

荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業

入札説明書

令和2年8月

大分市

## 目 次

<b>第 1 入札説明書等の位置づけ</b> .....	1
1 遵守すべき法制度等 .....	2
<b>第 2 事業の目的及び内容</b> .....	4
1 事業の目的 .....	4
2 事業名称 .....	4
3 事業実施場所 .....	4
4 本事業の対象となる施設 .....	4
5 本施設の管理者の名称 .....	5
6 事業の対象範囲 .....	5
7 事業方式 .....	6
8 事業期間 .....	7
9 事業スケジュール（予定） .....	7
10 事業期間終了時の措置 .....	7
1 1 事業者の収入 .....	8
1 2 事業形態 .....	8
1 3 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング .....	9
<b>第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件</b> .....	10
1 入札参加者の構成等 .....	10
2 入札参加者の制限 .....	12
3 SPCの設立等 .....	13
4 参加資格要件の確認基準日 .....	13
5 入札参加者の変更 .....	13
6 入札参加有資格者名簿の登録 .....	13
<b>第 4 事業者募集等のスケジュール</b> .....	13
<b>第 5 入札手続等</b> .....	14
1 担当窓口 .....	14
2 入札に関する手続 .....	14
3 入札参加に関する留意事項 .....	16
4 入札予定価格 .....	18
5 地代（基準地代単価年額） .....	18

<b>第 6 入札書類の審査</b> .....	19
1 荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業事業候補者選定委員会 .....	19
2 審査方法 .....	19
3 審査及び選定に関する事項 .....	19
<b>第 7 提案に関する条件</b> .....	20
1 立地条件等 .....	20
2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件 .....	21
3 業務の委託 .....	21
4 資金計画・事業収支計画に関する条件 .....	21
5 本市の費用負担 .....	22
6 サービスの対価 .....	22
7 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視 .....	22
8 土地の使用等 .....	22
9 保険 .....	22
10 本市と事業者の責任分担 .....	22
11 財務書類の提出 .....	23
<b>第 8 契約に関する事項</b> .....	23
1 契約手続き .....	23
2 契約の枠組み .....	23
3 契約金額 .....	24
4 契約保証金 .....	24
5 事業者の事業契約上の地位 .....	24
6 土壌汚染等 .....	25
7 地中障害物等 .....	25
8 民間施設の用途 .....	25
<b>第 9 提出書類</b> .....	26
1 入札時の提出書類 .....	26
<b>第 10 その他</b> .....	28
1 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 .....	28
2 金融機関と本市の協議（直接協定） .....	28

## 第1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、大分市（以下「本市」という。）が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。）に基づき、特定事業として選定した荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、大分市契約事務規則（昭和 39 年規則第 12 号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- ・ 事業契約書（案）：本事業のうち、本施設の業務実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮事業契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）：市所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの
- ・ 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設、維持管理、運営のサービス水準を示すもの
- ・ 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- ・ 様式集及び作成要領：提案書の作成に使用する様式を示すもの
- ・ 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- ・ 民間施設の実施に係る基本協定書（案）：本事業のうち、民間施設の実施について、市と民間施設実施企業との間で、双方の義務について必要な事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 1 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「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の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

### 【法令】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法、景観法、屋外広告物法
- ③ 消防法
- ④ 児童福祉法
- ⑤ 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑥ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑦ 電気事業法、ガス事業法
- ⑧ 道路法、駐車場法
- ⑨ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑩ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑪ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ⑬ 大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、土壌汚染対策法
- ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑮ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑯ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑰ 個人情報の保護に関する法律
- ⑱ 宅地建物取引業法、借地借家法
- ⑲ 条例
  - ・ 大分県建築基準法施行条例
  - ・ 大分県環境基本条例
  - ・ 大分県福祉のまちづくり条例
  - ・ 大分県文化財保護条例
  - ・ 大分市景観条例
  - ・ 大分市屋外広告物条例
  - ・ 大分市環境基本条例
  - ・ 大分市緑の保全及び創造に関する条例
  - ・ 大分市火災予防条例
  - ・ 大分市文化財保護条例
  - ・ 大分市水道事業給水条例
  - ・ 大分市公共下水道条例
  - ・ 大分市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
  - ・ 大分市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
  - ・ 大分市個人情報保護条例、大分市情報公開条例
  - ・ 大分市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
  - ・ 大分市行政財産使用料条例、大分市公有財産規則

