

# 川西市中央北地区 PFI 事業

## 募集要項

平成 25 年 2 月 26 日

川西市

— 目 次 —

第 1	本書の位置づけ .....	1
第 2	事業概要 .....	2
1	事業内容に関する事項 .....	2
第 3	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	選定の手順及びスケジュール .....	7
3	公募に参加する者の備えるべき参加資格要件 .....	7
4	公募手続等 .....	12
5	優先交渉権者の決定方法 .....	18
第 4	協定・契約に関する基本的な考え方 .....	20
1	基本協定の締結 .....	20
2	協定・契約内容の協議 .....	20
3	協定保証金等 .....	20
4	特定事業協定の締結 .....	20
5	直接協定 .....	21
6	特定事業協定に係る協定書の作成費用 .....	21
第 5	リスク分担等に関する事項 .....	22
1	基本的考え方 .....	22
2	予想されるリスクと責任分担 .....	22
3	モニタリング .....	22
第 6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....	23
1	選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合 .....	23
2	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合 .....	23
3	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合 .....	23
第 7	事業計画又は特定事業協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 .....	24
第 8	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 .....	25
1	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 .....	25
2	その他の支援に関する事項 .....	25
第 9	その他事業の実施に関し必要な事項 .....	26
1	議会の議決 .....	26
2	債務負担行為の設定 .....	26
3	情報公開及び情報提供 .....	26
4	選定事業者の地位の譲渡等 .....	26
5	本事業に関する市の担当部署 .....	26
6	本事業に関するアドバイザー及びその協力会社 .....	26

- 別添資料 「川西市中央北地区 PFI 事業 要求水準書」
- 別添資料 「川西市中央北地区 PFI 事業 審査基準」
- 別添資料 「川西市中央北地区 PFI 事業 様式集」
- 別添資料 「川西市中央北地区 PFI 事業 協定書(案)」
- 別添資料 「川西市中央北地区 PFI 事業 基本協定(案)」

## 第1 本書の位置づけ

川西市（以下、「市」という。）は、民間事業者の持つノウハウを活用して、効率的、効果的に中央北地区の土地区画整理事業を推進するため、平成25年1月11日に、川西市中央北地区PFI事業（以下、「本事業」という。）を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）」（以下、「PFI法」という。）に基づく事業として特定事業に選定した。

川西市中央北地区PFI事業募集要項（以下、「募集要項」という。）は、本事業の事業者を選定するため、平成25年2月26日に公告した公募型プロポーザル（以下、「公募」という。）についての要項である。

また、別添資料「川西市中央北地区PFI事業 要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）別添資料「川西市中央北地区PFI事業 審査基準」（以下、「審査基準」という。）別添資料「川西市中央北地区PFI事業 様式集」（以下、「様式集」という。）別添資料「川西市中央北地区PFI事業 協定書（案）」（以下、「協定書」という。）別添資料「川西市中央北地区PFI事業 基本協定書（案）」（以下、「基本協定書」という。）は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

なお、実施方針、実施方針に関する質問・回答と募集要項等に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答、募集要項等に関する質問・回答によることとする。

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

川西市中央北地区 PFI 事業

#### (2) 事業区域

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業地内

#### (3) 公共施設等の管理者

川西市長 大塩 民生

#### (4) 業務の範囲

都市基盤施設の整備に関する業務

##### ア 整地業務

(ア) 整地工事業務

(イ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

##### イ 道路整備業務

(ア) 都市計画道路等の整備業務

(イ) 特殊道路等の整備業務

(ウ) 電線共同溝の設計及び設置業務

(エ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

##### ウ 公園整備業務

(ア) 設計業務（市民参加を含む）

(イ) 公園整備業務

(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

##### エ その他関連調査等業務

(ア) 土壌汚染対策業務

(イ) 補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務

(ウ) 既存施設の解体業者斡旋等業務

##### 工事監理業務

##### ア 各施設の整備に関する工事監理業務

中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務

ア 中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進捗等の調整業務

## 維持管理業務

### ア 道路維持管理業務

- (ア) 都市計画道路等の保守管理業務
- (イ) 清掃業務
- (ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

### イ 公園等維持管理業務

- (ア) 保守管理業務
- (イ) 清掃業務
- (ウ) 外構・植栽等維持管理業務
- (エ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

## まちづくりコーディネート業務

### ア セせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務

- (ア) 中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務
- (イ) セせらぎ遊歩道南線及び中央公園の施工時に関わる市民参加支援業務
- (ウ) 市民管理団体、行政、維持管理企業による維持管理の役割分担・協働等のマネジメント
- (エ) 上記(ア)～(ウ)を通じた市民管理団体の育成業務
- (オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

### イ 低炭素のまちづくり推進業務

- (ア) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づくPFI事業区域内における低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務
- (イ) 中央北地区全域の低炭素まちづくり実践業務（低炭素建築物の誘導及びモニタリング）
- (ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

