

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業

入札説明書

令和3年7月

大 分 市

目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ	1
第 2 本事業の目的及び内容	2
1 本事業の背景と目的	2
2 事業名称	2
3 本事業の基本方針	2
4 事業の対象となる公共施設等	2
5 公共施設等の管理者の名称	3
6 本事業の対象範囲	3
7 事業方式	4
8 事業期間	5
9 事業スケジュール（予定）	5
10 事業期間終了時の措置	6
11 自主事業について	6
12 提案施設について	6
13 付帯施設（付帯事業）について	6
14 事業者の収入等	7
15 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	10
16 遵守すべき法制度等	10
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	13
1 入札参加者の構成等	13
2 業務実施企業の参加資格要件	13
3 入札参加者の制限	15
4 SPC の設立等	16
5 参加資格要件の確認基準日	16
6 入札参加者の変更	16
7 入札参加有資格者名簿の登録	16
第 4 事業者募集等のスケジュール	17
第 5 入札手続等	17
1 担当窓口	17
2 入札に関する手続	18
3 入札参加に関する留意事項	20

4 入札予定価格	22
第6 入札書類の審査	23
1 大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業事業候補者選定委員会	23
2 審査方法	23
3 審査項目等	23
第7 提案に関する条件	24
1 本公共施設計画地の前提条件	24
2 施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件	24
3 業務の委託	25
4 付帯事業に関する条件	25
5 本市の費用負担	25
6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	25
7 保険	25
8 サービスの対価	26
9 土地の使用	26
10 本市と事業者の責任分担	26
11 財務書類の提出	26
第8 契約に関する事項	27
1 契約手続き	27
2 契約の枠組み	27
3 契約金額	28
4 契約保証金	28
5 事業者の契約上の地位	28
6 付帯施設の用途	29
第9 提出書類	30
1 入札参加資格審査	30
2 入札書類審査	31
第10 その他	32
1 事業の継続が困難となった場合の措置	32
資料1 本事業の契約対象	
別紙1 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	
別紙2 入札説明書等に関する閲覧資料貸出申込書兼誓約書	
別紙3 入札説明書等に関する質問書	
別紙4 入札説明書等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題	

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。）に準じ、特定事業として選定した大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業（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。）を総合評価落札方式による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年大分市規則第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以下の資料を含め、「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。

要求水準書：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（添付資料及び閲覧資料を含む。）。

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：提案書の作成に使用する様式を示すもの。

基本協定書（案）：基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、維持管理・運営業務委託契約及び定期建物賃貸借契約の締結に向けて、本市と落札者の代表企業、構成企業及び協力企業との間の基本的な協約事項を示すもの。

基本契約書（案）：本事業の実施に係る契約（以下「基本契約」という。）の内容を示すもの（別紙を含む。）。

設計業務委託契約書（案）：基本契約に基づき、設計業務の実施に係る契約の内容を示すもの（契約書(案)及び委託契約約款により構成される。）。

建設工事請負仮契約書（案）：基本契約に基づき、建設業務の実施に係る契約の内容を示すもの（別記様式を含む。）。

工事監理業務委託契約書（案）：基本契約に基づき、工事監理業務の実施に係る契約の内容を示すもの（契約書(案)及び委託契約約款(案)により構成される。）。

維持管理・運営業務委託契約書（案）：基本契約に基づき、維持管理業務及び運営業務の実施に係る契約の内容を示すもの（契約書(案)及び委託契約約款(案)により構成され、別紙も含まれる。）。

定期建物賃貸借契約書（案）：基本契約に基づき、公共施設の賃貸に係る契約の内容を示すもの（別紙を含む。）。

付帯事業の実施に係る基本協定書（案）：本事業のうち、付帯事業の実施について、市と付帯事業実施企業との間で、双方の義務について必要な事項を示すもの。

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。

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）、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）、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。

第2 本事業の目的及び内容

1 本事業の背景と目的

本市は、東九州の中核都市として発展を続けており、近年、「東九州自動車道」の開通、「JRおおいたシティ」、「ホルトホール大分」、「大分県立美術館（OPAM）」の開業など、交通結節点の強化と交流拠点形成を推進している。今後は、人・モノ・情報の流れを呼び込み、そこから創出されたまちの魅力を発信する交流拠点として、より戦略的なまちづくりを進めるとともに、交流人口の増大とその持続に向けた取組みを進める必要がある。

本市では、交流人口の増大とその持続のため、「大分市総合計画」に「地域資源の活用」や「観光振興」を位置づけて、それらを具体化する取組みを進めている。その中で、「西部海岸地区」は、「高崎山」などの豊かな自然に囲まれており、また、「大分マリンパレス水族館うみたまご」、「高崎山自然動物園」、「田ノ浦ビーチ」などの観光・レクリエーション施設が集積し、風光明媚な美しい風景を有するなど、本市における魅力の創造、観光振興を牽引する地区として期待されている。このようなことから、西部海岸地区の魅力をさらに高め、観光客の増加など新たな活力を呼び込むことを目的に「大分市西部海岸地区魅力創造拠点施設形成基本構想」を策定し（平成30年7月）、この基本構想の中で「観光における本市の玄関口としての機能の確保による賑わいの創出と周遊の促進」を促す施設として位置づけられている「憩い・交流拠点施設」の整備を目指しており、令和元年7月には、「憩い・交流拠点施設」の整備に向けた基本的な方向性を示した「憩い・交流拠点施設整備基本計画」を策定した。なお、「憩い・交流拠点施設」は道の駅の登録を目指している。

