明らかに事業者の責めに帰すべき事由による場合に限るものとする。

また、ペナルティポイントを加算する条件に合致し難い事象（第三者による事由や、要求水準未達とは判断し難い事象等）であっても、市として事業者に対応を求めざるを得ない事象が生じることも考えられる。この場合、市は必要な対応等について、その理由を明

確にした上で、事業者に実施を求めることができるものとするが、当該要請を行ったこと自体は、サービス対価の減額等に影響しないものとする。

イ 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が業務水準を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに当該業務の是正を行うよう、事業者に対して書面により是正勧告を行うものとする。また、同時に是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。

事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限等について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、承諾を得ることとする。

是正レベルの基準は以下のとおりである。

レベル	項目	加算ポイント	事象の例
レベル 1	施設を利用する上で重大な支障となる事象	10 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務履行の放棄、未実施 ・ 安全措置の不備による重大な人身事故の発生 ・ 業務の不備による施設使用不能や、それらに起因する重大な事故の発生 ・ 安全性の確保に関わる設備（自動火災報知機や消防設備等）の未稼働 ・ 業務水準未達状態の長期にわたる放置（施設の損傷、停電、断線、不衛生状態の放置等） ・ 法令違反の発覚 ・ 個人情報の漏洩、改ざん、滅失、き損 ・ 各種計画書、業務報告書への虚偽記載 <p>※上記は例であり、これら以外にも市が重大な支障であると判断する事象を含むものとする。</p>
レベル 2	悪質な業務不履行	5 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 故意による業務履行の放棄や不備 ・ 市との連絡調整や合理的な指導に従わない <p>※上記は例であり、これら以外にも市が悪質な業務不履行であると判断する事象を含むものとする。</p>
レベル 3	施設を利用する上で軽微な支障となる事象	2 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務報告書等の提出すべき書類の不備、提出遅滞 ・ 施設利用者等への対応不備 ・ 市の職員等、関係者への連絡不備 ・ 提供サービスに対する利用者からのクレーム等の頻発 ・ 上記以外の業務水準等の未達又は契約違反

ウ 是正の確認（1回目の随時モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。

エ 是正命令

上記ウにおけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間、内容による是正が認め

られないと市が判断した場合、市は是正命令を行い、上記イと同様の手続きを講じる。以降の是正命令についても同様とする。

オ 是正の確認（2回目以降の随時モニタリング）

市は上記エの後、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたどうかを確認する。是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。3回目以降の随時モニタリングについても同様とする。

カ ペナルティポイントによるサービス対価の減額

上記ウ又はオにおける各随時モニタリング後、定期モニタリングの対象となる四半期が経過した時点で、市は維持管理・運營業務にかかるサービス対価Cのペナルティポイントの累計を行い、それに応じたサービス対価の減額割合を下表に従って定める。サービス対価の支払いに際しては、減額割合に当該四半期のサービス対価を乗じた額を差し引く。ただし、期ごとの累計ペナルティポイントが10点未満の場合には減額を行わない。

また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌四半期に繰り越さないものとする。

3ヶ月のペナルティポイントの累計値	サービス対価Cの減額割合
50以上	50%減額
45～49	40%減額
40～44	35%減額
35～39	30%減額
30～34	25%減額
25～29	20%減額
20～24	15%減額
15～19	10%減額
10～14	5%減額
10未満	減額なし

キ サービス対価の減額の実施

上記カに基づきサービス対価の減額金額が確定した後、市は当該期（是正レベルの認定を行った月が属する四半期）のサービス対価の減額を行う。

ク サービス対価の支払留保

上記ウ又はオにおける随時モニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、あるいは是正期限が是正レベルの認定を行った月が属する四半期を超える場合は、市は当該期のサービス対価の支払を是正が確認されるまで留保することができる。

(5) 業務担当企業の変更

上記(4)ウ又はオにおける随時モニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められない場合、あるいは上記(4)カのサービス対価の減額の実施後に市において当該業務担当企業の変更が必要と判断した場合には、市は当該業務を担当する維持管理企業又は運営企業の変更を事業者に要求することができる。

(6) 契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- ア 上記(5)の措置を取った後、一定の期間を経ても是正効果が認められないと判断し、市が契約の継続を希望しない場合
- イ 事業者のペナルティポイントが著しく蓄積した場合
- ウ 事業者が、上記(5)の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務を担当する維持管理企業又は運營業務を担当する運営企業を30日以内に選定し、その詳細を市

に提出しない場合

- エ 事業者への是正勧告にもかかわらず、市が是正の見込みが全く認められないと判断した場合

4 事業終了時のモニタリング

事業者は、事業期間終了にあたり、市と協議の上日程を定め、市の立ち合いの下、施設の状態が要求水準を満たしていることについて市の確認を受けること。

市は確認の結果、施設及び施設内の設備の状態が業務水準を満たしていないと判断した場合は、事業者に対し適切な修繕措置を行うよう求めることができる。これを受けた事業者は、速やかに修繕等を実施し、市の確認を受けるものとする。

事業者がこうした修繕等を行わなかった場合又は事業者の行った修繕等では引き続き業務水準を満たさなかった場合、市はサービス対価の支払を留保することができる。

【維持管理・運營業務に関するモニタリングの流れ】