### ウ 中央北地区全域（土地区画整理事業区域全域）に関するマネジメント業務

- (ア) 地区内の付加価値の向上を目的とした地区内の民間事業者等の参加による連携業務
- (イ) 地区内に立地する企業等との連携によるエリアマネジメント業務
- (ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

注) 応募グループの構成員は、本業務を分担する、あるいは、本業務の全部又は一部を兼ねることができる。

## 付帯業務

### ア 市関連用地等処分業務

- (ア) 市関連用地等（以下、「取得宅地」という。）の取得業務
- (イ) 住宅の誘致等に関する業務
- (ウ) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に則った土地利用等の提案・実践業務
- (エ) 街区の整備等業務
- (オ) その他これらを実施するうえで必要な関連業務

## (5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、市と選定事業者が事業協定を締結し、施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、選定事業者が、事業期間中における一部の維持管理業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。

なお、まちづくりコーディネート業務のうち、川西市中央北地区低炭素社会まちづくり計画に則った事業者による事業提案については、事業提案に基づいて自らの責任で施設を設計・建設・維持管理・運営等を行う。

市関連用地等処分業務については、応募グループ構成企業である用地活用企業（本募集要項「第3-3-(1)-ウ-(※)」に規定）が取得宅地において、事業提案に基づいて自らの責任により住宅施設の設計・建設・販売・維持管理を行う。

## (6) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

### 都市基盤施設の整備に係る費用

市は、選定事業者が実施する都市基盤施設等の設計及び整備等に要する費用について国庫補助事業の活用を予定しており、国庫補助の対象となる経費部分のうち国庫補助金、地方債の額を施設整備後、交付年度毎に支払う予定である。それ以外の費用（市費）については、すべての都市基盤施設の供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を割賦方式により選定事業者へ支払う。

### 工事監理業務に係る費用

市は、選定事業者が実施する都市基盤施設の整備等に関する工事監理等に要する費用について、国庫補助の対象となる場合には、当該国庫補助対象経費部分のうち国庫補助金、地方債の額を施設整備後、交付年度毎に支払う予定である。それ以外の費用（市費）については、すべての都市基盤施設の供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を割賦方式により選定事業者へ支払う。

なお、当該業務が補助対象外となる場合には、当該費用について、すべての都市基盤施設の供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を割賦方式により選定事業者へ支払う。

### 維持管理業務に係る費用

市は、選定事業者が実施する施設の維持管理について、すべての都市基盤施設が供用開始する前に実施する業務に係る費用は供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を割賦方式により選定事業者へ支払う。また、すべての都市基盤施設の供用開始後に実施する業務に係る費用は、業務期間終了時までの間、協定書に定める額を選定事業者へ支払う。

### まちづくりコーディネート業務に係る費用

市は、選定事業者が実施するまちづくりコーディネートについて、すべての都市基盤施設が供用開始する前に実施する業務に係る費用は供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を

割賦方式により選定事業者へ支払う。また、すべての都市基盤施設の供用開始後に実施する業務に係る費用は、業務期間終了時までの間、協定書に定める額を選定事業者へ支払う。

なお、まちづくりコーディネイト業務のうち一部について、国庫補助対象となる場合がある。この場合において、国庫補助対象となった業務の費用については、都市基盤施設の整備に関する費用と同様の方法で支払われる。

付帯業務（市関連用地等処分業務）に係る費用

用地活用企業（本募集要項「第3-3-(1)-ウ-(イ)」に規定する応募グループの構成企業）は、市関連用地図（要求水準書附属資料12）に示す土地について、用地活用企業が提案した価格で購入する。当該土地は、市関連用地等の所有者（以下、「土地所有者」という。）と用地活用企業との間で交わされる売買契約締結後に用地活用企業に引き渡される。

当該土地の取得後、用地活用企業の責任において必要な整備を実施し、一般への売却等により得られた費用は、用地活用企業の収入となる。

なお、用地活用企業の当該土地の取得に関する契約は、PFI事業協定とは別に定め、当該土地所有者と用地活用企業との間で直接結ぶものとする。

#### (7) 事業期間

事業協定締結日から平成35年3月末までの期間とする。

#### (8) 事業スケジュール（予定）

時 期	内 容
平成25年8月	仮協定締結
平成25年9月	事業協定締結
平成29年3月	都市基盤施設の引渡
平成29年4月	都市基盤施設の供用・維持管理開始
平成35年3月	事業期間終了

基盤施設の一部については、施設完成後に供用、維持管理を開始する。詳細は要求水準書において示す。

#### (9) 事業期間終了時の措置

選定事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

選定事業者は業務委託期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、業務が終了する時点においても、本施設を要求水準書に示す良好な状態に保持していなければならない。