- ・ 大分市こどもルーム条例
- ・ 大分市営駐車場条例
- ・ 大分市自転車等の放置の防止等に関する条例
- ⑳ その他関連法令、条例等

【要綱・各種基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説、建築設備耐震設計・施工指針
- ⑥ 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン（新築版）
- ⑦ 官庁施設の環境保全性基準、官庁施設の防犯に関する基準
- ⑧ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説
- ⑨ 建築設備設計基準、構内舗装・排水設計基準、雨水利用・排水再利用設備計画基準
- ⑩ 昇降機技術基準の解説、昇降機耐震設計・施工指針
- ⑪ 建築工事安全施工技術指針、建築保全業務共通仕様書（平成 30 年版）
- ⑫ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑬ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑭ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑮ 都市計画法開発許可制度の手引き（大分県土木建築部都市計画課）
- ⑯ 大分市景観計画、大分市景観形成ガイドライン、大分市緑の基本計画
- ⑰ 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱
- ⑱ 大分市開発行為指導要綱
- ⑲ 大分市地域防災計画
- ⑳ その他の関連要綱及び各種基準

## 第2 事業の目的及び内容

### 1 事業の目的

本市の中心市街地に位置する荷揚町小学校は、「大分市立小中学校適正配置基本計画」に基づき、新設の碩田学園に統合され平成 29 年 3 月に閉校した。その跡地については、子どもの遊び場や地区公民館等の整備により、中心市街地の活性化やにぎわいづくりなどを地域住民から望まれており、これら利活用により、中心市街地のさらなる魅力創造を図ることが不可欠と考えている。このような経緯を踏まえ、本市では、平成 31 年 3 月に「中心市街地公有地利活用基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定した。

本事業は、基本構想を踏まえた上で、複合公共施設を整備するため、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。）を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。また、事業者の自由提案により、本事業の基本方針と整合性が高い民間施設の整備を期待している。

### 2 事業名称

荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業

### 3 事業実施場所

#### (1) 事業用地

大分市荷揚町 32 番、32 番 2、33 番、34 番

#### (2) 敷地面積

- ・ 荷揚町小学校跡地 8,892.83 m<sup>2</sup>（市有地）
- ・ 荷揚中央駐車場敷地 964.99 m<sup>2</sup>（市有地）  
（事業者の提案により解体し、事業用地に取り込むことが可能）

### 4 本事業の対象となる施設

本事業で対象となる施設は、以下に掲げるものとする。荷揚町小学校跡地において、既存体育館は残置すること。

#### 1) 公共施設

複合公共施設及び立体駐車場（以下合わせて「本施設」という。）

- ① 複合公共施設
  - ・ 大分中央公民館
  - ・ 府内子どもルーム
  - ・ コモンスペース
  - ・ 本市執務室等
  - ・ 消防通信指令センター
- ② 立体駐車場（自走式）

## 2) 民間施設

事業者の自主的な創意により整備・運営等を行うことができる民間収益施設

本事業では、施設利用者を含む地域来訪者等が利用できる飲食施設等を民間施設として整備・運営することを事業者に義務付ける。

## 5 本施設の管理者の名称

大分市長 佐藤 樹一郎

## 6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

### (1) 本施設

#### 1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### 2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達及び設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑤ 電波障害対策業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### 3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安業務
- ⑥ 修繕業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

#### 4) 運營業務

- ① 受付・案内業務
- ② 立体駐車場運營業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

なお、受付・案内業務を除く本市執務室等、消防通信指令センター、大分中央公民館、府内こどもルーム、コモンスペースの運營業務は本市が実施するものとする。

また、既存の市営荷揚中央駐車場を解体・撤去しない場合、既存の市営荷揚中央駐車場の維持管理・運営は市が実施するものとする。

#### (2) 民間施設

事業者は上記(1)に示す本施設との相乗効果が期待できる事業又は本事業の基本方針に資する事業で、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する民間施設を整備・管理運営すること。

