

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）第 7 条の規定に準じて、「大野城市高架下等整備・運営事業」を特定事業として選定したので、同法第 8 条第 1 項の規定に準じて、募集要項等について公表する。

令和 5 年 7 月 7 日

大野城市長 井本 宗司

大野城市高架下等整備・運営事業

募 集 要 項 【再公告】

大 野 城 市

令和5年7月

《目 次》

第1 募集要項等の定義	1
第2 特定事業の概要	2
1. 事業内容に関する事項	2
2. 特定事業者の収入	6
3. 本事業のスケジュール	7
4. 本事業に係る市等と特定事業者の関係	8
5. 法令等の遵守	8
6. 事業期間終了時の措置	8
第3 特定事業者の選定方法	9
1. 特定事業者の選定方法	9
2. 選定委員会	9
第4 応募に関する条件・手続き等	10
1. 特定事業者の募集及び選定の手順	10
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	13
3. 応募に関する留意事項	20
4. 提案価格の上限及び下限	21
第5 事業実施に関する事項	22
1. 誠実な業務遂行	22
2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり	22
3. 市による監視(モニタリング)	22
第6 特定事業契約に関する事項	23
1. 基本協定の締結	23
2. 基本契約等の締結	23
3. 契約保証金	23
4. 特定事業者の権利義務等に関する制限	23
5. 市と特定事業者の責任分担	23
6. 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	23
7. 事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	24
第7 その他	25
1. 情報提供等	25
2. 担当窓口	25
別紙-1 対象施設位置図・対象施設一覧	26
別紙-2 事業スキーム	28

第1 募集要項等の定義

大野城市（以下、「市」という。）は、大野城市高架下等整備・運営事業（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。）に準ずる事業として実施する。

本募集要項及び別添資料（下記参照）は、本事業を民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下、「特定事業」という。）として、PFI法に準じて、特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。

<募集要項及び別添資料一覧>

- ・募集要項（本資料）
- ・要求水準書
- ・事業者選定基準
- ・基本協定書（案）
- ・基本契約書（案）
- ・設計施工一括契約書（案）
- ・指定管理基本協定書（案）
- ・モニタリング措置要領
- ・様式集

※上記資料一式を、以下、「募集要項等」という。

第2 特定事業の概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

大野城市高架下等整備・運営事業

(2) 事業対象地の概要

別紙ー1 対象施設位置図・対象施設一覧を参照

(3) 公共施設等の管理者等

大野城市長 井本 宗司

(4) 事業目的

市は、福岡県と西日本鉄道株式会社により進められている「西鉄天神大牟田線（春日原～下大利）連続立体交差事業」に併せて、駅前広場や街路の整備、土地区画整理事業等の都市基盤の整備を行い、中心市街地にふさわしい都市空間づくりを進めている。

さらに、各種都市基盤整備事業の効果を高め、にぎわいとやすらぎのあるまちづくりを進めるため、高架事業により新たに創出される高架下空間を活用する、「高架下利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を令和2年9月に策定した。

また、連続立体交差事業においては、令和4年8月に雑餉隈駅付近～下大利駅付近で、鉄道が高架の上へと切り替わり、高架区間は雑餉隈駅付近から下大利駅付近までの約5.2kmで、19ヵ所の踏切が撤去されたところである。

本事業は、基本計画で掲げた事業コンセプトを踏まえ、新たに創出される高架下空間に公共施設を整備するとともに、民間施設等を誘導することで、本市の中心市街地が活性化され、にぎわいや回遊性を創出し、街の魅力を更に向上させるために実施するものである。

市は、本事業を特定事業として実施することにより、以下に示す効果を期待する。

- ・ 公共サービスにおける適切なサービス水準規定に基づく性能発注により、効率化と安定的継続性を確保し、民間の創意工夫による運営業務を重視した質の高い市民サービスを提供する。
- ・ 施設の設計・建設・維持管理・運営といった本事業に関する一連の業務に対して市と特定事業者との合理的な役割分担を行い、公共サービスのライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 本施設の一部を利用した行政財産の貸付による、にぎわい創出事業等や付帯事業（民間収益事業等）の実施により、公共サービスの利用者増大や、事業対象地のにぎわいや回遊性を創出し、事業対象地を含む中心市街地の活性化を図る。

(5) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 名称

- ・ 高架下広場・公園
- ・ 高架下遊歩道
- ・ 高架下駐輪場
- ・ 高架下多目的施設
- ・ 歩行者用シェルター
- ・ その他公共施設（駅前広場、駐車場 等）

（以下、本事業で設計、建設、維持管理、運営する施設を総称して「対象施設」という。）

※詳細は、別紙ー1 対象施設位置図・対象施設一覧を参照

② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設を「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て位置付ける。

(6) 事業概要

① 事業手法

本事業は、対象施設の所有及び資金調達に関しては市が行い、特定事業者が対象施設の設計、建設、維持管理、運営等の業務を一括して遂行するDBO方式 (Design Build Operate) により実施する。

なお、対象施設は、公の施設であることから、特定事業者のうち、対象施設の開館・供用開始準備業務及び総括管理業務、維持管理業務、運営業務、にぎわい創出事業等実施業務(独立採算事業)を行う企業を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。さらに、地方自治法第244条の2に定める利用料金制度を採用し、施設等の利用料金、事業収入は指定管理者の収入とする予定である。

