

指宿地域交流施設整備等事業

入札説明書

平成 15 年 5 月

指 宿 市

【目次】

入札説明書の位置付け	1
対象事業の概要	2
1. 事業名	2
2. 対象となる公共施設の種類	2
3. 公共施設等の管理者の名称	2
4. 関連法令等の遵守	2
5. 事業目的	2
6. 対象となる公共施設等の概要	3
7. 事業の範囲	3
8. 事業スケジュール	4
9. 事業期間	5
10. 事業方式	5
11. 事業者の収入	5
民間事業者の募集及び選定等	6
1. 民間事業者の募集及び選定の方法	6
2. 民間事業者の募集及び選定の手順	6
3. 入札手続き	6
4. 応募者の備えるべき参加資格要件	8
5. 入札に関する留意事項	9
入札書類の審査	10
1. 審査委員会の設置	10
2. 審査基準等	10
3. 審査・選定・公表の手順	10
提示条件	11
1. SPC の設立	11
2. SPC の収入	11
3. 市の支払条件等	11
4. 債権の取扱い等	13
5. 土地の使用等	13
6. SPC の事業契約上の地位	13
7. 市と SPC の責任分担	13
8. 日本政策投資銀行の融資等の取扱い	13
事業実施に関する事項	14
1. 市による本件事業の実施状況の監視	14
2. 事業期間中の SPC と市の関わり	14
3. 支払手続	14
4. 事業継続が困難となった場合の措置	14
提出書類・作成要領	16
1. 提出書類	16
2. 入札書類作成要領	18
契約に関する事項	20
1. 契約の手続き	20
2. 契約締結時期	20
3. 契約金額	20
4. 契約保証金	20
5. 契約の概要	20
《添付資料》	
添付資料 : リスク分担表	
添付資料 : 事業スキーム図	

添付資料 : 入札説明書等に関する説明会 参加希望書
添付資料 : 入札説明書等に関する意見書・質問書

《別添資料》

別添資料 : 要求水準書
別添資料 : 落札者決定基準
別添資料 : 契約書(案)
別添資料 : 様式集

入札説明書の位置付け

指宿市（以下「市」という。）は、指宿地域交流施設整備等事業（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（以下「PFI事業」という。）として実施するため、平成 15 年 1 月 14 日に公表した「指宿地域交流施設整備等事業の実施方針」（以下「実施方針」という。）及び実施方針に対する質問及び意見を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することが適切であると認め、PFI 法第 6 条の規定により、平成 15 年 3 月 26 日、本事業を「特定事業」として選定しました。

この入札説明書は、指宿市（以下「市」という。）が、本事業を実施するに当たり、入札参加希望者に配布するものです。

応募者はこの入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な提案書類を提出することとします。

本入札説明書に添付する要求水準書、落札者決定基準、様式集及び契約書（案）は、本入札説明書と一体のものとしします。なお、本入札説明書と実施方針の質疑回答書に相違がある場合は、本入札説明書の規定が優先するものとしします。

対象事業の概要

対象事業の概要は、次のとおりとします。

1 事業名

指宿地域交流施設整備等事業

2 対象となる公共施設の種類の種類

地域交流施設等

3 公共施設等の管理者の名称

指宿市長 田原迫 要

4 関連法令等の遵守

要求水準書（別添資料 ）にて掲げるとおりです。

5 事業目的

本事業は、「都市公園」「道の駅」「地域交流施設」により構成される複合的な整備事業である観音崎公園整備事業の一環として実施する事業であり、市が設置・管理する都市公園内において、地域交流の活性化施設として、休憩、物販、地域情報発信等の機能を持った「地域交流施設」を民間事業者のノウハウを十分活用して、効率的に整備、維持管理、運営を図ることを目的としています。

加えて、市が設置・管理を行う「都市公園」及び国土交通省が設置し市が管理を行う「道の駅」の維持管理業務も民間事業者の事業範囲とすることにより、観音崎公園全体の一体的・効率的な管理を図ることを目的とするとともに、施設利用者に対する公共サービスの向上を期待するものです。

また、本事業の実施にあたり、市は、地域産業の振興、地域の雇用拡大等、地域の活性化に貢献・寄与することを目指しています。

なお、地域交流施設は、指宿市民や市外からのさまざまな訪問客など幅広い施設利用者に供するため、以下の機能を持った施設を想定しています。

- (1)高齢者や障害者等をはじめとする、あらゆる施設利用者が快適に安心して利用できる施設
- (2)地域の特産品や地場で生産された生鮮品（農林水産物等）を展示販売することによって、商工業、農林水産業の振興を図り、あわせて、生産者の生きがいがいづくりにも寄与する施設
- (3)本市の宿泊案内、観光地情報、イベント情報等を広域的に紹介するナビゲーション的役割を担う施設
- (4)民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮される自由提案に基づく業務を含んだ、都市公園の便益及び休養施設の機能を有する施設

6 対象となる公共施設等の概要

(1) 建設計画地

指宿市小牧字礪 52 番地他

(2) 敷地面積

都市公園 : 12,000 m² (うち, 地域交流施設敷地は 1,050 m²)

道の駅 : 4,000 m² (駐車場面積 2,800 m², 道路敷き 1,200 m²)

(3) 地域地区等

区域 : 都市計画区域

用途地域 : 指定なし

建ぺい率 : 2.0% (都市公園法により都市公園敷地面積の 2.0%。ただし, 都市公園法に基づき, 都市公園における許容建築面積の特例措置があります。)