#### (10) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は次に示すとおりである。あわせて、要求水準書を確認するとともに、このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

#### 法令等

- ア 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（PFI法：平成11年法律第117号）
- イ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ウ 建設業法（昭和24年法律100号）
- エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- オ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）
- カ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- キ 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- ク 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）
- ケ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- コ 地球温暖化対策の推進に関する法（平成10年法律第117号）
- サ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- シ 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ス 労働基準法（昭和22年法律49号）
- セ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ソ 上記の他、関連する法令等

#### 条例等

- ア 川西市都市景観形成条例（平成5年条例第1号）
- イ 兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年条例第37号）
- ウ 兵庫県環境の保全と創造に関する条例（平成7年条例第28号）
- エ 兵庫県の産業廃棄物等の不適正な処理に防止に関する条例（平成15年条例第23号）
- オ 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン
- カ 移動円滑化のための必要な特定公園施設の設置に関する基準
- キ 土壤汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン 暫定版（平成22年（社）土壤環境センター）
- ク 中央北地区のまちづくり方針
- ケ 川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)
- コ 中央北まちづくり指針(案)
- サ 川西市土壤汚染対策指針(案)
- シ 上記の他、関連する条例等

### 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

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する民間事業者から本事業に対する提案を広く公募する。

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により事業者の募集を行い、事業予定者（優先交渉権者）の選定を行う。

#### 2 選定の手順及びスケジュール

事業者の募集・選定にあたってのスケジュール（予定）は、下記のとおりとする。

時期	項目
H25年 2月26日	公募公告
H25年 3月5日	公募説明会
H25年 2月26日～ 3月12日	募集要項等に関する質問受付
H25年 4月2日	募集要項等に関する質問に対する回答・公表
H25年 4月9日	要求水準書等に関する個別相談会
H25年 5月31日	事業提案
H25年 7月上旬	ヒアリング（プレゼンテーション）
H25年 7月上旬	優先交渉権者決定
H25年 8月中旬	仮協定の締結
H25年 9月議会	本協定の締結（議会議決）

#### 3 公募に参加する者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成等

ア 本件公募提案の参加者（以下、「応募者」という。）は、複数の企業で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とし、応募グループは、代表企業を定め、代表企業以外の企業は構成企業とする。

イ 応募グループは、提案受付番号請求書（様式集 - 様式 2）の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

ウ 応募グループには、下記の(ア)～(イ)に掲げる企業を含むものとし、応募グループ構成一覧（様式集 - 様式 3）において、各企業の企業名を明記するものとする。

(ア) 施設（公園、電線共同溝等）の設計を行う企業（以下、「設計企業」という。）

(イ) 建設業務（宅地整地、道路整備、公園整備等）を行う企業（以下、「建設企業」という。）

(ウ) 各施設整備の工事監理業務を行う企業（以下、「工事監理企業」という。）

(イ) 中央北地区全体の円滑な工事の促進に係る調整業務を行う企業（以下、「工程調整企業」という。）

- (オ) 維持管理業務を行う企業（以下、「維持管理企業」という。）
  - (カ) まちづくりコーディネート業務を行う企業（以下、「コーディネート企業」という。）
  - (キ) 市関連用地処分を行う企業（以下、「用地活用企業」という。）
- エ 本事業における同じ業務を複数の構成企業により行うことができる。また、複数の業務を同一の構成企業により行うことができる。
- オ 応募グループの構成員の変更は、原則として認めない。ただし、市が承認した場合は、この限りではない。
- なお、本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉権者として決定された応募グループは、本事業を実施する会社法に定める株式会社として、川西市内に特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立するものとする。
- (ア) 応募グループの代表企業及び構成企業により、SPCに対して50%を超える出資すること。
  - (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うこと。
  - (ウ) 出資者である代表企業及び構成企業は、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ってはならない。

## (2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を満たすこと。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- イ 参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業協定の締結までの期間に、市から指名停止を受けていないこと。
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）
- エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）
- オ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者でないこと。
- カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと。
- キ 清算中の株式会社である事業者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ク 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- ケ 最近 1 年間の法人税、消費税（地方消費税を含む。）事業税、法人市民税、固定資産税を滞納していないこと。
- コ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 4 号及び第 6 号の規定に該当する者。
- サ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している企業及びその協力会社（本募集要項第

9 第 6 項に記載。以下「アドバイザー企業」という。)である者でないこと。

シ アドバイザー企業と資本面若しくは人事面において次に掲げる(ア)~(オ)のいずれかに該当する者でないこと。

(ア) アドバイザー企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(イ) アドバイザー企業の資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(ウ) アドバイザー企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(エ) アドバイザー企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

ス 本募集要項「第 3 事業者の募集及び選定に関する事項」の「5 優先交渉権者の決定方法」に規定する選定委員会の委員(本募集要項第 3 第 5 項に記載。)が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

