

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業  
募集要項

令和6年1月9日

門真市

## 目次

第1	募集要項の定義	1
第2	事業概要	2
1	事業名称	2
2	事業の目的	2
3	事業方式	2
4	PD0事業者が行う業務	2
5	本事業の実施に関する契約等の形態	4
6	業務対価の考え方	7
7	エリア価値向上拠点の敷地に係る賃料（地代）の考え方	8
8	基本契約の締結及び事業期間	8
9	法令等の遵守	8
第3	PD0事業者の募集及び選定に関する事項	9
1	事業者選定に関する基本的事項	9
2	募集及び選定に係るスケジュール	9
3	応募者の備えるべき参加資格要件	9
4	募集及び選定手続き等	14
第4	契約に関する基本的な考え方	23
1	契約内容についての協議	23
2	契約保証金等	23
3	応募及び契約締結に伴う費用負担	23
4	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置	23
第5	その他事業の実施に関し必要な事項	24
1	債務負担行為の設定	24
2	情報公開及び情報提供	24
3	市からの提示資料の取り扱い	24
4	選定委員会からの要請への対応	24
5	本事業に関する市の担当部署	24

## 第1 募集要項の定義

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業に関する募集要項（以下、「募集要項」という。）は、門真市（以下、「市」という。）が、門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業（以下、「本事業」という。）を PDO 方式（基本計画策定業務を担う事業者（Plan）、設計業務を担う事業者（Design）、運営業務を担う事業者（Operate）を一括選定し、ひとつのチームとして業務を進める方式）で実施するに当たり、令和6年1月9日に公告した本事業の公募型プロポーザル（以下、「本公募」という。）について、本事業を実施する事業者を選定するための条件及び手続き等を記載したものである。

また、門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業に関する「別冊1：業務実施に向けた与条件」「別冊2：事業者選定基準」「別冊3：様式集」「別冊4：基本契約書（案）」についても、募集要項と一体的なもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）として扱う。

## 第2 事業概要

### 1 事業名称

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業

### 2 事業の目的

市では、昭和 38(1963)年に建設した旧本館に耐震性や老朽化等の課題があったことから、平成 25(2013)年から隣接する旧第六中学校の校舎を仮庁舎（本館）として活用している。また、別館として、昭和 46(1971)年に建設した 50 年以上経過した建物を使用している。

庁舎エリア周辺においては、防災性の向上や居住環境の改善を図るため市街地の再整備を進めてきたものの、「防災機能を有する公園の整備」及び「老朽化した市庁舎の建替え」が残された課題であった。

課題の解決を図り庁舎エリア整備を推進すること、理想の働き方や公民連携、ウェルビーイング（幸福感）といった社会潮流の変化があること、そして周辺でエリアマネジメントやウォークアブル（居心地が良く歩きたくなる状態）といった新たなまちづくりのプロジェクトを公民連携で推進していること等から、庁舎エリアの整備に向け、令和 3(2021)年度に庁内の若手職員を中心としたプロジェクトチームを発足し、将来を見据えた「理想の働き方」「公民連携を核とした庁舎エリアのあり方」について議論を重ねた。

市では、その成果をもとに、エリアの具体的な取り組みを進めるうえで、上位計画や周辺エリアの動向、その他考慮すべき状況等からコンセプトやゾーニング・施設配置等についてまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和 4 年 4 月に策定した。

続いて、未来の庁舎・広場等に対する市民及び事業者の意見やプロジェクトチームでの議論を反映し、理想の働き方・公民連携といった視点を組み込んだうえで、基本的な考え方や整備方針、事業スキーム等を提示するとともに、公民連携による庁舎エリア整備へと展開していくための考え方を示した「門真市庁舎エリア整備基本構想」を令和 5 年 6 月に策定した。

本事業は、庁舎エリアのコンセプト「みんなで描き、みんなでつなぐ このまちがキャンパスに」の実現をめざすものであり、「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」の基本的な考え方に基づき、庁舎エリアの整備及び運営等を行うことを目的とする。

### 3 事業方式

本事業では、運営の視点を施設整備に反映させる狙いから、DO 方式（デザイン・オペレート方式）を基調としつつ、基本計画の策定から業務に含めた、PDO 方式（プラン・デザイン・オペレート方式）を採用する。

### 4 PDO 事業者が行う業務

本事業を実施する事業者（以下、総称して若しくは個別に「PDO 事業者」という。）が行う業務と業務期間は下表のとおりとし、PDO 事業者は、募集要項等及び PDO 事業者が市に提出した提案書（以下、「提案書」という。）に基づき、各業務を行うこと。なお、各業務の内容に

