



北九州市立思永中学校整備 P F I 事業

実 施 方 針

平成 1 8 年 2 月 2 7 日

北 九 州 市

目 次

第 1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項	6
3 実施方針に関する説明会の開催及び質問又は意見の受付等	7
第 2 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者の募集及び選定方法	9
2 事業者の選定に係る基本的な考え方	9
3 学校施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準	9
4 選定のスケジュール	9
5 応募者の構成等	10
6 審査及び選定に関する事項	12
7 基本協定の締結について	13
8 特別目的会社（SPC）の設立について	13
9 事業契約について	13
10 提出書類の取り扱い	13
第 3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
1 予想されるリスク及び責任の分担	15
2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）	15
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1 学校施設の立地条件	17
2 学校施設の概要	17
3 民間収益事業の要件等	18
4 事業用地に関する事項	18
第 5 事業計画又は事業契約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	20
1 係争事由に係る基本的な考え方	20
2 管轄裁判所の指定	20

第 6	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	21
1	事業の継続に関する基本的な考え方	21
2	事業の継続が困難となった場合の措置	21
3	金融機関等と市との協議	21
第 7	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	22
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1	議会の議決	23
2	入札に伴う費用負担	23
3	情報の公開	23
4	本件担当	23
別紙 1	リスク分担表	24
別紙 2	事業地位置図	27
様式 1	実施方針に関する説明会参加申込書	28
様式 2	実施方針に関する質問書	29
様式 3	実施方針に関する意見・提案書	30

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

北九州市立思永中学校整備PFI事業(以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設等の名称

北九州市立思永中学校(以下「思永中学校」という。)

(3) 公共施設等の管理者等の名称

北九州市長 末吉 興一

(4) 事業目的

現在、北九州市(以下「市」という。)は、市内のすべての子どもたちに「生きる力」をばくくむために必要不可欠な教育改革施策の実施に努めている。さらに、既存の枠にとらわれることなく北九州市らしい教育の実現のため、教育の北九州方式検討会議答申(平成17年2月)の趣旨を踏まえ、学校教育、生涯学習、スポーツ・文化といった教育行政全般にわたる総合的な計画を策定中である。

学校施設に関しては、子どもたちの教育環境を整備し、教育効果の向上を図る観点、また、学校の耐震性を確保する観点から、順次計画的に改築を進めているところである。いうまでもなく、学校は、子どもたちが一日の大半を過ごす場であり、完全学校週5日制や総合的な学習の時間の導入などに伴い、公立学校施設においては、教育方法・内容の多様化に対応した施設整備が求められていると同時に、地域のコミュニティの拠点として位置付け、生涯学習等の場として活用し地域住民が交流できる環境とすることも求められている。こうした状況を踏まえ、今般、築後51年を経過した思永中学校の整備を行うものである。特に、プールについては、屋内温水プールとして整備し、学校の授業で使用する以外の時間帯は通年、市民に開放することにより、市民のスポーツ振興、健康増進に寄与する施設とすることを目的としている。

一方、市は、21世紀における持続可能な都市のモデルとして「世界の環境首都」を目指して各般の取り組みを進めており、その一環として、平成17年4月には、国の「地球温暖化対策、ヒートアイランド対策モデル地域」の指定を受け、思永中学校が立地する区域においては、身近に自然が感じられる都市空間の形成が図られることとなっている。また、思永中学校は、現在、「大ケヤキ並木通り」として将来のシャンゼリゼ通りを目指す「都市計画道路大門木町線(主要地方道長行田町線)」(以下、「大門木町線」という。)の沿線にあり、沿道では、室町一丁目地区第一種市街地再開発事業(第2期)や小倉北警察署の

移転等沿道立地施設のリニューアルも活発化していることから、周辺環境への調和にも配慮した思永中学校の整備に併せ、事業地の一部に大門木町線沿線における賑わいの創出、市民の利便性向上に寄与する施設を導入することも予定している。