容積率 : 400%

(4) 地域交流施設の概要

市として, 本事業に最低限必要とされる施設構成は次のとおりです。なお施設要件等の詳細については, 要求水準書 (別添資料) にて掲げるとおりです。

全体規模

・延べ床面積 650 m²以上

外部施設ゾーン

・エントランス広場

特産物販売ゾーン

・地域特産品販売コーナー

・地域情報発信コーナー

自主運営事業ゾーン

・自主運営コーナー

休憩ゾーン

・休憩室

(5) 都市公園及び道の駅の概要

市が実施した都市公園の実施設設計図は, 要求水準書 (別添資料) の閲覧資料-1 のとおりとします。また, 国土交通省が実施する道の駅の概要については, 要求水準書 (別添資料) の添付資料-9 のとおりとしますが, 地域交流施設と国土交通省が整備する情報提供施設及びトイレ等は一体的なイメージが望まれることから, これらの配置計画については, 民間事業者の意向を参考とします。

7 事業の範囲

本事業は, PFI 法に基づき, 指宿地域交流施設を建設し, 次の項目を遂行することを事業の範囲とします。

(1) 地域交流施設

施設の設計・建設業務（各種手数料及び負担金を含む）

- a 施設の設計及びその関連業務
- b 施設の建設及びその関連業務
- c 工事監理業務
- d 建築確認申請等の手続き業務及び関連業務（必要となる官庁への諸手続きを含む。）
- e 施設の所有権移転に関する業務

施設の維持管理業務

- a 建物保守管理業務（点検・保守，修繕）
- b 建築設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視，修繕）
- c 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃）
- d 植栽・外構維持管理業務
- e 警備業務

施設の運営業務

- a 特産物販売業務（添付資料 参照）
- b 地域情報発信業務
- c 民間事業者の自由提案による自主運営業務

(2) 都市公園

公園の維持管理業務

- a 休養・修景施設保守管理業務（点検・保守，修繕）
- b 休養・修景施設設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視，修繕）
- c 清掃業務（公園内の清掃業務）
- d 植栽・外構維持管理業務
- e 警備業務

(3) 道の駅

施設の維持管理業務

- a 建物保守管理業務（点検・保守，軽微な修繕）
- b 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃業務）
- c 植栽・外構維持管理業務
- d 警備業務

8 事業スケジュール

本事業に関する主要スケジュールは，下記を予定しています。

事業者との仮契約締結（予定）	平成15年11月中旬
事業者との本契約締結（予定）	平成15年12月下旬
施設の設計・建設	平成15年12月～平成16年9月
施設の所有権の移転	平成16年9月
プレオープン期間	平成16年9月（1週間程度）
施設の供用開始	平成16年10月

9 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成31年9月30日までとします。なお、運営期間は平成16年10月1日から平成31年9月30日までの15年間とします。

10 事業方式

地域交流施設については、BT0方式（(Build-Transfer-Operate)：民間事業者が施設を設計・建設し、施工完了後速やかに市に所有権を移転し、事業期間中、当該施設の運営・維持管理業務を遂行する方式）を事業手法とします。事業期間中、市は有償で本施設を民間事業者に貸与します。

11 事業者の収入

本事業における民間事業者の収入は、次のものから構成されます。

- (1)市は、民間事業者が本事業に要する費用のうち地域交流施設の設計・建設工事等に係る費用については、事業期間中、あらかじめ定める額を割賦方式により事業者に支払います。
- (2)市は、民間事業者が本事業に要する費用のうち地域交流施設の維持管理・運営業務、都市公園の維持管理業務及び道の駅の維持管理業務に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を事業期間中、事業者に支払います。
- (3)市は、民間事業者が本事業に要する費用のうち地域情報発信業務に係る費用の一部については、物価変動等を勘案して定める額を事業期間中、事業者に支払います。また、特産物販売業務に関しては、民間事業者は、特産物販売業務の売上げの一部を収入とすることができます。
- (4)民間事業者は、施設の自由提案スペースを活用した自主運営事業を提案できます。自主運営事業による収入は民間事業者の収入となりますが、民間事業者は使用面積に応じた施設使用料を市に支払います。
なお、自主運営事業は、公共用地、公益施設利用の観点から、地域活性化や市民の利便性向上等に寄与することが望まれます。

市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に基づき、債務負担行為を設定しており、本事業に必要なサービスの対価を15年間支払います。

民間事業者の募集及び選定等

1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用する予定です。

2 民間事業者の募集及び選定の手順

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、次の日程のとおりです。

入札の公告	平成 15 年 5 月 19 日（月）
入札説明書等の配布	平成 15 年 5 月 19 日（月）～ 5 月 23 日（金）
入札説明書に関する説明会	平成 15 年 5 月 23 日（金）
入札説明書に関する質問の受付	平成 15 年 5 月 23 日（金）～ 5 月 30 日（金）
上記質問に対する回答の公表	平成 15 年 6 月 20 日（金）
参加表明書及び参加資格申請書の受付	平成 15 年 6 月 26 日（木）
参加資格審査結果の通知	平成 15 年 7 月 11 日（金）
入札（提案書の受付）	平成 15 年 7 月 29 日（火）
落札者選定結果の公表	平成 15 年 10 月上旬（予定）
仮契約締結	平成 15 年 11 月中旬（予定）
本契約締結	平成 15 年 12 月下旬（予定）

3 入札手続き

入札に関する手続き等は、次のとおりです。

(1) 入札公告・入札説明書等の公表

入札説明書等は、市の本事業担当課（指宿市総務部企画課）における閲覧・配布及びホームページへの掲載等により公表します。

(2) 説明会の開催

本入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催します。説明会への参加希望者は、平成15年5月22日（木）までに添付資料 に企業名及び参加人数等を記入の上、電子メール又はファクシミリ（(10) 連絡先に記載）により提出することとします。