セ 応募グループの代表企業及び構成企業のいずれかが、他の応募グループの代表企業及び構成企業として参加していないこと。

ソ 市の一般競争入札参加資格を有する者以外で、市入札参加資格者指名停止基準・別表に掲げる措置要件(提案書類の受付日から当該別表に掲げる行為毎に対応する期間を遡った日以後のものに限る。)に該当すると認められる者でないこと。

### (3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

- ・ 応募グループを構成する企業のうち、設計企業、工事監理企業、工程調整企業、建設企業、維持管理企業、コーディネート企業、用地活用企業は、それぞれ次の ~ の要件を満たすこと。
- ・ 応募グループを構成する企業のうち、設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、コーディネート企業、用地活用企業以外の企業は、上記「(2)応募者の参加資格要件」を満たせば足りるものとする。
- ・ 応募グループを構成する企業のうち、次の ~ の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。
- ・ ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面若しくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。
- ・ 本件土地区画整理事業全体の各工事の調整ができる管理体制を構築すること。

設計企業

ア 本市における平成 25・26 年度測量・建設コンサルタント等業務に係る一般競争参加資格申請を行い市が受理した者であること。

イ 建設コンサルタント登録規程(昭和 52 年 4 月 15 日建設省告示第 717 号)による「道路部門」、「造園部門」および「都市計画及び地方計画部門」の登録がなされていること。

ウ 複数企業で行う場合は、前項「イ」の要件について、設計業務を担う主たる者 1 人以上が当該要件を満たしていること。

エ 次の要件を満たす管理技術者・照査技術者を配置できること。

(ア) 技術士【総合技術監理部門(建設)又は建設部門】の資格を有する者。

(イ) 設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。なお、恒常的雇用関係とは、申請書提出以前に 3 ヶ月以上の雇用関係にあることをいう。(以下、同様。)

(ウ) 平成 14 年度以降に 2ha 以上の公園の実施設計の実績を有すること。

#### 建設企業

- ア 本市における平成 25・26 年度建設工事一般競争入札参加資格申請を行い、市が受理した者であること。
- イ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項の規定による経営事項審査に係る総合評定値通知書の「土木一式」の総合評定値が 1,200 点以上であること。
- エ 事業費ベースで、10 億円以上の同等又は類似の元請工事実績があること。
- オ 複数企業で行う場合は、前 2 項「ウ」及び「エ」の要件について、都市基盤施設の整備に関する業務を担う主たる者 1 人以上が当該要件を満たしていること。
- カ 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）を専任で配置することができること。ただし、配置予定技術者を特定できない場合は、2 名の候補者を記入することができる。
- (ア) 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。
- (イ) 建設企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

#### 工事監理企業

- ア 本市における平成 25・26 年度測量建設コンサルタント等業務に係る一般競争入札参加資格申請を行い市が受理した者であること。
- イ 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年 4 月 15 日建設省告示第 717 号）による「道路部門」、「造園部門」および「都市計画及び地方計画部門」の登録がなされていること。
- ウ 複数企業で行う場合は、前項「イ」の要件について、工事監理業務を担う主たる者 1 人以上が当該要件を満たしていること。
- エ 次の要件を満たす管理技術者を配置できること。
- (ア) 技術士【総合技術監理部門（建設）又は建設部門】又は一級土木施工管理技士の資格を有する者。
- (イ) 工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

#### 工程調整企業

- ア 本市における平成 25・26 年度測量建設コンサルタント等業務に係る一般競争入札参加資格申請もしくは本市における平成 25・26 年度建設工事一般競争入札参加資格申請を行い市が受理した者であること。

#### 維持管理企業

- ア 本市における平成 25・26 年度建設工事一般競争入札等参加資格申請を行い、市が受理した者であること。

- イ 過去 10 年以内に、維持管理業務に係る元請契約実績がある者であること。
- ウ 複数企業で行う場合は、前項「イ」の要件について、維持管理業務を担う主たる者 1 者以上が当該要件を満たしていること。
- エ 次の要件を満たす技術者を配置できること。
  - (ア) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 26 条第 1 項の規定による造園工事の主任技術者又は第 27 条の 18 第 1 項の監理技術者資格者証(造園工事に係るものに限る。)を有する者。
  - (イ) 参加希望者と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

#### コーディネート企業

- ア 過去 10 年以内にまちづくりコーディネート業務と同等又は類似の業務実績(公共事業における市民参加、あるいは、民間事業者との連携による付加価値の創出等)を有すること。
- イ 複数企業で行う場合は、前項「ア」の要件について、まちづくりコーディネート業務を担う主たる者 1 者以上が当該要件を満たしていること。

