

# 八鹿町とがやま温泉施設整備事業

## 募集要項

平成13年8月31日

八 鹿 町

## 募集にあたって

兵庫県八鹿町（以下「町」という。）は、とがやま温泉施設整備事業（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 13 年 7 月 26 日に公表した「とがやま温泉施設整備事業実施方針」並びに実施方針に対する意見を踏まえ、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 13 年 8 月 30 日、本事業を「特定事業」として選定しました。

本募集要項は、町が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を、「総合評価一般競争入札」方式により募集及び選定するにあたり配布するものです。

本募集要項に添付するとがやま温泉関連図面、事業に係わるリスクの種類とリスク分担、とがやま温泉施設整備事業要求水準書及び様式集は、本募集要項と一体のものとし、なお、本募集要項と実施方針に相異がある場合は、本募集要項の規定が優先するものとし、本募集要項に記載のない事項は実施方針によるものとし、

## 目次

### 1. 事業の概要

1 - 1	事業の名称	1
1 - 2	事業の基本的考え方	1
1 - 3	公共施設の管理者等の名称	1
1 - 4	事業の内容	1
	概要	1
	事業場所及び立地条件	1
	土地の供与	2
	施設の基本的な要件	2
	事業期間	2
	事業の範囲	2
	事業の形態	3
	上記に係わる税務上の必要配慮事項	3
	施設の帰属及び事業期間終了後の措置	4
	事業に必要とされる根拠法令等	4
1 - 5	事業に係わる日程（スケジュール）	4

## 2 . 募集手続き

2 - 1	募集方法及び選定手続き	5
2 - 2	募集要項の配布、説明会、質問等の受け付け・回答	5
2 - 3	資格審査書類（参加表明書等）の提出	5
2 - 4	事業提案書等の提出	6
2 - 5	問い合わせ先等	6

## 3 . 応募要件等

3 - 1	応募者の構成等	7
3 - 2	応募者の資格要件	7

## 4 . 事業予定者の選定

4 - 1	事業予定者の選定方法	8
4 - 2	八鹿町 P F I 事業審査委員会	8
4 - 3	審査事項等	8
4 - 4	事業予定者の選定・評価基準	9
4 - 5	事業予定者の選定結果通知及び公表	11

## 5 . 応募に関する主な項目

5 - 1	事業の実施に係わる条件	11
5 - 2	期待される温泉施設の機能と役割、 及び民間事業者によるサービスの内容	11
5 - 3	サービス対価について	11
5 - 4	温泉水の送水に係わる留意事項	12
5 - 5	施設の利用料金	12
5 - 6	入湯税に係わる留意事項	12
5 - 7	施設整備及び施設運営に係わる提案	12
	施設整備提案	12
	施設運営提案	13
	事業計画及び収支計画	13
5 - 8	資金調達等に係わる留意事項	13
5 - 9	応募に係わる留意事項	14
	費用の負担	14
	提出書類変更の禁止	14
	使用言語及び単位	14
	知的財産権等	14
	町からの提示資料等の取り扱い	14
	必要保険付保	14
	その他	14

## 6 . 契約の基本条件

6 - 1	事業についての協定等-----	15
	一般的規定-----	15
	サービス提供に係る規定-----	15
	利用料金とサービス対価に関する規定-----	15
	契約終了時の規定-----	15
	事業破綻時の対応-----	15
	その他-----	16
6 - 2	想定される町と事業者の責任及びリスクの分担-----	16
	基本的な考え方-----	16
	想定されるリスクと責任分担-----	16
6 - 3	町による事業の実施状況の監視-----	16
	設計・建設状況の確認-----	16
	施設運営状況の確認-----	17
	施設維持管理状況の確認-----	17
6 - 4	サービス対価支払に関する基本的な事項-----	17
6 - 5	事業の継続が困難となりうる場合における措置に関する事項-----	17
	事業者側の事由により事業の継続が困難になった場合-----	17
	町側の事由により事業の継続が困難になった場合-----	18
	不可抗力事由の場合-----	18
6 - 6	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合に関する事項-----	18