本事業では、施設利用者を含む地域来訪者等が利用できる飲食施設等を民間施設として整備することを義務付ける。その他の民間施設については事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することができないものとする。

- ① 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
- ② 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- ③ 以下の団体等による利用。
  - a. 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。以下「暴対法」という。）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
  - b. 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
  - c. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- ④ 大分市における「中心市街地公有地利活用基本構想」に合致しない用途。
- ⑤ その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途

なお、事業者は、本施設部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うために必要な測量、図面及び書類の作成を行うこと（詳細は民間施設の実施に係る基本協定書(案)第17条参照）。分筆登記は本市が行うものとする。

## 7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、本施設の所有権を本市に移転後、事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

また、事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する民間施設を整備・運営するものとする。この場合、市が事業用地の一部（以下「民間施設用地」という。）に借地借家法（平成3年法3律第90号）第22条（一般定期借地権）又は第23条（事業用定期借地権）

に定める借地権（以下併せて「定期借地権」という。）を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。

## 8 事業期間

本事業のうち、本施設に係る事業期間は、事業契約締結日より令和 21 年 3 月末日までとする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで（50 年以内）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、PFI 事業の事業期間終了時点（令和 21 年 3 月末日）までを下限する。

## 9 事業スケジュール（予定）

### （1）本施設

本施設に係る事業期間及び整備・運営期間を以下に示す。

事業契約締結（議決）	令和 3 年 6 月
事業期間	事業契約締結日～令和 21 年 3 月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 6 年 1 月末日
供用開始準備期間	本施設引渡し日～令和 6 年 3 月末日
複合公共施設の 供用開始日	令和 6 年 4 月 1 日
立体駐車場の供用開始日	令和 6 年 4 月 1 日 ※市営荷揚中央駐車場を解体し、一体整備する提案の場合、立体駐車場の供用開始前日までの期間、仮設駐車場（平面駐車場）100 台分程度を事業予定地内に確保すること。
維持管理期間	本施設引渡し日～令和 21 年 3 月末日
運営期間	供用開始日～令和 21 年 3 月末日

### （2）民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

借地期間	公正証書締結日～借地期間終了日（50 年以内）
公正証書締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする。
供用開始日	事業者の提案による。ただし、未活用の土地が生じないよう配慮すること。
借地期間終了日	公正証書締結日から 50 年以内で、事業者の提案による。ただし、PFI 事業の事業期間終了時点（令和 21 年 3 月末日）以降とすること。また、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。

## 10 事業期間終了時の措置

### （1）本施設

事業者は、事業期間終了時に本施設から速やかに退去するものとする。この場合、事業者は、事業期間終了後に本市が本施設について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるよ

うに、事業期間終了日の約 2 年前から本施設の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## (2) 民間施設

1 2 (2) ⑥ のとおり。(借地期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、一般用定期借地権設定契約書又は事業用定期借地権設定契約書において示す。)

## 1 1 事業者の収入

### (1) サービス対価

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引き渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価、維持管理業務及び運営業務の対価からなる。

### (2) 民間施設による収入及び負担

事業者が実施する民間施設の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、全て事業者の負担で実施するものとする。

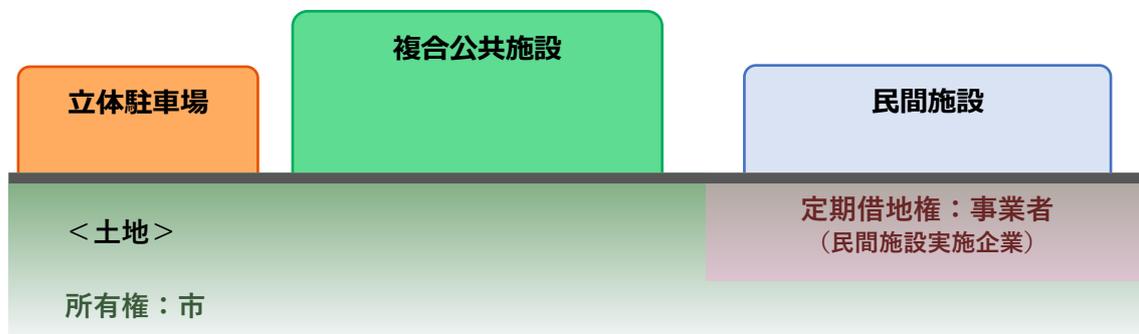
事業者は、定期借地権設定契約に基づき、民間施設の整備・運営に係る土地の貸付料を、本市に納付する。