については、「別冊1：業務実施に向けた与条件」（以下、「与条件」という。）を参照すること。

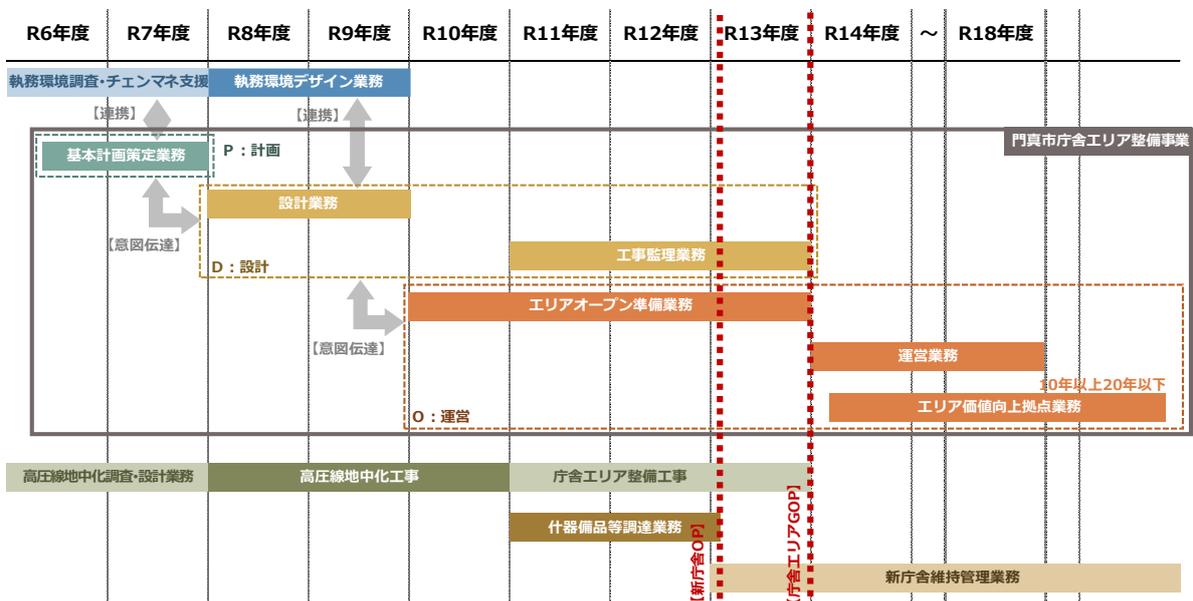
また、基本計画策定業務以外の業務の実施にあたっては、募集要項等、提案書及び策定された基本計画に基づき、業務着手前に、市と PDO 事業者が協議を行い、具体的な業務仕様を定めるものとする。

表 PDO 事業者が行う業務

分野	業務名	業務期間	契約等の形態
P (計画)	基本計画策定業務	令和6～7年度 (※1)	業務委託
D (設計)	設計業務	令和8～9年度 (※1)	業務委託
	工事監理業務	令和11～13年度	業務委託
O (運営)	エリアオープン準備業務	令和10～13年度	業務委託
	運営業務	令和14～18年度	指定管理を予定 (※2)
	エリア価値向上拠点業務	10年以上20年以内	事業用定期借地権を予定

※1：基本計画策定業務及び設計業務において、設計業務の完了時期以外の業務期間については、提案及び協議により定める。

※2：初期投資の状況等で必要性または合理性がある場合については、「門真市の公の施設に係る指定管理者制度導入及び運用に関する基本方針」における指定期間の原則（5年間）と異なる期間を設定できるものとする。



図：各業務のタイムラインイメージ



	① 都市計画公園	② 防災機能を有する広場	③ エリア価値向上拠点	④ 市民等活動・交流拠点	⑤ 新庁舎	⑥ 駐車場		現庁舎	
						庁舎	広場	本館等	別館等
基本計画策定業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計業務	○	○		○	○	○	○	○	
工事監理業務	○	○		○	○	○	○	○	
エリアオープン準備業務	○	○	○	○	○	○	○	○	
運営業務	○	○		○	○		○		
エリア価値向上拠点業務			○						

図：各業務の対象イメージ

## 5 本事業の実施に関する契約等の形態

市は、本事業の実施に当たり、次の（１）及び（２）の契約等を締結（以下、（１）、（２）をまとめて「事業契約等」という。）する。

### （１）基本契約の締結

市は、基本計画策定業務、設計業務、工事監理業務、エリアオープン準備業務、運営業務及びエリア価値向上拠点業務を実施する PDO 事業者との間で、本事業を適正かつ確実に実施するために必要な基本的事項を定めた基本契約（以下、「基本契約」という。）を締結する。

PDO 事業者は、基本契約の締結にあたって、PDO 事業者を構成する各事業者の中から、本事業の事業期間全体にわたり本事業の実施について PDO 事業者を構成する各事業者を統括し、業務の実施を調整する役割を担う事業者（以下、「統括事業者」という。）を選定し、基本契約において定めるものとする。

また、基本契約の詳細については、基本契約書（案）を参照すること。

### （２）各業務に関する契約等締結

市は、基本契約の定めるところにより基本計画策定業務、設計業務、工事監理業務、エリアオープン準備業務を実施する PDO 事業者（以下、それぞれ「計画策定事業者」、「設計事業者」、「工事監理事業者」、「エリアオープン準備事業者」とする。）との間で、それぞれの業務