## 様式集

### 申込、質問

- (第1号様式) 説明会参加申込書
- (第2号様式) 「募集要項」等に関する質問書

### 資格審査提出書類

- (第3号様式) 参加表明書  
(添付資料)
  - ・ 会社概要
  - ・ 法人登記簿謄本及び会社経歴書
  - ・ 応募者の資格を証する書類の写し
  - ・ 直近実績3年の貸借対照及び損益計算書
- (第4号様式) グループ構成表
- (第5号様式) 事業実績に関する調書

## 事業提案書類

- (第6号様式) 提案提出書
- (第7号様式) 提案辞退届
- (第8号様式) 提出必要書類一覧
- (第9号様式) 提案概要書
- (第10号様式) 施設設計・施設整備提案書
- (第11号様式) 施設面積計画書
- (第12号様式) 施設仕様書
- (第13号様式) 備品等整備仕様書
- (第14号様式) 運営維持管理提案書
- (第15号様式) 入浴、飲食、物販、その他事業提案書
- (第16号様式) 利用料金設定及び需要見積書
- (第17号様式) 送水管設計・建設・維持管理提案書
- (第18号様式) 整備費見積書
- (第19号様式) 町のサービス対価総額
- (第20号様式) リスク管理方針
- (第21号様式) 資金調達計画書
- (第22号様式) 長期収支計画書
- (第23号様式) その他特記事項

## 別添資料

とがやま温泉関連図面（地質調査データを含む）	-----	1
事業に係わるリスクの種類とリスク分担表	-----	7
とがやま温泉施設整備事業要求水準	-----	10

## 1. 事業の概要

### 1 - 1 事業の名称

とがやま温泉施設整備事業

### 1 - 2 事業の基本的考え方

本事業は、町が目指す保健医療福祉の町の核となる事業として位置づけています。優れた療養温泉成分を持つ「とがやま温泉」を町民や町外からの訪問者に健康増進・保健のために広く利用してもらうと共に、同時にリハビリ機能や疲労回復機能を付加した温浴施設として事業化することがその目的でもあり、民間事業者の創意工夫により現在町にある周辺の既存の各施設との共存及び地域環境の活用が効果的に図られる設計・建設・運営及び維持管理を民間事業者に期待し、これにより町民を中心とした利用者への充実したサービスを提供したいと考えています。「とがやま温泉」は町民や町外からの訪問者にとってのコミュニティセンターでもあり、尚かつ健康増進、保健、福祉をも視野に入れた公益施設としての位置付けを目指しています。

本事業は泉源調査時から6年が経過し、さらに温泉の湧出以来4年が経過しており、町民の間からも、早期完成を望む声が年々高まっています。従って、これ以上完成を伸ばすことは町政策上からも問題となり、平成13年3月定例議会において、平成13年度末建設工事着工、平成14年度中に完成・開業を明確に公表しています。

### 1 - 3 公共施設の管理者等の名称

八鹿町長 西村英太郎

### 1 - 4 事業の内容

#### 概 要

「とがやま温泉」は多量の炭酸水素イオン（重曹）を含み、さらに食塩やマグネシウムなども多く含んでおり、三大美人湯といわれる竜神温泉（和歌山）よりも高い濃度の重曹成分を含有している優れた温泉で、浴用適応症は21症にも及び、兵庫県立衛生研究所より療養温泉との評価を得ています。町ではこの優れた療養温泉として評価を受けている「とがやま温泉」に、リハビリ的要素を取り入れた温浴施設機能を加え、さらには既存施設である八鹿病院や県立但馬長寿の郷と連携を図り、町内及び広域的な地域住民を対象にした、リハビリ教室の開催や、長寿の郷にある宿泊施設を利用した滞在型療養施設としての活用、保健福祉的要素を取り入れた温泉施設の整備をイメージしております。

#### 事業場所及び立地条件

- ・事業場所；兵庫県養父郡八鹿町高柳字数田489番地の1外
- ・対象敷地面積；3,472.46m<sup>2</sup>
- ・用途区域；なし
- ・建蔽率；70%
- ・容積率；400%
- ・その他；指定なし
- ・日影規制；なし