## 1 2 事業形態

### (1) 事業スキーム

本市及び事業者は、民間施設に係る土地（建築面積及びその他外構部分の面積）について、定期借地権設定契約を締結する。

なお、公共施設と民間施設は分棟を基本とし、1 敷地 1 建物の原則に配慮して計画すること。



### (2) 土地の貸付条件

民間施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- ① 財産区分：普通財産（借地権設定の境界線については事業者の提案によるものとし、敷地の分筆のための測量は事業者が実施する。
- ② 形態：一般用定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条）。
- ③ 賃貸借期間：公正証書締結日から事業者の提案による日まで（50年以内）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。
- ④ 地代：事業者の提案によるものとし、基準地代単価年額（4,160円/㎡）以上とすること。ただし、実際の地代については、定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の不動産鑑定評価額を踏まえ、最終的な地代とするものとする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。  

$$\text{基準地代年額（円/㎡）} = \text{前年度の相続税路線価 160 千円/㎡} \times \text{利率 2.6/100} \\ = 4,160 \text{ 円/㎡} \cdot \text{年（端数切捨）}$$
- ⑤ 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- ⑥ 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第22条又は第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも賃貸借期間満了日までに解体・撤去工事を終えること。

### 1.3 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

- ① モニタリングの実施  
 本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。
- ② モニタリングの時期  
 本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理及び運営時の各段階において実施する。
- ③ モニタリングの方法  
 モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。
- ④ モニタリングの結果  
 モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

### 第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### 1 入札参加者の構成等

##### (1) 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業、協力企業又は民間施設実施企業とする。
- ② 参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- ③ 入札参加者は、落札者として選定された場合、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時までに設立するものとする。
- ④ 代表企業は、出資者中最大の出資比率を負担するものとする。
- ⑤ 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて当該出資者の出資比率は、出資額全体の 50%未満とする。
- ⑥ 代表企業若しくは構成企業が業務に当たらない場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業として、参加表明書において明記すること。
- ⑦ 民間収益事業を実施する企業については、民間施設実施企業として、参加表明書において明記すること。なお、民間施設実施企業が代表企業、構成企業又は協力企業となることは妨げない。
- ⑧ 本市は、本市内に本社・支社・支店を置く企業が入札参加グループとして本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待している。

##### (2) 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業は、本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う者（事業者が設立する SPC からこれらの業務を受託する者。以下それぞれ「設計企業」「建設企業」「工事監理企業」「維持管理企業」「運営企業」という。）及び民間施設実施企業は、以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

##### ① 設計業務を行う者

設計業務を 1 社で実施する場合は、以下の a から c までの要件を満たすこと。複数の設計企業で業務を実施する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は、以下の a から c までの要件を満たし、その他設計企業は、a 及び b の要件を満たすこと。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
  - b. 本市の入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント等）に登録されていること。
  - c. 延べ面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設（新築、増築又は改築）の実施設計実績（過去 15 年以内に完工している建物）を有すること。
- ② 建設業務を行う者
- 建設業務を 1 社で実施する場合は、以下の a から d までの要件を満たすこと。複数の建設企業で業務を実施する場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は、以下の a から d までの要件を満たし、その他建設企業は、a 及び b の要件を満たすこと。
- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
  - b. 本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）に登録されていること。
  - c. 令和 2 年度入札参加有資格者名簿等（建設工事）において、建築一式工事が A 等級に格付けされていること。
  - d. 延べ面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設（新築、増築又は改築）の施工実績（過去 15 年以内に完工している建物）を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上のものに限る。
- ③ 工事監理業務を行う者
- 工事監理業務を 1 社で実施する場合は、以下の a から c までの要件を満たすこと。複数の工事監理企業で業務を実施する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は、以下の a から c までの要件を満たし、その他工事監理企業は、a 及び b の要件を満たすこと。
- a. 建築士法第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
  - b. 本市の入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント等）に登録されていること。
  - c. 公共施設（新築、増築又は改築）の工事監理実績（過去 15 年以内に完工している建物）を有すること。
- ④ 維持管理業務を行う者
- 維持管理業務を 1 社で実施する場合は、以下の a 及び b の要件を満たすこと。複数の維持管理企業で実施する場合は、統括する維持管理企業を置くものとし、統括する維持管理企業は、以下の a 及び b の要件を満たし、その他工事監理企業は、a の要件を満たすこと。
- a. 本市の入札参加有資格者名簿に登録されていること。
  - b. 過去 15 年以内に、公共施設又はオフィスビル等の維持管理業務の実績を有していること。
- ⑤ 運營業務を行う者
- 運營業務を 1 社で実施する場合は、以下の a 及び b の要件を満たすこと。複数の運営企業で実施する場合は、すべての運営企業が、以下の a の要件を満たし、また、少なくとも 1 社が b の要件を満たすこと。
- a. 本市の入札参加有資格者名簿に登録されていること。
  - b. 駐車場運営の実績を有していること。
- ⑥ 民間収益事業を行う者
- 民間施設実施企業は、以下に示す要件に該当すること。