本事業は、上記の背景を踏まえ、PFI法に準じ、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、地域振興に寄与する施設の整備をより効率的に行い、低廉かつ良質なサービス提供を行うとともに、より効果的な賑わいの創出と周遊の促進を図ることを目的とする。

2 事業名称

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業

3 本事業の基本方針

本事業のコンセプト及び基本方針は、以下に掲げるものとする。

① コンセプト

おおいたの魅力を“体感・発信・繋ぐ”賑わいと交流の拠点施設

② 基本方針

- ・ 「たのしい！」～観光・周遊を促進する地域の魅力発信の空間～
- ・ 「おいしい！」～地域特産物を満喫できる魅力提供空間～
- ・ 「また来たい！」～来訪者と市民が集える憩いの空間～
- ・ 「すてき！」～美しい自然景観と調和した安らぎ空間～
- ・ 「あんしん！」～防災対応機能を備えた地域の安全安心を担う空間～

4 事業の対象となる公共施設等

本事業の対象となる施設は、以下1)の「本施設」及び、2)の「国整備施設」により構成する「憩い・交流拠点施設（以下「本公共施設」という。）」とし、「道の駅」登録・案内要綱を満たすものとする。

(1) 本施設

本事業において事業者が整備し、維持管理及び運営業務を行う公共施設。

- ① 地域振興施設
情報発信機能：情報提供コーナー
地域連携機能：物販施設、飲食施設、多目的室など
休憩機能：屋内トイレ、休憩コーナー、歴史文化コーナーなど
環境保全機能：再生可能エネルギー活用施設など
防災機能：防災備蓄倉庫、非常用電源設備など
その他：事務室、倉庫など
- ② 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、屋外テラス、案内標識、外灯、廃棄物庫、その他）
- ③ 提案施設^(※)（任意）
※ 「提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行うことができ、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

(2) 国整備施設

国土交通省（以下「国」という。）が整備し、本市が管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の施設。

- ① 道路情報提供施設
- ② 屋外トイレ等
- ③ 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、受水槽、浄化槽、その他）

5 公共施設等の管理者の名称

大分市長 佐藤樹一郎

6 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 本施設

本施設の設計、建設、工事監理業務の実施にあたっては、国整備施設との調整を行うこと。

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、土壌調査等）
- ② 設計業務
- ③ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ④ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設業務、工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 路面電車の移設・修復業務（※）

- ④ 工事監理業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査等を含む）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 路面電車：大分市佐野植物公園に静態保存されている「大分交通別大線506号車」
（車両内外装を修復、復元のうえ、本施設へ移設する）

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 路面電車保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務（※）
- ⑧ 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、建築設備に係る大規模修繕については、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）建設大臣官庁官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

4) 運営業務

- ① 統括管理業務
- ② 地域振興施設運営業務
- ③ 地域振興業務（※）
- ④ 自主事業（任意）
- ⑤ 提案施設の運営（任意）
- ⑥ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 「③ 地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

(2) 国整備施設

1) 維持管理業務（予定）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 警備保安業務

7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に準じ、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、維持管理・運営業務委託契約及び定期建物賃貸借契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」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、基本契約に定める事業期間が終了す

るまでの間、維持管理及び運營業務を遂行する設計・建設・維持管理・運營業務一括発注方式（DBO方式）により実施する。

なお、付帯事業を提案する場合、市が本施設整備用地の一部（以下「付帯施設用地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号）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、付帯事業実施企業に対して有償で貸付けた上で、付帯事業実施企業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こと（本事業における契約対象については、資料1「本事業の契約対象」参照）。

8 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和22年3月31日（維持管理・運営期間を約15年間）までとする。

なお、付帯事業を提案する場合、付帯事業に係る借地期間は、公正証書締結日から令和22年3月31日までとし、付帯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。

9 事業スケジュール（予定）

事業期間及び本施設の整備・運営期間は、以下のとおりとする。

基本契約締結	令和4年3月頃
事業期間	基本契約締結日～令和22年3月31日
設計期間	設計業務委託契約締結日～令和5年1月31日
建設期間	建設工事請負契約締結日～施設引渡し日
施設引渡し日	令和6年3月29日以前で事業者の提案をもとに市と事業者が協議により定める日
維持管理期間	施設引渡し日～令和22年3月31日
開業準備期間	維持管理・運營業務委託契約締結日～運用開始日前日
定期建物賃貸借契約期間	施設引渡し日～令和22年3月31日
運用開始日	令和6年7月1日以前で事業者の提案をもとに市と事業者が協議により定める日
運営期間	運用開始日～令和22年3月31日

