

今熊地区周辺エリア複合施設整備事業 実施要領書

令和7年4月1日

大阪狭山市

【目次】

第 1 実施要領の位置付け	1
第 2 事業内容に関する事項	2
1 本事業の名称	2
2 発注者	2
3 本事業の背景	2
4 本事業の目的	2
5 民間事業者との連携.....	2
6 本事業の基本方針.....	3
7 本事業の内容	3
第 3 参加資格に関する事項	6
1 参加者の定義	6
2 参加者の構成	6
第 4 事業者の募集及び選定に関する事項	12
1 募集及び選定の方法.....	12
2 審査及び優先交渉権者決定の手順.....	12
3 選定委員会	12
4 募集の手続き	12
5 実施要領等に関する説明会、現地見学会.....	13
6 実施要領等への質疑及び回答.....	13
7 【参加資格審査、一次審査】参加表明書及び参加資格審査申請の受付...	13
8 【二次審査】提案書類の受付.....	15
9 プレゼンテーション・ヒアリング等の実施.....	18
10 二次審査結果の通知.....	18
11 二次審査結果への説明請求.....	18
12 留意事項	19
第 5 事業実施に関する事項	20
1 市による本事業の実施状況の確認.....	20
2 事業期間中の市と事業者の関わり.....	20
3 事業の実施	20

第6 本事業の契約の考え方	21
1 基本協定の締結	21
2 契約の締結	21
3 市と事業者のリスク分担	22
4 契約の保証	22
第7 その他	23
1 債権の取扱い	23
2 法制上及び税制上の優遇措置	23
3 財政上及び金融上の支援措置	23
第8 受付窓口	24

参考資料（CD等にて受付窓口において配布）

- 参考資料 1 既存施設の概要書
- 参考資料 2 既存施設の図面（設計図、竣工図の写真及びPDFデータ、cadデータ）
- 参考資料 3 事業区域・地番・インフラ関係
- 参考資料 4 空中写真【国土地理院 出典】
- 参考資料 5 地盤・測量図（地質・地盤調査業務 報告書（敷地高低差資料含む））
- 参考資料 6 新施設での設備等備品リスト
- 参考資料 7 土地価格
- 参考資料 8 リスク分担表
- 参考資料 9 既存施設の備品リスト
- 参考資料10 仮移転候補施設

第1 実施要領の位置付け

この実施要項は、大阪狭山市（以下、「市」という。）が今熊地区周辺エリア複合施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を一般公募型提案方式（以下「本公募」という。）で選定するために必要な事項を定めたものである。

実施要領の別添資料である「要求水準書」、「諸室の要求水準」、「審査基準」、「様式集」、「基本協定書（案）」及び「施設整備請負契約書（案）」、「事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）」は、実施要領書と一体のもの（以下「実施要領等」という。）とする。

第2 事業内容に関する事項

1 本事業の名称

今熊地区周辺エリア複合施設整備事業

2 発注者

大阪狭山市

(事務局 総務部資産活用・契約グループ)

3 本事業の背景

今熊地区周辺エリアは、図書館、公民館、老人福祉センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、障害者地域活動支援センター、保健センターが順次整備され、市の主要な公共施設が集積している。今後の総人口の減少、人口構成の変化、生活様式の変化等による公共施設に対する市民ニーズの変化や、これらの公共施設の老朽化が進んでいること等に対応するため、新たな複合施設として再整備することとした。

また、今熊地区周辺エリアに対する市民アンケートや、タウンミーティング、ワークショップを実施したところ、充実させるべき機能として、防災機能、図書館機能、診療機能、交通結節点機能、飲食ができる機能などの意見が多く寄せられている。また、多世代との交流やにぎわいづくりなどの意見も多かったことから、施設利用者同士の交流が育め、にぎわいを創出できるような施設を整備することとした。

4 本事業の目的

本事業は、令和7年3月に策定した「今熊地区周辺エリア複合施設整備事業基本構想（以下、「基本構想」という。）」に基づき、既存の図書館、公民館、老人福祉センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、障害者地域活動支援センター、保健センターに加え、新たに市民活動支援、休日診療や地域子育て支援拠点機能を追加し、複合化による市民サービスの向上や施設の効率化を図りながら、既存の活動を継続するとともに、若い世代から高齢者世代の「憩い・にぎわい・学び」の居場所を提供し、たくさんの人を呼び込むことで、この施設を核とした賑わいをまちに創出しようとするものである。

本事業においては、多機能施設であることを生かした、人とひとを結ぶ事業を展開し、たくさんの交流が生まれることで、日々の活動が地域に還元できるサイクルや、世代を超えた交流による利用者のサイクル、この施設で育った子どもたちが、大人になり、成長して再びこの施設を利用するような人のサイクルを生み出し、これからも選ばれ続ける、活力ある豊かなまちづくりをめざすものである。

5 民間事業者との連携

本事業の実施においては、民間事業者ならではのアイデアやノウハウを最大限に活用することで、今までにはなかった行政サービスの充実による市民満足度の向上や施設稼働率の向上、創意工夫によるライフサイクルコストの低減や、新しい技術採用による環境負荷軽減等による持続可能なまちづくりをめざしている。こうしたことから、市としては、事業者の募集にあたり、次項以降に示すコンセプト等を踏まえながら、本事業の目的が達せられるような民間事業者の優れた提案を期待するものである。

6 本事業の基本理念

(1) コンセプト

今熊地区周辺エリアの基本コンセプト及び整備方針は次のとおり。

「一人ひとりが輝き、未来のさやまをつくる場所 ～まもる・まなぶ・つなぐ・はぐくむ～」

- 複合化によるサービスの向上
- 市民が主体的に活動し、つながる場所の創出
- いくつになっても学び、新しいことが見つかる場所
- 子どもの成長や子育てをサポートする場所づくり
- 安全性の確保、経済性・環境への配慮
- 工事期間中の施設利用者への配慮

(2) 多様な機能の導入

(1) のコンセプト及び整備方針を実現するため、既存の機能に新たな機能を加えた次の機能を一体的に導入する。

- ① 市民活動支援機能
- ② 公民館機能
- ③ 障がい者支援/障がい者地域活動支援機能
- ④ 高齢者福祉機能
- ⑤ 図書館機能
- ⑥ 地域子育て支援拠点機能
- ⑦ 休日診療機能
- ⑧ 保健センター機能