#### 用地活用企業

- ア 供給戸数 200 戸以上の住宅開発に関する業務実績を有していること。
- イ 複数企業で行う場合は、前項「ア」の要件について、当該業務を担う主たる者 1 者以上が当該要件を満たしていること。
- ウ 当該業務の実施に必要な資格を有していること。

#### (4) 提案書類の受付日以降の取り扱い

参加資格を有すると認められた応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者が、提案書類の受付日以降に本件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 提案書類の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に本件参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として当該参加資格要件を欠く応募グループの構成員(ただし、代表企業を除く)又は SPC から業務を受託する者(ただし、代表企業を除く)の変更をする場合は、この限りではない。なお、(2) - ソについては、カッコ内の文言を「提案書類の受付日から優先交渉権者の決定日までの間に限る。」と読み替える。
- イ 優先交渉権者決定日から特定事業協定の締結日までの間に、応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に本件参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は仮協定を締結せず、又は仮協定の解除を行うことがある。これにより仮協定を締結せず、又は仮協定を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として本件参加資格要件を欠く応募グループの構成員(ただし、代表企業を除く)又は SPC からの業務を受託する者(ただし、代表企業を除く)の変更ができるものとし、市は変更後の応募グループと仮協定を締結できるものとする。なお、(2) - ソについては、カッコ内の文言を「優先交渉権者の決定日から特定事業協定の締結日までの間に限る。」と読み替える。

(5) 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

- ア 本事業に係る契約金額のうち都市基盤施設の整備及び維持管理業務に関する契約金額の15%以上は、市内に本店を置く企業等(以下、「市内協力企業」という。)との下請契約をしなければならない。
- イ 市内協力企業は建設業の許可工種の内、土木一式工事、造園工事を含む異なる工種から3者以上選定しなければならない。
- ウ 前項の市内協力企業は一次、もしくは二次の下請業者としなければならない。

4 公募手続等

(1) 募集要項等に関する事項

公募公告

公募公告は平成25年2月26日(火)とし、川西市のホームページに掲載する。本件募集要項等についても同様にホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わない。

公募説明会

公募説明会を以下の要領で行う。

本説明会は、本事業の内容、区画整理事業区域全体の位置づけ、まちづくりの方針等について市の意向等を説明するものであり、本事業に関する質疑等があった場合、基本的に次項「募集要項等に関する質問及び回答・公表」に従うものとし、その場で回答しない場合がある。

ア 開催日

平成25年3月5日(火) 午前9時30分

イ 開催場所

川西市 7階大会議室

ウ 参加者及び参加人数

本件公募への参加意向を有する企業等を対象とする。  
企業等ごとに2名以内とする。

募集要項等に関する質問及び回答・公表

募集要項等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

ア 受付期間

平成25年2月26日(火)から3月12日(火)午後5時(必着)

イ 受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問・意見書」(「様式集」様式1)に記入の上、電子メールにファイルを添付して提出すること。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word (2010以前のバージョンとする。)
提出先	川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課
提出先メールアドレス	kawa0193@city.kawanishi.lg.jp

ウ 回答の公表

質問に対する回答は、平成 25 年 4 月 2 日（火）に川西市のホームページで公表する。

（ <http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/> ）

#### 附属資料等の配布

本件に関する設計図書及び要求水準書附属資料等のデータ等の配布について、以下の要領で行う。

##### ア 配布期間

平成 25 年 2 月 28 日（木）から 3 月 12 日（火）

配布期間中の午前 10 時から午後 5 時（正午から午後 1 時までの間を除く）

##### イ 配布場所

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

#### 要求水準書等に関する個別相談

希望者による市への要求水準書等に関する個別相談について、以下の要領で行う。

##### ア 開催日

平成 25 年 4 月 9 日（火）

（予備日；個別相談への参加希望が多数の場合、別途予備日を指定する場合がある。）

##### イ 開催場所

川西市 5 階 501 会議室

##### ウ 個別相談の実施申込み

平成 25 年 4 月 5 日（金）午後 5 時までに、「中央北地区 PFI 事業 - 個別相談参加希望」の件名にて、「募集要項等に関する質問及び回答・公表」に示すアドレスまでメールで申請すること。市より相談当日の実施時間を折り返し通知するため、申込みメールには、担当者名等を明記しておくこと。市からの実施時間通知メールは、同年 4 月 8 日（月）中に配信する。なお、参加希望者多数の場合、別の日を定める場合がある。

相談事項が確定しているものについては、相談参加申込みのメールに相談事項を記した文書を添付して市に通知すること。当該提出済み相談事項への追加事項がある場合には、その追加事項を文書化して持参すること。