※なお、本市及び国の財政状況等により、事業スケジュールは変更になる場合がある。
また、運用開始日は、国整備施設の運用開始時期とあわせる必要がある。

なお、付帯事業を提案する場合、付帯施設に係るスケジュールは、以下のとおりとする。

付帯事業の実施に係る基本協定締結	令和4年3月頃
借地期間	公正証書締結日～令和22年3月31日
公正証書締結日	事業者の提案による。 ※ただし、付帯施設の建設工事着手日以前とする。
運用開始日（開業日）	令和6年7月1日以前で事業者が提案した日。 ※ただし、本公共施設の運用開始日に合わせる必要がある。
借地期間終了日	令和22年3月31日（付帯施設の建築物の解体・撤去工事期間を含む）

10 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業期間終了後に本市が本公共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2年前から本公共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（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各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。

なお、付帯事業を提案する場合、付帯施設については、第214(10)③のとおりとする。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、事業用定期借地権設定契約書に示す。

11 自主事業について

事業者は、本公共施設の集客力や魅力の向上に資する事業として、本施設の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、本市へ提出すること。

12 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、本公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、本施設整備用地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

13 付帯施設（付帯事業）について

付帯事業実施企業は、本公共施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本公共施設の用途及び目的を妨げない範囲において、付帯施設用地を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を行うことができる。本公共施設と付帯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。

この付帯施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、本施設整備用地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、付帯施設（付帯事業）について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議のうえ、同意を得るものとする。

1.4 事業者の収入等

(1) 費用負担に関する基本的な考え方

本公共施設における施設整備費、維持管理・運営費、光熱水費に係るサービスの対価、運営収入及び貸付料の対象は、表1のとおりとする。

ここで、表1はあくまで一例であり、これよりもさらなるサービス対価の低減を図ることができる提案は可能である。本市では、民間活力を活用し、最小の市民負担で最大の効果を上げることが期待している。

表1 費用負担のイメージ

	施設	施設整備	維持管理	光熱水費	運営	備考
本施設	収益施設※1	●/○ ※4 ※5	○	○	○	施設貸付料の支払、収益還元
	非収益施設※2	●	●	—	●	
	提案施設	●/○ ※4	施設内容に応じて、収益施設、非収益施設のいずれかに区分する			
国整備施設	※3	別途整備	●	—	運営なし	
自主事業		ソフト事業	—	○	○	
付帯事業		○	○	○	○	土地貸付料の支払

●…サービスの対価に含まれるもの

○…独立採算型事業として、事業者の運営収入により賄うもの

※1：収益施設：本施設のうち、維持管理・運営において事業者が独立採算事業として実施する施設であり、物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫等を指す

※2：非収益施設：本施設のうち、収益施設以外の施設であり、情報コーナー、サイクルステーション、ランナーズステーション、キッズコーナー、展望スペース、屋内トイレ、ベビーコーナー、休憩コーナー、歴史文化コーナー、共用部、外構等屋外施設（屋外テラス除く）を指す

※3：国整備施設：屋外トイレ、駐車場、浄化槽、受水槽等

※4：特に収益施設の施設整備費については、全部又は一部を事業者の運営収入により賄うことを期待している

※5：什器・備品、厨房機器、改装等における内装・設備等費用は、事業者の負担とする（サービスの対価に含まない）

(2) 本市から支払うサービスの対価

本市は、本施設の設計業務に係るサービスの対価として設計業務委託契約書に定める業務委託料を、建設業務に係るサービスの対価として建設工事請負契約書に定める請負代金額を、工事監理業務に係るサービスの対価として工事監理業務委託契約書に定める業務委託料を、それぞれ事業者に対して支払う。なお、設計業務に係る業務委託料は前払及び完了払、建設業務に係る請負代金額は前払及び完了払、工事監理業務に係る業務委託料は部分払及び完了払により支払う。工事監理業務に係る部分払の支払回数及び支払額は、事業者が提出した入札書に記載の金額（工事監理業務に係るもの）及び大分市契約事務規則等をもとに、市と事業者の協議により定めることとする。

また本市は、本公共施設（本施設の収益施設を除く）の維持管理及び運營業務に係るサービスの対価として、維持管理・運營業務委託契約書に定める業務委託料を事業者に支払う。なお、当該業務委託料は、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

（３）本施設利用者から得る収入

1) 売上又は販売手数料等

本施設において、収益施設の運営による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

2) 使用手数料

本施設において、収益施設のうち、多目的室及び屋外テラスについては、第三者に使用させることができる。事業者は、使用者が支払う使用手数料を収入とすることができる。

ただし、使用手数料（１時間あたり）の上限は、以下の通りとする。

多目的室：10 円/m²（税抜）

屋外テラス：2 円/m²（税抜）

なお、屋外テラスは当該部分に建築物がない場合を想定しており、当該部分に建築物がある又は庇がかかっている場合等は、多目的室の金額に準ずるものとする。

（４）自主事業から得る収入

本施設において実施する自主事業（本施設の一部を有効活用した自主事業（ソフト事業））に係る売上げ等は、事業者の収入とすることができる。

（５）施設貸付料

本事業では、事業者が独立採算事業として実施する業務（収益施設の維持管理及び運營業務）の実施にあたり、施設貸付料（以下「貸付料」という。）として事業期間終了時までの間、貸付ける施設面積に応じた金額を、事業者から徴収することとする。ただし、やむを得ない状況が発生した場合は、協議に応じるものとする。