における委託契約を締結する。

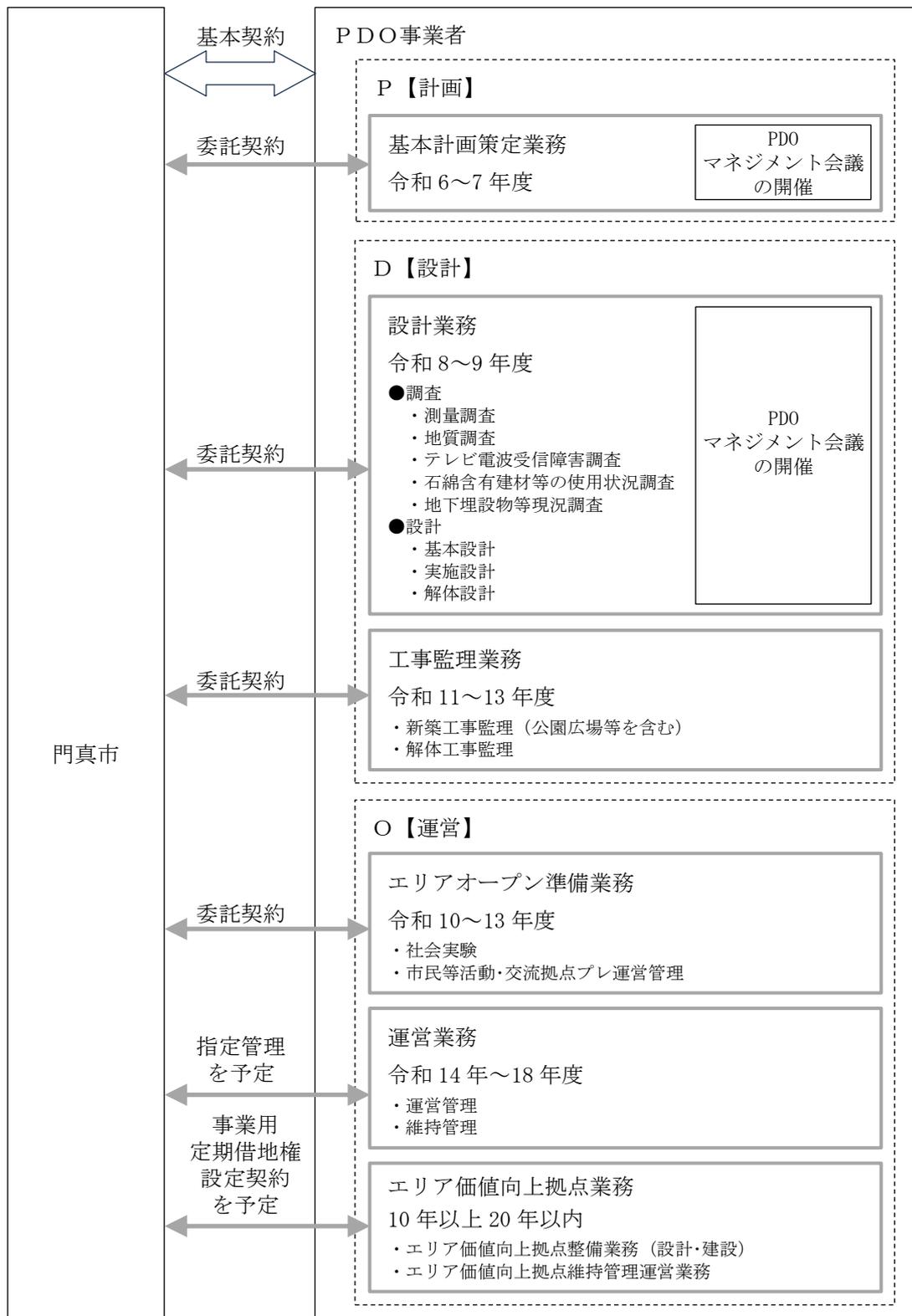
運營業務については、指定管理者制度を活用して実施する予定であることから、市と運営管理及び維持管理を実施する PDO 事業者（以下、「運営事業者」とする。）を指定管理者候補者となる予定の事業者とし、基本契約に基づき必要な時期に指定管理に関する基本協定及び年度協定を締結する。

エリア価値向上拠点業務については、事業用定期借地権設定契約に基づき、市から市有地を賃借してエリア価値向上拠点施設を整備し所有する PDO 事業者（以下、「エリア価値向上拠点事業者」とする。）が業務を実施する予定である。

それぞれの業務における委託契約、協定等の詳細については、市と PDO 事業者が協議し、市が決定するものとする。

なお、先行する業務の実施において PDO 事業者の債務不履行等があった場合は、当該契約等を含めて締結済みの他の業務に係る契約等を解除するとともに、未締結の契約等については、契約を締結しない場合がある。

本事業の全体構造については、次頁の図を参照すること。



図：本事業の全体構造

PDO マネジメント会議：市と PDO 事業者は、基本計画策定業務及び設計業務期間において、本事業の円滑なマネジメントを目的とする PDO 事業マネジメント会議を開催する。

## 6 業務対価の考え方

市は、本事業の実施について、PDO 事業者に対し、各業務に関する契約等にしがたって、業務対価又は指定管理料を支払う。

### (1) 基本計画策定業務に対する対価

#### ア 提案上限額

基本計画策定業務の提案上限額は、以下とおりとし、見積書の金額が提案上限額を超える場合は失格とするため留意すること。

提案上限額 34,052,728 円（消費税及び地方消費税を除く）

#### イ 支払条件

部分払い及び完了払とし、基本計画策定業務の業務期間の各年度において、以下の範囲で対価を支払う。

支払上限額 令和6年度 10,114,000 円（消費税及び地方消費税を含む）  
令和7年度 27,344,000 円（同上）

### (2) 設計業務に対する対価

設計業務の業務期間の各年度において予算の範囲内で対価を支払う。

なお、業務の対価については、提案に基づき市と設計事業者が協議の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。