日 時 平成 15 年 5 月 23 日（金）午後 1 時 30 分から
場 所 指宿市役所 3 階大会議室

(3) 質問受付

本入札説明書等に記載している内容に対する質問を、次のとおり受け付けます。

受付日時 平成 15 年 5 月 23 日（金）～ 5 月 30 日（金）

提出方法 添付資料 に記入のうえ、指宿市総務部企画課担当へ電子メール（(10) 連絡先に記載）により提出することとします。

(4) 質問回答の公表

質問内容及び回答は、平成 15 年 6 月 20 日（金）から市ホームページにて公表します。

(5) 参加表明書及び参加資格審査申請書の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書を次のとおり提出することとします。

受付日時 平成15年6月26日(木)

午前9時～正午、午後1時～午後5時

提出方法 提出様式(P16参照)に基づき、指宿市総務部企画課担当((10)連絡先に記載)へ持参により提出することとします。

(6) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果通知書を、参加資格審査申請を行った応募者(グループの場合は代表企業)に対して、平成15年7月11日(金)に発送します。

(7) 参加を辞退する場合

参加表明以降、事業者が参加を辞退する場合は、参加辞退届(様式6)を平成15年7月24日(木)までに指宿市総務部企画課担当((10)連絡先に記載)宛に提出することとします。

(8) 提案書(入札)の受付

参加資格審査の結果、合格した応募者は、提案書類を次により提出することとします。なお、提案書類の作成については、「提出書類・作成要領」に従うこととします。

受付日時 平成15年7月29日(火)午前9時～正午

提出方法 指宿市総務部企画課へ持参により提出することとします。

(9) 落札者の選定・公表

学識経験者及び市職員で構成する「指宿市PFI事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において提案書の審査を行い、落札者を選定し、仮契約締結後に選定結果を公表します。

(10) 連絡先

事業者選定に係る連絡先は、次のとおりとします。

指宿市総務部 企画課 担当：下吉

〒891-0497

鹿児島県指宿市十町2424番地

電話 0993-22-2111(代表)(内線222)

ファクシミリ 0993-24-3826

電子メールアドレス：kikaku@city.ibusuki.kagoshima.jp

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

入札に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）は、次のとおりとします。

応募者は、必要な資金の確保を自ら行った上で、地域交流施設の設計、建設、維持管理、運営及び都市公園及び道の駅の維持管理を行う能力を有した単独企業（以下「応募企業」という。）又は、これらの能力を有する者を含むグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

応募企業又は応募グループは、施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）により構成されるものとします。（これらの企業を以下「構成員」という。）ただし、設計企業及び維持管理企業については、協力企業とすることも建設企業が兼ねることも可とします。

応募グループで申込む場合には代表者を定めるとともに、代表者は本事業を実施するための特別目的会社（以下「SPC」という。）に出資を行うものとします。SPCは仮契約調印までに設立するものとします。

応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募企業、応募グループの構成員となることはできないものとします。また、応募グループの構成員の変更は原則として認めないものとします。やむを得ない事情が生じた場合は市と協議を行います。

構成員以外の者がSPCに出資することを認めます。ただし、構成員のSPCに対する出資比率は50%以上とします。

(2) 応募者の参加資格要件

地方自治法施行令（昭和22年5月3日号外政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しない者

資格確認基準日（参加意志表明時点）に指宿市又は鹿児島県の指名停止処置を受けていない者

最近1年間の法人税及び法人事業税を滞納していない者

本事業に係るアドバイザー業務に関与していない者

なお、本事業の業務に関わっている者は以下のとおりです。

財団法人都市経済研究所、福元法律事務所

経営不振の状態（会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、及び手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。ただし、市が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）にない者

設計企業は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

建設企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること

なお、応募グループで申し込む場合、 から までの要件は構成員全員が満たす必要があります。また、 又は については当該企業グループの構成員のいずれかの者が満たすことをもって足りるものとします。

5 入札に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、本入札説明書等及び入札説明書等に関する質疑回答の記載内容・条件を承諾したものとみなします。

(2) 費用負担

応募に要する費用は、応募者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱い・著作権

著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は市に帰属しませんが、公表その他市が本事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、市はこれを無償で使用することができるものとします。

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(以下「特許権等」という。)、日本国の法令に基づいて保護される権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うこととします。

提出書類の返却

提出書類については、市は各提案者に返却いたしません。

(4) 応募者の複数提案の禁止

一応募者は、複数の提案を行うことはできません。

(5) 書類の変更禁止

提案書類の変更はできません。ただし、誤字等の修正についてはこの限りではありません。

(6) 言語及び単位

応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、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとします。

(7) 入札保証金

入札保証金の納付は免除します。

(8) 本事業に係る額の公表

本事業において想定する事業期間を通じた事業契約金額の総額は、410,000千円です。ただし、この額は、消費税及び地方消費税の額、物価変動を除いたものであり、入札予定価格の目安となるものです。

入札書類の審査

1 審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員と市職員とにより構成される審査委員会にて行います。審査委員会の委員は次のとおりです。ただし、委員の追加等変更はあり得ます。

委員長	石田尾 博 夫	第一工業大学 教授
副委員長	安 山 宣 之	鹿児島大学工学部 助教授
委員	佐 藤 淳	日本政策投資銀行南九州支店 課長
委員	山 下 建 二	指宿市観光協会長
委員	田之畑 正 志	指宿市総務部長
委員	川 上 和 弘	指宿市産業振興部長
委員	田之上 齋	指宿市建設部長

