

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。）第5条第3項の規定により，神戸市摩耶ロッジ整備等事業に関する実施方針を次のとおり公表します。

平成12年8月2日

神戸市長 笹山 幸俊

## 神戸市摩耶ロッジ整備等事業に関する実施方針

神戸市（以下「市」という。）は，平成12年1月の六甲摩耶活性化研究会の報告に基づき，六甲・摩耶地区の活性化，アスリートタウン構想の実現などを図るため，神戸市立国民宿舎神戸摩耶ロッジ（以下「摩耶ロッジ」という。）の整備を行い，営業を再開することとしました。

摩耶ロッジは，昭和45年に国民宿舎として営業を開始し，以来，摩耶地区における市民活動の拠点としての役割を果たしてきました。しかし，阪神・淡路大震災により被害を受けたことから平成8年3月末をもって運営を休止し，今日に至っています。

摩耶ロッジのある六甲山系は，野鳥・昆虫・植物の宝庫として知られ，市民にとってかけがえのない財産です。市街地に近接する豊かな自然は，神戸観光の大きな魅力となっており，「アーバンリゾート都市」を目指すうえで，六甲・摩耶地区の活性化は，必要不可欠です。とりわけ摩耶ロッジは，摩耶地区において六甲山牧場と並ぶ観光施設であり，まやケーブル・ロープウェイが再開に向けて動き出した今，震災後復旧していない市の観光施設は，摩耶ロッジを残すのみとなっています。

また，六甲山系は，市民がスポーツの楽しさを発見し，身体を動かすことによって健康に生きることを目指す「アスリートタウン構想」を実現する場としても位置付けられています。なかでも，摩耶ロッジは，市民の健康づくりをサポートする施設として大きな期待がかけられています。

市は，摩耶ロッジの整備及び維持管理・運営を行うにあたり，民間の資金，経営能力及び技術的能力を施設のハード・ソフトの両面に活かすことにより，低廉で質の高いサービスを提供し，魅力ある宿泊施設にするとともに，体験学習事業などの付帯事業を行うこととしました。この事業は，PFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として行います。

この実施方針は，PFI法第5条の規定に基づき，神戸市摩耶ロッジ整備等事業に関して，市の基本的な考え方を定めるものです。

### 1 特定事業の選定に関する事項

#### （1）事業の内容に関する事項

##### ア 事業の名称

神戸市摩耶ロッジ整備等事業

## イ 公共施設等の概要

名 称	摩耶ロッジ
立地場所	神戸市灘区摩耶山町 2 - 8
構 造	鉄筋コンクリート造 2 階一部地下 1 階建
規 模	敷地面積 23,231.34 m <sup>2</sup>
	延床面積 2,323.27 m <sup>2</sup>

## ウ 公共施設等の管理者

神戸市長 笹山 幸俊

## エ 事業期間

事業期間は、契約締結の日から平成 33 年 3 月 31 日までとします。

## オ 事業内容

民間事業者は、国民宿舎事業として、次の業務を行います。

(ア) 整備業務（整備工事，耐震補強工事，設計，工事監理等）

(イ) 維持管理・運営業務（保守修繕，警備，清掃，植栽管理，機械設備保守，利用の受付，使用料の徴収，企画運営等）

民間事業者は、摩耶ロッジの施設のほか、敷地の一部を活用して、体験学習事業を行うほか、収益性の向上を図るため、飲食・物販・入浴等の事業を行うものとしてします。

## カ 事業スケジュール

スケジュールは、次のとおり予定しています。

(ア) 特定事業の選定 平成 12 年 8 月 7 日

(イ) 民間事業者の選定 平成 12 年 9 月下旬

(ウ) 契約の締結 平成 12 年 11 月下旬

(エ) 整備業務期間 平成 12 年 11 月下旬～平成 13 年 3 月中旬

なお、整備業務期間については、別途協議し、一部変更できるものとしてします。

(オ) 維持管理・運営業務期間 平成 13 年 3 月下旬～平成 33 年 3 月 31 日

(20 年間)

## キ 費用の負担

市は、民間事業者に対して、平成 13 年度から 20 年間で総額 5 億円を上限として整備業務に係る経費を支払うほか、摩耶ロッジの宿泊使用料収入の範囲内で維持管理・運営業務に係る経費を支払います。

## ク 宿泊使用料の取り扱い

市は、民間事業者の意見を聴取し、条例で摩耶ロッジの宿泊使用料を設定します。民間事業者は、地方自治法第 243 条及び同法施行令第 158 条に基づき、宿泊使用

料の徴収を行い，市に納入するものとします。

#### ケ 資産の取り扱い

民間事業者は，国民宿舎事業に係る資産を事業期間終了時に，市へ無償譲渡するものとします。

#### コ 遵守すべき法令等

- (ア) 旅館業法
- (イ) 公衆浴場法
- (ウ) 自然公園法
- (エ) 建築基準法
- (オ) 消防法
- (カ) 地方自治法
- (キ) 神戸市立国民宿舎条例
- (ク) 風致地区内における建築等の規制に関する条例
- (ケ) 緑地の保全，育成及び市民利用に関する条例
- (コ) その他関連する法令・条例・規則等