また、指定管理者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用に資する民間事業を、対象施設の一部を活用して付帯事業として行うものとする。なお、市は、付帯事業の実施に対して、行政財産の使用許可を行う。

② 特定事業者の業務範囲

本事業は、本施設の設計及び建設を行い、開館・供用開始準備、総括管理、維持管理、運営業務を実施することを業務の範囲とする。更に、指定管理者のうち、付帯事業を行うもの(以下、「付帯事業実施企業」という。)は、「飲食物(軽食)販売店運営等事業」及び「高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業」を行うものとする。

特定事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については要求水準書に示すとおりである。

ア 設計、建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

イ 開館・供用開始準備業務

ウ 総括管理業務

- a. 日常管理業務
- b. その他の管理業務

エ 維持管理業務

- a. 「高架下広場・公園」「高架下遊歩道」「歩行者用シェルター」の維持管理業務
- b. 「高架下多目的施設」の維持管理業務
- c. 「駐輪場」の維持管理業務

d. 「その他公共施設」の維持管理業務

※ 維持管理業務とは、対象施設における保守・点検業務、清掃業務、警備業務、植栽管理業務、備品管理業務、修繕・更新業務を指す。

※ 対象施設の光熱水費は、サービス対価に含むものとする。特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うとともに、施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

オ 運営業務

a. 広場・公園等運営業務

b. 複合施設運営業務

c. 駐輪場運営業務

d. 駐車場運営業務

カ にぎわい創出事業等実施業務（独立採算事業）

a. イベント等実施事業

b. 地域情報案内板運用事業

キ 付帯事業（民間収益事業等）

a. 飲食物（軽食）販売店運営等事業

b. 高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業

③ 本施設の運営業務における公・民役割分担の考え方

本事業は、公の施設として、公共性・公益性を十分確保したうえで民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運営業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、募集要項等に示される内容に基づき、本事業に関する提案を行い、特定事業契約で締結された内容で各業務を実施する。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、特定事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ 特定事業者は、自らが提供するサービスが募集要項等及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、特定事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 市は、特定事業者の企画・提供するサービスが募集要項等及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、市の政策との整合に配慮しつつ特定事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う（詳細は、モニタリング措置要領を参照）。

④ 事業期間

ア 大野城市高架下等整備・運営事業

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

本事業については、昨年度に公募手続きを停止したことに伴い、事業開始が約1年遅れる見通しとなっている。一方で、西鉄天神大牟田線（春日原～下大利）連続立体交差事業においては前述のとおり令和4年8月に鉄道が高架化され、市民や事業者等のまちづくりに対する機運が高まっており、高架下活用に関する期待は益々高まっている状況である。

このような状況を踏まえ、市はより早く対象施設が供用開始されることを期待しており、民間事業者の知恵と創意工夫を結集した提案を期待している。

- a. 対象施設的设计、建設及び開館・供用開始準備期間：事業契約の締結日から令和9年3月31日まで
- b. 対象施設の維持管理・運営期間：令和9年4月1日から令和24年3月31日まで

イ 付帯事業

- a. 飲食物（軽食）販売店運営等事業
- b. 高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業

付帯事業の実施期間（行政財産の貸付期間）

：15年（令和9年4月1日から令和24年3月31日まで）

※行政財産の貸付は、1年ごとに使用許可を更新するものとし、市は、付帯事業の実施期間にわたって使用許可を行う。なお、指定管理者は、「大野城市行政財産使用料条例」に基づき、対象施設の一部を無償で使用することができる。

※上記期間以降については、市と特定事業者で契約期間満了後の取り扱いについて協議する。

※特定事業者は、各民間収益施設が、令和9年4月1日からオープンできるように、留意すること。

⑤ 契約の形態

市は、本事業について特定事業者に本事業の設計・建設及び維持管理・運営等を一括で発注するために、本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）を締結する（詳細は、基本契約書（案）を参照）。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）及び建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と、本事業に係る設計施工一括契約（以下、「設計施工一括契約」という。）を締結する（詳細は、設計施工一括契約書（案）を参照）。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）及びにぎわい創出事業等実施業務を担当する者（以下、「にぎわい創出企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理基本協定」という。）を締結する（詳細は、指定管理基本協定書（案）を参照）。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、指定管理者に対して行政財産の使用許可を行う。（以下、基本契約、設計施工一括契約、指定管理基本協定の契約等を総称して「特定事業契約」（本事業の事業スキームは、別紙-2を参照のこと。）という。）

なお、基本契約、設計施工一括契約及び指定管理基本協定に係る指定管理者の指定については、大野城市議会の議決を得ることを想定している。

2. 特定事業者の収入

(1) 特定事業者の収入

市は、特定事業者が実施する業務への対価から、特定事業者が本事業の公共施設運営により得る利用料金収入（自主事業による収入を除く）等を差し引いた金額を、本事業における公共施設整備運営費（サービス対価）として、予算の範囲内で特定事業者に支払う。

サービス対価の支払い方法等の詳細については、各契約書等に示す。

① 特定事業者が実施する業務への対価

ア 設計、建設業務

市は、対象施設の設計、工事監理、建設に関する業務に係るサービス対価を、市が行う対象施設の工事の検査合格を確認した後に、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を支払う。

なお、本事業では、社会資本整備総合交付金の充当を予定している。

（詳細は、設計施工一括契約書（案）を参照。）

イ 開館・供用開始準備業務

市は、対象施設の開館・供用開始準備に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の開館・供用開始準備期間に支払う。