## 土地の供与

建設予定地は町有地で財産としては普通財産の位置付けになり既に造成済みです。町は、契約に基づき必要な期間に亘りこの土地を選定事業者は無償貸与します。

## 施設の基本的な要件

地域住民を主体として、ユニバーサルデザインをベースに、精神的な機能促進が図られる温泉施設で、尚かつリハビリ的な要素を取り入れた施設を期待しています。

- 1) 施設建設規模 13万人/年以上の利用者を想定
- 2) 設置予定場所 兵庫県養父郡八鹿町高柳字数田489番地の1外  
北近畿豊岡自動車道八鹿IC 予定地付近
- 3) 敷地規模 3,472.46m<sup>2</sup> (駐車場含む)
- 4) 構造 建設地の周辺環境にマッチした木造基調の建物
- 5) 主要設備 静止浴槽、露天風呂、サウナ設備、身体障害者対応浴槽等の独立したスペース、ジェット噴流を利用したマッサージ効果のある浴槽、リハビリ機能的浴槽等
- 6) 付属設備 休憩所、軽食コーナー、情報コーナー等  
(尚、上記主要設備、付属設備はあくまでも基本的な概念で町の考えを示しますが、この考えの基本を如何に展開するかに関しては民間事業者の創意工夫を期待します。)
- 7) 温泉湧出量 泉源は町で確保済み、温泉水は鉄分・スケール処理済みの状態で民間事業者に対し施設の取り合い点にて無償供給されます。出湯量は毎分約30リットル、温度は泉源口で約摂氏28度です。

## 事業期間

本事業は、平成13年12月に事業者との契約完了後、施設の設計・建設を経て、平成14年12月に開業し、その後施設の事業運営期間は15年間を予定しています。

## 事業の範囲

- 1) 施設の設計及びその関連業務
- 2) 施設の建設及びその関連業務(工事監理業務等)
- 3) 備品等整備業務
- 4) 建築許認可等の手続き業務及びその関連業務
- 5) 完成後の当該施設の町に対する譲渡・町からの施設利用権取得手続き及び事業期間中の施設の運営・維持管理業務
- 6) 泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間の送水管の設計・建設・維持管理業務
- 7) 事業期間終了時における引継ぎ関連の諸手続き業務

事業者が上記業務を行うにあたっては、本要項に示す町の要求水準を満たし、確実な集客、健全な運営を行った上で、民間の創意工夫により、経営能力・技術的能力を十分に活用することにより、例えば、町民に対する福祉医療の充実による医療費の抑

制効果や周辺施設とのネットワークによる地域の活性化効果などに関する提案（長期的展望を含む）を期待しています。

#### 事業の形態

- 1) 本事業は、町が無償で提供する泉源と建設造成地を基に、民間事業者が施設の設計・建設を行い、建設した施設を町に無償譲渡し、その見返りとして一定期間償却可能な施設利用権を取得する方式（BTO方式）とします。
- 2) 民間事業者は、施設の建設後15年間の事業期間中、自らの責任で施設運営を行い、本事業からの収入により事業の堅実な経営を行い、適切な施設の維持管理を担うと共に、町民等の利用者に対し、質の高いサービス提供を行うこととします。
- 3) 町は、町の保健福祉医療施策の達成に向けた一翼を担う本事業に関し、事業者がこの公益的施設を整備・運営し、質の高いサービスを常時提供することに対し、アベイラビリティ・フィーとして（民間事業者が自ら利用者より収受する利用料金とは別に）サービス対価を支払います。
- 4) また本事業内容には、泉源部から建設地間の送水管の設計・建設・維持管理業務も含まれます。泉源、温泉水処理施設、送水施設は町の施設として別途町がその設備・維持管理を考慮することを前提とします。

#### 上記に係わる税務上の必要配慮事項

- ・ 事業者は施設建設後、当該施設を町に無償譲渡することにより、固定資産税等施設保有に係わる諸経費負担が軽減されます。
- ・ （施設の譲渡があったとみなされた場合）譲渡に対しては消費税がかかりますが、施設の無償譲渡に対する見返りを含む町からの支払に対する消費税及び入湯料に対する消費税と二重課税となるため、施設譲渡時に消費税の還付請求をする必要があります。
- ・ 不動産取得税については、現行法によると課税対象と考えられます。法改正等により、税制上、その他の措置が適用される場合には、それによることとします。
- ・ 贈与税（町からの借地権に対し）については、事業期間終了後、事業者が町に返却することを税務当局に説明することにより課税されません。