### (2) 特定事業の選定に関する事項（選定基準及び方法と公表）

市は，この事業をPFI事業として実施した場合において，市が整備及び維持管理・運営した場合と比べて，効率的かつ効果的に実施できると判断した場合に特定事業として選定します。

これを具体的に評価するにあたっては，民間事業者に委ねることにより，サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できること，又は市の財政負担が同一の水準にある場合においてサービスの水準の向上が期待できること（定性的評価を行います。）を選定の基準とし，その結果を公表します。

## 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### (1) 募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは，次のとおり予定しています。

平成12年8月7日～9日	募集要項の配布
平成12年8月10日	現地説明会
平成12年8月21日～25日	申込書の受付
平成12年9月11日～14日	提案書の受付
平成12年9月18日～22日	ヒアリング
平成12年9月下旬	民間事業者の選定

### (2) 民間事業者の募集方法

#### ア 申込資格要件

- (ア) 民間事業者の募集に申込を行う者（以下「応募者」という。）に関する要件
- a 自らの負担と責任において，国民宿舎事業を行う能力を有すると認められる者又はこれらの者により構成されるグループ。
  - b 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
  - c 申込書受付最終日から審査実施日までの間に，市から指名停止を受けていない者であること。
  - e 経営が窮境にある者でないこと。

- (イ) 整備業務を担当（請負を含む。）する者に関する要件

建設業法第3条の規定により，建築一式工事について特定建設業許可を受けた者であり，また同法第27条の23の規定に基づく経営事項審査における建築工事に係る総合評点が一定以上の者であること。なお，必要な総合評点は，募集要項に定めるものとします。

- (ウ) 応募者の変更等

申込後資格を失った場合，申込を取り消す場合又はグループを構成する者の追加等変更がある場合には，速やかに市に届け出るものとします。

#### イ 申込書類

応募者は，申込書受付時に次の書類を提出するものとします。様式等詳細は，募集要項で定めます。なお，市は，必要に応じて，詳細な資料や追加情報の提供を求めることがあります。

- (ア) 申込書
- (イ) 会社概要
- (ウ) 決算報告書（過去3ヵ年分）
- (エ) 事業実績に関する調書
- (オ) 提案概要書
- (カ) その他申込資格を証明する書類

#### ウ 提案書類

応募者は，提案書受付時に次の書類を提出するものとします。様式等詳細は，募集要項で定めます。なお，市は，必要に応じて，詳細な資料や追加情報の提供を求めることがあります。

- (ア) 施設計画提案書
- (イ) 事業計画提案書
- (ウ) 収支計画提案書

### (3) 民間事業者の選定方法

#### ア 審査委員会の設置

市は，民間事業者の選定にあたり，客観性を確保するため，学識経験者等で構成する審査委員会を設置する予定です。

## イ 審査方法

市は、申込書受付時に申込資格要件について確認を行います。さらに、申込資格要件を具備している応募者から提出された提案書についてヒアリングを行い、審査委員会に報告します。これを受けて、審査委員会は、施設計画、事業計画及び収支計画について審査を行い、優先交渉順位を決定します。

## ウ 審査項目

現段階では、下記の項目について審査を行う予定です。

### (ア) 施設計画

- a 施設・設備の内容
- b 施設の仕様
- c バリアフリー・環境対策

### (イ) 事業計画

- a サービス・料金の内容
- b 収益向上対策
- c 体験学習事業の内容

### (ウ) 収支計画

- a リスク分担
- b 事業の安定性
- c 市の負担

## エ 優先交渉権者との協議

市は、応募者が提案した事業計画等に基づき、事業の実施にあたっての具体的な条件等について、第一交渉順位の応募者と協議を行い、協議が整った場合には、民間事業者として選定し、公表します。

なお、協議が整わなかった場合には、第二順位以下の応募者と協議を行います。

## オ 特定目的会社の設立

市は、選定された民間事業者が事業の遂行のために特定目的会社を設立した場合には、その地位の承継を認める予定です。

## カ 著作権の帰属

応募者が提出した申込書類及び提案書類の著作権は、応募者に帰属しますが、公表その他市が必要と認めるときには、市は、これらの書類を使用することができるものとしします。

## 3 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) 基本的な考え方

この事業において、整備及び維持管理・運営上の責任は、原則として民間事業者が負

うものとしします。ただし、この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであるため、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、民間事業者と協議の上、市が責任を負います。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と民間事業者の責任分担は、別表のとおり想定していますが、詳細については、契約で定めるものとしします。