(5) 事業内容等

ア 対象施設

(ア) 学校施設

思永中学校の校舎・屋内運動場・プール等の施設、屋外運動場、屋外付帯施設及びこれらに付帯する工作物（以下「学校施設」という。）

(イ) 民間収益施設

本事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）が、事業地内で利用可能な用地を活用し、自らの責において民間収益事業を実施する施設

イ 事業の範囲及び事業方式

本事業は、「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、選定事業者が、市と事業契約を締結し、学校施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における学校施設の維持管理及び運営業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。なお、運営業務とは、学校施設の一部であるプールの運営業務をいう。

また、本事業に付帯する事業として、選定事業者は、自らの提案に基づき、事業地のうち、大門木町線に接する市有地を市が定める土地の貸付料を支払い、借り受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うものとする。

業務内容は、以下のとおりであるが、詳細については、要求水準書において提示する。

(ア) 学校施設の整備業務

- a 学校施設の設計業務
- b 旧学校施設（校舎・屋内運動場・プール等）の解体業務
- c 学校施設のうち校舎・屋内運動場・プール等の建設工事業務
- d 学校施設のうち屋外運動場及び屋外付帯施設の整備工事業務
- e 工事を伴う備品の設置及び移設等の関連業務
- f 工事監理業務
- g 建築確認申請等の手続業務
- h 学校施設の市への所有権移転に関する業務
- i その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 学校施設の維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務

- c 環境衛生管理業務
- d 保安警備業務
- e 修繕・更新業務
- f その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、大規模修繕は、本事業には含まず、市が直接行う。本事業における大規模修繕とは、「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（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）。

(ウ) プールの運営に係る業務

- a 一般開放に関する業務
- b 学校利用に関する業務
- c 安全及び衛生管理業務
- d 清掃業務
- e 駐車場管理業務（入出庫管理、安全管理）
- f 企画事業及び物販事業に関する業務

一般開放等での利用を阻害しない範囲で、選定事業者がプール施設の一部を占有して実施する企画事業及び物販事業を認める予定である。

企画事業：水泳教室など、プール施設の一部を利用して、自らの企画・主催により実施する市民の健康・体力づくりに寄与する事業

物販事業：スポーツ用品の販売など、プール施設の一部を利用して実施する一般利用者の利便性向上に寄与する事業

- g その他これらを実施する上で必要な関連業務

(I) 一団地認定に関する業務

- a 建築基準法(昭和25年法律第201号)第86号の規定に基づく一団地認定の取得業務
- b 一団地認定図書の管理業務
- c その他これらを実施する上で必要な関連業務

(オ) 民間収益事業に関する業務

- a 民間収益施設の整備業務
- b 民間収益施設の運営業務
- c その他これらを実施する上で必要な関連業務

(6) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりである。

ア 学校施設の整備に係る費用

学校施設の整備に係る費用については、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

なお、本事業は、公立学校施設整備に係る国庫負担・補助金及び地方債の活用を予定しており、学校施設の建設に係る国庫負担・補助金及び地方債が適用できる場合は、上記費用のうち、国庫負担・補助金及び地方債の対象となる経費については、市への所有権の移転後、一括して支払う予定である。

イ 学校施設の維持管理業務に係る費用

学校施設の維持管理業務に係る費用については、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

ウ プールの運営業務に係る費用

プールの運営業務にかかる費用については、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

なお、プールの利用者から徴収する施設利用料金は、以下のとおり取り扱う予定である。詳細は、入札公告において提示する。

(ア) プールの一般開放に係る施設利用料金は、選定事業者が徴収業務を代行し、市の収入とする。

(イ) 選定事業者が、プール施設の一部を占有して実施する企画事業及び物販事業に係る収入は、直接、選定事業者の収入とする。

エ 民間収益事業に関する収入

民間収益事業に係る収入は、直接、選定事業者の収入とする。

(7) 事業期間

ア 学校施設に係る事業期間

事業契約締結日から平成36年3月末までの期間とする。

イ 民間収益事業に係る事業期間

事業契約に定める定期借地権設定契約締結日から民間収益施設の除却工事完了までの期間とする。定期借地権設定契約の期間は、民間収益施設に係る事業運営期間を50年とし、これに建設工事期間及び除却工事期間を加えた期間とする。