ウ 総括管理業務

市は、対象施設の総括管理に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の供用開始年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

エ 維持管理業務

市は、対象施設の維持管理に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の供用開始年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

オ 運営業務

市は、対象施設の運営に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の供用開始年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 特定事業者が本事業の公共施設運営により得る利用料金収入等

ア 施設及び設備の利用料金収入

本事業では、地方自治法第244条の2に定める利用料金制度を採用し、施設及び設備の利用料金は指定管理者の収入とする。その場合は、市が本施設に関する設置条例及び施行規則で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者（特定事業者）が利用料金を定めることを予定している。

イ 指定事業からの収入

対象施設の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、市の承認を得て実施する指定事業により得られる収入は、指定管理者の収入とする。

ウ 自主事業からの収入

特定事業者の独自提案に基づき実施する自主事業により得られる収入は、指定管理者の収入とする。

エ 地域情報案内板からの収入

地域情報案内板の広告料収入は、指定管理者の収入とする。

③ 付帯事業からの収入

付帯事業の実施により得られる収入は、付帯事業実施企業（指定管理者）の収入とする。

3. 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

本事業については、昨年度に公募手続きを停止したことに伴い、事業開始が約1年遅れる見通しとなっている。一方で、西鉄天神大牟田線（春日原～下大利）連続立体交差事業においては前述のとおり令和4年8月に鉄道が高架化され、市民や事業者等のまちづくりに対する機運が高まっており、高架下活用に関する期待は益々高まっている状況である。

このような状況を踏まえ、市はより早く対象施設が供用開始されることを期待しており、民間事業者の知恵と創意工夫を結集した提案を期待している。

表1 本事業実施スケジュール

① 基本契約、設計施工一括契約の締結	令和6年3月
② 設計、建設期間及び開館・供用開始準備期間	令和6年3月～令和9年3月
③ 指定管理者の指定	令和8年3月
④ 対象施設の供用開始	令和9年4月1日
⑤ 維持管理・運営期間	令和9年4月1日から令和24年3月31日
⑥ 事業完了	令和24年3月31日

4. 本事業に係る市等と特定事業者の関係

市は、事業コンセプト実現のため、以下（図 1）のとおり、共に取り組むこととしている。よって、本事業を実施するにあたって特定事業者は、市、地域団体、市民等と良好な関係を構築し、連携のうえ事業を実施すること。