上記事項は現段階で町が税務事務所等に確認した一つの見解であり、最終的には事業者が自らの責任において、税務当局等にご確認ください。なお、この点に関しては今後町が税務当局等から得る情報は、応募する民間事業者に提供するものとします。

（事業者は応募に際し、事業計画の前提に上記を考慮すると共に事業計画の中に前提条件とした課税関係を記載してください。）

#### 施設の帰属及び事業期間終了後の措置

事業者は、施設の建設・無償譲渡後、見返りとして取得した施設利用権により一定期間施設を運営します。

なお、一定期間（事業開始後15年を想定しています）経過後は施設利用権は町に帰属することとなります。

#### 事業に必要とされる根拠法令等

- 1) PFI 法
- 2) 公衆浴場法、温泉法
- 3) 建築基準法、建設業法
- 4) 地方自治法
- 5) その他関係法令、開発行為等の町及び県の関係条例、規則、また上記全ての法令に係わる関連施行令、規則等（町に係わる関連条例等は民間事業者の要請がある場合これを開示します。）

#### 1 - 5 事業に係わる日程（スケジュール）

本事業は、次のスケジュールにより実施する予定です。

- |              |             |
|--------------|-------------|
| * 平成13年12月下旬 | 事業者との契約     |
| * 平成14年1月～2月 | 詳細設計        |
| * 平成14年3月中旬  | 建設着工        |
| * 平成14年12月中旬 | 開業（事業期間15年） |

事業者との契約、開業予定に関しては、上記日程を遵守するものとします。詳細設計、建設等の整備に係わるマイルストーンに関しては、民間事業者の提案の内容とその実行性を考慮し微調整することは可能です。

## 2. 募集手続き

### 2 - 1 募集方法及び選定手続き

事業者の募集及び選定は、次の日程で行います。

* 募集要項・選定審査基準発表	平成13年 8月31日(金)
* 現場説明会 開催	平成13年 9月10日(月)
* 質問受付・回答	平成13年 9月 3日(月)～9月13日(木)
* 参加表明書・資格審査書類受付	平成13年 9月20日(木)
* 資格審査結果通知	平成13年 9月25日(火)
* 事業提案書受付	平成13年10月31日(水)
* 事業者選定作業(ヒアリング含む)	平成13年10月～11月 末
* 優先交渉事業者決定・通知	平成13年12月 初(予定)
* 事業者の決定(契約)	平成13年12月 末(予定)

### 2 - 2 募集要項の配布、説明会、質問等の受付・回答

募集要項の発表は、町役場での公告、新聞発表及び八鹿町ホームページ掲載等の手段で行うこととします。

本事業についての現場説明会を下記の要領で開催します。参加希望者は、平成13年9月3日(月)～7日(金)間に 企業名、参加人数及び代表者名を FAX により連絡して下さい。書式は様式1に依って下さい。なお、参加数によっては 一企業からの参加者数の制限をおこなうことがあります。

* 日 時	平成13年9月10日(月)	13時から
* 場 所	兵庫県養父郡八鹿町八鹿1675	八鹿町役場 3階第2会議室
* 連絡先	八鹿町 企画商工課	FAX 0796 - 62 - 7491

募集要項についての質問等は、平成13年9月3日(月)～9月13日(木)間に、別添の様式2にて受け付けます。回答は質問者に回答すると共に八鹿町ホームページにも公表します。

* 受付先	八鹿町 企画商工課	FAX 0796 - 62 - 7491
* 受付時間	午前9時～午後5時	

### 2 - 3 資格審査提出書類(参加表明書等)の提出

応募者は、参加表明書、グループ構成表、事業実績に関する調書等を次のとおり提出し、参加資格の審査を受けることが必要です。

* 受付日時	平成13年9月20日(木)	午前9時～午後5時
* 提出方法	八鹿町 企画商工課 PFI 事業担当あて持参により提出して下さい。	
* 提出書類	様式集「資格審査提出書類一式」により、参加表明書は1部、 その他は 3部提出して下さい。	