また、これらの機能以外に、施設利用者のサービス向上や、利便性向上に寄与し、かつ事業者からの提案による施設の活用方法を民間提案事業（民間提案エリア）として実施するものとする。

7 本事業の内容

(1) 事業地の概要

① 事業地

大阪狭山市今熊一丁目68番1 ほか（詳細については要求水準書を参照すること。）

② 用途地域等

都市計画区域、市街化区域、第1種住居地域、宅地造成工事規制区域内、埋蔵文化財包蔵地内

③ 土地所有者

大阪狭山市

④ インフラ整備状況

上下水道：整備済、電気：供給区域内、ガス：都市ガス供給区域内

⑤ 建ぺい率

60%

⑥ 容積率

200%

(2) 事業方式

本事業は施設の設計、建設、民間提案事業の運営までを一括して発注するDB+O方式

(Design：設計、Build：建設、Operate：民間提案事業に限る) により実施するものとする。

(3) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、次のとおりとする。

項目	期間等
設計・解体・建設	令和7年12月～令和13年3月
※工事着手を令和9年3月末までに実施すること。	
供用開始	令和13年4月1日

(4) 本事業の対象施設

本事業の対象とする施設は、次のとおりとする。（詳細については別紙「要求水準書」を参照すること。）

① 複合施設

- ア 市民活動支援/公民館/高齢者福祉/障がい者支援 機能
- イ 図書館機能
- ウ 地域子育て支援拠点機能
- エ 障がい者地域活動支援機能
- オ 保健センター機能
- カ 休日診療機能
- キ 民間提案事業（※提案による）

② 駐車場・駐輪場

③ バスロータリー(交通結節点)

④ 屋外広場及び屋上広場

⑤ その他外構施設

⑥ 民間提案事業（※提案による）

(5) 施設の位置付け及び指定管理者

施設完成後は、本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に定める公の施設とし、事業運営に係る指定管理者などを本事業とは別に、新たな複合施設の開館1年前頃にプロポーザル方式などにより運営事業者を公募する。

(6) 事業の範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりである。具体的な業務の内容及びその他詳細については、別紙「要求水準書」を参照すること。

- ア 設計業務（基本設計、実施設計及び必要に応じた関連業務含む）

※市民に対しワークショップ、シンポジウムなどの企画、提案、実施等協力すること。

- イ 工事監理業務
- ウ 解体及び建設業務
- エ 備品調達・設置業務
- オ 施設の仮移転・移転にかかる整備業務
- カ 引渡し業務
- キ 民間提案事業の維持管理・運営

(7) 民間提案事業の運営による収入、占有料金など

別紙「要求水準書」に定める民間提案事業の運営による収入は事業者の収入とする。

(8) 公共施設の使用料金

事業者は、本施設や土地を利用し、民間提案事業を運営する場合、大阪狭山市行政財産使用料条例などに基づき、使用料を納付することとする。（詳細は要求水準書による。）

(9) 提案上限額

提案上限額を5,200,000千円（消費税及び地方消費税 10%を含み、民間提案事業による使用料は含まない）とする。

（基本設計、実施設計、工事監理、建設工事、備品調達設置に係る内訳を示すこと。）

提案金額は、提案上限額の範囲内とし、提案上限額を超える提案をした参加者は失格とする。

【事業費の支払いスケジュール案】



※上記支払いスケジュールは案であり、優先交渉権者と協議の上、提案のあった事業スケジュールに基づき、支払いスケジュールを決定する。

第3 参加資格に関する事項

1 参加者の定義

本公募へ参加する者（以下「参加者」という。）は、「第2 7(6)事業の範囲」に示す各業務を実施できる複数の事業者で構成されるグループとする。

2 参加者の構成

(1) 基本的要件

- ① 参加者（グループ）の構成は、設計企業と施工企業による【設計・施工共同企業体】及び【民間提案事業実施企業】とし、次のいずれかの形態とする。

（なお、下記a、bの共同企業体について、市内企業を加えることを条件としないが、二次審査において、市内企業の活用等を審査項目とする。）

【設計・施工共同企業体】、【民間提案事業実施企業】について

A 設計・施工共同企業体	a 設計企業	設計業務、工事監理業務を担当する単体企業又は共同企業体（共同企業体の場合は、共同実施方式、分割実施方式、併用方式による）
	b 施工企業	施工業務を担当する単体企業又は共同企業体（共同企業体の場合、共同実施方式又は分担施工方式による）
B 民間提案事業実施企業	民間提案事業の運営を担当する企業	

a（設計企業）及びb（施工企業）の共同企業体について

1 共同実施方式	共同企業体の各構成員が業務全体について共同実施する方式
2 分割実施方式 分担施工方式	共同企業体の各構成員が設計業務又は工事監理業務内の業務、工区ごとに、各構成員が分担した業務・工事のみを実施する方式
3 併用方式	共同企業体の各構成員が設計業務又は工事監理業務内の業務ごとに、共同実施又は分割実施することにより事業を行う方式

設計業務、工事監理業務の業務分野について

a 建築分野	令和6年国土交通省告示第8号 別添一 第1項第一号ロ（1）及び第二号ロ（1）に示す「設計の種類」における「総合」
b 構造分野	同「構造」
c 電気設備分野	同「設備」のうち、「電気設備」、「昇降機等」
d 機械設備分野	同「設備」のうち、「給排水衛生設備」、「空調換気設備」

- ② 参加者は、以降の（2）から（5）までを全て満たすこと。
- ③ 共同企業体の結成方法は、自主結成とすること。ただし、工事監理業務を施工企業が行うことは認めない。
- ④ グループの代表者は、設計企業、施工企業又は民間提案事業実施企業の代表構成員とする。
- ⑤ 設計企業が共同企業体の場合、建築分野を担当する企業を代表構成員とする。建築分野を共同実施方式とする場合は、建築分野における出資比率が最大の企業とする。
- ⑥ 施工企業が共同企業体の場合、代表構成員は出資比率が最大の企業とする。
- ⑦ グループの代表者は、本事業全体のマネジメントを行う統括管理技術者を配置すること。統括管理技術者は、発注者等との協議責任者とし、設計業務管理技術者、工事監理業務管理技術者、施工業務における監理技術者を統括する。