- a. 担当する民間施設実施業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

## 2 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ③ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- ⑤ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者。
- ⑦ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、本市から指名停止措置を受けている者。
- ⑧ 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- ⑨ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又は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。なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
  - ・ 株式会社 建設技術研究所
  - ・ シリウス総合法律事務所
  - ・ 株式会社 学校文化施設研究所
  - ・ 永井公認会計士事務所
- ⑩ 第 6 に記載の選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- ⑪ 法人税、事業税、消費税、地方消費税を滞納している者。
- ⑫ 入札参加者のいずれかで、他の入札参加者として参加している者。ただし、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- ⑬ 暴力団排除に関する措置要綱（平成 24 年 11 大分市告示第 377 号）に基づく排除措置を受けている者。

### 3 SPCの設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施するSPCを大分市内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができない。

### 4 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

### 5 入札参加者の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

### 6 入札参加有資格者名簿の登録

本市の入札参加有資格者名簿への登録が済んでいない代表企業、構成企業及び協力企業については、参加表明書の提出までに登録を完了しておくこと。なお、登録方法等は本市ホームページ上で公表している。

## 第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日 程	内 容
令和2年8月7日	入札公告、入札説明書等の公表
令和2年8月21日	入札説明書等に関する第1回質問の受付締切
令和2年8月31日、9月1日	入札説明書等に関する個別対話
令和2年9月下旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和2年9月下旬	入札説明書等に関する個別対話結果の公表
令和2年10月5日	入札説明書等に関する第2回質問の受付締切
令和2年10月下旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和2年11月10日	参加表明書、資格審査書類の受付締切
令和2年11月中旬	資格審査結果の通知
令和2年12月25日	提案に係る書類の受付締切
令和3年2月下旬	落札者の決定及び公表
令和3年3月下旬	基本協定の締結
令和3年4月中旬	仮事業契約の締結
令和3年6月下旬	市議会の議決

## 第5 入札手続等

### 1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を次のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

大分市企画部企画課公有地利活用担当班  
住 所：〒870-8504 大分市荷揚町2番31号  
電 話：097-585-6020（直通）  
F A X：097-534-6182  
E-mail：management@city.oita.oita.jp  
大分市公式ホームページアドレス：<https://www.city.oita.oita.jp/>

### 2 入札に関する手続

#### (1) 入札公告及び入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和2年8月7日（金）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、合わせて入札説明書等を本市公式ホームページ上で公表する。

（本市公式ホームページアドレス <https://www.city.oita.oita.jp/>）

#### (2) 資料の閲覧

要求水準書（案）の閲覧資料の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に上記第5の1の担当窓口へ連絡すること。

- ① 閲覧期間：令和2年12月18日（金）まで  
（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）
- ② 閲覧場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 資料の貸出し：閲覧資料のうち、「閲覧資料1 事業予定地現況測量図（CADデータ）」については、CDにて貸出す。希望者は、様式集及び作成要領「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」を提出すること。