事業者が本市に対して支払う貸付料（年額）は、施設面積（収益施設の延べ面積）に応じ、大分市公有財産規則に基づき、以下の計算式により算定する。また、貸付料は原則として 3 年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

A. 建物貸付料（地域振興施設のうち収益施設部分を想定）

建物貸付料（年額）＝（土地貸付料（①）＋建物貸付料（②））×消費税

※算出に当たっては、1 円未満の端数切捨処理を行った後に消費税率を掛けるものとする

①土地貸付料（年額）

土地貸付料＝固定資産税評価額（仮評価）×評価倍率
×当該建物の貸付面積×利率（2.6/100）

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の土地貸付料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における土地貸付料を算定するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

土地貸付料＝単位面積あたりの土地使用料×当該建物の貸付面積

単位面積あたりの土地貸付料：200 円/m²

②建物貸付料（年額）

建物貸付料＝その年度の建物評価額×
（当該建物の貸付面積／当該建物の延床面積）×利率（12／100）

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の建物貸付料については、当該契約締結時点の建物評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における建物貸付料を算出するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

建物貸付料＝単位面積あたりの建物貸付料×当該建物の貸付面積
単位面積あたりの建物貸付料：13,000 円/m²

B. 土地貸付料（外構等屋外施設のうち収益施設部分で、当該部分に建築物が無い場合を想定）

土地貸付料（年額）＝固定資産税評価額（仮評価）×評価倍率×貸付面積
×利率（2.6／100）

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の土地貸付料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における土地貸付料を算出するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

土地貸付料＝単位面積あたりの土地貸付料×貸付面積
単位面積あたりの土地貸付料：200 円/m²

（6）収益還元

事業者は、事業者が独立採算事業として実施する業務により享受する施設売上の一部を本市に還元すること。還元方法は本市への現金納付とし、還元額は事業者の提案によるものとする。

（7）光熱水費等の負担

収益施設の維持管理及び運營業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、事業者が負担するものとする。収益施設を除く施設の維持管理及び運營業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、本市又は国が負担する。

なお、供給事業者等との契約及び当該事業者への料金の支払いは、市又は国が行う。

（8）提案施設による収入及び負担

事業者が提案施設事業を実施する場合の維持管理及び運営等の各業務における収入及び負担については、提案施設の内容により、収益施設あるいは非収益施設と相応に扱うものとする。

（9）付帯施設用地貸付料

付帯事業実施企業は、付帯施設用地において付帯施設を整備し、付帯事業を実施する場合、本市は付帯事業実施企業に対し、付帯施設用地を貸し付けるものとする。

土地貸付料は、事業者の提案によるものとし、本市が提示する以下の土地貸付料の年額以上とすること。

単位面積あたりの土地貸付料（年額）：200 円/m²

ただし、実際の土地貸付料については、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固定資産税評価額（仮評価）を踏まえ、決定するものとする。また、土地貸付料は、原則として3年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

土地貸付料の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月及び10月に本市が定める方法により当該年度分の土地貸付料を半期分ずつ支払うものとする。

(10) 付帯施設用地貸付条件

付帯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 形態：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23条）
- ② 賃貸借期間：公正証書締結日から令和22年3月31日（付帯施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。）
- ③ 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23条の規定により建築物及びその他の工作物を撤去し、付帯施設用地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで本市へ返還するものとする。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも令和22年3月31日までに解体・撤去工事を終えること。本市と事業者は、貸付期間満了の2年以上前に貸付契約終了時の付帯施設の具体的な措置について協議を開始するものとする。

15 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。

16 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。平成27年一部改正。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）についても参照し、義務規定であるものは遵守すること。

なお、以下に記載のない法令、要綱・基準等についても、必要により適宜参照し、本事業（事業者の提案内容を含む）の実施に必要なものは全て遵守すること。

【法令・条例等】

- ① 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
- ② 建築基準法、屋外広告物法、都市計画法、景観法、道路法、駐車場法、文化財保護法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑤ 水道法、浄化槽法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑥ 食品衛生法、農林物資の規格化等に関する法律、食品表示法
- ⑦ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑨ 地球温暖化対策の推進に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律、資源の有効な利用の促進に関する法律、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
- ⑩ 電気事業法、電波法、ガス事業法
- ⑪ 騒音規制法、振動規制法、土壤汚染対策法、大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑫ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑬ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ⑭ 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法）
- 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 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ⑱ 瀬戸内海環境保全特別措置法
- ⑲ 条例等
 - ・大分県建築基準法施行条例、大分県建築基準法施行細則
 - ・大分県福祉のまちづくり条例
 - ・大分市建築基準法施行細則
 - ・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
 - ・大分市個人情報保護条例、大分市情報公開条例
 - ・大分市公有財産規則
- ⑳ その他関連法令、条例等

【要綱・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 木造建築工事標準仕様書
- ③ 建築物解体工事共通仕様書・同解説
- ④ 建築工事標準詳細図
- ⑤ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）
- ⑥ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説