### (3) 工事監理業務に対する対価

工事監理業務の業務期間の各年度において予算の範囲内で対価を支払う。

なお、業務の対価については、提案に基づき市と工事監理事業者が協議の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。

### (4) エリアオープン準備業務に対する対価

エリアオープン準備業務の業務期間の各年度において予算の範囲内で対価を支払う。

なお、業務の対価については、提案に基づき市とエリアオープン準備業事業者が協議の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。

### (5) 運営業務に対する指定管理料

指定管理期間中において基本協定で定める額の範囲で年度協定に定める額を支払う。

なお、指定管理料については、提案に基づき市と運営事業者が協議の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。

また、利用料金制を導入する施設については、利用料金を指定管理者の収入とすることが

できる。

## **7 エリア価値向上拠点の敷地に係る賃料（地代）の考え方**

エリア価値向上拠点事業者が市へ支払う、エリア価値向上拠点の敷地に係る賃料（地代）については、提案内容に応じて市が実施する不動産鑑定評価に基づき定めるものとする。

## **8 基本契約の締結及び事業期間**

本事業において予定されている基本契約の締結時期及び事業期間は、以下のとおりである。

### **（1）基本契約の締結**

令和6年7月以降

### **（2）事業期間**

基本契約等締結からエリア価値向上拠点業務完了まで

## **9 法令等の遵守**

本事業を実施するに当たり、法令及び条例等を遵守する。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、PDO事業者がその許認可等を取得する。

### 第3 PDO事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者選定に関する基本的事項

本事業は、施設の計画段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、PDO 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、PDO 事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する。

#### 2 募集及び選定に係るスケジュール

PDO 事業者の募集及び PDO 事業者の選定は、次のスケジュールにより行う。

表：募集及び選定に係るスケジュール

日程	内容
令和6年1月9日（火）	募集の公告
令和6年1月24日（水）	現地見学会の開催
令和6年1月9日（火） ～1月30日（火）	募集要項等に関する質問受付期間 参加資格予備審査の受付（審査を希望する者のみ）
令和6年2月20日（火）	募集要項等に関する質問に対する回答及び公表 参加資格予備審査の結果通知（審査を申請した者のみ）
令和6年3月4日（月） ～3月8日（金）	資格審査書類（参加表明書及び参加資格審査申請書）の提出
令和6年3月22日（金）	資格審査の確認通知
令和6年4月15日（月） ～4月19日（金）	提案書等の提出
令和6年5月下旬	プレゼンテーション及び質疑応答の実施
令和6年6月中旬	受注候補者及び次点候補者の決定及び公表
令和6年6月中旬～7月頃	基本契約及び基本計画策定業務に係る契約に関する協議
令和6年7月以降	基本契約の締結
令和6年7月以降	基本計画策定業務に係る契約の締結

#### 3 応募者の備えるべき参加資格要件

##### （1）応募者の構成等

##### ア 応募者の構成

(ア) 応募者は、次に掲げる事業者で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。

- (a) 計画策定事業者
- (b) 設計事業者
- (c) 工事監理事業者

- (d) エリアオープン準備事業者
- (e) 運営事業者
- (f) エリア価値向上拠点事業者

(イ) 応募グループは、応募手続きを代表して行う事業者（以下、「代表事業者」という。）を定めるものとする。本公募における市からの通知は、代表事業者への到達をもって、応募グループを構成する事業者（以下、「構成員」という。）全員への到達があったものとみなす。

#### イ 複数業務について

構成員のうち、「(2) イ(ア)から(カ)」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。

#### ウ 複数応募の禁止

応募グループの構成員及び応募グループの構成員と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募グループの構成員になることができない。

※資本面で関係のあるものとは、発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいい、人事面で関連している者とは、代表者又は役員が代表者又は役員を兼ねていることをいう（以下同じ。）。

### (2) 応募者の資格要件

#### ア 応募者の参加資格要件（共通）

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (イ) 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (ウ) 応募の日から資格審査書類提出までの間に、門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱による指名停止期間中の者でないこと。
- (エ) 法人の代表者が禁錮刑以上の刑（執行猶予を含む）に処せられていないこと。
- (オ) 税金の納付に関し、次のいずれかに該当しない者であること。
  - (a) 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
  - (b) 直近2年分の市の市税を滞納している者。
- (カ) 暴力団等の排除に関し、次のいずれかに該当しない者であること。
  - (a) 応募の日から受注候補者決定通知日までの間において、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号に規定する暴力団及び別表に該当する者。
  - (b) 応募の日以前において、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団及び別表に該当する者。ただし、対象外となった日から

3年を経過した者を除く。

- (キ) 法人又はその代表者等が、市が本公募に対する支援業務を委託している下記(a)及びその協力会社である下記(b)並びに下記(c)に示す者と資本面及び人事面で関連していない者であること。ただし、審査期間中は下記(c)の委員名は非公開とすることから、委員との関連の有無を確認したい応募グループから、募集要項等の公表日から第3.2募集及び選定に係るスケジュールに示す募集要項等に関する質問受付期間までに該当の有無の質問を受付け、結果が分かり次第、応募グループに回答する(様式2-2「参加資格予備審査申請書」及び様式2-3「応募グループの構成員一覧表(予備審査)」を提出すること)。