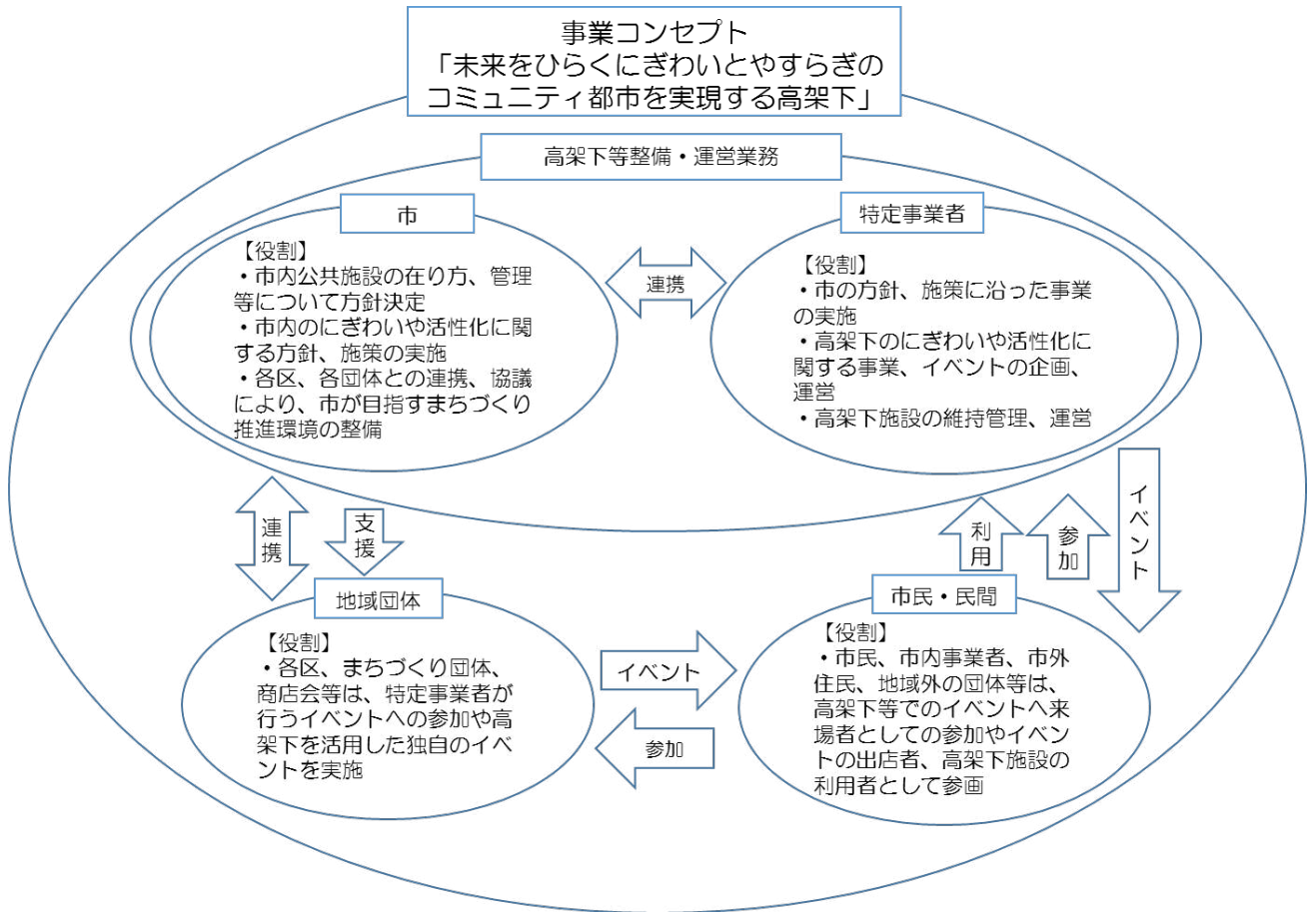


図1 事業コンセプト実現イメージ

5. 法令等の遵守

特定事業者は、地方自治法、地方自治法施行令、大野城市の対象施設に係る設置管理条例及び同施行規則、大野城市情報公開条例及び同施行規則、大野城市個人情報保護条例、大野城市行政手続条例、その他本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

6. 事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、対象施設を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

第3 特定事業者の選定方法

1. 特定事業者の選定方法

本事業は、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。

市は、特定事業の選定にあたり、以下に示す学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する大野城市高架下等整備・運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、最優秀提案及び次点を選定する。

審査は、本募集要項等に基づき、本事業への参加を希望する民間事業者（以下、「応募者」という。）から提出される企画提案書を対象に、提案価格（対象施設の整備運営に要する費用）のほか、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価する。選定方法の詳細は、事業者選定基準に示す。

2. 選定委員会

市は、大野城市高架下等整備・運営事業者選定委員会に基づき、以下に示す委員で構成する選定委員会を設置する。

表 2 選定委員会委員一覧

(順不同)

氏名	所属
坂井 猛	九州大学 本部 キャンパス計画室 教授・副室長 大学院 人間環境学府 教授 工学部 建築学科 教授
包清 博之	九州大学 名誉教授
松野尾 仁美	九州産業大学 建築都市工学部 住居・インテリア学科 准教授
後藤 明	株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課 課長
飯塚 浩一郎	独立行政法人 都市再生機構 業務推進課 課長
藤田 實	元 大野城市総合計画審議会 会長 元 大野城市中央地区コミュニティ運営協議会 会長
西村 直純	大野城市 都市整備部 部長

第4 応募に関する条件・手続き等

1. 特定事業者の募集及び選定の手順

(1) 特定事業者の募集・選定スケジュール

特定事業者の募集及び選定のスケジュールは下記の通りである。

表3 特定事業者の選定手順及びスケジュール

内容	時期
① 募集要項等の公表	令和5年7月7日
② 第1回直接対話への参加申込締切	令和5年7月14日
③ 第1回直接対話の開催	令和5年8月1日～8月2日
④ 募集要項等に関する質問受付締切	令和5年8月18日
⑤ 募集要項等に関する質問回答の公表	令和5年9月11日
⑥ 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付期間	令和5年8月21日～9月15日
⑦ 第2回直接対話への参加申込締切	令和5年9月22日
⑧ 第2回直接対話の開催	令和5年10月3日～10月4日
⑨ 参加資格確認結果の通知（随時結果通知）	令和5年10月15日まで
⑩ 企画提案書の提出締切	令和5年10月27日
⑪ 優先交渉権者の選定、公表	令和5年12月
⑫ 基本協定の締結	令和5年12月
⑬ 基本契約、設計施工一括契約の締結	令和6年3月
⑭ 指定管理者の指定	令和8年3月

(2) 特定事業者の募集手続等

① 直接対話の実施

本事業及び募集の趣旨について、応募者の理解促進を図るため、直接対話を実施する。

表 4 直接対話の概要

日時	第 1 回直接対話 令和 5 年 8 月 1 日 (火) 13 時 30 分～17 時 30 分 令和 5 年 8 月 2 日 (水) 9 時 30 分～17 時 30 分 第 2 回直接対話 令和 5 年 10 月 3 日 (火) 13 時 30 分～17 時 30 分 令和 5 年 10 月 4 日 (水) 9 時 30 分～17 時 30 分 ※直接対話への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
場所	大野城市役所 ※直接対話への参加申込者に対して、別途、市から開催場所を通知する。
申込期限	第 1 回直接対話：令和 5 年 7 月 14 日 (金) 17 時まで 第 2 回直接対話：令和 5 年 9 月 22 日 (金) 17 時まで
申込方法	直接対話参加申込書 (様式 1-1) に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「大野城市高架下等整備・運営事業 直接対話 1(2)回目申込●●」(●●は提出企業名)とする。
参加人数	1 グループ 10 名以内とする。
対話内容	原則、非公表 ※市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、本募集要項等の修正を行い公表する場合がある。
留意事項	当日は募集要項等の配付を行わないため、応募者において持参すること。 優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。 対面での実施を基本とするが、WEB 参加を希望する場合は、上記申込期限までに別途「第 7 2 担当窓口」に連絡すること。

② 募集要項等に関する質問・意見

募集要項等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

表 5 質問受付の概要

受付締切	令和 5 年 8 月 18 日 (金) 17 時まで
提出方法	募集要項等に関する意見・質問書 (様式 1-2) に記入し、上記の期間で「第 7 2 担当窓口」に示す E-mail 宛に送付する。 送付する際の件名は、「大野城市高架下等整備・運営事業に関する意見及び質問 ●●」(●●は提出企業名)とする。