- ⑦ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ⑧ 建築設計基準及び同解説
- ⑨ 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
- ⑩ 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）
- ⑪ 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
- ⑫ 昇降機技術基準の解説、昇降機耐震設計・施工指針
- ⑬ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑭ 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）
- ⑮ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑯ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑰ 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
- ⑱ 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）
- ⑲ 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
- ⑳ 大分市開発行為指導要綱
- ㉑ 大分市地域防災計画
- ㉒ 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱
- ㉓ 大分市土木工事共通仕様書（第 1 編共通編総則）【大分市契約監理課工事検査室】
- ㉔ 大分県土木工事共通仕様書（第 1 編共通編総則を除く）【大分県土木建築部】
- ㉕ 区画線設置工事共通仕様書【大分県土木建築部】
- ㉖ 植栽工事共通仕様書【大分県土木建築部】
- ㉗ 「土木工事の施工管理基準及び規格値」【大分県土木建築部】
- ㉘ 「土木工事施工管理の手引」【大分県土木建築部】
- ㉙ 道の駅ガイド【国土交通省九州地方整備局交通対策課】
- ㉚ 「公共建築工事積算基準・同解説」【国土交通省大臣官房官庁営繕部監修】
- ㉛ 「建築数量積算基準・同解説」【建築積算研究会制定】
- ㉜ 「建築設備数量積算基準・同解説」【国土交通省大臣官房官庁営繕部監修】
- ㉝ その他関連要綱及び基準

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、協力企業又は付帯事業実施企業とする。
- ② 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。また、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きを行うこと。
- ③ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業の維持管理及び運営業務を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を基本契約締結時まで設立するものとする。なお、運営業務において、SPCから直接業務の委託を受けることを予定する者は、構成企業又は代表企業とならなければならない。
- ④ SPC は、原則として、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に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。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。
- ⑥ 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。
- ⑦ 付帯事業を実施する企業については、付帯事業実施企業として、参加表明書において明記すること。なお、付帯事業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 建設業務は、主たる営業所の所在地が大分市内である企業が実施すること。なお、建設業務以外の業務についても、本市は、大分市内に本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、協力企業及び付帯事業実施企業は、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は、本市の入札参加有資格者名簿に登録された企業でなければならない。

代表企業、構成企業、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（設計事業者、建設事業者、工事監理事業者及び SPC から維持管理業務、運営業務を受託する者）及び付帯事業実施企業は、それぞれ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

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所に登録を受けた者であること。
- 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. 平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設（新築、増築又は改築）の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

（2）建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a、b 及び c の要件については、全ての企業が満たし、d 及び e の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、特定建設業の許可を受けた者であること。
- 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. 主たる営業所の所在地が大分市内であること。
- d. 令和 3 年度入札参加有資格者名簿（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。
- e. 平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設（新築、増築又は改築）の建築一式工事を元請（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）で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。

（3）工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所に登録を受けた者であること。
- 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. 平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設（新築、増築又は改築）の工事監理実績を有していること。

（4）維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- 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. 平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に、公共施設又は商業施設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

運營業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- 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. 平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に、道の駅や物販施設、飲食施設、その他商業施設等の運營業務の実績を有していること。

(6) 付帯事業を行う者

付帯事業実施企業は、以下に示す要件に該当すること。

- a. 付帯事業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。

3 入札参加者の制限

次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（以下「更生手続開始の申立て」という。）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、本市から入札参加有資格指名停止を受けている者。
- 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
- 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、及び大分市内に本店、支店を置く企業においては市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、市が落札者の代表企業、構成企業及び協力企業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 大分市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（平成 24 年大分市告示第 377 号）に基づく排除措置を受けている者。
- ⑭ 入札期日以前 3 月以内に、手形交換所で手形若しくは小切手の不渡りを出した事実又は

銀行若しくは主要取引先からの取引停止等を受けた事実がある者。

4 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の維持管理及び運営業務を実施する SPC を大分市内に設立すること。なお本公共施設計画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。

5 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、入札参加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。基本契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、基本契約を締結しないこととする。また、参加資格を確認後、基本契約締結日までの間に、構成企業、協力企業又は付帯事業実施企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該参加資格を欠いた構成企業、協力企業又は付帯事業実施企業は入札参加グループの一員として認められない。

基本契約締結後、建設工事請負契約又は工事監理業務委託契約締結までの間に、建設企業及び工事監理企業が参加資格要件を欠くこととなった場合、本市は当該企業を契約相手として認めないことができる。

6 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、協力企業及び付帯事業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。

7 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に当たってのスケジュールは、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和3年7月2日	入札の公告、入札説明書等の公表
令和3年7月12日	入札説明書等に関する説明会等の開催
令和3年7月21日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和3年8月中旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和3年8月27日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和3年8月27日	入札説明書等に関する個別対話参加申込み
令和3年9月9日、10日	入札説明書等に関する個別対話
令和3年9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3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3年10月8日	参加表明書、入札参加資格審査に関する提出書類の受付締切
令和3年10月中旬	資格審査結果の通知
令和3年10月29日	入札書類及び提案書等の受付締切
令和4年1月上旬	落札者の決定及び公表
令和4年1月下旬	基本協定の締結
令和4年3月中旬	基本契約の締結

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以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

大分市商工労働観光部 おおいた魅力発信局
住 所：〒870-8504 大分市荷揚町2番31号
電 話：097-574-6195（直通）
FAX：097-537-5670

E-mail：miryoku@city.oita.oita.jp

なお、入札説明書等の内容について電話での直接回答は行わない。

2 入札に関する手続

(1) 入札公告、入札説明書、要求水準書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和3年7月2日（金）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