(a) 株式会社地域計画建築研究所

(b) 北口・繁松法律事務所

(c) 門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)の委員

#### イ 応募者の参加資格要件(業務別)

応募グループは、事業を適切に実施できる能力(技術・実績・資金・信用等)を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていること。

##### (ア) 計画策定事業者

計画策定事業者は、次の要件を全て満たすこと。

- (a) 令和5年度門真市入札参加資格者名簿(以下、「参加者名簿」という。)において測量・建設コンサルタント業務等に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(「第3 4(5)ア」参照)を提出することで、本要件を満たすことが出来るものとする。
- (b) 平成21年4月以降に元請(共同企業体によるものである場合は、出資比率30%を超えるものに限る。)として完了した延べ面積5,000㎡以上の地方公共団体の主たる庁舎の新築に係る基本計画策定若しくは基本設計の履行実績を有すること。

##### (イ) 設計事業者

設計事業者は、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で行う場合は、総括する者を配置し、総括する者は次の(a)から(c)の要件を、その他の者は(a)及び(b)の要件を満たすこと。(d)の要件に関しては総括する者又はその他の者のいずれかが満たしていればよい。

- (a) 参加者名簿において測量・建設コンサルタント業務等に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(「第3 4(5)ア」参照)を提出することで、本要件を満たすことができる。
- (b) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (c) 平成21年4月以降に元請(共同企業体によるものである場合は、出資比率30%

を超えるものに限る。)として完了した延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の地方公共団体の主たる庁舎又は公共施設(公営住宅を除く)の新築に係る基本設計若しくは実施設計の履行実績を有すること。

- (d) 平成 21 年 4 月以降に元請(共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%を超えるものに限る。)として完了した面積 8,000 m<sup>2</sup>以上の公園・緑地・広場の基本設計若しくは実施設計の履行実績を有すること。

(ウ) 工事監理事業者

工事監理事業者は、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で行う場合は、総括する者を配置し、総括する者は次の(a)から(c)の要件を、その他の者は(a)及び(b)の要件を満たすこと。

- (a) 参加者名簿において測量・建設コンサルタント業務等に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(「第 3 4 (5) ア」参照)を提出することで、本要件を満たすことができる。
- (b) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (c) 平成 21 年 4 月以降に元請(共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%を超えるものに限る。)として完了した延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の地方公共団体の主たる庁舎又は公共施設(公営住宅を除く)の新築に係る工事監理の履行実績を有すること。

(エ) エリアオープン準備事業者

エリアオープン準備事業者は、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で行う場合は、全ての者が要件を満たすこと。

- (a) 参加者名簿に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(第 3 4 (5) ア参照)を提出することで、本要件を満たすことができる。
- (b) 与条件で定めた業務の内容と同種若しくは類似する業務の履行実績を有すること。

(オ) 運営事業者

運営事業者は、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で業務を行う場合は、全ての者が要件を満たすこと。

- (a) 参加者名簿に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(第 3 4 (5) ア参照)を提出することで、本要件を満たすことができる。
- (b) 与条件で定めた業務の内容と同種若しくは類似する業務の履行実績を有すること。

(カ) エリア価値向上拠点事業者

エリア価値向上拠点事業者は、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で業務を行う場合は、全ての者が要件を満たすこと。

- (a) 参加者名簿に登録されていること。なお、登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類（第3 4（5）ア参照）を提出することで、本要件を満たすことができる。
- (b) 与条件で定めた業務の内容と同種若しくは類似する業務の履行実績を有すること。

### （3）参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、資格審査書類の受付締切日とする。

### （4）資格審査書類の受付日以降の取り扱い

参加資格要件を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類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) 参加資格確認基準日の翌日から提案書等の提出までの間、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、当該応募グループは、本応募に参加できない。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合は、当該応募グループは、参加資格要件を欠いた構成員に代わって、参加資格要件を有する構成員を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、本応募に参加できるものとする。
- (イ) 提案書等の提出の翌日から受注候補者決定日までの間、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、当該応募グループを受注候補者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合で、当該応募グループが、参加資格要件を欠いた構成員に代わって、参加資格要件を有する構成員を補充し、市が参加資格要件の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募グループの参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格要件を欠いた日とする。
- (ウ) 受注候補者決定日の翌日から基本契約締結日までの間、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、受注候補者と事業契約等を締結しない場合がある。この場合において、市は、受注候補者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合で、当該受注候補者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格要件を有する構成員を補充し、市が参加資格要件の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該受注候補者と事業契約等を締結する。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格要件を欠いた日とする。
- (エ) 基本契約締結日の翌日から各業務の契約までの間、PDO事業者の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、委託契約等を締結しない場合がある。この場合において、市は、PDO事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合で、PDO者が、参加資格を欠いた構成

員に代わって、参加資格要件を有する構成員を補充し、市が参加資格要件の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、PDO事業者と委託契約等を締結する。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格要件を欠いた日とする。