参加資格申請を行った応募者グループの代表者に対して、資格審査結果通知書を平成13年9月25日(火)までに送付します。

## 2 - 4 事業提案書等の提出

参加資格審査により、合格通知を受けた応募者は、事業提案書類を次により提出して下さい。但し、応募（提案書の提出）を辞退する場合は、合格通知の受け取り後10日以内に、前記の町担当まで書類（様式7）により届け出てください。

- \* 受付日時 平成13年10月31日（水） 午前9時～午後5時
- \* 提出方法 八鹿町 企画商工課 PFI 事業担当あて持参により提出して下さい。
- \* 提出書類 様式集「事業提案書類一式」により、10部提出して下さい。

事業提案書類を提出した応募者グループの代表者に対し、事業者選定結果及び優先交渉事業者の決定通知書を、平成13年12月初旬までに送付します。事業者選定結果については町役場での公告、新聞発表、八鹿町ホームページ等で公表します。

なお、応募者に対するヒヤリングを11月中旬に行う予定ですが、日時については、決定次第、各応募者グループの代表者に連絡します。

## 2 - 5 問い合わせ先等

事業者選定に係わる事務局は、次の通りです。

八鹿町 企画商工課 PFI 担当

〒667 - 8651 兵庫県養父郡八鹿町八鹿1675

TEL 0796 - 62 - 3161

FAX 0796 - 62 - 7491

Eメールアドレス [yoka@inaker.or.jp](mailto:yoka@inaker.or.jp)

ホームページ <http://www.town.yoka.hyogo.jp/>

また、アドバイザーコンサルタントは、次の通りです。

株式会社 エイトコンサルタント 技術本部 地域計画室

〒700 - 8617 岡山市津島京町3丁目1 - 21

TEL 086 - 252 - 8943

FAX 086 - 252 - 8919

Eメールアドレス [e0041072@8con.co.jp](mailto:e0041072@8con.co.jp)

ホームページ <http://www.8con.co.jp/>

### 3 . 応募要件等

#### 3 - 1 応募者の構成等

応募者は、一企業あるいは複数の企業グループとすることができます。但し、グループを構成する場合は、代表企業を定め、構成企業の全ての代表者印を押印した「参加表明書」を提出し、代表企業名で事業提案書を提出することとします。

参加表明書に記載したグループ構成企業のグループからの離脱、役割変更は原則としてこれを認めません。参加表明後から提案書提出までの間に、新たな企業のグループへの参加は、町への書面による同意取得を条件としてこれを認めます。

一応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業となることはできないこととします。

仮契約締結後の出資企業による出資持分の第三者への譲渡は原則として認めません。但し、契約後新たな企業を増資等により参加させる場合や、施設の完工後出資企業グループ間での株式譲渡を考慮する場合は、代表会社の役割と出資比率の相対的重要性が変更されない限りにおいて、町の書面による同意取得を条件にこれを認めます。

#### 3 - 2 応募者の資格要件

応募者は、施設の運営を行う者及び施設の建設を行う者を含むグループ又はこれと同等の役割を担う能力を有する者とし、応募者の資格要件は下記の通りとします。また、地方自治法施行令 167 条の 4 の規定に該当する者、応募時に町の指名停止中である者及び本事業のアドバイザー等は、構成員となることはできないものとします。

( 資格要件 )

- 1 ) 温泉施設又は温浴施設の運営実績を有しているか又はコンサルティングの経験がある者及び契約に依りそれらの業者の支援を受けることが可能な者。( 応募者がこの意味での特定のコンサルティング企業を起用する場合には、応募、施設整備、運営各段階におけるその役割と応募者との関係を明記し、且つまた当該企業の概要・実績・能力を示す書類を参加表明書に添付するものとします。書式については、様式 4-2、5 等を参照してください。)
- 2 ) 建物等を建設する者は、建設業法第 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。また、建物等を設計する者は、建築士法第 2 3 条の規定により一級建築士事務所の登録を行っていること。
- 3 ) 建物等を建設する者は、建設業法第 2 7 条の 2 3 第 1 項に規定する経営事項審査を受けた者であること。