2 審査基準等

審査・選定は、本入札説明書に添付する落札者決定基準（別添資料 ）に従って、審査委員会が行います。

3 審査・選定・公表の手順

(1) 資格審査

応募者の具備すべき参加資格要件の有無を審査します。

(2) 提案審査

落札者決定基準に基づき、コスト面からの定量的評価、及び運営・サービス水準面等からの定性的評価を行い、総合的に審査します。

(3) 落札者の選定

総合評価により、最高得点者を落札者とします。ただし、落札者が契約に至らない場合があるため、順位を付けます。

なお、審査の過程において必要に応じて提案内容に関する質疑応答を実施（平成 15 年 9 月予定）する場合があります。

(4) 審査・選定結果の公表等

市は、審査委員会における審査・選定の結果を取りまとめて、市のホームページにより公表します。

審査・選定結果に係る電話等による問い合わせには応じません。審査・選定結果に対する異議を申し立てることはできません。

提示条件

1 S P C の設立

落札した応募企業又は応募グループは、仮契約の締結前までに本事業の実施を目的とした S P C（特別目的会社）を市内に設立します。

この場合において、グループ構成員が主体となって S P C への出資を行うものとし（ただし、グループ構成員全員の出資は要しません。なお、グループ構成員以外の者が S P C に出資することは可能です。）、グループの代表企業は、必ず S P C へ出資を行うものとします。なお、S P C の役員構成については、原則として制限は設けません。

2 S P C の収入

本事業における S P C の収入は、次のものから構成されます。

(1) 市は、S P C が本事業に要する費用のうち地域交流施設の設計・建設工事等に係る費用については、事業期間中、あらかじめ定める額を割賦方式により S P C に支払います。

(2) 市は、S P C が本事業に要する費用のうち地域交流施設の維持管理・運營業務、都市公園の維持管理業務及び道の駅の維持管理業務に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を事業期間中、S P C に支払います。

(3) 市は、S P C が本事業に要する費用のうち地域情報発信業務に係る費用の一部については、物価変動等を勘案して定める額を事業期間中、S P C に支払います。また、特産物販売業務に関しては、S P C は、特産物販売業務の売上げの一部を収入とすることができます。

(4) S P C は、施設の自由提案スペースを活用した自主運營業業を提案できます。自主運營業業による収入は民間事業者の収入となりますが、S P C は使用面積に応じた施設使用料を市に支払います。

なお、自主運營業業は、公共用地、公益施設利用の観点から、地域活性化や市民の利便性向上等に寄与することが望まれます。

3 市の支払条件等

(1) 市が支払うサービス料の算定方法

考え方

- ・ 市は、施設の設計・建設業務、維持管理業務及び運營業務を一体のサービスとみなし、提供されるサービスを一体のものとして購入します。その対価としてサービス料を S P C に支払います。
- ・ 市は、サービス料を維持管理・運營業務期間の15年間にわたり支払います。
- ・ 市は、モニタリングを実施し、事業契約に定められたサービス水準が満たされていることを確認したうえで、サービス料を支払います。

サービス構成

市が支払うサービス料の対象となるサービスの構成は、次のとおりです。契約に基づき、SPCが実施する事業の対価として、市はSPCに対し以下の費用を支払います。なお、支払方法・額の算出方法の詳細については、契約書（案）の別紙8に定めます。

項目	対象内容
初期投資に係るサービス料	1 地域交流施設の設計・建設業務 施設の設計及び関連業務に係る費用 施設の建設及び関連業務に係る費用 （建設工事費，備品購入費，外構工事費（サインポール工事費含）等） 建設に係る各種負担金 工事監理業務費用 工事着手に必要な調査・各種申請手続業務及び関連業務 初期投資費用に係る支払利息 契約など開業前費用
維持管理・運営に係るサービス料	2 地域交流施設，都市公園，道の駅の維持管理業務 建物保守管理業務（点検・保守，修繕） 設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視，修繕） 清掃業務（建物及び敷地内の清掃業務） 植栽・外構維持管理業務 警備業務 消耗品・備品維持費 水光熱費（都市公園のみ）
	3 地域交流施設の運営業務 地域情報発信業務委託費

算定方法

初期投資に係るサービス料については、初期投資費用の金額及び初期投資費用を元金とする「基準金利＋スプレッド」により定めた金利に基づき算定した支払利息の金額の合計額を各期毎に分割し支払います。支払方法は元利均等払いとし、金利は15年間固定とします。

基準金利についてはTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBORベース15年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前10時）とします。基準日は事業契約において合意された施設の供用開始予定日の2営業日前とします。

スプレッドについては入札時の提案書類に記載された率とします。

なお、入札時、提案書類の積算の前提となる基準金利は参加表明書及び参加資格申請書受付日を基準日とします。

維持管理・運営に係るサービス料については、維持管理業務及び運営業務について落札者が提案するサービス料及び構成内容に基づき、物価変動を勘案して支払額を定めます。

市が支払うサービス料の支払い方法

支払期間は15年間とし、平成16年度第3四半期分（10月1日～12月末日）を初回とし、「事業実施に関する事項」の「3 支払手続」に記載された手続に従い支払うものとします。以後年4回、平成31年度第2四半期分（7月1日～9月末日）までの60回の支払いとします。

4 債権の取扱い等

(1) 債権の譲渡

市はSPCから提供されるサービス（設計・施設整備・運営維持管理）を一体のものとして購入することから、SPCが市に対して有する支払請求権（債権）を譲渡する場合には、事前に市の承諾を得ることとします。

(2) 債権の担保提供

プロジェクトファイナンスの担保として、SPCが市に対して有する債権を提供する場合には、事前に市の承諾を得ることとします。

5 土地の使用等

SPCは建設及び運営・維持管理に必要な範囲において、土地を無償で使用することができます。

6 SPCの事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、SPCはプロジェクトファイナンスに係る事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供により処分することはできません。

7 市とSPCの責任分担

市とSPCの責任分担は、入札説明書、契約書その他の本事業の規定によるものとし、SPCが実施する設計・建設・運営維持管理の責任は、原則としてSPCが負うこととします。ただし、天災、経済動向の変化等により、市も責任を負うこともあり得ます。