## 4 募集及び選定手続き等

### (1) 募集の公告

募集の公告に併せて、募集要項等を市ホームページ等で公表する。

### (2) 現地見学会の開催

市は、参加を希望する者に対して現地見学会を開催する。

#### ア 開催日時

令和6年1月24日（水）午後2時から3時まで

#### イ 見学方法

見学会の当日は、門真中町ビル2階会議室Eに集合し、市職員の案内により見学を開始する。

見学時間は、1時間程度を想定しているが、参加希望者数により変更する。

指定日及び指定時間以外の見学は、「4（2）オ」に示す申込先へ問い合わせること。

#### ウ 参加者

本事業への参加を希望する応募予定者とする。

#### エ 申込方法

「様式1：現地見学会 参加申込書」をE-mail（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「見学会申込書」と表記すること。）で申し込むこと。

なお、送信後、速やかに電話等で当該E-mailの到達確認を行うこと。

#### オ 申込先

〒571-8585

門真市中町1番1号 門真市役所 別館2階

門真市まちづくり部庁舎エリア整備課

担 当：真治（しんじ）、福壽（ふくじゅ）、里（さと）

電 話：06（6902）1231（代表）（内線：4091、4092）

06（6902）6379（直通）

E-mail：tos06@city.kadoma.osaka.jp

#### カ 申込期限

令和6年1月19日（金）午後5時30分まで

## キ 留意事項

- (ア) 現地見学会当日は、募集要項等の資料は配付しないため、市ホームページからダウンロードして持参すること。
- (イ) 人数は、申込者ごとに3名までとする。
- (ウ) 見学中は市役所の運営等に支障をきたさないよう留意し、市職員の指示に従うこと。
- (エ) 対象施設の撮影は可とするが、個人が特定されるような撮影及び市職員が指示する場所の撮影は不可とする。また、撮影写真は、本プロポーザル以外に使用しないこと。
- (オ) 現地見学会における市職員の説明は、施設、設備、敷地等の案内に関する事項のみとする。また、当該市職員の発言は、本プロポーザルにおける個別の事業条件を規定したり、許可したりするものではない。

## (3) 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

### ア 受付期間

令和6年1月9日（火）から1月30日（火）午後5時30分まで

### イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式2-1：募集要項等に関する質問書」に必要事項を記入の上、E-mailで提出すること（文書形式はMicrosoft-Excelとする）。また、「募集要項等に関する質問書」には、件名に「募集要項等質問」と表記すること。

なお、E-mailを送信後、速やかに電話等で当該E-mailの到達確認を行うこと。

### ウ 提出先

「4（2）オ」に同じ。

### エ 回答の公表方法

質問に対する回答は、令和6年2月20日（火）に市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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考えられるものは、公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがある。

### オ 募集要項等の変更

市は、質問の内容を考慮して、募集要項等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、市ホームページ等で公表する。

#### (4) 参加資格予備審査

予備審査を希望する者は、以下の要領で必要な書類を提出すること。

この参加資格予備審査では、参加資格のうち、第3 3 (2) ア (キ) (c) に規定する参加資格について、市が審査を行う。

なお、本予備審査における審査結果をもって、提案書における資格審査を免れるものではない。

##### ア 提出書類

予備審査を希望する者は、下表の書類を E-mail で提出すること（文書形式は PDF とする）。各書類は様式集に記載の作成要領に従い作成すること。また、E-mail で送信する際には、件名に「参加資格予備審査」と表記すること。

なお、E-mail を送信後、速やかに電話等で当該 E-mail の着信確認を行うこと。

表：資格審査書類の一覧

名称	様式
参加資格予備審査申請書	2-2
応募グループの構成員一覧表（予備審査）	2-3

##### イ 受付期間

令和6年1月9日（火）から1月30日（火）午後5時30分まで（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く。（以下同じ））とする。

##### ウ 受付場所

「4（2）オ」に同じ。

##### エ 参加資格予備審査結果通知

入札予備審査の結果は、令和6年2月20日（火）に申請者に E-mail で通知する。

#### (5) 資格審査書類の受付

##### ア 提出書類

応募グループは、参加表明書及び参加資格審査申請書（以下、「資格審査書類」という。）を提出すること。各書類は様式集に記載の作成要領に従い作成すること。

また、提出書類は、A4 サイズ二穴の紙ファイルに綴じた状態で、正1部、副1部を郵送（書留郵便に限る）又は持参にて「4（2）オ」に示す申込先へ提出すること。

表：資格審査書類の一覧

名称	様式
参加表明書	3-1
参加資格審査申請書	3-2
参加資格審査申請書添付書類の提出確認表	3-3
応募グループの構成員一覧表	3-4
構成員の企業概要	3-5
委任状	3-6
資格要件に関する書類等	3-7-1～3-12

なお、参加者名簿に登録のない者の場合、以下の書類も提出すること。

- (ア) 委任状（本社又は本店以外で締結する場合） ※様式集別紙 2
- (イ) 誓約書 ※様式集別紙 2
- (ウ) 印鑑証明書又は印鑑登録証明書（発行から3箇月以内のもの）の写し
- (エ) 商業登記簿謄本履歴事項全部証明書（発行から3箇月以内のもの）の写し（法人のみ）
- (オ) 代表者の身分に関する証明（個人のみ）
- (カ) 使用印鑑届 ※様式集別紙 2
- (キ) 納税証明書（発行から3箇月以内のもの）の写し