③ 募集要項等に関する質問・意見の回答

募集要項等に関する質問回答は、以下のとおりとする。

表 6 質問回答の概要

公表日	令和 5 年 9 月 11 日 (月)
留意事項	提出されたすべての質問については、質問を提出した企業名は公表せず、原則として、市のホームページにおいて公表する。また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

④ 企画提案書類の受付

応募者は、本事業の企画提案書類を以下の要領で提出する。

ア 提出締切

令和5年10月27日（金） 17時まで

※応募者は、企画提案書を提出する日時を提出する3日前までに担当窓口で電話で連絡すること。

イ 提出場所

「第7 2 担当窓口」に示す担当課

ウ 提出方法

持参により提出すること。

エ 企画提案書類様式

企画提案書類は、様式集に従い作成すること。

⑤ 企画提案に関するヒアリングの実施

優先交渉権者の選定にあたり、応募者に対し、提案の内容に関するヒアリングを実施する。後日、実施時期及び開催場所等詳細を応募グループの代表企業に連絡する。

⑥ 選定結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者の選定後、選定結果を速やかに応募グループの代表企業に文書にて通知する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

代表企業及び構成企業の定義及び留意点は、次のとおりとする。

【用語の定義】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。

【留意点】

- ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。
- イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業がこれを負担すること。

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。なお、応募者は、「c. 維持管理企業」又は「d. 運営企業」、「e. にぎわい創出企業」の中から「f. 付帯事業実施企業」を定めるものとする。資格審査の詳細については、事業者選定基準に示す。

- a. 設計企業
- b. 建設企業
- c. 維持管理企業
- d. 運営企業
- e. にぎわい創出企業
- f. 付帯事業実施企業

イ 応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする

ウ 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

エ 応募者は、他の応募者の代表企業、構成企業になることはできない。

(2) 設計、建設業務の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

- ア 設計業務及び建設業務を行う設計企業及び建設企業は、「分担施工方式」による「設計・施工共同企業体」を結成することとし、(3)に規定する参加資格要件を満たすこと。
- イ 建設業務を行う建設企業は、「共同施工方式」により、大野城市共同企業体運用要綱（平成5年要綱第18号）に規定する「特定建設工事共同企業体」を結成することとし、(3)に規定する参加資格要件を満たすこと。ただし、単独企業で確実かつ円滑に施工できると市が認めた場合には、この限りではない。
- ウ 代表構成員は「分担施工方式部分」の出資比率が最大である者であって、かつ「共同施工方式部分」における出資比率が最大の者であること。
- エ 「共同施工方式部分」における構成員数は5者までとする。構成は代表構成員及びその他の構成員から結成するものとし、代表構成員は1者とする。
- オ 「共同施工方式部分」の構成員当たりの出資比率の最小限度基準は、10%以上であること。

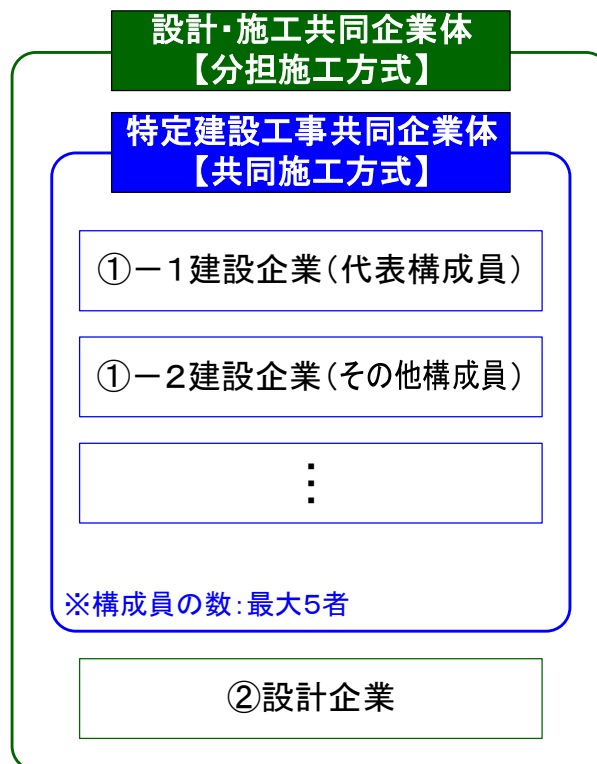


図2 応募者の構成（設計業務及び建設業務）

(3) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。市は、応募者から提出された資格審査に関する提出書類を確認し、参加資格要件を満たしているか否かを確認する。

① 共通事項

- a. 地方自治法施行令第167条の4に規定する者でないこと。
- b. 大野城市競争入札参加資格等に関する規程（平成7年規程第1号）第7条に規定する令和3・4年度の有資格者名簿（以下「参加資格名簿」という。）に登載されている者であること。なお、本要件を満たしていない場合は、本市所定の資格審査（b.大野城市競争入札参加資格等に関する規程（平成7年規程第1号）第7条に規定する有資格者と同等の資格審査）を受け、市より承認を得ることで参加資格を認める。
- c. 会社更生法（平成14年法律第154号）による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）による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。（更生手続又は再生手続の開始決定後、大野城市から再認定を受けている者を除く。）
- d. 募集要項等の公表日から優先交渉権者選定・公表日までの間に、大野城市競争入札参加資格等に関する規定（平成7年規定第1号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- e. 国、福岡県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。
- f. 大野城市暴力団排除条例（平成22年条例第12号）第2条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と密接な関係を有する者でないこと。
- g. 本事業のアドバイザー業務に関与した者及びこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
なお、本事業のアドバイザー業務に関与した者は以下のとおりである。
 - ・ 八千代エンジニアリング株式会社
 - ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業
- h. 審査委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。