ア 統括管理技術者：本事業全体のマネジメントを行う。※下記abc全てを満たすこと。

a 建設業法施行令（昭和31年政令第273号）第27条の3の規定による一級建築施工管理技士（以下「一級建築施工管理技士」という。）又はこれと同等以上の資格を有するものであること。

b 平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る施工に携わった実績があること。

c グループの代表者となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

⑧ 応募に関する手続きは、グループの代表者が行うこと。

⑨ 参加者であるグループの代表者の変更は認めない。

⑩ 参加者である設計業務または建設業務の担当企業に求める業務実績に規定する同種施設及び類似施設は以下のとおりとする。なお、これらの施設には単一の建築物だけではなく、複合建築物を含むものとし、詳細は各企業の参加資格要件による。

ア 同種施設 令和6年国土交通省告示第8号 別添二 建築物の類型「十二 文化・交流・公益施設」の第1類に掲げる建築物の用途で「公民館、コミュニティセンター」及び第2類に掲げる建築物の用途で「図書館」、「十一 福祉・厚生施設」に掲げる建築物のうち「多機能福祉施設」とする。

イ 類似施設 同上「十一 福祉・厚生施設」に掲げる建築物の用途で、「保育園、老人ホーム、老人保健施設」、「四 業務施設」の第2類に掲げる建築物の用途で「庁舎」とする。

（２）共通の参加資格要件

参加者であるグループ（設計・施工共同企業体の各構成員及び民間提案事業実施企業）は、次の要件を満たすこと。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。

② 参加表明書等の提出期限の日から受託候補者選定の日までの期間に、大阪狭山市建設工事等指名停止要綱（昭和54年4月1日実施）に基づく指名停止に基づく指名除外措置を受けている者でないこと。また、市の物品等、建設工事、測量、建設コンサルタントその他の入札参加資格者名簿に登録されていない者についても、同様の期間に指名停止又は指名除外措置に該当する事象が発生していないこと。

③ 大阪狭山市暴力団排除条例（平成25年10月1日）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者に該当する者でないこと及び入札等排除措置を受けていない者であること。

④ 国税、地方税を完納していること。

⑤ 公告日現在において、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。（更生手続開始の決定後又は再生手続開始の決定後、手続開始決定日以降の日を審査基準日とする経営事項審査に基づく有資格者名簿の登録者を除く。）

⑥ 参加者であるグループの各企業のいずれも、他の参加者でなく、また他の参加者であるグループの各企業及び構成員でないこと。

⑦ 参加者であるグループの各企業のいずれも、他の参加者であるグループの各企業及び構成員と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。

⑧ 次のいずれかに該当する者でないこと。

ア 本事業に係る今熊地区周辺エリア複合施設基本構想策定支援業務の受託者（受託企業：株式会社パスコ及び株式会社昭和設計）、又は受託者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者。

イ 大阪狭山市の組織及び市議会に属する者。

(3) 設計企業の参加資格要件

応募する設計企業は、次の要件を満たすものであること。

- ① 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条に規定する一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 参加希望者は、参加表明書と併せ提出期限までに事務局に参加資格確認申請書及び別途資料(第4 7(1)提出書類①キ、ケ～シ)を提出して参加資格確認に係る申請を行い、確認された者は本業務についてのみ要件を満たしているものとして取り扱う。
- ③ 設計企業の代表構成員(設計企業が単体企業の場合はその単体企業)は、平成17年(2005年)4月1日以降に、基本設計又は実施設計業務が完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る基本設計又は実施設計の実績があること。
- ④ 下記に示す設計業務管理技術者及び各業務分野を担当する設計主任技術者(以下「配置予定設計技術者」という。)を配置できること。

ア 設計業務管理技術者

設計業務管理技術者は設計業務を統括管理するものとする。なお、建築設計主任技術者、工事監理業務管理技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 建築士法第2条に規定する一級建築士(以下「一級建築士」という。)であること。
- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

イ 建築設計主任技術者

設計業務のうち、建築分野を担当するものとする。なお、設計業務管理技術者、工事監理業務管理技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士であること。
- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

ウ 構造設計主任技術者

設計業務のうち、構造分野を担当するものとする。なお、構造工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 建築士法第10条の2の2に規定する構造設計一級建築士であること。
- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

エ 電気設備設計主任技術者

設計業務のうち、電気設備分野を担当するものとする。なお、機械設備設計主任技術者、電気設備工事監理主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 建築士法第10条の2の2に規定する設備設計一級建築士(以下「設備設計一級建築士」という。)又は建築設備士であること。
- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

オ 機械設備設計主任技術者

設計業務のうち、機械設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、電気設備工事監理主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 設備設計一級建築士又は建築設備士であること。
- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

カ コスト管理主任技術者

コスト管理担当として、本業務のコスト管理を行うものとする。

- a コスト管理士、建築積算士又はこれと同等以上の資格及び経験(一級建築士若しくは一

級建築施工管理技士の資格を有し、建築コスト関連業務において責任ある業務を5年以上経験）を有するものであること。

- b 設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

キ 工事監理業務管理技術者

工事監理業務管理技術者は、工事監理業務を統括管理するものとする。なお、設計業務管理技術者、建築設計主任技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士であること。
- b 単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

ク 建築工事監理主任技術者

工事監理業務のうち、建築分野を担当するものとする。なお、設計業務管理技術者、建築設計主任技術者及び工事監理業務管理技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士であること。
- b 単体企業又は共同企業体の構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

ケ 構造工事監理主任技術者

工事監理業務のうち、構造分野を担当するものとする。なお、構造設計主任技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士であること。
- b 単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

コ 電気設備工事監理主任技術者

工事監理業務のうち、電気設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士又は建築設備士であること。
- b 単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

サ 機械設備工事監理主任技術者

工事監理業務のうち、機械設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者及び電気設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。

- a 一級建築士又は建築設備士であること。
- b 単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