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

(2) 入札説明書等に関する説明会等

入札説明書等に関する説明会等を以下のとおり開催する。参加を希望するものは、別紙1「入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書」に記入の上、令和3年7月8日（木）午後5時15分までに、上記第5の1の担当窓口に原則としてEメールにより提出すること。

① 入札説明書等に関する説明会

日 時：令和3年7月12日（月）午後2時から

会 場：大分市役所本庁舎8階大会議室

② 現地説明会

日 時：令和3年7月12日（月）午後3時30分から

会 場：本公共施設計画地

(3) 資料の閲覧

要求水準書の閲覧資料の閲覧を、以下のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に上記第5-1の担当窓口連絡すること。

① 閲覧期間：令和3年10月22日（金）まで（閉庁日を除く）の午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

② 閲覧場所：上記第5の1の担当窓口

③ 資料の貸出し：電子データにて貸出す。希望者は、別紙2「入札説明書等に関する閲覧資料貸出申込書兼誓約書」を提出すること。

(4) 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以下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3年7月21日（水）午後5時15分まで

② 受付方法：別紙3「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口原則としてEメールにより提出すること。

③ 回答：令和3年8月中旬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以下のとおり受け付ける。

① 受付期間：第1回質問への回答の日から令和3年8月27日（金）午後5時15分まで

② 受付方法：別紙3「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口原則としてEメールにより提出すること。

③ 回答：令和3年9月下旬に本市ホームページにおいて公表する。

(6) 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 開催日時：令和3年9月9日（木）、10日（金）
- ② 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とする。なお、参加人数は合計で10名以内とする。
- ③ 受付期間：第1回質問への回答の日から令和3年8月27日（金）午後5時15分まで
- ④ 申込方法：別紙4「入札説明書等に関する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うえ、上記第5の1に記載の担当窓口へ、原則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、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 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3年9月下旬に本市ホームページにおいて公表する。

(7) 参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類を以下の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和3年10月4日（月）から令和3年10月8日（金）までの午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までとする。
- 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（入札参加資格審査）に示す「1.参加表明書」及び「2.入札参加資格審査に関する提出書類」
- ⑤ 提出部数：1部

なお、入札を辞退する者は、様式集（入札参加資格審査）に示す「3.その他（入札辞退届）」を、令和3年10月22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。

(8) 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3年10月20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。

(9) 入札書類及び提案書等の受付

入札書類及び提案書等を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和3年10月25日（月）から令和3年10月29日（金）までの午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までとする。
- 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（入札書類審査）に示す「入札書類」、「提案書」及び「基礎審査項目チェックシート」

- ⑤ 提出部数：正本1部、副本9部

(10) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査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（入札書類審査）に示す「入札書類（入札書等）」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12月下旬（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。なお、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービスの対価の合計額の予定価格及び維持管理及び運營業務に係るサービスの対価の予定価格についても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。全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、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、大分市西部海岸地区憩い・交流拠点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4年1月上旬までに決定通知を行う。

(11) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和3年12月下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 条に準じた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

以下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

設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に係るサービスの対価の合計額の予定価格は、1,990,000千円（消費税等相当額を除く。）とする。

また、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービスの対価の合計額の予定価格は、1,210,000千円（消費税等相当額を除く。）とする。維持管理及び運営業務に係るサービスの対価の予定価格は、780,000千円（消費税等相当額を除く。）とする。

第6 入札書類の審査

1 大分市西部海岸地区憩い・交流拠点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大分市西部海岸地区憩い・交流拠点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、落札者決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。

なお、選定委員会の委員は、以下のとおりである。

【選定委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	亀野 辰三	独立行政法人 国立高等専門学校機構 大分工業高等専門学校 名誉教授
委員	佐野 真紀子	株式会社 日本政策投資銀行 大分事務所 所長代理
委員	樋口 尚弘	国土交通省九州地方整備局 大分河川国道事務所長
委員	姫野 正浩	都市計画部長
委員	佐々木 英治	商工労働観光部長

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 審査項目等

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。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	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 建設業務、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 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、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類及び提案書等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 本公共施設計画地の前提条件

本公共施設計画地の前提条件は、以下のとおりである。

所在地	大分市大字神崎
敷地面積	約 14,800 m ² うち本施設整備用地約 4,200 m ²
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域・高度地区	—
地区計画	田ノ浦地区地区計画（詳細は都市計画課に問合せのこと）
建築協定	—
接道道路	南側：市道白木田ノ浦線（今後幅員拡幅予定） 北側：国道 10 号（別大国道）（幅員約 31m）
インフラ整備状況	上水道：市道白木田ノ浦線に本管（φ 250 又は φ 150）埋設 下水道：未整備 電気：近傍に配電線あり ガス：市道白木田ノ浦線に本管（φ 450）埋設
その他	本事業の実施にあたり、開発許可が必要である。 本公共施設計画地は、埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 本事業と並行して、本公共施設計画地の市道の付替え工事と国道 10 号の交差点改良（新設）工事を実施する予定である。 屋外広告物禁止地域である。 ■大分市景観形成ガイドライン（特別保全エリア） ■大分市景観計画（届け出の対象の基準あり） 国整備施設は、本施設の設計及び工事と並行して整備予定である。また、国整備施設のうち、受水槽、浄化槽等は、事業者の提案内容を踏まえて、設計を行う予定である。