② 各業務を担う企業の参加資格要件

ア 設計企業（土木）

対象施設①、②、③-5、③-6、④-2（別紙-1対象施設位置図・対象施設一覧参照）の「設計業務」を行う設計企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. 及び d. を満たすこと。（c. 及び d. の実績は、同一企業でなくても可とする。）

- a. 参加資格名簿の測量・設計等業務関係の「土木設計」に登載されている者であること。
- b. 対象施設に応じて、技術士（建設部門：都市及び地方計画又は道路）の資格を有する者を本業務に配置すること。
- c. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、敷地面積が500㎡以上の広場・公園の実施設計業務を元請として履行した実績を有すること。
- d. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、道路の実施設計業務を元請として履行した実績を有すること。

イ 設計企業（建築）

対象施設③-1、③-2、③-3、③-4、④-1、④-3、⑤（別紙－1対象施設位置図・対象施設一覧参照）の「設計業務」を行う設計企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. 及び d. を満たすこと。（c. 及び d. の実績は、同一企業でなくても可とする。）

- a. 参加資格名簿の測量・設計等業務関係の「建築設計」に登載されている者であること。
- 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、一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- c. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上の公共施設（新築に限る。）の実施設計業務を元請として履行した実績を有すること。
- d. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、200台以上駐輪させることができる自走式駐輪場（単独もしくは主用途の建物に付随した施設のいずれも含むものとする。）の実施設計業務を元請又は自社設計として履行した実績を有すること。

ウ 建設企業（土木）

対象施設①、②、③-5、③-6、④-2（別紙－1対象施設位置図・対象施設一覧参照）の「建設業務」を行う建設企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. 及び d. を満たすこと。（c. 及び d. の実績は、同一企業でなくても可とする。）

- a. 参加資格名簿の建設工事関係の「造園工事」、「土木工事」のいずれかに登載されている者であること。
- b. 建設業法第3条第1項第2号の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていること。
- c. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、敷地面積が500㎡以上の広場・公園の工事を元請として施工した実績を有する者であること。なお、共同企業体での施工の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。
- d. 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（直近のものに係る。）の「土木一式」の総合評点値が1,100点以上であること。

エ 建設企業（建築）

対象施設③-1、③-2、③-3、③-4、④-1、④-3、⑤の「建設業務」を行う建設企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. ～e. を満たすこと。（c. ～e. の実績は、同一企業でなくても可とする。）

- a. 参加資格名簿の建設工事関係の「建築工事」に登載されている者であること。
- b. 建設業法第3条第1項第2号の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていること。
- c. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、延床面積1,000㎡以上の公共施設（新築に限る。）の建築一式工事を元請として施工した実績を有する者であること。なお、共同企業体での施工の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。
- d. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、200台以上駐車させることができる自走式駐輪場（単独もしくは主用途の建物に付随した施設のいずれも含むものとする。）の建築一式工事を元請として施工した実績又は自社施工の実績を有する者であること。なお、共同企業体での施工の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。
- e. 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（直近のものに係る。）の「建築一式」の総合評点値が1,000点以上であること。

オ 工事監理企業（建築）

対象施設③-1、③-2、③-3、③-4、④-1、④-3、⑤の「工事監理業務」を行う工事監理企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. 及び d. を満たすこと。（c. 及び d. の実績は、同一企業でなくても可とする。）

- a. 参加資格名簿の測量・設計等業務関係の「建築設計」に登載されている者であること。
- 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、一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- c. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上の公共施設（新築に限る。）の工事監理業務を元請として履行した実績を有する者であること。
- d. 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、200台以上駐車させることができる自走式駐輪場（単独もしくは主用途の建物に付随した施設のいずれも含むものとする。）の工事監理業務を元請として履行した実績を有する者であること。

カ 維持管理企業

維持管理企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. 及び b. を満たすこと。また、1 者以上が c. ～f. を満たすこと。(c. ～f. の実績は、同一企業でなくても可とする。)

- a. 参加資格名簿の役務の提供関係のいずれかに登載されている者であること。
- b. 地方自治法 244 条の 2 第 11 項の規定による指定管理者の指定の取消しを受けたことがないこと。
- c. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、敷地面積が 500 m²以上の広場・公園の維持管理業務を履行した実績を有する者であること。
- d. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積 1,000 m²以上の建築物の維持管理業務を履行した実績を有する者であること。
- e. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、200 台以上駐輪させることができる自走式駐輪場（単独もしくは主用途の建物に付随した施設のいずれも含むものとする。）の維持管理業務を履行した実績を有する者であること。
- f. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、駐車場の維持管理業務を履行した実績を有する者であること。

キ 運営企業

運営企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. ～c. を満たすこと。

- a. 参加資格名簿の役務の提供関係のいずれかに登載されている者であること。
- b. 地方自治法 244 条の 2 第 11 項の規定による指定管理者の指定の取消しを受けたことがないこと。
- c. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、本事業の対象施設に類似する公共施設の運営業務（本事業で担当する運営業務）を履行した実績を有する者であること。