- ⑤ 配置予定設計技術者を変更する場合は、前任者と後任者で一定期間重複して配置するなど、引継ぎを確実にし、業務の継続性や品質を確保できるよう市と協議を行い変更すること。
- ⑥ 主たる業務分野である建築分野の業務を再委託しないこと。また、構造分野、電気設備分野、機械設備分野において、再委託先を含む主任技術者が所属する事務所（以下「協力事務所」という。）が、他の参加者の協力事務所となっていないこと。
- ⑦ 配置予定技術者の兼任については、「審査基準」P10を確認すること。

（４）施工企業の参加資格要件

応募する施工企業は、次の要件を満たすものであること。

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第一に規定する建築工事業に該当する許可を有しての営業年数が5年以上であること。ただし、相応の施工実績を有し、確実かつ円滑な施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が5年未満であっても同等とし

て取り扱うことができるものとする。

- ② 参加希望者は、参加表明書と併せ提出期限までに事務局に参加資格確認申請書及び別途資料（第4 7(1)提出書類①ク、ケ～ス）を提出して参加資格確認に係る申請を行い、確認された者は本業務についてのみ要件を満たしているものとして取り扱う。
- また、建設工事における経営事項審査数値が1,400点以上であること。
- ③ 施工企業の代表構成員（施工企業が単体企業の場合はその単体企業）は、平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る施工実績があること。
- ④ 下記に示す各業務分野を担当する施工主任技術者（以下「配置予定施工技術者」という。）を配置できること。

ア 監理技術者

本事業における工事施工の監理技術者とする。

- a 一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有するものであること。
- b 監理技術者資格者証及び監理技術者講習終了証を有するものであること。
- c 施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

イ 施工計画主任技術者

施工計画担当として本事業の施工計画を行うものとする。

- a 一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有するものであること。
- b 施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

ウ コスト管理主任技術者

コスト管理担当として本事業のコスト管理を行うものとする。

- a コスト管理士、建築積算士又はこれと同等以上の資格及び経験（一級建築士若しくは一級建築施工管理技士の資格を有し、建築コスト関連業務において責任ある業務を5年以上経験）を有するものであること。
- b 施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

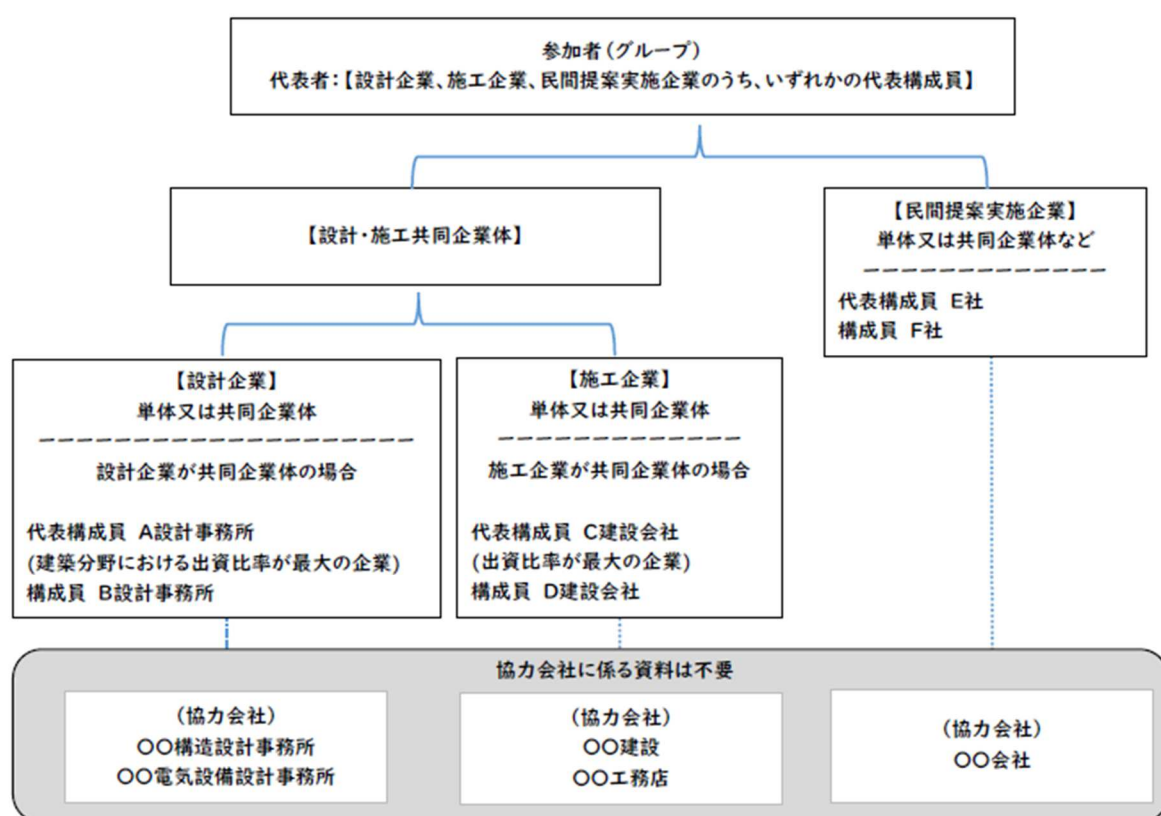
- ⑤ 上記ア（監理技術者）、イ（施工計画主任技術者）、ウ（コスト管理主任技術者）は、兼務可能とし、配置予定施工技術者を変更する場合は、前任者と後任者で一定期間重複して配置するなど、引継ぎを確実に行之、工事の継続性や品質を確保できるよう市と協議を行い変更すること。

（５）民間提案事業実施企業の参加資格要件

応募する民間提案事業実施企業は、次の要件を満たすものであること。

- ① 民間提案事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間提案事業実施企業で業務を分担する場合は、当該業務を代表するものが当該要件を満たすこと。

参加者（グループ）の構成と代表者等のイメージ



第4 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

一般公募型提案方式による総合評価方式とする。

2 審査及び優先交渉権者決定の手順

(1) 審査の手順

外部有識者及び市職員により構成される大阪狭山市公の施設の整備等事業者選定委員会（今熊地区周辺エリア複合施設整備事業）（以下、「選定委員会」という。）において審査を行い、優先交渉権者を選定し市が決定する。具体的な審査の方法及び審査の基準等は別紙「審査基準」を参照すること。