#### (3) 入札説明書等に関する第1回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を、次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：入札説明書等公表の日から令和2年8月21日（金）午後5時まで
- ② 受付方法：様式集及び作成要領「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口へ原則としてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：令和2年9月下旬に大分市公式ホームページにおいて公表する予定である。

#### (4) 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する個別対話を次のとおり実施する。

- ① 実施日時：令和2年8月31日（月）、9月1日（火）
- ② 参加者：本件入札への参加を希望する者とし、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することも可能とする。なお、参加人数は合計で8名以内とする。

- ③ 受付方法：様式集及び作成要領「個別対話参加申込書」及び「個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和2年8月21日（金）午後5時までに、上記5の1の担当窓口にて原則としてEメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- ④ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和2年9月下旬までに本市ホームページにおいて公表する。

#### (5) 入札説明書等に関する第2回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を、次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：個別対話結果の公表日から令和2年10月5日（月）午後5時まで
- ② 受付方法：様式集及び作成要領「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口にて原則としてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：令和2年10月下旬に大分市公式ホームページにおいて公表する予定である。

#### (6) 参加表明書及び資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び資格審査書類を次の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和2年11月4日（水）から令和2年11月10日（火）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領「参加表明書」及び「入札参加資格審査に関する提出書類」

なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「入札辞退届」を、令和2年12月18日（金）までに、上記第5の1の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

#### (7) 資格審査結果の通知

資格審査結果は、入札参加者の代表企業に対して、令和2年11月25日（水）頃までに書面により通知する。

なお、入札参加資格を有する入札参加者に受付番号（記号）を通知する。

#### (8) 提案に係る書類の受付

提案に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を次の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和2年12月21日（月）から令和2年12月25日（金）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」「提案書」「基礎審査項目チェックシート」

## (9) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査に係る書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ② 入札参加資格審査に係る書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」様式 A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
  - a. 開札日時：令和 3 年 2 月中旬（予定）
  - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、消費税等抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。また、入札参加者が提案した地代が、本市が設定した基準地代単価年額を下回る場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている、又は全入札参加者の提案地代が基準地代単価年額を下回っている場合でも、再度入札（2 回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業事業候補者選定委員会設置要綱に規定する荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業事業候補者選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和 3 年 2 月下旬までに決定通知を行う。

## (10) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和 3 年 2 月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

## 3 入札参加に関する留意事項

### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

### (2) 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札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。

(5) 著作権

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、PFI法第11条の客観的評価を目的に本市が使用するものとする。本市は客観的評価の目的以外には使用しない。ただし、落札者として決定された入札参加者の提案内容は、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

(6) 特許権等

提案の中で特許権、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てい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、運営方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。  
なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとする。

(8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑪ 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)に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類

⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

(10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

**4 入札予定価格**

事業契約書に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価と維持管理及び運営業務のサービスの対価からなるサービスの対価の予定価格は、本施設の完成・引渡し後に、本市から一括で支払われる予定の一時支払金を含め、事業期間の総額は8,680,000千円（消費税等相当額を除く。）とする。

**5 地代（基準地代単価年額）**

定期借地権設定契約書に定める事業者が本市に支払う地代の平米単価年額について、提案書へ記載する価格は、提案書提出時点の単価で算定するものとし、4,160円/m<sup>2</sup>以上とする。

## 第6 入札書類の審査

### 1 荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業事業候補者選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、事業者選定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

（敬称略）

委員長	佐藤 誠治	大分大学名誉教授
副委員長	今西 衛	日本文理大学 経営経済学部 教授
委員	姫野 綾	大分県弁護士会
委員	木内 純子	（公社）大分県不動産鑑定士協会
委員	伊藤 英樹	企画部長
委員	姫野 正浩	都市計画部長

※ 実施方針公表日以降に、本事業に関わって、選定委員会の委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。

### 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

### 3 審査及び選定に関する事項

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格審査	入札参加者の資格審査
入札書類審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運營業務の提案に関する審査 民間施設の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