##### エ 個別相談結果の公表

個別相談の結果については、後日、相談内容を含めて公表する。

## （2）提案受付番号の交付等

本事業における提案書類等の各書類の所定欄に提案受付番号を記載するため、公募提案を予定する応募グループは、以下の要領で事前に提案受付番号の交付を受けるものとする。

##### ア 交付期間

平成 25 年 5 月 7 日（火）から 5 月 10 日（金）

交付期間中の午前 10 時から午後 5 時（正午から午後 1 時までの間を除く）

##### イ 交付場所

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

ウ 提出書類

「提案受付番号請求書」(「様式集」様式2)

エ 提出方法

イに記載の場所まで持参のうえ申請すること。

(3) 公募提案

応募者は、公募提案書類(見積書、公募参加資格を記載した審査資料(以下「提案書(参加資格)」という。)、提案内容を記載した審査資料(以下「提案書(事業提案)」という。))を次のとおり提出すること。

提案書類等の郵送等による提出

応募者は、公募提案書類(見積書、提案書(参加資格)、提案書(事業提案))の各必要部数及び当該内容のデータを記録したCD-Rをまとめて郵送等により提出すること。持参、電送による提出は認めない。

なお、郵送等による提出とは、配達日を指定できかつ配達記録が残る方法とし、宅配便も含めることとする。また、郵送物の表に「見積書類等在中」と明記の上、参加グループ名を記載すること。

ア 提案書類等の提出日時

平成25年5月31日(金)午後5時(必着)

イ 提出先

〒666-8501 川西市中央町12番1号

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

提案書類等

ア 見積書

名称	様式
都市基盤施設等の整備に係る対価に関する見積書	3
都市基盤施設等の整備に係る対価に関する見積内訳書	4
取得宅地の買取対価に関する見積書	5
取得宅地の買取対価に関する見積内訳書	6

イ 提案書(参加資格)

名称	様式
応募グループ構成一覧	7
委任状	8
誓約書	9
提案参加資格確認申請書	10
参加資格添付書類 一覧	11
設計企業に関する資格	12

建設企業に関する資格	13
工事監理企業に関する資格	14
工程調整企業に関する資格	15
維持管理企業に関する資格	16
コーディネート企業に関する資格	17
用地活用企業に関する資格	18
市内協力企業の活用方針	19

ウ 提案書（事業提案）

名称	様式
提案書表紙	20
事業理念	21
実施体制	22
リスク対応	23
資金調達計画	24
資金調達スキーム	25
収支計画	26
キャッシュフロー計算書	27
償還表	28
都市基盤施設整備費の内訳	29
中央公園の設計・整備費の内訳	30
工事監理費の内訳	31
維持管理費の内訳	32
まちづくりコーディネート等に関する費用の内訳	33
SPC 関連費用の内訳	34
中央公園（１）設計の基本方針	35
中央公園（２）市民ワークショップへの参加・助言	36
中央公園（３）地下貯留槽の活用提案	37
中央公園（４）低炭素化・未利用エネルギーの活用提案	38
中央公園（５）防災機能に関する提案	39
中央公園（６）災害時に対応したエネルギーシステム提案	40
中央公園（７）環境・景観への配慮	41
都市基盤施設の整備（１）施工における環境・安全への配慮	42
都市基盤施設の整備（２）区画整理全体の工事の進捗調整	43
都市基盤施設の整備（３）地域貢献	44
維持管理の実施体制及び実施計画	45
市民参加コーディネート計画（１） 公園・せせらぎ遊歩道の設計・施工段階の市民参加計画	46
市民参加コーディネート計画（２） 公園・せせらぎ遊歩道の維持管理への市民参加計画	47

低炭素まちづくり提案（１）PFI 事業区域内	48
低炭素まちづくり提案（２）中央北地区全域	49
中央北地区全体のエリアマネジメント計画（１） 事業者主体による付加価値向上の取り組み	50
中央北地区全体のエリアマネジメント計画（２） 中央北地区に立地する各種主体との連携	51
取得宅地の活用計画（１）生活支援施設の導入に関する考え方	52
取得宅地の活用計画（２）土地利用計画	53
事業提案書の概要	54

#### 提案書作成要領

提案書（事業提案）は、各様式の所定の欄に、（２）で交付する提案受付番号を記載すること。また、各様式は様式集記載の作成要領に従い作成すること。

#### 公募提案にあたっての留意事項

##### ア 本件募集要項の承諾

応募者は、本件募集要項の記載内容を承諾の上、提案すること。

##### イ 費用負担等

提案書類等の作成及び提出等本件公募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

##### ウ 応募の棄権

提案受付番号の交付を受けた応募者が、提案書類等の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

##### エ 公正な公募の確保

応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に公募を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、協定（契約）の解除等の措置をとることがある。

##### オ 公募の中止・延期

公募が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、公募の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

##### カ 提案の無効

次のいずれかに該当する公募提案は無効とする。

- (ア) 公募提案の参加資格がない者による提案
- (イ) 委任状を持参しない代理人による提案
- (ウ) 代表企業以外の者による提案
- (エ) 提案書類等に虚偽の記載をした者による提案
- (オ) 記名押印のない見積書
- (カ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な提案