8 日本政策投資銀行の融資等の取扱い

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、応募者は当該融資の利用を前提として提案することは可能ですが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、市は同行からの調達の可否による条件変更は行いません。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うこととします。（無利子融資制度は平成18年3月31日までの時限措置です。）

事業実施に関する事項

1 市による本件事業の実施状況の監視

市は、事業契約に基づき、提供される施設の設計・建設業務、維持管理業務及び運営業務のサービスを確認するため、本事業の実施状況の監視を次のとおり行います。なお、詳細については、契約書（案）（別添資料 ）に規定します。

(1) モニタリング

市は、S P C が提供する施設の設計・建設業務、維持管理業務、運営業務及びS P C の財務状況の把握を目的に、定期的又は随時に書面及び現地調査等により監視を行います。

(2) 支払の減額等

事業契約及び要求水準書で定められた性能が維持されていないことが判明した場合は、維持管理費又は運営費の減額等を行うことがあります。

2 事業期間中のS P Cと市の関わり

(1) 本事業は、S P C の責任において遂行されます。また、市は、事業契約に定められた方法により、事業実施状況について確認を行います。

(2) 原則として市は、S P C に対して連絡等を行いますが、災害や事故発生の緊急時等、必要に応じて市と建設企業等の間で直接連絡調整を行うことができることとします。

(3) 資金調達上の必要があれば、市は、S P C に融資を行う金融機関と一定の重要事項について協議し、協定等を締結します。

3 支払手続

(1) S P C は、各支払対象期間終了後、業務完了届及び業務報告書を速やかに市に提出することとします。

(2) 市は、業務完了届受領後 10 日以内に履行確認をS P C に通知します。

(3) S P C は、履行確認通知を受領後、速やかに市に請求書を送付することとします。

(4) 市はS P C からの請求書を受領後、30 日以内に支払います。

4 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) S P C の債務不履行の場合

S P C の提供するサービスが要求水準書に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約に定めるS P C の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、S P C に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができます。S P C が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができます。

S P C が倒産し、又は事業放棄しその状態が継続し、その結果、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合、市は、事業契約を解除することができます。

(2) 市の債務不履行の場合

市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、S P C は事業契約を解除することができます。

- (3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
不可抗力その他市又はS P Cの責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及びS P C双方は、事業継続の可否について協議します。
なお、一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市及びS P Cは、事業契約を解除することができます。
- (4) その他
上記の解除の事由及び効果等の詳細については、契約書(案)(別添資料)に規定します。

提出書類・作成要領

1 提出書類

提出書類は、次に示すとおりであり、本入札説明書に添付する様式集（別添資料）に基づきます。

(1) 参加資格確認申請時の提出書類

参加表明書を表紙として、以下の書類を1部提出することとします。

参加表明書 (様式 A-1)

参加資格確認申請書 (様式 A-2)

関係書類

- ・ 設計企業については、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定により、一級建築士事務所の登録を受けていることを証する書類
- ・ 建設企業については、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていることを証する書類及び経営事項評価点数
- ・ 最新年度の納税証明書（法人税，法人事業税，消費税及び地方消費税，法人市町村民税，固定資産税，全構成員）
- ・ 企業単体の貸借対照表及び損益計算書（直近3年分，全構成員）

その他

- ・ 会社概要（最新のもの，全構成員）
- ・ 法人登記簿謄本（入札公告後に交付されたもの，全構成員）
- ・ 過去2年間の国又は地方公共団体の実績を含む事業実績（設計，建設）

(様式 A-3)

(2) 参加資格確認書受領後に辞退する場合の提出書類

入札参加を希望したものが、参加資格確認書受領後に、入札参加を辞退しようとする場合には、以下の書類を1部提出することとします。

- ・ 入札辞退届 (様式 A-4)

(3) 入札時の提出書類

参加資格確認書を受領したものが、入札に参加する場合には、以下の書類を一括して提出することとします。

入札書等 1部

事業計画提案書

- ・ 事業方針，体制に関する提案書 15部（うち1部は正本）
- ・ 地域交流施設 提案図面 15部（うち1部は正本）
- ・ 地域交流施設 設計・建設業務提案書 15部（うち1部は正本）
- ・ 地域交流施設，都市公園，道の駅 維持管理業務提案書 15部（うち1部は正本）
- ・ 地域交流施設 運営業務提案書 15部（うち1部は正本）
- ・ 資金収支計画提案書 15部（うち1部は正本）

事業計画提案書の提出にあたっては、磁気データも本市に提出することとします(ただし、地域交流施設 提案図面は除く)。

入札書等

- ・ 入札書類提出届 (様式 B - 1)
- ・ 入札書類提出一覧表 (様式 B - 2)
- ・ 入札書 (様式 B - 3)
- ・ 委任状(代表企業) (様式 B - 4)
- ・ 委任状(受任者) (様式 B - 5)
- ・ 確約書, 関心表明書(様式, 枚数自由)

事業方針, 体制に関する提案書

- ・ 事業方針, 体制に関する提案書 表紙 (様式 C - 1)
- ・ 事業方針, 体制に関する基本的考え方 (様式 C - 2)
- ・ 事業実施体制 (様式 C - 3)
- ・ 企業役割分担 (様式 C - 4)
- ・ 地域貢献に関する提案 (様式 C - 5)

地域交流施設 提案図面

- ・ 提案図面 表紙 (様式 D - 1)
- ・ 配置図
- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図
- ・ 外観透視図