## 4 . 事業予定者の選定

### 4 - 1 事業予定者の選定方法

予め定めた事業予定者の選定・評価基準(4-4 参照)により、「総合評価一般競争入札」方式で審査委員会にて提案の審査を行います。審査は資格審査、事業提案審査の2段階に分けて実施します。

事業提案審査において、提案内容及び価格(町の財政支出に係わる金額)などを総合的に評価し、最も優れた提案を優秀提案とし、優秀提案を行った応募者を優先交渉権者として選定します。但し、選定期間において、応募者が地方自治法施行令第167条の4の規定に基づく入札参加資格の制限、または、町の指名停止等措置要領に基づく指名停止措置を受けた場合には選定しません。

なお、審査の過程において必要に応じてヒヤリングを実施(平成13年11月中旬)する場合があります。日時、場所等については、後日連絡します。

### 4 - 2 八鹿町PFI事業審査委員会

提案書の審査に際しては、「八鹿町PFI事業審査委員会」にて審査を行います。審査委員会における審査委員は次のとおりです。

委員長	光多 長温 (鳥取大学 教育地域科学部 教授)
副委員長	美原 融 (株式会社 三井物産戦略研究所 プロジェクト・エンジニアリング 室長)
委員	浜田 忠司 (八鹿町役場 参事)
委員	藤原 光男 (八鹿町役場 参事兼総務課長)
委員	友田 靖彦 (八鹿町教育委員会生涯学習課長)
委員	廣瀬 栄 (八鹿町役場 企画商工課長)
委員	勝地 恒久 (八鹿町役場 保健福祉課長)
委員	平井 住夫 (八鹿町役場 都市計画課長)

### 4 - 3 審査事項等

#### 審査の視点

- \* 事業者に長期の事業運営責任を全うする能力があるか否かの観点での信用審査。
- \* 事業運営計画の健全性審査。
- \* 要求水準との整合性等の技術的内容審査。
- \* 町が事業者に支払うサービス対価額のライフサイクルでの提案内容審査。
- \* 本事業の建設・運営に必要な資金計画審査。

#### 審査項目等

審査項目と重みについては、4-4 項 の事業者選定基準を参照。

#### \* 失格事項の確認

提出された提案書について、次の事項に該当しないかどうかを確認し、いずれかに該当する場合は失格とします。

- ア) 提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合。
- イ) 提案書に不備または虚偽の記載等があった場合。

ウ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合。

エ) 本募集要項に違反すると認められる場合。

\* 資格審査

3. 項に示す「応募条件」の具備を審査します。

\* 事業提案書審査

4-4 項の事業者選定基準により審査します。

#### 4 - 4 事業予定者の選定・評価基準

##### 審査の手順

- 1) 仕様標準審査：募集要項の仕様標準をクリアしているかどうかを審査します。決定的な欠陥があれば失格とします。これをクリアしていれば、加点、減点は行いません。
- 2) 事業化審査：事業化についての提案内容に関する審査。これにより実質的に選定を行います。
- 3) 審査は、審査委員会メンバーの投票による単純加点により優先順位をつけることとします。

##### 事業化選定基準

###### 1) 審査への基本的考え方

- ・ 施設を一定期間責任をもって運営していくことを最重要項目とします。  
そのために、運営会社の事業遂行能力、資金計画、事業運営計画が明確なこと、かつ確実なこと、また提案に実行性が有ることを求めます。
- ・ 併せて、魅力がありかつ集客力がある施設を効率的に運営していくことを求め、提案される運営のあり方を評価します。
- ・ 本事業の趣旨である、「保健福祉」についての町の意向を十分に理解したハード・ソフトの両面での創意工夫に富む計画を提案していただくことを求めます。
- ・ 価格(町が支払うアベイラビリティフィーとしてのサービス対価)についても、重点項目とします。価格については、町が行うとした場合の財政支出を上回る価格を提案した場合は、失格とします。