(8) 事業スケジュール(予定)

事業スケジュール(予定)は、以下のとおりである。

仮契約締結	平成19年 1月
事業契約締結	平成19年 3月
学校施設の引渡し及び所有権移転期限	平成21年 2月末
学校施設の供用開始	平成21年 4月 1日

(9) 事業期間終了時の措置

選定事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、市は、事業期間終了後の学校施設の維持管理及び運營業務について、必要に応じ選定事業者と協議することがある。

(10) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたっては、以下の関連する各種法令等（施行令及び施行規則等を含む）を遵守するとともに、各種要綱・基準等は適宜参考とすること。

なお、記載のない各種関連法令等についても遵守、適宜参考とすること。

ア 法令等

- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (イ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ウ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- (エ) スポーツ振興法（昭和36年法律第141号）
- (オ) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (カ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (キ) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- (ク) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (ケ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- (コ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (ク) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (シ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (ス) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- (セ) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (ソ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (タ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (チ) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- (ツ) 学校教育法（昭和22年法律第26号）
- (テ) 学校保健法（昭和33年法律第56号）
- (ト) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (ナ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (ニ) 道路交通法（昭和35年法律第105号）

- (ヌ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (ネ) 警備業法（昭和47年法律第117号）
- (ノ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (ハ) 地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和31年法律第162号）
- (ヒ) 義務教育諸学校施設費国庫負担法（昭和33年法律第81号）
- (フ) 学校施設の確保に関する政令（昭和24年政令第34号）
- (ヘ) 民法（明治29年法律第89号）
- (ホ) 商法（明治32年法律第48号）
- (マ) 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法

イ 県・市条例

- (ア) 福岡県福祉のまちづくり条例（平成10年条例第4号）
- (イ) 北九州市都市景観条例（昭和59年条例第26号）
- (ウ) 北九州市公害防止条例（昭和46年条例第54号）
- (エ) 北九州市水道条例（昭和38年条例第119号）
- (オ) 北九州市下水道条例（昭和39年条例第39号）
- (カ) 北九州市文化財保護条例（昭和45年条例第32号）

ウ 要綱・各種基準等

- (ア) 中学校設置基準（平成14年文部科学省令第15号）
- (イ) 中学校施設整備指針（文部科学省大臣官房文教施設部）
- (ウ) 学校環境衛生の基準
- (エ) 遊泳用プールの衛生基準（厚生労働省通知）
- (オ) 北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱
- (カ) 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）
- (キ) 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）
- (ク) 電気設備工事共通仕様書及び同標準図
- (ケ) 建築工事安全施工技術指針
- (コ) 建設工事公衆災害防災対策要綱（建設工事編）
- (サ) 建設副産物適正処理推進要綱
- (シ) 建築保全業務共通仕様書

その他、本事業を行うのに必要とされる関連法規、条例、要綱及び指針等を含む。

2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

市は、PFI法等を踏まえ、本事業をPFI方式で実施することにより、市自らが実施したときに比べ、効率的及び効果的に事業が実施されると判断される場合、本事業を特定

事業として選定する。

具体的な判断の基準は以下のとおりである。

- ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること（市の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等を調整する等の適切な調整を行ったうえで、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。）
- イ 市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること（公共サービスの水準の評価にあたっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においても出来る限り客観性を確保したうえで評価を行う。）

（２） 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、市のホームページ（以下「ホームページ」という。）等を通じて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

3 実施方針に関する説明会の開催及び質問又は意見の受付等

（１） 実施方針に関する説明会

実施方針に関する説明会を下記により行う。

ア 開催日時

平成18年3月6日（月）10時～12時（受付開始9時30分）

イ 開催場所

北九州市立生涯学習総合センター3階ホール（小倉北区大門一丁目6番43号）

ウ 参加申込方法

説明会への参加を希望する場合は、参加申込書（様式1）に必要事項を記載のうえ、平成18年3月3日（金）までにファックスにて送付すること。

ファックス送信先：北九州市教育委員会事務局総務部施設課

ファックス番号：093-581-5871

エ その他

(ア) 駐車場はないので、公共交通機関を利用すること。

(イ) 当日、資料は配布しないので、実施方針はホームページからダウンロードのうえ、持参すること。

（２） 質問又は意見の受付

実施方針に関する質問又は意見の受付を下記により行う。

ア 受付期間

実施方針公表日～平成18年3月10日(金)午後5時(必着)