地域交流施設 設計・建設業務提案書

- ・ 地域交流施設 設計・建設業務提案書 表紙 (様式 E - 1)
- ・ 施設概要(面積表, 外・内部仕上表) (様式 E - 2)
- ・ 配置・外構計画 (様式 E - 3)
- ・ 内外部デザイン計画 (様式 E - 4)
- ・ 施設計画 (様式 E - 5)
 - ゾーニング, 内外部動線計画
 - バリアフリー, ユニバーサルデザイン計画
 - 構造計画、設備計画等
- ・ 環境計画, 省エネルギー計画 (様式 E - 6)
- ・ その他(地域活性化や集客性を考慮した工夫等)提案 (様式 E - 7)
- ・ 備品リスト (様式 E - 8)
- ・ 建設工事費見積書 (様式 E - 9)
- ・ 工程計画表 (様式 E - 10)

地域交流施設，都市公園，道の駅 維持管理業務提案書

- ・ 地域交流施設，都市公園，道の駅 維持管理業務提案書 表紙 (様式 F - 1)
- ・ 維持管理業務の基本的考え方 (様式 F - 2)
- ・ 維持管理業務体制 (様式 F - 3)
- ・ 地域交流施設 維持管理業務計画 (様式 F - 4)
- ・ 都市公園 維持管理業務計画 (様式 F - 5)
- ・ 道の駅 維持管理業務計画 (様式 F - 6)
- ・ その他サービス向上計画 (様式 F - 7)
- ・ 維持管理業務 見積書 (様式 F - 8)

地域交流施設 運營業務提案書

- ・ 地域交流施設 運營業務提案書 表紙 (様式 G - 1)
- ・ 運營業務の基本的考え方 (様式 G - 2)
- ・ 運營業務体制 (様式 G - 3)
- ・ 特産物販売業務計画 (様式 G - 4)
- ・ 地域情報発信業務計画 (様式 G - 5)
- ・ 民間事業者の自由提案による自主運營業務計画 (様式 G - 6)
- ・ その他サービス向上計画 (様式 G - 7)
- ・ 運營業務見積書 (様式 G - 8)

資金収支計画提案書

- ・ 資金収支計画提案書表紙 (様式 H - 1)
- ・ 資金調達計画書 (様式 H - 2)
- ・ 長期収支計画表 (様式 H - 3)
- ・ キャッシュフロー計算書 (様式 H - 4)
- ・ サービス料の支払い予定表 (様式 H - 5)
- ・ 初期投資費（割賦元本）見積書 (様式 H - 6)
- ・ 特産物販売業務における売上予定表 (様式 H - 7)
- ・ 事業の安定性に関する提案 (様式 H - 8)

2 入札書類作成要領

入札書類を作成するに当たっては，特に市の指示がない限り，次に示す項目に留意してください。

(1) 言語，通貨及び単位

各提出書類に用いる言語は日本語，通貨は円，単位はSI 単位とする。また，原則として横書きで記述する。

(2) 図面

図面はJIS の建築製図通則に従って作成してください。

(3) 会社名等がわかる表記の禁止

入札書類については、各書類の右下等所定の欄に、市から通知された受付番号を記載し、ロゴマークの使用を含めて、応募者名がわかる記述を避けてください。

ただし、入札書等、事業計画提案書のうちの正本1部の表紙においては応募者名、表紙以外の各様式においては応募者名、出資者名を明らかにしてください。

(4) 使用ソフト

市に提出する磁気データについては、基本的にはMicrosoft Word (windows 版)、事業収支等はMicrosoft Excel (windows 版)を使用すること。

なお、図等を文書に取り込む場合等は、上記ソフト以外のものを使用してもよいこととします。

(5) 参加資格確認申請時の提出書類

参加資格確認申請書類を作成するに当たっては、次に示す項目に留意してください。

指定の順番に並べ、左側を綴じて提出してください。

(6) 入札書

入札書等のうち、入札書を作成するに当たっては、次に示す項目に留意してください。

入札書は封筒に入れ、密封して提出してください。

入札価格は事業期間にわたりサービスの対価を単純に合計した金額を記載してください。

金利の増減、物価の増減については考慮しないでください。

入札価格には、消費税及び地方消費税を含まないでください。

資金収支計画提案書との整合性を確保してください。

(7) 事業計画提案書

事業計画提案書を作成するに当たっては、次に示す項目に留意してください。

提出時には、指定の順番に並べ左側を綴じ、各項目ごとそれぞれA4判1分冊とし、所定の部数を提出してください。

地域交流施設 提案図面についてはA3判とし、A4に折り込んで所定の部数を提出してください。図面の縮尺、枚数は次に示すとおりです。なお、図面には図番を明示してください。

- ・ 配置図 : 1/400, 1枚
- ・ 平面図 : 1/200, 任意枚数
- ・ 立面図 2面以上 : 1/200, 1枚
- ・ 断面図 2面以上 : 1/200, 1枚
- ・ 外観透視図 : 任意縮尺, 1枚

契約に関する事項

1 契約の手続き

- (1) 落札者は平成 15 年 11 月中旬(予定)までに S P C を市内に設立し,市と S P C で仮契約を締結します。
- (2) 仮契約は,指宿市議会の議決を得た場合に正式の契約(本契約)となります。
- (3) 本事業提案は総合評価一般競争入札方式により実施するものであり,落札者決定以降は本入札説明書等に定める範囲内での変更に係る場合のみ協議を可能とします。
- (4) 落札者決定後,市議会の議決までの間に,落札者において,地方自治法施行令第 167 条の 4(一般競争入札の参加者の資格)又は第 167 条の 11(指名競争入札の参加者の資格)の規定に基づく入札参加資格の制限又は指宿市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止要領に基づく指名停止処分を受けた場合には,事業契約を締結しません。
- (5) 落札者が事業契約を締結しない場合には,総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行います(随意契約)。

2 契約締結時期

仮契約 平成 15 年 11 月中旬(予定)
本契約 平成 15 年 12 月下旬(予定)