#### （1）落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

#### （2）落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

#### (1) 事業予定地の前提条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

土地の状況	所在地	大分市荷揚町 32 番、32 番 2、33 番、34 番
	面積	・ 荷揚町小学校跡地 8,892.83 m <sup>2</sup> (市有地) ・ 市営荷揚中央駐車場敷地 964.99 m <sup>2</sup> (市有地) (事業者の提案により解体し、事業用地に取り込むことが可能)
交通状況		J R 日豊本線「大分」駅から道路距離で約 900m
接道条件		南側：市道荷揚 4 号線 (幅員約 12m) 北側：市道荷揚 3 号線 (幅員約 7m)
法令上の制限等	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	県道 大分港線から 50m までの敷地 : 500% 上記以外の区域 : 400%
	防火地区	準防火地域
	日影規制	なし
	地区計画	<大分城址公園周辺地区 地区計画> 建築物等の用途の制限：工場、倉庫、パチンコ屋、ラブホテル等の風俗営業に該当する施設等は建築不可 緑化率の最低限度：10%以上 その他
	景観計画	<大分城址公園周辺地区 景観地区> 建築物の形態意匠、壁面の位置の制限 建築物の高さの最高限度：原則 31m(※) ※敷地面積の 20%以上(官公庁の場合)の緑地及び 33%以上の有効空地が確保されているものについてはこの限りではない。
	その他地域地区等	戦災復興土地地区画整理事業
その他規制区域等	駐車場附置義務規制区域、駐輪場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区、埋蔵文化財包蔵地「府内城・城下町」ほか	
その他	既存建物等	・ 荷揚町小学校跡地 荷揚町小学校体育館 (残置) 建築面積：1,147.69 m <sup>2</sup> 、延べ面積：1,203.43 m <sup>2</sup> 、 S 造、2 階建て

		<ul style="list-style-type: none"> <li>市営荷揚中央駐車場敷地</li> <li>市営荷揚中央駐車場（事業者の提案により解体し、本事業で整備する立体駐車場と一体として再整備することも可能）</li> <li>建築面積：763.92 m<sup>2</sup>、延べ面積：2816.26 m<sup>2</sup>、S造、4階建て</li> </ul>
	埋蔵文化財	荷揚町小学校跡地及び市営荷揚中央駐車場敷地は、埋蔵文化財発掘調査済みである。

## 2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件

施設の設計・建設、維持管理、運営等の提案に関する条件は、第2の6事業範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

## 3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設・工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 4 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案提出時に使用する基準金利は0.684%とすること。
- ② 設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価に係る一時支払金は、地方債をもって充てる予定であり、次の金額を、提案提出時の一時支払金として想定すること。

一時支払金の支払予定時期	一時支払金の予定金額
令和6年2月	4,434,000千円

※消費税等相当額を除く

なお、実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、事業者に発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）は本市の負担とする。

- ③ 提案書の提出時に使用する消費税率は10%とすること。

## 5 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

- ① 光熱水費（維持管理・運営期間中）
- ② 電話料金等（インターネット通信費を含む。ただし、事業者が自ら設置するインターネット通信費及びテレビ受信料等については、事業者が負担する。）
- ③ 大規模修繕費
- ④ モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

## 6 サービスの対価

事業契約約款（案）別紙 4 及び別紙 5 に基づく。

## 7 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款（案）別紙 2 に基づく。

## 8 土地の使用等

本事業の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地を無償で使用することができる。

また、事業者は、維持管理・運營業務着手日をもって、維持管理・運營業務終了までの期間、本施設の維持管理・運營業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する本施設の一部（清掃員等詰所、警備職員詰所、集中管理室、電気室（管理））を無償で使用することができる。

## 9 保険

事業契約約款（案）別紙 3 に基づく。

## 10 本市と事業者の責任分担

### (1) 基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 1 1 財務書類の提出

事業者は、維持管理・運営業務期間中、毎事業年度の財務書類を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続き

#### (1) 契約の条件

落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、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 12 条の規定により、大分市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、市議会がこの仮事業契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

また、民間施設部分に関しては、落札者の民間施設実施企業と本市は、民間施設の実施に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、建設工事着工までに民間施設実施企業と民間施設の建設及び所有を目的とする定期借地権（借地借家第 22 条又は第 23 条）設定契約を締結する。定期借地権設定契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