(3) 市による事業実施状況の確認・監視

ア 整備業務期間

(ア) 工事施工時

市は、民間事業者より工事監理について、定期的に状況の報告を受ける予定です。

(イ) 工事完成時

市は、民間事業者より提出された設計図書及び施工記録に基づき、現地で確認を行う予定です。

イ 維持管理・運營業務期間

市は、定期的に維持管理・運營業務の実施状況の監視を行い、契約で定められたサービス水準に達しない場合は、改善勧告等を行う予定です。また、市は、民間事業者より業務報告（決算監査法人による監査を含む。）を受ける予定です。

4 公共施設の立地、規模及び配置に関する事項

(1) 施設の立地条件等

立地場所	神戸市灘区摩耶山町2 - 8
敷地面積	23,231.34 m <sup>2</sup>
延床面積	2,323.27 m <sup>2</sup>
立地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国立公園第1種特別地域</li> <li>・ 第1種風致地区（建ぺい率20%・高さ10m以下・緑地率50%等）</li> <li>・ 緑地の保全区域</li> </ul>

(2) 土地の取得等に関する事項

市は、事業期間中、土地及び現有施設を民間事業者は無償で使用させる予定です。

(3) 施設の設計要件等

ア 施設の設計要件

施設の設計については、民間事業者が法令等を遵守し、バリアフリーや周辺の環境

に配慮するとともに、次の施設機能を盛り込むことを要件とします。

(ア) 客室

(イ) パブリックスペース(玄関, ロビー, フロント, 廊下, 階段, 多目的研修室(体験学習施設), レストラン, 喫茶, 売店, 浴場, トイレ等)

(ウ) サービススペース(事務室, 従業員室, 厨房, 諸機械室, 倉庫等)

(エ) 外構施設(緑地, 駐車場等)

## イ サービスの水準

維持管理・運營業務に係るサービスの水準については、国民宿舎管理運営基準を満たすことを要件とするほか、募集要項に定めるところによります。

## 5 契約の解釈について疑義が生じた場合及び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) 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

市及び民間事業者は、契約の解釈について疑義が生じた場合に、誠意をもって協議を行うものとします。また、契約に関する紛争については、神戸地方裁判所を第1審の管轄裁判所とします。

### (2) 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

#### ア 民間事業者に経営破綻の懸念が生じた場合

市は、契約の定めに従い、民間事業者に改善勧告を行い、改善策の提出又は実施を求めることができるものとします。なお、その他の対応方法については、契約で定めるものとします。

#### イ その他の事由により事業の継続が困難となった場合

契約に定める事由ごとに、責任の所在に応じて改善等の対応を行います。

#### ウ 金融機関との協議

市は、事業が適正に遂行されるよう、契約に定める事項について、民間事業者に資金供給を行う金融機関と協議を行うことがあります。

## 6 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、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には、民間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ものとします。

## 7 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### (1) 議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案を、PFI事業に係る契約の締結に関する

議案を，神戸市立国民宿舎条例の改正に関する議案を順次，市会にそれぞれ提出する予定です。

( 2 ) 情報公開及び情報提供

「神戸市公文書公開条例」に基づき，情報公開を行います。また，情報提供は，適宜，記者発表及びインターネット等を通じて行います。

( 3 ) 問い合わせ先

この実施方針のほか，事業に関する問い合わせは，下記の場所で受け付けます。

神戸市産業振興局庶務課 電 話 0 7 8 - 3 2 2 - 5 3 2 6

F A X 0 7 8 - 3 2 2 - 6 0 7 0

観光交流課 電 話 0 7 8 - 3 2 2 - 5 3 3 9

F A X 0 7 8 - 3 2 2 - 6 0 7 4



(別表) リスク分担表

段階	種類	内 容	負担者	
			市	事業者
共通	物価	急激な物価の変動		
	不可抗力	大規模な災害等による負担増・建設中止		
	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの		
	法令等の変更	市の条例・規則の変更		
		上記以外の場合		
	事業の中止・延期	市の責任による遅延・中止		
		民間事業者の責任による遅延・中止		
		民間事業者の事業放棄・破綻		
	住民問題	施設整備に関する住民反対運動，訴訟		
		施設利用者からの苦情，訴訟		
	第三者賠償	再整備・維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合		
	金利	急激な金利の変動		
性能・サービス水準	仕様の不適合			
安全性の確保・環境の保全	再整備・維持管理・運営における安全性及び周辺環境の保全			
保険	施設の再整備における保険及び維持管理・運営期間中のリスクを保証する保険			
設計整備	応募コスト	落選時の応募コストの負担		
	工事中の事故等	工事中の事故・火災等による損害		
	設計及び工期の変更， 工事費等の増大	市の提示条件の変更		
		上記以外の場合		
	資金調達	必要な資金の調達		
	測量調査等の誤り	民間事業者が実施した測量・現地調査・設計の不備・誤り		
管理運営	計画変更	市の責任による事業内容の変更		
	市場環境の変化	利用者の減少，競合施設の増加		
	施設の損傷	事故・火災による施設の損傷		
	施設の改修	施設の改修		
	開業の遅延	工事遅延・未完工による開業の遅延		
	運営費の増大	急激な物価の変動や市の責任による事業内容の変更以外の要因による運営費の増大		