(2) 審査結果の通知

審査結果は、優先交渉権者の決定後速やかに、すべての参加者に対して書面で通知する。

(3) 審査結果の公表

審査結果及び選定評価の内容は、市ホームページにおいて公表する。

3 選定委員会

市は、大阪狭山市公の施設の整備等事業者選定委員会設置規則に基づき、次に示す委員で構成する選定委員会を設置する。

辻 壽一	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 客員教授
清水 陽子	関西学院大学 建築学部 教授
江川 直樹	関西大学名誉教授
忽那 裕樹	株E-DESIGN 代表取締役
井戸 淑乃	公認会計士・税理士
大阪狭山市健康福祉部長	
大阪狭山市まちづくり推進部長	
大阪狭山市教育部長	
大阪狭山市子ども政策部長	

4 募集の手続き

(1) 募集のスケジュール

項 目	期間等
実施要領等の公表	令和7年4月1日（火）
実施要領等に関する質疑の受付締切	令和7年5月7日（水）
実施要領等に関する質疑への回答	令和7年5月30日（金）
【参加資格審査、一次審査】参加表明書等の受付期間	令和7年6月2日（月）～6月20日（金）
参加資格審査、一次審査結果の通知	令和7年6月27日（金）
【二次審査】提案書類の受付期間	令和7年8月1日（金）～9月26日（金）
優先交渉権者の選定（選定委員会） 提案内容の二次審査・プレゼンテーション	令和7年10月 中旬
優先交渉権者の決定、公表	令和7年10月 中旬～下旬
基本協定書の締結	令和7年11月 初旬
施設整備仮契約の締結	令和7年11月 初旬～中旬
施設整備本契約の締結（要議決）	令和7年12月 下旬
行政財産目的外使用許可申請、事業用定期借地権設定契約	提案による（P21参照）

(2) 公募に関する資料の配布

① 実施要領等の配布

実施要領等は、市ホームページで公表し、その他参考資料等容量が大きいものは、「第8 受付窓口」でCD等により令和7年4月1日から令和7年6月20日までの間、配布する。（要事前連絡）

② 公募に関する追加資料の公表

市は、実施要項等のほか、公募に関する追加資料を公表することがある。この場合は市ホームページに公表する。

5 実施要領等に関する説明会、現地見学会

実施要領等に関する内容についての説明会及び現地見学会は実施しないものとする。

6 実施要領等への質疑及び回答

実施要領等への質問疑義を「第8 受付窓口」において、次のとおり受け付ける。

(1) 質疑の締切及び回答

質疑の締切：令和7年5月7日（水）17時まで

質疑に関する回答期限：令和7年5月30日（金）17時まで

(2) 質疑の方法

別紙「様式集」中、「実施要領等に関する質問疑義照会書（様式 4）」に必要事項を記入の上、「第8 受付窓口」に電子メールで提出すること。電話及び口頭による質疑には応じないものとする。

電子メールを送信する際の件名は「【今熊地区周辺エリア複合施設整備事業 実施要領等に関する質疑】〇〇（参加者名）」とすること。

(3) 質疑に対する回答

事業実施上必要と認められるものについてのみ、回答期限までに市ホームページ内で回答する。なお、質疑を提出した事業者名は公表せず、意見表明と解されるものには回答しないものとする。

7 【参加資格審査、一次審査】参加表明書及び参加資格審査申請の受付

参加者は、本公募に参加することを表明し、参加資格を有することを証明するため、次のとおり提出すること。なお、各様式の記載方法や提出方法については、別紙「様式集」の作成上の留意点や「審査基準」を参照すること。

(1) 提出書類

① 参加表明書及び参加資格確認申請書等

＜グループの代表者が提出する書類＞

- ア 参加表明書（様式1-1）
- イ 参加資格確認申請書（様式1-2）
- ウ 参加グループ構成一覧表（様式1-3）
- エ 秘密保持に関する誓約書（様式1-4）
- オ 委任状（様式1-5）
- カ 使用印鑑届（様式1-6）

＜グループの各構成員が提出する書類＞

- キ 設計企業を構成する全企業の建築士事務所登録の写し
- ク 施工企業を構成する全企業の建築一式工事の特定建設業の許可証の写し及び営業所一覧（建設業許可申請書から抜粋）

- ケ 登記事項証明書
- コ 法人税・消費税の納税証明書（納税証明書その3の3に限定）
- サ 印鑑証明書
- シ 委任状（支店等委任用）（様式1-7）

＜施工企業が提出する書類＞

- ス 雇用保険適用事業所設置届事業主控、健康保険・厚生年金保険適用事業所関係事項確認（申請）書、建設業退職金共済事業加入・履行証明書
- ※1. 上記キ～スについては、市入札参加有資格者についても提出すること。
- ※2. 個人事業主がグループの構成員である場合は、「ケ 登記簿謄本」に替えて「代表者の住民票個人の写し」、「代表者の身分証明書」及び「代表者が後見等ファイルに「登記されていないことの証明書」」を提出すること。
- ※3. 個人事業主がグループの構成員である場合は、「コ 法人税・消費税の納税証明書」に替えて「所得税・消費税の納税証明書（納税証明書その3の2に限定）」を提出すること。
- ※4. 「シ 委任状」については、本事業を支店等に委任する場合に提出すること。
- ※5. 「ス 雇用保険適用事業所設置届事業主控、健康保険・厚生年金保険適用事業所関係事項確認（申請）書、建設業退職金共済事業加入・履行証明書」については、経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「その他の審査項目」で該当項目に「無」の記載がある場合に提出すること。