3 契約金額

契約金額は,入札価格に消費税及び地方消費税を加算した額とします。ただし,入札価格のうち割賦金利部分についての消費税及び地方消費税は,非課税とします。

4 契約保証金

- (1) 契約保証金については,次のいずれかの方法によることとします。

契約保証金を納付する場合

- ・ 契約保証金の納付

契約保証金が免除される場合

- ・ 市を被保険者とする履行保証保険契約の締結(履行保証保険契約に係る保証証券を市へ提出)
- ・ S P C を被保険者とする履行保証保険契約の締結(事業者の費用にて市を質権者とする質権を設定)

- (2) 前項の契約保証金及び履行保証保険契約の額は,施設の設計・建設費に相当する費用の 10%以上とする。

5 契約の概要

提案内容及び契約書(案)(別添資料)に基づき締結するものであり,S P C が遂行すべき施設の設計・建設業務,維持管理業務及び運営業務に関する業務内容や金額,支払方法等を定めます。

また,S P C は,業務開始に先立ち市と協議の上,維持管理業務及び運営業務に関する計画書を作成することとします。

添付資料 : リスク分担表

(1) 共通リスク

リスク項目	リスクの概要	市	民間	分担
募集リスク	入札説明書等の誤り, 内容の変更等			
資金調達リスク	必要な資金の確保			
法制度リスク	法制度の新設, 変更			
税制度リスク	法人税等収益関係税の変更 上記以外の変更			
金利リスク	建設・運営期間中の金利の変更			
物価リスク	建設期間中の物価変動 運営期間中の物価変動			
許認可リスク	市が取得すべき許認可 民間事業者が取得すべき許認可			
住民対応リスク	着工前の段階における施設, 運営に対する住民の 反対運動等が生じた場合 民間事業者による調査, 設計, 建設, 運営に關する 住民の反対運動, 訴訟等が生じた場合			
第三者賠償リスク	市の責めによるもの 民間事業者の責めによるもの			
不可抗力リスク	戦争, 風水害, 地震等, 第三者の行為その他自然 的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲 を超えるもの			
事業の中止・延期に関する リスク	市の指示, 議会の不承認によるもの 事業者の事業放棄, 破綻によるもの			

(2) 設計リスク

リスク項目	リスクの概要	市	民間	分担
測量・調査リスク	市が実施した測量・調査 民間事業者が実施した測量・調査			
設計遅延リスク	市の事由により詳細設計が一定期間に完結せず費 用増加をもたらす場合 民間事業者の事由により詳細設計が一定期間に完 結せず費用増加をもたらす場合			
設計変更リスク	市の事由により設計変更が生じ費用が増加する場 合 民間事業者の事由により設計変更が生じ費用が増 加する場合			

(3) 建設リスク

リスク項目	リスクの概要	市	民間	分担
用地リスク	建設に関する資材置場の確保 地中障害物，土壤汚染			
工事費増大リスク	市の要請による費用超過，建設遅延による費用超過 上記以外のもの			
工事遅延リスク	市の要請による工事の遅延又は完工しない場合 上記以外のもの			
性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む。）			
一般的損害リスク	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害			