イ 提出方法

様式2及び様式3に質問等の内容を簡潔にまとめ、Eメールにて下記アドレス宛てに提出すること。

提出先Eメールアドレス：kyou-shisetsu@mail2.city.kitakyushu.jp

ウ 質問等に対する回答

質問等に対する回答は平成18年3月中にホームページを通じて公表する。

ホームページアドレス：<http://www.city.kitakyushu.jp/~kyouiku/pfi/index.html>

(3) 実施方針の変更

実施方針に関する質問等を踏まえ、実施方針の変更を行うことがある。この場合は、ホームページを通じて公表するとともに、変更の内容がスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合は、変更後のスケジュールも示す。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

市が本事業を特定事業として選定した場合は、総合評価一般競争入札方式により事業者の募集及び選定を行う。

2 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、学校施設の設計、建設、維持管理及び運営段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。従って、事業者の選定にあたっては、事業者が入札公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ事業者の提案内容が市の要求する学校施設の整備、維持管理及び運営業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定する。

3 学校施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準

本事業の対象である学校施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関して選定事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札公告前に要求水準書（案）として公表する。さらに、要求水準書（案）に対する質問、意見等を考慮し、入札公告時に最終的な要求水準書を示す。

4 選定のスケジュール

スケジュールは、以下のとおりである。ただし、スケジュールは、変更することがある。

スケジュール（予定）	内容
平成18年 2月27日	実施方針公表
平成18年 3月	実施方針に関する質問に対する回答公表
平成18年 3月	特定事業の選定
平成18年 5月	入札公告（入札説明書、事業契約書（案） 要求水準書等の公表）
平成18年 6月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第1回）
平成18年 6月	参加表明書、資格審査申請書類及び第一次提案書受付
平成18年 7月	資格審査結果及び第一次審査結果の通知
平成18年 8月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第2回）
平成18年10月	第二次提案書受付
平成18年12月	落札者の決定、基本協定の締結
平成19年 1月	仮契約の締結
平成19年 3月	事業契約の締結

5 応募者の構成等

(1) 応募者の構成等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募グループは、代表企業を定め、代表企業以外の企業は構成企業とする。

応募企業又は応募グループ以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者（以下「協力企業」という。）は、参加表明書において協力企業として明記すること。

なお、応募グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

また、本事業に係る事業者選定の結果、落札者として決定された応募者は、本事業を実施する商法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立するものとする。

(2) 応募者の参加資格要件

応募企業、応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業のいずれも、以下の参加資格要件を満たすこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。

イ 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契約の締結までの期間に、市から指名停止を受けていないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）

オ 商法に基づく会社整理の申立てがなされ又は整理開始命令がなされた者でないこと。

カ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと。

キ 清算中の株式会社である事業者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。

ク 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと

ケ 最近1年間の法人税、消費税（地方消費税を含む。）、事業税、法人市民税、固定資産税を滞納していないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びかかる者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面におい

て関連がある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

・パシフィックコンサルタンツ株式会社 東京都多摩市関戸一丁目7番地5

なお、本実施方針において、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

サ 本実施方針「第2 事業者の募集及び選定に関する事項」の「6 審査及び選定に関する事項」に規定する審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

シ 応募企業、あるいは応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業のいずれかが、他の応募企業、応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業として参加していないこと。

(3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募企業、応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業のうち学校施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、それぞれア～エの要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面若しくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

ア 学校施設の設計業務を行う者

(ア) 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第60号）第7条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

(ウ) 校舎等学校施設又はこれに準ずる施設の設計実績（基本設計若しくは実施設計）を有していること。

イ 学校施設の工事監理業務を行う者

(ア) 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第60号）第7条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