② 企業の実績

- ア 設計企業の同種又は類似施設の設計実績（様式2-1）
- イ 施工企業の同種又は類似施設の施工実績（様式2-2）
- ウ 民間提案実施企業の同種又は類似施設の実績（様式2-3）
- ※1. 企業の実績は、設計企業、施工企業、民間提案実施企業それぞれ1実績までとする。
- ※2. 企業の実績として記載した業務又は工事の内容が、当該要件を満たすことを確認できる資料（契約書の写し及び平面図等の写し）を提出すること。当該業務又は工事が、一般社団法人公共建築協会の公共建築設計者情報システム（PUBDIS）又は一般財団法人日本建設情報総合センターの工事实績情報システム（CORINS）に登録されている場合は、記載部分の写しを提出するものとし、契約書の写しを提出する必要はない。ただし、この場合においても、記載した業務又は工事の内容が確認できる平面図等の写しは提出すること。

③ 配置予定技術者の資格

- ア 配置予定者の資格及び実績（統括管理技術者）（様式3-1）
- イ 配置予定設計技術者の資格（各技術者）（様式3-2）
設計業務管理技術者、建築設計主任技術者、構造設計主任技術者、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者、コスト管理主任技術者、工事監理業務管理技術者、建築工事監理主任技術者、構造工事監理主任技術者、電気設備工事監理主任技術者、機械設備工事監理主任技術者分を提出すること。
- ウ 配置予定施工技術者の資格（各技術者）（様式3-3）
監理技術者、施工計画主任技術者、コスト管理主任技術者分を提出すること。

（2）提出期間及び提出方法

令和7年6月2日（月）から令和7年6月20日（金）まで （※郵送の場合必着）
 受付時間：9時から12時、13時から17時まで
 事前に来庁時間を連絡の上、「第8 受付窓口」まで持参又は郵送すること。

(3) 参加資格審査、一次審査（5者以上の場合）結果の通知

参加資格審査、一次審査（5者以上の場合）結果を令和7年6月27日（金）までに参加者にメール及び書面で通知するとともに、一次選定者に対しては技術提案書提出要請書を送付する。なお、参加者多数のため照会に時間を要し、この通知期限までに確認が間に合わない場合は、別途参加者へ通知する。

(4) 参加資格審査、一次審査（5者以上の場合）結果への説明請求

参加資格審査の結果、参加資格がないと認められた参加者及び一次審査（5者以上の場合）を通過しなかった参加者は、その理由について、書面（任意様式）により市に説明を求めることができる。

① 受付期限

令和7年7月7日（月）17時まで

② 提出方法

「第8 受付窓口」まで持参又は郵送で提出すること。なお、郵送の場合は、配達記録の残る方法のみとし、提出期限必着とする。

グループの代表者が代表して行うこと。

③ 回答方法

令和7年7月11日（金）までにメール及び書面にて回答する。

(5) 参加の辞退

参加申込後に参加を辞退する場合は、次のとおりとする。

① 受付期限

令和7年9月25日（木）まで

② 提出方法

別紙「参加辞退届（様式 5）」を「第8 受付窓口」まで持参すること。

8 【二次審査】提案書類の受付

(1) 提案について

一次選定者は、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業実施に関する提案書及びその他関連書類等（以下、「提案書類」という。）を次のとおり市に提出すること。提案書類の作成については、別紙「様式集」及び「審査基準」の作成上の留意点や審査項目・配点内容などを参照すること。

(2) 提出する提案書類

① 業務計画に関する提案書（様式 6-1）…A 3 判・片面 1 枚以内

提案項目	事業の実施方針及び実施体制、事業の工程計画
記載内容	業務の実施方針として、要求水準及び提案内容の実現に関する市の確認・チェック方法の他、市民参加・周知などの具体的な事業の進め方、実施体制や役割分担とともに、ワークショップ等の設計反映の方法や、設計施工の具体的な工程計画について記載すること。

② 全体計画に関する提案書（様式 6-2）…A 3 判・片面 4 枚以内

提案項目	提案コンセプト、配置・ゾーニング計画、景観・デザイン計画、構造・設備計画、まちづくりへの貢献、災害に強い施設づくり、ユニバーサルデザインの施設づくり、環境配慮の施設づくり、経済性に配慮した施設づくり
記載内容	本事業の位置付けやコンセプト等を踏まえた施設全体の提案コンセプト、イメージパース（外観、広場、内観等）などを用いた施設の配置・ゾーニング（自販機置き場を含む）及び景観・デザインに関する提案、構造・設備計画（外から見える設備等の場所を含む）、まちづくりへの貢献に関する考え方（交通結節点機能を含めて）について記載すること。 上記の各項目について、公共施設としてふさわしい機能的な施設づくりに関する提案の他、維持管理や運営・修繕への配慮及びランニングコストの低減など、将来的な経済性に配慮した施設づくりに関する具体的な提案について記載すること。

③ 各機能・空間計画に関する提案書（様式 6-3）…A 3 判・片面 4 枚以内

提案項目	各機能の相乗効果、市民活動支援機能、公民館機能、図書館、保健・福祉機能、地域子育て支援拠点機能、共用・その他・外構施設、広場施設（大屋根・芝生広場等）
記載内容	上記の各機能について要求水準を踏まえたうえで、より多くの活動や利用、相乗効果を生み出す魅力ある機能及び空間計画などの具体的な提案内容を記載すること。

④ 施工計画に関する提案書（様式 6-4）…A 3 判・片面 2 枚以内

提案項目	効率的な施工計画等、品質・安全確保等
記載内容	提案された施設の確実な実現に向け、具体的な品質及び安全確保等の方策及び効率的な工事の実施、工期短縮等の提案について記載すること。

⑤ 地域貢献に関する提案書（様式 6-5）…A 3 判・片面 1 枚以内

提案項目	市内企業の活用提案、その他地域貢献方策
記載内容	市内企業の積極的な活用方策や市内調達等による経済効果、履行確認方法について提案すること。また、本事業の実施による地域貢献方策について記載すること。

⑥ 価格に関する提案書（様式 6-6）… A 3 判・片面 1 枚以内

提案項目	業務価格、主要内訳書
記載内容	本事業に係る業務全体価格の他、設計業務、建設工事、工事監理業務、備品調達設置業務等の主要な費用内訳について記載すること。

⑦ 民間提案事業に関する提案書（様式 6-7）… A 3 判・片面 1 枚以内

提案項目	施設コンセプトを踏まえた、民間提案エリア①又は民間提案エリア②、またはその両方に関する内容を記載すること。
記載内容	借地期間及び規模（面積）を記載すること。また、本民間提案事業の継続した実施による、市民や地域活動の支援となるような提案や、公共機能との連続性など良質な公共空間の創出提案、資金収支計画などを記載すること。