2 施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件は、第 2 6 本事業の対象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、入札書類及び提案書等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 付帯事業に関する条件

事業者の提案によって付帯事業を実施する場合の条件は、以下のとおりとする。

① 敷地に関する条件

土地の貸付条件は、「第2 1 4 (10) 付帯施設用地貸付条件」のとおりとする。

② 事業等の変更

付帯事業実施企業は、付帯事業の実施に当たり、事前に本市に実施計画書を提出し、承諾を得なければならない。付帯事業実施企業は、事業提案書にて提案していない内容に、実施計画書を変更することはできない。ただし、真にやむを得ない理由により、実施計画書の実行が困難となった場合は、本市に報告し、本市の書面による承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができるものとする。

③ 本市への報告義務

付帯事業実施企業が健全な付帯施設の運営を行っているかどうかを確認するため、付帯事業実施企業は、本市に対し、事業報告書（収支決算書を含む）を毎年提出するものとする。

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 大規模修繕費

② 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 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

基本契約書（案）、設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づく。

7 保険

設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づく。

8 サービスの対価

基本契約書（案）、設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）及び維持管理・運營業務委託契約書（案）に基づく。

9 土地の使用

本施設整備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、建設工事等の遂行に必要な範囲で、本施設整備用地を無償で使用することができる。

10 本市と事業者の責任分担

（1）責任分担に関する基本的な考え方

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

本市と事業者のリスク分担の考え方は、基本契約書（案）、設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）、維持管理・運營業務委託契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）及び付帯事業の実施に係る基本協定書（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。

11 財務書類の提出

事業者は、維持管理運営期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3ヶ月以内に、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

落札者の代表企業、構成企業及び協力企業と本市は、基本契約等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、本市は、代表企業、協力企業及び SPC と基本契約、設計事業者と設計業務委託契約、SPC と維持管理・運營業務委託契約の締結を行う。また、本市は建設事業者と令和5年2月頃に建設工事請負仮契約を締結する。なお、建設工事請負仮契約は、大分市議会での議決を経た後、市が建設事業者に対し、本契約を成立させる旨の意思表示をしたときに本契約となるものとする。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、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。また、本市及び工事監理事業者は、建設工事請負契約締結後、速やかに工事監理業務委託契約を締結する。

また、付帯事業に関しては、落札者の付帯事業実施企業と本市は、付帯事業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、付帯施設の建設工事着工までに付帯事業実施企業と付帯施設の建設及び所有を目的とする定期借地権（借地借家法第23条）設定契約を締結する。

なお、基本協定書の締結に至らなかった場合には、付帯事業の実施に係る基本協定書を締結しない。

本市と代表企業、協力企業及び SPC との間で基本契約の締結に至らなかった場合は、本市と付帯事業実施企業は、付帯事業の実施に係る基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結しないことができる。また、本市と SPC との間で維持管理・運營業務委託契約の締結に至らなかった場合には、本市と付帯事業実施企業は、付帯事業の実施に係る基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結しないことができる。

(2) 契約の解除

落札者決定後、基本契約締結までの間に、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、当該基本契約を締結しないことがある。

2 契約の枠組み

(1) 基本契約等

1) 対象者

基本契約の対象：代表企業、協力企業及び SPC

設計業務委託契約の対象：設計事業者

建設工事請負契約の対象：建設事業者

工事監理業務委託契約の対象：工事監理事業者

維持管理・運營業務委託契約の対象：SPC

定期建物賃貸借契約の対象：SPC

2) 締結時期及び事業期間

基本契約書（案）に基づく。

3) 基本契約等の概要

事業者が本市を相手方として締結する基本契約等は、基本契約書（案）、設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）によるものとし、各々の契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

基本契約等は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び基本契約書等に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理及び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) 事業用定期借地権設定契約

1) 対象者

付帯事業実施企業

2) 締結時期及び事業期間

定期借地権設定契約は、付帯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き渡しは、公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日より令和 22 年 3 月 31 日までとする。

3) 定期借地権設定契約の概要

本市は、付帯施設の建設工事着工までに、基本協定の定めるところにより、付帯事業を行う者との間で、事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）設定契約を締結する。

事業者（付帯事業実施企業）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）によるものとし、事業用定期借地権設定契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

3 契約金額

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

設計業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、工事監理業務委託契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づくものとする。

付帯事業を提案する場合、付帯事業の実施に係る基本協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）に基づくものとする。

5 事業者の契約上の地位

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、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

6 付帯施設の用途

付帯事業実施企業は、事業期間を通じて、付帯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、速やかに本市に報告し、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

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集「入札参加資格審査」及び様式集「入札書/類審査」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)
・付帯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、協力企業及び付帯事業実施企業用）	(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、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・定款（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・決算報告書（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近3箇年）	(書式自由)
・登記簿謄本（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	(書式自由)
・納税証明書その3の3（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から3月以内のもの。）	(書式自由)
・市税完納証明書（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近3箇年）	(書式自由)
○その他	
・入札辞退届（辞退する場合のみ）	(様式 3-1)