ウ 学校施設の建設業務を行う者

- (ア) 北九州市建設工事競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則(平成6年北九州市規則第59号)第7条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- (ウ) 建設業法第27条の2第3項の規定に基づく直近の経営事項審査の建築一式の総合評点が800点以上であること。

エ 学校施設の維持管理及び運営業務を行う者

- (ア) 北九州市物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則(平成7年北九州市規則第11号)第6条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 学校施設の維持管理及び運営業務を行うにあたり、必要な資格(許認可、登録等)を有すること。

(4) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの代表企業及び構成企業の変更は原則として認めない。ただし、協力企業については、事業契約締結前であれば、資格・能力上支障がないと市が判断する場合には、変更を認めることがある。

6 審査及び選定に関する事項

(1) 審査及び選定

提案の審査は、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。

第一次審査においては、応募者に参加表明書、資格審査に必要な書類及び応募者の本事業に関する基本的な考え方を記載した簡易提案書の提出を求める。

第二次審査においては、第一次審査通過者に対し、本事業に関する事業計画全般の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告において提示する。

(2) 審査委員会

提案の審査は、市が設置する学識経験者等で構成する審査委員会において行う。審査委員会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に評価を行い、市は、審査委員会の評価を受け、落札者の決定を行う。審査にあたる委員は、入札公告において提示する。また、応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業が落札者の決定前ま

で審査委員会の委員に対し、事業者の選定に関して自己の有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(3) 選定結果の公表

事業者の選定を行った場合には、その結果をホームページ等を通じて速やかに公表する。

(4) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

7 基本協定の締結について

市は、本事業に係る落札者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

8 特別目的会社（SPC）の設立について

特別目的会社（SPC）は、北九州市内に設立し、事業期間中は移転しないものとする。

なお、応募者のうち、応募企業若しくは代表企業は必ずSPCに対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、応募企業若しくは代表企業及び構成企業全体での出資比率は、SPCの全株式の50%を超えるものとし、SPCの株式については、市の事前の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はできない。

9 事業契約について

市は、SPCと仮契約を締結し、北九州市議会の議決を経た後に事業契約を締結する。

なお、事業契約書（案）については、入札公告において提示する。

10 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、提案書類は返却しない。

(2) 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令に基づい

て保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は、市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想されるリスク及び責任の分担

(1) 基本的な考え方

本事業は、選定事業者による継続的かつ安定的な公共サービスの提供を目指すものであり、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、市及び選定事業者が適正に責任を分担する。

(2) 予想されるリスク及び責任分担

市及び選定事業者のリスク及び責任分担は原則として別紙1のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定めることとする。

ただし、選定事業者が、自らの責任においてプールの運営に係る企画事業及び物販事業に関する業務並びに民間収益事業を実施するにあたり発生すると想定されるリスクは、選定事業者の負担とする。

(3) 保険の付保

選定事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはできる限り保険を付保するものとする。

2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

(1) 基本的な考え方

市は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び選定事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時、モニタリングを実施する。モニタリングの実施方法等は入札公告において提示する。

(2) 選定事業者に対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。

支払額の減額等の考え方については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定める。

(3) モニタリングの費用

モニタリングに係る費用は、市が負担する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 学校施設の立地条件

敷地の立地条件は、以下に示すとおりである。

建設計画地	北九州市小倉北区大門一丁目5番1号
敷地面積	約28,105㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
その他	防火地区、駐車場整備地区