- (キ) 応募者及びその代理人のした 2 以上の提案
  - (ク) その他本件公募に関する条件に違反した提案
- キ 本件事業に関する提案内容を記載した提案書（事業提案）の取扱い

(フ) 著作権

本事業に関する提案書（事業提案）の著作権は応募者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提案書（事業提案）の全部又は一部を使用できるものとする。

「様式集」様式 54 の事業提案書の概要については、審査結果等の公表に用いるため、応募者の承諾を得ず使用することを念頭に作成すること。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(ウ) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(エ) 提案書類等の変更禁止

提案書類等の変更はできない。ただし、提案書（事業提案）における誤字等の修正についてはこの限りではない。

(オ) 使用言語、単位及び時刻

本件公募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 見積価格の確認

都市基盤施設の整備等に係る対価に関する提案見積価格が市の予定する上限価格 1,138,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）を超えていないことを確認し、都市基盤施設の整備等に係る対価が予定価格を超えている場合は失格とする。

取得宅地の買取対価に関する提案見積価格が市の予定する下限価格 12 万円 / m<sup>2</sup> × 取得宅地面積（6,594 m<sup>2</sup>）（消費税及び地方消費税相当額を除く。）以上であることを確認し、市の予定する下限価格未満の場合は失格とする。

(5) 公募参加資格確認通知

公募参加資格の確認の結果は、公募に参加した全ての応募グループの代表企業に通知する。

ア 公募参加資格の確認結果の通知

公募参加資格の確認結果は、平成 25 年 6 月 7 日（金）までに書面で通知する。

イ 公募参加資格がないと認められた者に対する理由説明

(フ) 公募参加資格がないと認められた者は、市に対して平成 25 年 6 月 14 日（金）までに書面を郵送にて提出し、理由の説明を求めることができる。市は、当該説明を求められたときは、平成 25 年 6 月 21 日（金）までに説明を求めた者に書面による回答を郵送にて発送す

る。

(イ) 提出場所は、次のとおりとする。

〒666 - 8501 川西市中央町 12 番 1 号

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

## 5 優先交渉権者の決定方法

### (1) 審査に関する基本的考え方

市は、本事業において公募型プロポーザルにより公募を実施するに際し、地域特性に応じた周辺環境への配慮を確保するとともに、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう意見聴取を行うことを目的として、学識経験者等で構成する川西市中央北地区 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。選定委員は次のとおり。

（敬称略・五十音順）

氏名	所属
市村 和雄	兵庫県立大学大学院会計研究科教授 公認会計士
大西 正光	京都大学大学院工学研究科都市社会工学専攻助教
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授
北原 鉄也	関西学院大学大学院総合政策研究科 総合政策学部教授
橋本 有輝	弁護士

選定委員会において、提案書の計画内容による「定性的事項」と見積提案による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。応募者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外することとする。

なお、民間事業者の募集、審査及び優先交渉権者等の決定の過程において、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を選定事業者が実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者等を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

### (2) 審査の内容

選定委員会においては、「見積提案」、「事業実施体制」、「全体計画」、「施工計画」、「まちづくりコーディネート業務実施計画」、「低炭素社会実現への提案」、「総合評価」等について総合的に審査を行う予定であり、その評価点の最も高い者を最優秀提案とする。具体的な審査基準については、本募集要項と併せて公表する。

### (3) 審査手順に関する事項

審査は次の手順で行うものとする。

#### 公募参加資格の確認

応募グループが参加資格要件を満たしているか、「市内協力企業への下請け発注契約の割合」が所定の割合を下回っていないかの審査を行う。

#### 見積価格の確認

「都市基盤施設の整備等に係る対価に関する提案見積価格」が上限価格を上回っていないか、「取得宅地の買取対価に関する提案見積価格」が下限価格を下回っていないかについて確認を行う。

#### 提案内容の評価

前 2 項の確認に該当する者のみを対象に、「事業実施体制」、「全体計画」、「施工計画」、「まちづくりコーディネート業務実施計画」、「低炭素社会実現への提案」、「総合評価」などについて総合的に審査を行う。

#### 総合評価

の評価結果と見積提案（市の負担額）を総合的に判断し最優秀提案を選定する。

### (4) プレゼンテーション等

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、選定委員会への提案内容の説明を求める場合がある。応募者が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定することがある。

なお、実施予定日は平成 25 年 7 月上旬を予定している。詳細については、応募者に対して通知するものとする。

### (5) 優先交渉権者の決定及び公表

#### 優先交渉権者の決定

市は、(3)の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

#### 結果の公表

審査結果は、平成 25 年 7 月上旬に応募グループの代表企業全てに文書で通知し、併せて審査結果を川西市のホームページ上で公表する予定である。なお、電話等による問合せには応じない。