ク にぎわい創出企業

にぎわい創出企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が a. ～b. を満たすこと。

- a. 参加資格名簿の役務の提供関係のいずれかに登載されている者であること。
- b. 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、本事業で実施するイベント等実施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。

ケ 付帯事業実施企業

- a. 付帯事業実施企業は、「維持管理企業」又は「運営企業」、「にぎわい創出企業」の中から定めること。
- b. 付帯事業実施企業は、付帯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。複数の付帯事業実施企業で業務を分担する場合、各々の付帯事業実施企業が担当する業務について、当該要件を満たしていること。

※なお、上記ア～ケの各業務を担う企業の参加資格要件の a. で示す要件を満たしていない場合は、本市所定の資格審査を受け、承認を得ることで参加資格を認める。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認申請書の提出期限の最終日とする。

3. 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の作成等に関する費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書類の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

様式集に指定するもの以外は、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。

(4) 応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とする。

- ① 虚偽の記載をした場合
- ② 複数の提案を行った場合

(5) 提出書類の取り扱い・著作権等

① 提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

② 著作権

本事業に関する企画提案書類の著作権は、応募者に帰属するが優先交渉権者として選定された場合は原則として公開する。また、応募者の企画提案書類については、優先交渉権者の選定に関わる審査及び公表、その他本事業に関する業務以外に応募者に無断で公表しない。なお、企画提案書類は返却しない。

③ 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に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

(6) 市からの提示資料の取り扱い

市が本事業の募集手続きにおいて提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 参加の辞退

参加表明書及び参加資格確認申請書を提出した応募者で、事業への参加を辞退するときには、参加辞退届（様式2-14）を「第7 2 担当窓口」に示す担当課に持参にて提出する。

4. 提案価格の上限

本事業の実施にあたり市が算定した公共施設整備運営費（サービス対価）（＝参考基準価格）は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。

参考基準価格（提案上限額）：3,934,000 千円（税込）

（参考基準価格の内訳）

- ・設計、建設業務費 3,143,000 千円
- ・維持管理等業務費（維持管理業務、運営業務） 791,000 千円

※参考基準価格とは、対象施設の設計・建設業務、開館・供用開始準備業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務の実施に係る費用（支出）と利用料金（収入）との差引である。

第5 事業実施に関する事項

1. 誠実な業務遂行

特定事業者は、募集要項等、市に提出した企画提案書類、基本協定書、基本契約書、設計施工一括契約書、指定管理基本協定書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり

市は、代表企業に対して連絡調整を行うが、必要に応じて市と構成企業との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、市と構成企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業に報告する。

基本協定又は基本契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と特定事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

3. 市による監視（モニタリング）

市は、特定事業者が実施する本施設の設計、建設、総括管理、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う（詳細は、モニタリング措置要領を参照）。監視の方法、内容等については、特定事業契約に定める。

また、特定事業者の提供する本施設の総括管理、維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は再発防止策を含んだ業務改善計画書の提出、実施を求めることができるものとする。

第6 特定事業契約に関する事項

1. 基本協定の締結

市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。優先交渉権者は、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. 基本契約等の締結

基本協定締結後、市は、特定事業者との間で、本事業を実施するために必要な、基本契約、設計施工一括契約、指定管理基本協定を締結する。

3. 契約保証金

特定事業者は、特定事業契約の定めに基づき契約保証金を納付するものとする。

4. 特定事業者の権利義務等に関する制限

特定事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、事業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してはならない。

5. 市と特定事業者の責任分担

(1) 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と特定事業者の責任分担は、原則として基本契約書（案）、設計施工一括契約書（案）、指定管理基本協定書（案）に定めるとおりとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。なお、これらの資料に示されていないリスク分担等については、市と特定事業者双方の協議により定めるものとする。

6. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、PFI法に準じた法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、PFI法に準じた財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