【参考資料】 積算等に用いた概略設計図書（任意様式）… A 3 判

提案項目	設計概要（規模、構造等）、仕上表・面積表、配置図兼 1 階平面図・各階平面図、断面図・立面図、イメージパース（外観、広場、内観等）
記載内容	提案に基づく設計概要及び仕上・面積表、構造及び設備計画の概要の他、1/500 程度による配置図兼 1 階平面図、各階平面図、主要方向の断面図、各面の立面図、対象により外観、広場、内観等のイメージパースなど。 なお、要求水準書等に記載の諸室の数及び面積について、併用及び変更提案を行う場合は、本様式で理由等を明確に記載すること。

【参考資料】 提案概要書（任意様式）… A 3 判・片面 1 枚

提案項目	提案全体の概要書
記載内容	①～⑦を踏まえ、本事業に関する提案の全体概要について、A 3 判 1 枚で適宜作成すること。 (優先交渉権者に選定された場合、本内容の一部を公表する予定)

(3) 提出期間及び提出方法

令和7年8月1日（金）から令和7年9月26日（金）まで ※（郵送の場合必着）

受付時間：9時から12時、13時から17時まで

事前に来庁時間を連絡の上、「第8 受付窓口」まで持参又は、郵送すること。

(4) 提案書類の取扱い

- ① 提案書類の著作権は、参加者に帰属するものとする。
- ② 本事業に係る情報公開請求があった場合には、大阪狭山市情報公開条例（平成10年）に基づき、参加者の承諾を得ずに提案書類を公開することがあるが、公開にすることにより、法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認めるに足る合理的な理由がある情報は、同条例の規定により非公開とできる場合がある。提案書類において、当該規定適用により非公開とすることを希望する部分について、「情報非公開希望申立書（任意様式）」により、該当部分と公開により正当な利益を害すると認められるに足る具体的な理由を明示すること。ただし、市で検討の結果、公開となる場合もある。なお、非公開を希望しない場合でも、その旨を記載し、申立書を提出すること。

- ③ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、提案者が負うものとする。
- ④ 提案書類は、審査以外の目的で使用しないものとする。ただし、次の場合には、市と参加者の事前の協議の上、提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。
 - ア 事業選定過程等の説明を目的とする場合
 - イ その他、市が本事業において公表等が必要と認める場合（選定された事業者の提案書に限る。）
- ⑤ 提出された書類は、一切返却しないものとする。

（５）資料の差替え

上記（３）の提出期間内のみ、提出書類の差替えを可能とする。ただし、部分的な差替えはできない。

（６）複数提案の禁止

参加者は、複数の提案を行うことはできないものとする。

９ プレゼンテーション・ヒアリング等の実施

優先交渉権者の選定にあたり、参加者に対し、提案書類の内容に関するプレゼンテーションの実施及び選定委員からのヒアリング等を次のとおり実施する。なお、詳細は一次選定者に別途通知するものとする。

（１）スケジュール

令和7年10月中旬（予定）

（２）場所

大阪狭山市役所（大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1）

（３）備考

出席人数は10名以内とする。

１０ 二次審査結果の通知

二次審査結果を令和7年10月中旬～下旬に各一次選定者にメール及び書面で通知する。なお、審査結果及び優先交渉事業者の提案概要（イメージパスの一部等）を第4 8 （4）に基づき市ホームページ等で公表する。

１１ 二次審査結果への説明請求

二次審査の結果、優先交渉権者にならなかった一次選定者は、その理由について、書面（任意様式）により市に説明を求めることができる。

（１）受付期限

令和7年11月7日（金）まで

（２）提出方法

「第8 受付窓口」まで持参又は郵送で提出すること。なお、郵送の場合は、配達記録の残る方法のみとし、提出期限必着とする。

代表者が代表して行うこと。

（３）回答方法

令和7年11月中旬にメール及び書面にて回答する。

1 2 留意事項

(1) 参加費用

本公募への参加に必要な費用は、すべて参加者の負担とする。

(2) 配布資料の取扱い

市が配布する資料は、公募に関わる検討以外の目的で使用することはできない。参加者の目的外での資料の使用により生じた損害は、参加者が負担するものとする。

(3) 二次審査において、提出期限内に技術提案書を提出していない者については、辞退したものとみなす。

第5 事業実施に関する事項

1 市による本事業の実施状況の確認

市は、事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にやり、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認できるものとする。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要な費用は事業者の負担とする。

なお、モニタリングに関する詳細については、別紙「要求水準書」及び「契約書（案）」を参照すること。

2 事業期間中の市と事業者の関わり

本事業は、事業者の責において遂行される。市は、前項のとおり事業実施状況について確認を行うものとし、原則として代表者に対して連絡等を行うが、必要に応じて構成事業者及び協力事業者と直接、連絡調整を行う場合がある。