2 入札書類審査

○ 入札書類	
・ 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 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 土地貸付料に係る価格提案書【付帯事業の提案がある場合のみ】	(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-1～3)
・ 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-1～7)
・ 運營業務に関する事項	(様式 F-1～5)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 G-1～3)
・ 計画図面等提案書類	(様式 H-1～18)
・ 事業収支等提案書類	(様式 I-1～5)
・ 提案価格等提案書類	(様式 J-1～3)
・ 事業スケジュール	(様式 K-1)
・ 付帯事業提案書類【付帯事業の提案がある場合のみ】	(様式 L-1～3)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 M-1)

第10 その他

1 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

(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

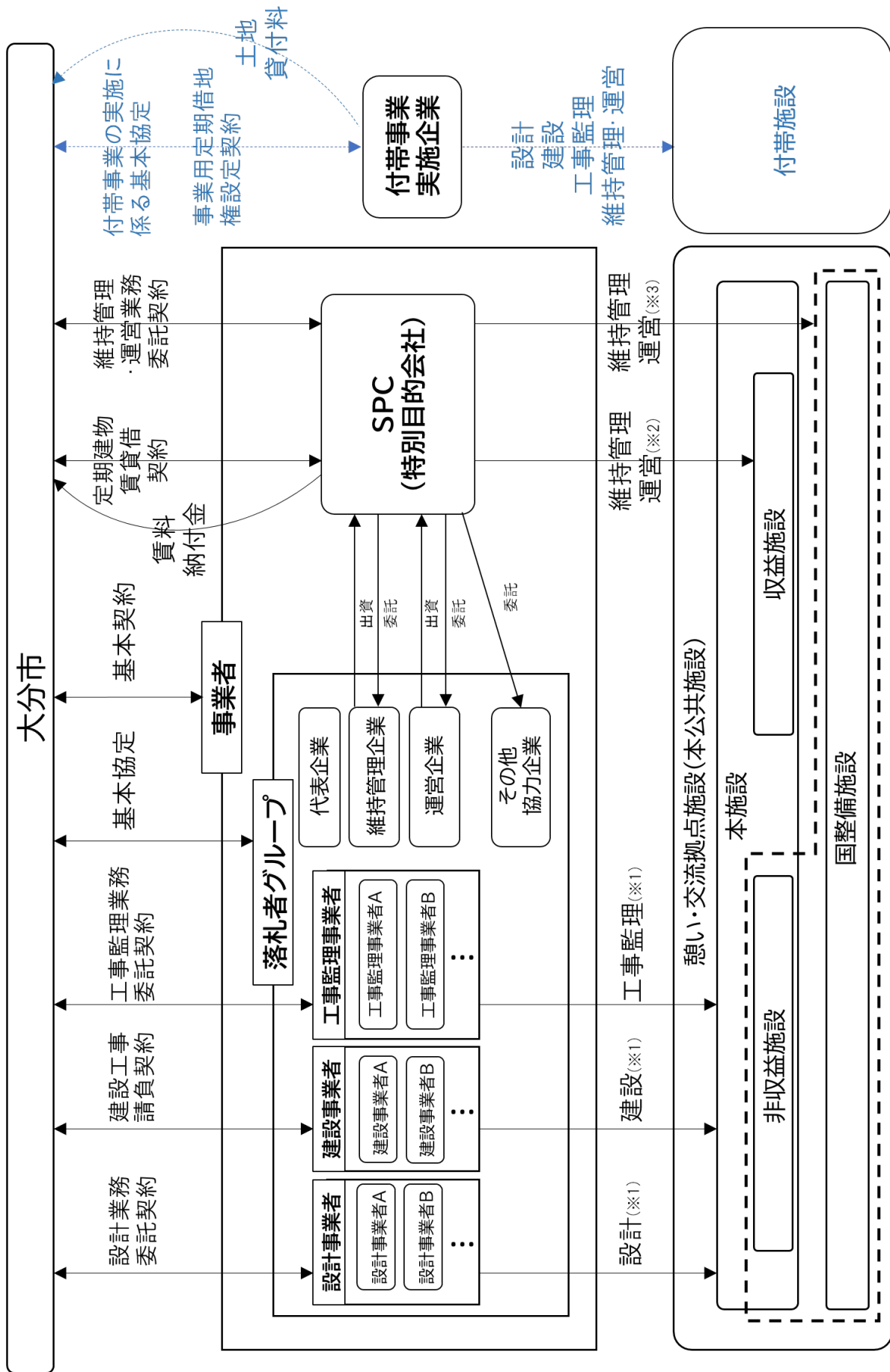
- ① 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、基本契約等を解約することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、基本契約等を解約することができる。
- ③ 前2号により基本契約等が解約された場合、基本契約等に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 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、基本契約等を解約することができる。
- ② 前号により基本契約等が解約された場合、基本契約等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。

(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の措置

- ① 不可抗力その他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、本市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。
- 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、基本契約等を解約することができる。



※1 本公共施設のうち、本施設を対象とする

※2 本公共施設のうち、本施設(収益施設)を対象とする

※3 本公共施設のうち、本施設(非収益施設)及び国整備施設を対象とする