なお、本事業は、国土交通省の社会資本整備総合交付金（まちなかウォークアブル推進事業及び都市再生土地区画整理事業）及び地方債の活用を予定している。

(3) その他の支援に関する事項

市は、特定事業者が本事業実施に必要となる許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

7. 事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7 その他

1. 情報提供等

募集要項等に定めるほか、事業者選定に際し必要な事項が生じた場合は、市ホームページに掲載する。

2. 担当窓口

大野城市 都市整備部 連立・高架下活用推進課

〒816-8510

福岡県大野城市曙町二丁目2番1号

担当：今村、島本

電話：092-580-1967 E-mail：renritsu@city.onojo.fukuoka.jp

別紙-1 対象施設位置図・対象施設一覧

1. 対象施設位置図

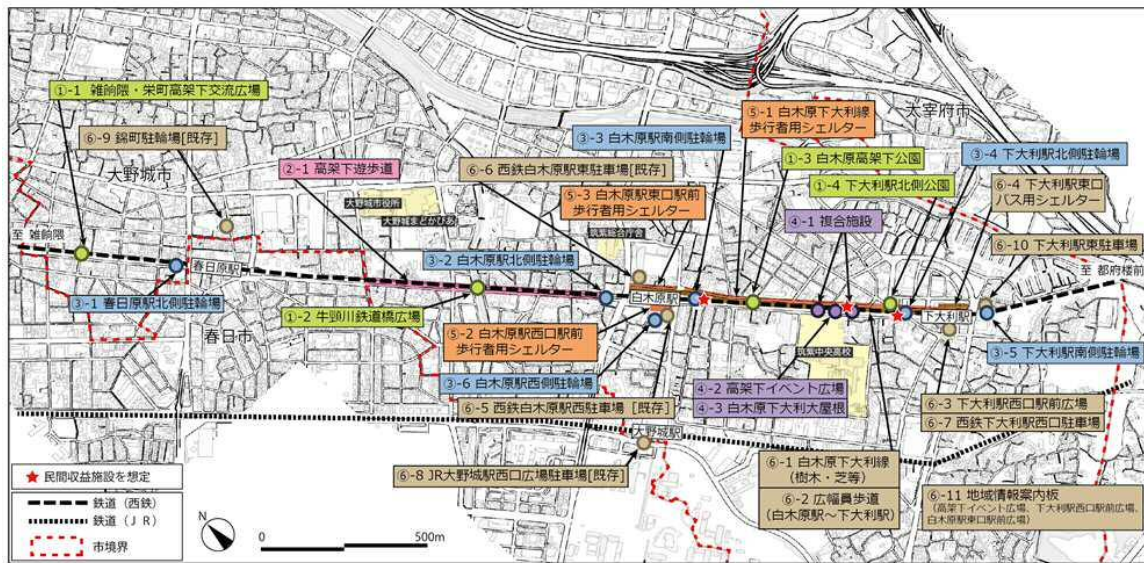


図 3 対象施設位置図

2. 対象施設一覧

表 7 対象施設一覧

施設名	規模等
① 高架下広場・公園	
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	898 m ² 程度
①-2 牛頸川鉄道橋広場	380 m ² 程度 (トイレ有)
①-3 白木原高架下公園	524 m ² 程度
①-4 下大利駅北側公園	1,500 m ² 程度 (都市計画法及び都市公園法に基づく公園)
② 高架下遊歩道	
②-1 高架下遊歩道	L=658m 2,491 m ² 程度
③ 高架下駐輪場	
③-1 春日原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 738 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)
③-2 白木原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 448 m ² 程度 自転車 230 台程度 (うち、おもいやりスペース 10 台程度)
③-3 白木原駅南側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 706 m ² 程度 自転車 445 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度) 1階事業用スペース 405 m ² 程度
③-4 下大利駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 723 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度)、バイク 30 台程度 1階事業用スペース 166 m ² 程度
③-5 下大利駅南側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,946 m ² 程度 自転車 420 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)、バイク 160 台程度
③-6 白木原駅西側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 227 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 25 台程度、バイク 45 台程度
④ 高架下多目的施設 (交流広場及び大屋根を備えた複合型交流施設)	
④-1 複合施設	2 棟 2 階建て 合計延床面積 1,000 m ² 程度
④-2 高架下イベント広場	479 m ² 程度
④-3 白木原下大利間大屋根	1,160 m ² 程度
⑤ 歩行者用シェルター	
⑤-1 白木原下大利線 歩行者用シェルター	L=678m程度 W=2.5m程度
⑤-2 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	L=32m程度 W=2.5m程度、エントランスシェルター76 m ² 程度
⑤-3 白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター	L=129m 程度 W=2.5m 程度、エントランスシェルター53 m ² 程度
⑥ その他公共施設	
⑥-1 白木原下大利線 (樹木・芝等)	L=1,000m程度 樹木 (高木・中木) 120 本、地被類 1,400 m ² 、芝 452 m ²
⑥-2 広幅員歩道 (白木原駅～下大利駅)	L=1,000m程度 W=14m程度、ゴムチップ広場 2,361 m ² 、植生用ブロック 86 m ² 、ヤマジロマウンド 700m、ドレイベンチ 30.7m、ベンチ (テーブライト含む) 22 基、広場ウッドデッキ 1 基 (仮設ステージテント含む) ウッドデッキ (テーブライト含む) 1 基、サークルベンチ 7 基、車道照明 2 基、歩道照明 3 基、広場照明 21 基、植栽照明 64 基、手洗い 6 箇所、電源 7 箇所
⑥-3 下大利駅西口駅前広場	2,700 m ² (うち広場部 1610 m ²)、シェルター279 m ² 、ウッドデッキ (仮設ステージテント含む) 1 基、サークルベンチ 1 基、車道照明 4 基、歩道照明 3 基、植栽照明 5 基、手洗い 1 箇所、電源 2 箇所、樹木 (高木・中木) 5 本、地被類 18 m ² 、階段 1 箇所、時計 1 基
⑥-4 下大利駅東口 バス用シェルター	641 m ² 程度
⑥-5 西鉄白木原駅西駐車場 [既存]	13 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-6 西鉄白木原駅東駐車場 [既存]	5 台
⑥-7 西鉄下大利駅西口駐車場	4 台
⑥-8 JR 大野城駅西口広場駐車場 [既存]	10 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-9 錦町駐輪場 [既存]	立体駐輪場 (2階建て)、鉄骨造・1995 年竣工 敷地面積 670 m ² 程度、延床面積 846 m ² 程度、建築面積 433 m ² 程度 自転車 370 台程度、バイク 40 台程度 ベルトコンベア有
⑥-10 下大利駅東駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,400 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 680 台程度
⑥-11 地域情報案内板	デジタルサイネージ : 3 基 (高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場 (広幅員歩道))

※ 「⑥-1」、「⑥-4」、「⑥-7」、「⑥-10」は、今後、市で別途実施設計を行う予定であり、規模等は現時点での想定を示す。

別紙-2 事業スキーム

表 8 本事業で想定する事業スキーム