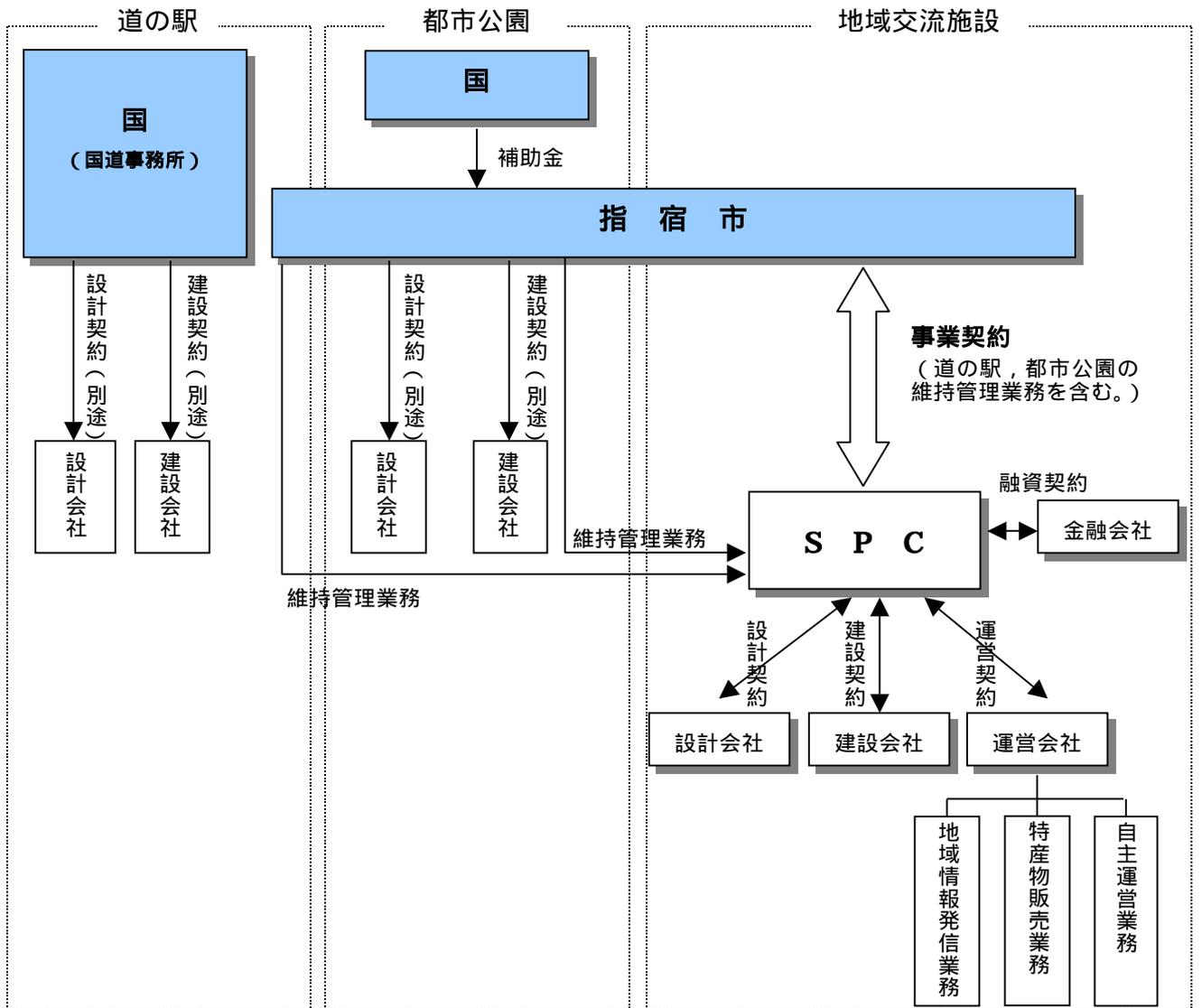
(4) 維持管理リスク

リスク項目	リスクの概要	市	民間	分担
瑕疵リスク	隠れた瑕疵の担保責任			
仕様変更リスク	市の要請による運営期間中の仕様の変更			
維持管理コストリスク	維持管理費が予想を上回った場合（物価変動によるものは除く。）			
設備更新リスク	設備更新費が予想を上回った場合（物価変動によるものは除く。）			
性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む。）			
施設損傷リスク	施設の劣化に対して適切な措置が講じられなかったことに起因 市の責めによる事故・火災等 民間事業者の責めによる事故・火災等			

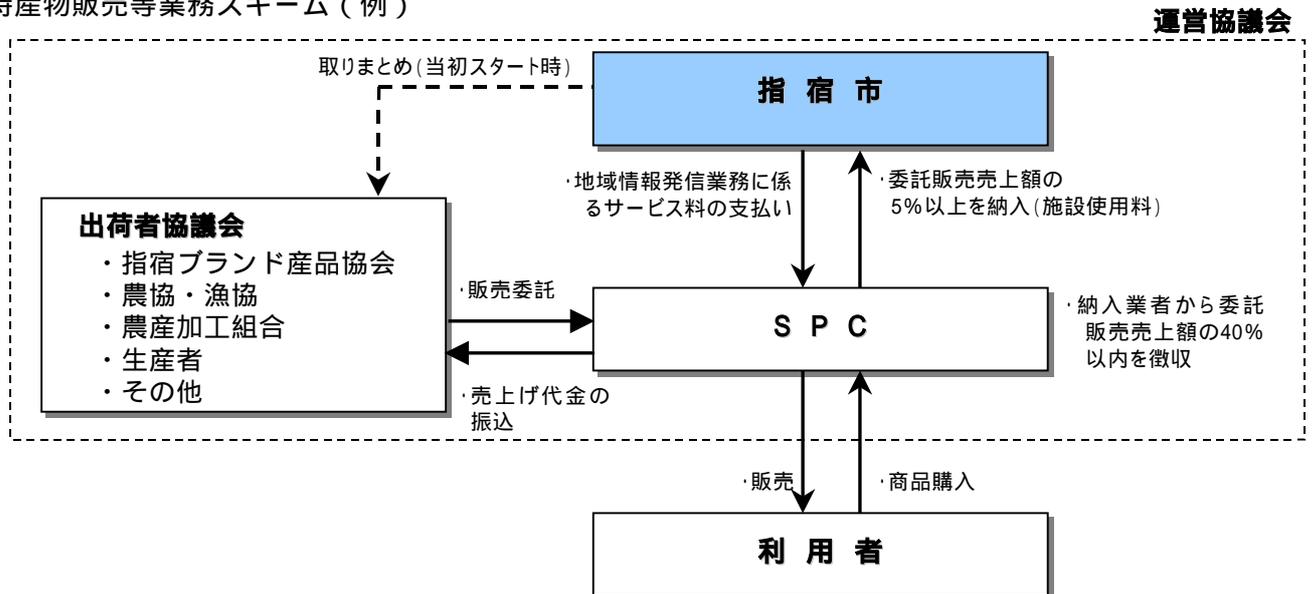
(5) 運営リスク

リスク項目	リスクの概要	市	民間	分担
計画変更リスク	市の要請による事業内容・用途の変更			
支払遅延リスク	市からのサービスの対価の支払遅延・不能			
性能リスク	要求水準不適合			
利用者への対応リスク	施設内における事故の発生 施設利用者からの苦情，訴訟			
運営コスト増大リスク	市及び運営協議会の要請による事業内容の変更等に起因する業務量及び運営費の増加 上記以外の要因による業務量及び運営費の増加（物価変動によるものは除く。）			

添付資料：事業スキーム図



特産物販売等業務スキーム (例)



添付資料

平成 年 月 日

入札説明書等に関する説明会 参加希望書

「指宿地域交流施設整備等事業」の入札説明書等に関する説明会への参加を希望しますので提出します。

出席者	会社名	
	所在地	
	所属/担当氏名	
	電話	
	Fax	
	電子メールアドレス	
	参加希望人数	

添付資料

平成 年 月 日

入札説明書等に関する意見書・質問書

「指宿地域交流施設整備等事業 入札説明書等」について、次のとおり意見・質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	所属/担当氏名	
	電話	
	Fax	
	電子メールアドレス	
項目	書類名	例：入札説明書
	頁数	例：P 1 4
	項目	例： - 4 - (1) -
内容	意見 質問 (どちらかにチェックしてください。)	

本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にまとめて記載してください。