	法人の場合	個人の場合
門真市内に本店、支店又は営業所等がある者	国税：法人税、消費税及び地方消費税（その3の3）（税務署）	国税：所得税、消費税及び地方消費税（その3の2）（税務署）
	市税：直近2年の法人市民税（市役所）	市税：直近2年の市・府民税（市役所）
門真市内に本店、支店又は営業所等がない者	国税：法人税、消費税及び地方消費税（その3の3）（税務署）	国税：所得税、消費税及び地方消費税（その3の2）（税務署）

## イ 受付期間

令和6年3月4日（月）から3月8日（金）午後5時30分までとする。

参加資格審査に関する提出書類を持参する場合は、提出する前日の正午までに、電話にて来庁希望時間を連絡し調整すること。

## ウ 受付場所

「4（2）オ」に同じ。

## （6）参加資格審査の確認通知

参加資格審査の確認結果は、応募グループの代表事業者（様式 3-5 記載の担当者メールアドレス）

ドレス)へ令和6年3月22日(金)にE-mailで通知する。

#### ア 提案書番号の通知

提案書番号は、参加資格審査の確認結果の通知に付記するものとする。

#### イ 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、本事業に関する市の担当部署に対して令和6年3月29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。市は説明を求められたときは、説明を求めた者に書面による回答を郵送する。

#### ウ 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募グループが、応募を辞退する場合は、提案書の提出期限までに「取下書」(様式3-14)を提出(持参のみ)すること。

### (7) 提案書等の提出

参加資格の確認を受けた応募グループは、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提出書類(提案書等)を提出すること。

#### ア 受付期間

令和6年4月15日(月)から4月19日(金)の午後5時30分まで(日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く。(以下同じ))とする。

提案書を持参する場合は、提出する前日の正午までに、電話にて来庁希望時間を連絡し調整すること。

#### イ 受付場所

「4(2)オ」に同じ。

#### ウ 提出部数及び提出方法

提案書は、正1部、副19部とする(【価格に関する提出書類】は正1部のみ)。また、提案書一式の電子データはCD-R又はDVD-Rを2部とし、郵送(必着かつ書留郵便に限る)又は持参にて「4(2)オ」に示す申込先へ提出すること。

#### エ 提案書

提案書の各様式は、下表に指定された形式に従い作成すること。

表：提案書等の提出する書類の一覧

名称・テーマ	様式	部数	サイズ
<b>【提出届等】</b>			
提案提出書	4-1	正 1・副 19	A4
与条件に関する誓約書	4-2	正 1・副 19	A4
提出書類チェックリスト	4-3	正 1・副 19	A4
<b>【価格に関する提出書類】</b>			
価格提案書（基本計画策定業務）	5-1	正 1	A4
参考見積書（概算見積書）	5-2	正 1	A4
<b>【提案書】</b>			
<b>庁舎エリアの実現に向けた体制等</b>			
本事業に関する基本的な考え方	6-1-1	正 1・副 19	A3
事業実施・マネジメント体制	6-1-2	正 1・副 19	A3
事業の安定性の確保	6-1-3	正 1・副 19	A3
<b>PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの運営</b>			
庁舎エリアの運営方針、実施計画及びスキーム	6-2-1	正 1・副 19	A3
市民及び市内事業者等の参画・協働・連携プロセス及び機運醸成	6-2-2	正 1・副 19	A3
エリア価値向上拠点の整備・運営	6-2-3	正 1・副 19	A3
運営フェーズにおける経済性への配慮	6-2-4	正 1・副 19	A3
<b>PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの整備</b>			
庁舎エリアの整備方針、土地利用及び施設配置	6-3-1	正 1・副 19	A3
構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画	6-3-2	正 1・副 19	A3
景観及びデザインの考え方	6-3-3	正 1・副 19	A3
施設整備フェーズにおける経済性への配慮	6-3-4	正 1・副 19	A3
<b>図面集</b>			
配置図	7-1	正 1・副 19	A3
外観パース（鳥瞰）	7-2	正 1・副 19	A3
外観パース（アイレベル）	7-3	正 1・副 19	A3
その他提案書を補完する図面	7-4	正 1・副 19	A3
<b>公表用概要版</b>			
公表用概要版	8	正 1・副 19	A3

※提案書は、様式集記載の作成要領に従い作成すること。

## カ 本事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱い

### (ア) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は応募グループに帰属する。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、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

ただし、応募グループは、応募グループ固有のノウハウ等外部への報告に適さない情

報を除いた提案概要書を提出すること。市は、応募グループが受注候補者に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告を行うことから、著作権の取扱いに留意すること。

また、市は、契約に至らなかった応募グループから提出された資料を本事業の公表以外には、応募グループに無断で使用しないものとする（法令等に定める場合を除く）。

(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、商標権等の日本国及び外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グループが負うものとする。

(ウ) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、募集に係る検討以外の目的で使用できない。

(エ) 複数提案の禁止

応募グループは、1つの提案しか行うことができない。

(オ) 提出書類の変更禁止

応募グループは、提出書類の変更ができない。

(カ) 使用言語、単位及び時刻

募集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、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

(キ) 提出書類の返却

提出書類は、返却しない。

なお、門真市文書管理規程（平成元年門真市訓令第3号）に基づき保存し、保存期間満了後、廃棄する。

(ク) 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募グループが第三者に損害を生じさせても、市は一切これを賠償しない。