2 学校施設の概要

学校施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、要求水準書において示す。

校舎 (6,787㎡程度)	校長室、職員室、事務室、保健室、会議室×2、PTA会議室、放送室、普通教室(18)、通級教室、特別教室(理科室2、音楽室2、美術室2、金工室・木工室、調理室・被服室、視聴覚室、特別活動室、図書室、カウンセリングルーム、コンピュータ室、教育相談室)、多目的スペース、生徒会室、教材室、校務員作業室、男女別教職員休養室、その他(男女別トイレ、多目的トイレ、集中昇降口、玄関、倉庫、エレベーター)等
屋内運動場 (1,476㎡程度)	アリーナ、ステージ、男女別更衣室、男女別トイレ、多目的トイレ、放送室、倉庫、学校開放用付帯施設等
屋内温水プール (1,600㎡程度)	メインプール、幼児用プール、入水用スロープ、事務室、会議室、監視室、男女別更衣室、シャワー室、男女別トイレ、身障者用更衣室、多目的トイレ、採暖室、倉庫、機械室等
武道場 (360㎡程度)	柔道場、剣道場、職員用更衣室、男女別更衣室、男女別トイレ、器具庫等
屋外運動場	グラウンド(200mトラック、100m直線路)、テニスコート3面、夜間照明、砂場、鉄棒、国旗掲揚台、防球施設、散水設備、排水設備等
屋外付帯施設	体育倉庫、石灰庫、温室、陶芸小屋、外構施設、植栽、太陽光発電(5kW程度)、放送設備等
その他	駐車場、駐輪場

3 民間収益事業の要件等

(1) 趣旨

市有地の有効活用、大門木町線沿線の活性化、市民の利便性の向上等を図る観点から、事業地のうち、大門木町線に接する一定の範囲内に、事業者自らの提案による民間収益施設を設ける。

(2) 提案に係る条件

民間収益施設については、以下の条件により、提案を求める。

ア 事業地のうち、大門木町線に接する1,000㎡以上1,140㎡以内の用地に立地する。

イ 民間収益事業は事業者の独立採算とし、選定事業者は、民間収益事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から切り離すこととし、民間収益事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。

ウ 大門木町線沿線の活性化や利便性の向上等、市民サービスの向上に寄与する機能を有する施設や屋内温水プールの機能と連携する機能を有する施設とする。例えば、複合商業施設、ビジネスホテル、専門学校、マンション(分譲、賃貸)、有料老人ホーム、オフィスビルなどが想定される。

ただし、以下に掲げる施設を除く。

(ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

(イ) 興行場法(昭和23年法律第137号)第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

(ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設

(エ) その他教育上ふさわしくない施設

4 事業用地に関する事項

(1) 一団地認定制度の活用

学校施設用地及び民間収益施設用地を対象区域とする建築基準法第86条に基づく一団地認定制度の活用を図ること。

(2) 学校施設整備期間中における事業地の無償使用

選定事業者は、学校施設整備のため、事業地のうち民間収益施設用地を除いた部分を、施設整備期間中、無償で使用することができる。

(3) 民間収益施設に係る用地の貸付け

市は、民間収益施設用地に、選定事業者のために定期借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第2条第1号に規定する借地権(地上権を除く。))であって、同法第22条の規定の適用を受けるものをいう。以下同じ。)を設定する予定である。貸付条件その他詳細

は、入札公告において提示する。

第5 事業計画又は事業契約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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選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、事業契約書に定める具体的措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

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

第6 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

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までに選定事業者により施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理及び運營業務が効果的・効率的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由を予め具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。基本的な方針は以下のとおりであるが、詳細は、事業契約書に定める。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、選定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、または、その懸念が生じた場合、市は選定事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約することができ、若しくは解約せずに選定事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、選定事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

(2) 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

選定事業者は、事業契約書に定めるところにより、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、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市は選定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

(3) その他の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、市及び選定事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

3 金融機関等と市との協議

本事業の継続性を確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等との協議を行い、また、当該金融機関等と直接協定を締結することがある。

第7 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

選定事業者がPFI法に規定する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を受けることができる可能性がある場合、市は、選定事業者が措置及び支援を受けることができるよう努める。また、本事業は、公立学校施設整備に係る国庫負担・補助事業を予定しており、選定事業者は市が本事業に係る補助金等を申請するにあたり、市が行う作業につき、協力を行うものとする。

なお、市は、選定事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、入札公告までに市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行う。