3 事業の実施

事業者は、要求水準及び提出した提案に基づき、事業を実施しなければならない。

なお、設計の節目となるタイミングで専門家等を交えてデザイン等を協議する場を設けることを予定している。

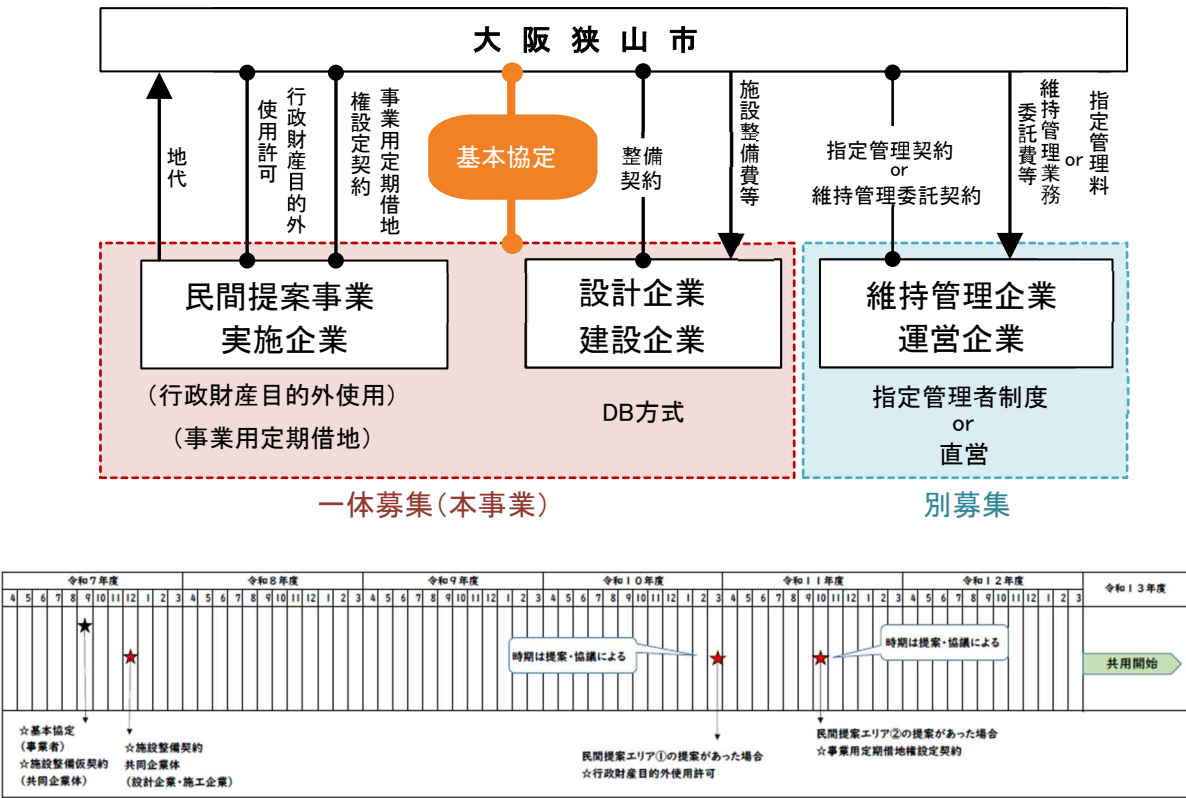
第6 本事業の契約の考え方

1 基本協定の締結

市は本事業について事業者に本施設の設計・建設業務と民間提案事業を一括で発注するため、事業者選定の後、「実施要領」、「要求水準書」、「諸室の要求水準書」「提案書類」及び「基本協定書（案）」に基づき優先交渉事業者と「基本協定」を締結する。

2 契約の締結

- (1) 市は、基本協定に基づき、事業者のうち本施設の設計企業及び施工企業と本事業に係る施設整備契約を締結する。施設整備契約は、設計業務、工事監理業務、解体及び建設業務、備品等設置業務、施設の仮移転・移転にかかる整備業務、引渡し業務に関する内容や支払方法等を定めるものとし、契約締結日から令和12年12月27日までの契約とする。
- (2) 【民間提案エリア①】について、市は、基本協定に基づき事業者のうち民間提案事業実施企業から行政財産目的外使用許可申請がなされた際に、すみやかに行政財産目的外使用許可を行うものとする。許可期間は、大阪狭山市行政財産使用料条例に基づき最長5年であるが、事業者の提案に基づき、市と事業者の協議により決定する。
- (3) 【民間提案エリア②】について、市は、基本協定に基づき事業者のうち民間提案事業実施企業と事業用定期借地権設定契約を締結する。賃貸借期間は10年以上30年未満とし、事業者の提案に基づき、市と事業者の協議により決定する。
- (4) 市は、優先交渉権者が基本協定書の締結から契約書（仮契約含む。）の締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合には、契約を締結しないことができるものとする。
- (5) 優先交渉権者と契約を締結しない場合は、選定委員会の審査順位の高い参加者から順に協議を行うこととする。
- (6) 契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第6号）の規定により、大阪狭山市市議会の議決を経て本契約となる。契約締結に関する議案については、令和7年招集大阪狭山市市議会12月定例会月議会上に上程する予定である。
- (7) 事業スキームのイメージ図



3 市と事業者のリスク分担

(1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスク低減と効率化をし、より低廉で質の高い公共サービスを提供することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、事業者が負うことを基本とする。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、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2) 想定されるリスクと責任分担

現時点で想定される市と事業者とのリスク分担は、参考資料8「リスク分担表」を参照すること。

4 契約の保証

事業者は、本事業の実施につき、契約保証金を納付すること。契約保証金の額は、契約金額のうち契約金額の額に消費税及び地方消費税を加算した金額の100分の10とし、本契約締結までに納付するものとする。

ただし、契約保証金は、大阪狭山市財務規則（昭和59年規則第2号）第136条の規定に該当する場合は、免除する。その他、契約保証金に代わる担保については、同規則第136条の2を適用するものとする。

第7 その他

1 債権の取扱い

(1) 債権の譲渡

事業者は、市に対して有する支払請求権(債権)を他者に譲渡することはできないものとする。

(2) 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が市に対して有する債権に対し、質権を設定すること及びこれを担保提供することはできないものとする。

2 法制上及び税制上の優遇措置

(1) 市は、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）（以下、「PFI法」という。）に準じた法制上及び税制上の優遇措置は予定していない。

(2) 市は、事業者の事業実施に必要な許認可等の取得に関し、協力するものとする。

3 財政上及び金融上の支援措置

(1) 市は、PFI法に準じた財政上及び金融上の支援措置は予定していない。

(2) 財政上及び金融上の提案については、事業者が自らのリスクで実行すること。

(3) 市は、国からの交付金（都市再生集中支援事業）の交付を受けることを予定しているが、別途定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、市が行う交付金に係る手続き等に必要な図面や事業費、面積等の資料提供等を行うこと。

第8 受付窓口

場所 大阪狭山市役所 総務部資産活用・契約グループ（担当 寺尾、高木）

住所 〒589-8501 大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1

電話 072-349-8065

FAX 072-367-1254

E-mail kanzai@city.osakasayama.osaka.jp

大阪狭山市ホームページアドレス

https://www.city.osakasayama.osaka.jp/sosiki/soumubu/shisankatsuyou_keiyaku/2/1/imakumakihonkousou/8185.html