## 第4 協定・契約に関する基本的な考え方

### 1 基本協定の締結

市は、優先交渉権者となった応募グループの構成員と基本協定を締結する。

### 2 協定・契約内容の協議

優先交渉権者は、本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として SPC を設立するものとし、市は優先交渉権者と協定内容の協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と特定事業協定を締結するものとする。SPC は、特定事業協定の仮協定の締結までに川西市内に設立することを要する。

市と優先交渉権者との間で当該協議の合意に至らなかった場合、又は市と SPC との間で特定事業協定が締結に至らなかった場合は、市は審査において選定した次点の者と協議し、協定締結を図ることができるものとする。

市と SPC は、都市基盤施設の整備に関する業務及び工事監理業務等について、特定事業協定に基づき、年度ごとの業務委託契約を結ぶものとする。また、土地所有者と用地活用企業は、付帯業務について、特定事業協定に基づき、土地売買契約を結ぶものとする。

### 3 協定保証金等

優先交渉権者は、上記2の特定事業協定の成立と同時に、次のとおり協定保証金の納付等を行わなければならない。

都市基盤施設の整備等に係る対価（消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。）の10%以上の額を協定保証金として市へ支払う。有効期間は特定事業協定の締結日から都市基盤施設全ての整備・市への引渡し期限までとする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは市が確実と認める金融機関等の保証をもって協定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、協定保証金を免除する。

履行保証保険については、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業協定の締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を市に提出するものとする。ただし、選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業、工程調整企業、維持管理企業、コーディネーター企業、用地活用企業の全部又は一部の者が締結する場合は、選定事業者の負担により、その保険金額請求権に特定事業協定に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定するものとする。

用地活用企業は、上記2の土地売買契約の成立と同時に、取得宅地の買取対価の10%以上の額を契約保証金として土地所有者が指定する口座に納付しなければならない。有効期間は、土地売買契約の締結日から特定事業協定に基づき定める売買予約契約の行使日までとする。

### 4 特定事業協定の締結

特定事業協定の締結については、PFI 法第9条の規定に基づき、川西市議会の議決を要する。特定事業協定の仮協定は、川西市議会の議決がなされたとき本協定となるものである。

## 5 直接協定

市は、SPC へ資金を融資する金融機関との直接協定を締結することがある。

## 6 特定事業協定に係る協定書の作成費用

特定事業協定書及び当該協定に基づく各事業の個別契約書の検討に係る選定事業者側の弁護士費用、印紙代など、協定書・契約書の作成に要する費用は、選定事業者の負担とする。

## 第5 リスク分担等に関する事項

### 1 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、市にとってより低廉で良質なサービスの提供が受けられることを前提とする。

### 2 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者の基本的なリスク分担については、別添資料「川西市中央北地区 PFI 事業 協定書(案)」に記載のとおりである。

### 3 モニタリング

市は、SPC 及び用地活用企業が行う業務についてモニタリングを行う。モニタリングの方法及び内容等については、特定事業協定の締結までに定めるものとする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

### 1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、特定事業協定書に定めるところに従い、選定事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復計画の提出・実施を求めることができるものとする。選定事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業協定を解除することができるものとする。

選定事業者の破産等の場合は、協定を解除することができるものとする。協定解除に至る事由及び措置については特定事業協定書で規定する。

### 2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、選定事業者は協定を解除することができるものとする。協定解除に至る事由及び措置については特定事業協定書で規定する。

### 3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合

特定事業協定書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

## 第7 事業計画又は特定事業協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は特定事業協定の解釈について疑義が生じた場合、市と優先交渉権者である選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業協定書に規定する具体的措置に従う。また、本事業に関する紛争については、神戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

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ついては、特に想定していない。

### 2 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・ 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行う。
- ・ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市は選定事業者と協議を行う。

## 第9 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

本事業の本協定に係る議案の川西市議会への提出は、平成25年度9月議会を予定している。

### 2 債務負担行為の設定

本事業の実施について、川西市議会の平成24年度12月議会に債務負担行為の上程を行い議決済みである。

### 3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、川西市のホームページ等を通じて適宜行う。

### 4 選定事業者の地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、選定事業者が、各種契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分することを禁止する。

### 5 本事業に関する市の担当部署

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

〒666-8501 兵庫県川西市中央町12番1号

TEL : 072-740-1207

FAX : 072-740-1330

電子メールアドレス : kawa0193@city.kawanishi.lg.jp

ホームページアドレス : <http://www.city.kawanishi.hyogo.jp>

### 6 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

アドバイザー 株式会社地域経済研究所 大阪府大阪市中央区石町1-1-1

株式会社地域計画建築研究所 大阪府大阪市中央区城見1-4-70

協力会社 弁護士法人御堂筋法律事務所 大阪府大阪市中央区南船場4-3-11