(2) 事業契約

市は、事業契約の締結にあたっては、予め市議会の議決を経るものとする。

2 入札に伴う費用負担

応募者の入札に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

3 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、ホームページ等を通じて公開する。

4 本件担当

北九州市教育委員会事務局総務部施設課

〒803-8510

北九州市小倉北区大手町1番1号 小倉北区役所庁舎東棟6階

電話：093-582-2361

ファックス：093-581-5871

E-mail：kyou-shisetsu@mail2.city.kitakyushu.jp

ホームページアドレス：<http://www.city.kitakyushu.jp/~kyouiku/pfi/index.html>

別紙1 リスク分担表

(各段階共通)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	選定事業者
事業計画リスク	市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等		
	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		
募集要項リスク	募集要項等の誤り・不備や内容の変更（軽微なものを除く）		
制度関連リスク	法制度変更リスク（税制含）	本事業に直接関係する法制度の変更	
		上記の法制度以外の法制度の変更	
	民間収益事業に関する法制度の変更		
	許認可リスク	選定事業者の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの	
議会リスク	P F I 事業に係る議会の議決が得られない場合		
社会リスク	住民問題リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	
		本事業に関する上記以外の設計、建設工事、維持管理又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等	
		民間収益事業に関する住民反対運動・訴訟・要望等	
	環境問題リスク	事業期間中の選定事業者独自の調査、あるいは建設工事や維持管理等の業務において発生した環境問題	
第三者賠償リスク	事業期間中の選定事業者独自の調査、あるいは建設工事等に際しての騒音や振動・地盤沈下等、または選定事業者による管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生によるもの		
債務不履行リスク	選定事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		
	市のサービス購入料の支払遅延・不能等		
不可抗力リスク	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等		
	戦争、暴動、自然災害等による、民間収益事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等		
金利リスク	本事業に関する金利変動		
	民間収益事業に関する金利変動		
物価リスク	学校施設の整備に係る費用の物価変動		
	学校施設の維持管理・運営業務に係る費用の物価変動		
	民間収益事業に係る費用の物価変動		
	民間収益施設用地の貸付料の物価変動		
資金調達リスク	本事業及び民間収益事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		

(事業契約締結前段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	選定事業者
応募リスク	応募費用の負担に関するもの		
契約リスク	市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		
	選定事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		

(設計・建設段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	選定事業者
測量・地質調査リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤り		
	上記以外の測量・地質調査等の誤り		
用地リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		
	市が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等		
設計変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による設計変更(軽微なものを除く)		
	本事業に関する上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による設計変更		
	民間収益事業に関する設計変更		
工事費変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事費の変更		
	本事業に関する上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による工事費の変更		
	民間収益事業に関する工事費の変更		
工事完了遅延リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事完了の遅延		
	本事業に関する上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による工事完了の遅延		
	民間収益事業に関する工事完了の遅延		
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等(施工不良を含む)		
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更		
施設損傷リスク	学校施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		
施設かし担保リスク	学校施設の隠れたかしの補修又は損害賠償		
	民間収益施設の隠れたかしの補修又は損害賠償		

(維持管理・運営段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	選定事業者
維持管理・運営開始の遅延リスク	本事業に関する市の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延		
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による維持管理・運営開始の遅延		
	民間収益事業に関する維持管理・運営開始の遅延		
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更（軽微なものを除く）		
施設損傷リスク	施設劣化リスク	市の帰責事由による学校施設・設備等の劣化	
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による学校施設・設備等の劣化	
		民間収益施設・設備等の劣化	
	施設損傷リスク	市の帰責事由による学校施設・設備等の損傷	
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による学校施設・設備等の損傷	
		民間収益施設・設備等の損傷	
修繕・改修リスク	市の帰責事由による学校施設・設備等の修繕・改修		
	上記以外の事由による学校施設・設備等の修繕・改修		
	民間収益施設の修繕・改修		
維持管理・運営費の変動リスク	市の指示による本事業に関する維持管理・運営費の変動		
	上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による本事業に関する維持管理・運営費の増減		
	民間収益施設の維持管理・運営費の増減		

(事業終了段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	選定事業者
施設の健全性リスク	本事業終了時の要求水準等の未達、不適合等		
終了手続リスク	民間収益施設用地の返還、SPCの清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担		