## キ 応募に当たっての留意事項

(ア) 募集要項等の承諾

応募グループは、募集要項等の記載内容を承諾の上応募すること。

(イ) 費用負担等

提案書の作成及び提出等募集に関し必要な費用は、すべて応募グループの負担とする。

(ウ) 応募の棄権及び辞退

提案書番号の交付を受けた応募グループが、提案書の提出期限までに提出しない場合は、棄権したものとみなす。参加資格審査の確認結果の通知を送付された応募グループが応募を辞退する場合は、取下書（様式3-14）を提出（持参のみ）すること。

(エ) 公正な募集の確保

応募グループは「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、公正に募集を実施できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募グループを参加させず、又は募集を延期し、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、契約の解除等の措置をとることがある。

(ウ) 募集の中止・延期

募集が公正に実施することができないと認められるとき、または、災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集を延期し、若しくは取り止めることがある。

(カ) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- (a) 参加資格がない者による応募
- (b) 代表事業者以外の者による応募
- (c) 提案書に虚偽の記載をした者による応募
- (d) 記名押印のない資格審査書類及び提案書による応募
- (e) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- (f) 応募グループ及びその代理人のした 2 以上の応募
- (g) その他募集に関する条件に違反した応募

(8) 受注候補者及び次点候補者の決定及び公表

ア 審査の体制

市は、本事業を公募型プロポーザル方式により実施するに際し、中立かつ公正な事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的として、学識経験者及び市職員で構成される選定委員会を設置する。

なお、審査の公平性を確保し、適切な PDO 事業者の選定を図るため、応募グループが、「第 3 3 (2) ア (キ)」に示す (a) から (c) 及び市職員に対して、本事業の募集に関し自己が有利となるよう働きかけを行うこと又は働きかけを行うことを目的に接触を申し込むことを禁止する。

PDO 事業者の募集、審査及び受注候補者の決定の過程において、応募がない等の理由により、本事業の公募が適当でないと市が判断した場合には、受注候補者を決定しないこととし、その旨を速やかに公表する。

イ 審査の方法

(ア) 審査の基準

選定委員会において、募集の公告時に公表する事業者選定基準に基づき、提案内容を総合的に審査する。審査の内容についての詳細は、募集要項と併せて公表する「別冊 2 : 事業者選定基準」による。

なお、応募グループが 1 者のみの場合でも、本プロポーザルは成立するものとする。

(イ) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

令和6年5月下旬（予定）に提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

プレゼンテーション及びヒアリングは、選定委員会において応募グループが提案内容に関するプレゼンテーション（約25分）を行い、委員が質疑等のヒアリング（約25分）を行う。

開催日時及び場所、進行等の詳細については、応募グループの代表事業者に対して後日連絡を行う。

#### ウ 受注候補者及び次点候補者の決定及び公表

##### (ア) 受注候補者及び次点候補者の決定

市は、イの審査結果を踏まえ、受注候補者及び次点候補者を決定する。

##### (イ) 結果及び評価の公表

募集の結果は、令和6年6月中旬（予定）に応募グループの全ての代表事業者へ文書で通知し、併せて審査結果を市ホームページで公表する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

#### エ PDO事業者を選定しない場合

##### (ア) 選定結果の無効

参加資格審査申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が選定された場合には、その者の選定結果は無効とする。

## 第4 契約に関する基本的な考え方

### 1 契約内容についての協議

市は、提案内容に基づき、受注候補者と協議を行い、事業契約等を作成し、受注候補者と締結するものとする。

### 2 契約保証金等

契約の締結に際しては、契約金額の100分の5以上の契約保証金を納めること。ただし、門真市契約に関する規則第21条各号に該当するときは、契約保証金の納付を免除する。

### 3 応募及び契約締結に伴う費用負担

応募に係る費用及び契約締結に係る費用は、すべて応募グループの負担とする。

### 4 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

事業契約締結後、事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市とPDO事業者は誠意をもって協議し、協議が調わない場合は、事業契約等に規定する具体的措置に従うこと。

また、本事業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こと。

## 第5 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 債務負担行為の設定

市は、基本計画策定業務の実施について、令和6年門真市議会第1回定例会において債務負担行為に係る予算を調製し、提出する予定である。

なお、本事業は、各業務開始前の予算の成立を前提に事業化されるものであり、予算が成立しない場合には、いかなる効果も発生しない。

### 2 情報公開及び情報提供

応募グループから提出された資料等については、門真市情報公開条例（平成11年門真市条例第13号）の対象となり、同条例第6条に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合がある。

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

### 3 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用できない。

### 4 選定委員会からの要請への対応

市は、選定委員会から受注候補者に対して意見が出された場合は、その内容を直ちに受注候補者に通知するものとし、受注候補者は、その内容が募集要項等の内容やその趣旨から逸脱しない範囲の事項であれば、市の要請する事項にできる限り応じるよう努める。

### 5 本事業に関する市の担当部署

〒571-8585

門真市中町1番1号 門真市役所 別館2階

門真市まちづくり部庁舎エリア整備課

担 当：眞治（しんじ）、福壽（ふくじゅ）、里（さと）

電 話：06（6902）1231（代表）（内線：4091、4092）

06（6902）6379（直通）

E-mail：tos06@city.kadoma.osaka.jp