なお、基本協定書及び民間施設の実施に係る基本協定書について、いずれか一方が合意できず、締結に至らなかった場合には、他方についても締結しない又は協定を解除する。また、本市と SPC との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、本市と民間施設実施企業は、定期借地権設定契約を締結しない。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 事業契約

##### 1) 対象者

SPC

##### 2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 令和 3 年 4 月中旬

市議会の議決 令和 3 年 6 月下旬

事業期間は、事業契約締結日より令和 21 年 3 月 31 日までとする。

### 3) 事業契約の概要

事業者（SPC）が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書(案)の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者（SPC）の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者（SPC）が遂行すべき施設整備、維持管理、運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

## (2) 定期借地権設定契約

### 1) 対象者

民間施設実施企業

### 2) 締結時期及び事業期間

定期借地権設定契約は、民間施設の建設工事着工までに締結する。

定期借地権設定契約書に基づく賃借人への土地の引渡しは、公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

### 3) 定期借地権設定契約の概要

事業者（民間施設実施企業）が本市を相手方として締結する定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

## 3 契約金額

事業契約における契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

## 4 契約保証金

### (1) 本施設

事業契約約款（案）第 37 条及び第 58 条に基づくものとする。

### (2) 民間施設

民間施設の実施に係る基本協定書（案）第 5 条及び事業用定期借地権設定契約書（案）第 5 条に基づくものとする。

## 5 事業者の事業契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、本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処分を行うことができないものとする。

## 6 土壌汚染等

事業予定地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条及び第 11 条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。

## 7 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約上の瑕疵担保除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。

## 8 民間施設の用途

民間施設実施企業は、事業期間を通じて、民間施設を提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6 か月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができることとする。

## 第9 提出書類

### 1 入札時の提出書類

入札時に提出する書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

#### (1) 入札参加資格審査

○ 参加表明書	
・ 参加表明書	(様式 1-1)
○ 入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 資格審査申請書	(様式 2-1)
・ 設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-2)
・ 建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-3)
・ 工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-4)
・ 維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-5)
・ 運営業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-6)
・ 民間収益事業を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-7)
・ 入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-8)
・ 委任状（構成企業、協力企業、民間施設実施企業→代表企業）	(様式 2-9)
・ 委任状（代表企業用）	(様式 2-10)
・ 事業実施体制	(様式 2-11)
・ 会社概要書（代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業の全企業）	(書式自由)
・ 定款（代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業の全企業）	(書式自由)
・ 決算報告書（代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業の全企業、直近3箇年）	(書式自由)
・ 登記簿謄本（代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	(書式自由)
・ 納税証明書（代表企業、構成企業、協力企業及び民間施設実施企業の全企業、直近3箇年）	(書式自由)
○ その他	
・ 入札辞退届	(様式 3-1)

#### (2) 入札書類審査

○ 入札書類審査に関する提出書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書	(様式 A-4)
・ 地代に係る価格提案書	(様式 A-5)
・ 要求水準書及び添付書類に関する確認書	(様式 A-6)
○ 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～4)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～5)

・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～2)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1～6)
・ 運營業務に関する事項	(様式 F-1～2)
・ 民間施設に関する事項	(様式 G-1～3)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 H-1～2)
・ 計画図面等提案書類 (本施設及び民間施設)	(様式 I-1～21)
・ 事業収支等提案書類 (本施設)	(様式 J-1～2)
・ 事業計画書類 (民間施設)	(様式 K-1～3)
・ 提案価格等提案書類 (本施設)	(様式 L-1～3)
・ 事業スケジュール (本施設及び民間施設)	(様式 M-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 N-1)

## 第10 その他

### 1 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、次の措置をとることとする。なお、詳細については事業契約書（案）に示すとおりである。

#### (1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

#### (2) 事業者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の措置

- ① 事業者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又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (3) 本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の措置

- ① 本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、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ② 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (4) 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の措置

- ① 不可抗力その他本市又は事業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、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ② 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

### 2 金融機関と本市の協議（直接協定）

本事業が適正に遂行されるよう、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と本市とで協議し、一定の重要事項について、直接協定を締結することがある。