###### 2) 具体的審査項目と比率

から までの選定項目において、それぞれ右に示す比率で加重値を求めた点数を計算し、最も点数が高かったものを最優秀提案とします。

選定項目	比率%
事業遂行能力	15
資金計画	10
事業運営計画	20
施設計画	25
価格	30

例えば、70点、60点、65点、70点、60点とすれば、 $70 \times 15/100 + 60 \times 10/100 + 65 \times 20/100 + 70 \times 25/100 + 60 \times 30/100 = 65.0$ 点となります。

### 3) 項目別具体的選定基準

項 目	具体的選定事項
事業遂行能力	(1) 事業会社の出資構成バランス、資本金及び人員構成 (2) 出資会社の経営状況 (3) 出資会社の経営者、マネージャー等の経営能力(未定の場合は見込み)
資金計画	(1) 事業を行うに当たっての資金確保(金融機関からの調達の可能性についても考慮) (2) 債務返済能力(債務返済計画の妥当性) (3) 事業期間全体を通じての資金計画(一時運転資金の調達、長期修繕費の資金手当て等)
事業運営計画	(1) 町の要求に値するサービスを安定的に提供できる運営計画・維持管理計画の妥当性。 (2) 施設全体の運営計画、福祉施設の運営計画、指導者、他施設とのタイアップ計画等。 (3) 集客力見込み及び営業戦略 (4) 価格戦略
施設計画	(1) 施設計画は町の方針を具現化しているか。利用者から見て使い易い施設となっているか。 (2) 集客力ある施設設計となっているか。 (3) 近隣町村の類似施設と比べて差別化するコンセプトがあるか。町のシンボリックな施設となっているか。
価 格	(1) 現在価値換算でPSCとの乖離度で評価する。 (2) PSC 価格比 40% : 100 点 PSC 価値比 30% : 80 点 PSC 価格費 20% : 60 点 PSC 価格費 10% : 50 点 PSC 価格と同じ : 40 点 として、按分計算を行う。100 点以上が出る場合もあり得る。

#### 4 - 5 事業予定者の選定結果通知及び公表

審査結果の通知及び公表については、次のとおりとします。

審査結果は応募者に文書で通知します。電話等による問い合わせには応じません。

審査結果に対する異議を申し立てることはできないこととします。

審査結果は、事業者との契約締結後に講評としてまとめて公表します。

### 5 . 応募に関する主な項目

#### 5 - 1 事業の実施に係わる条件

町が無償で提供する土地等

- ・建設用地 3,472.46 m<sup>2</sup> 「地盤条件（切土部）；地盤改良等については事業者の責任で町が提供する地質調査データから判断してください。」

- ・温泉水 毎分約 30 リットル、温度は泉源口で摂氏約 2 8 度

上下水道等の設備状況

- ・上水道；建設予定地まで完備、但しその利用に関しては有償となります。

- ・下水道；建設予定地まで完備、温泉水の放流を含む処理施設は不要です。但しその利用に関しては有償となります。

- ・電源 ；建設予定地で使用可能です、但しその利用に関しては有償となります。

- ・ガス ；都市ガスの設備はありません。

（尚、上下水道、電源等に関しては取り合い点以降の整備等は民間事業者の負担になります。）

事業の開業時期について

町の希望する開業時期は平成 1 4 年 1 2 月 とし、この予定を確実に遵守願うことが契約条件となります。

#### 5 - 2 期待される温泉施設の機能と役割、及び事業者によるサービスの内容

先に公表した実施方針、及び本要項の 1 - 2 項、1 - 4 、 、 項等に示す内容について、要求水準を満足する提案を求めます。

#### 5 - 3 サービス対価について

基本的な考え方

町は事業者に対し、事業者が要求水準通りに施設の建設・運営・維持管理を担い質の高いサービスを常時提供することの対価としてアベイラビリティ・フィーとしてのサービス対価を支払います。但し、事業者が要求水準を満たさず、かつまた町の是正勧告等に応じない場合等は減額等の対象となります。

詳しい考え方は 6 - 3 項でも示します。又、契約書において詳細な取り決めを行いません。

提案内容

上記のサービス対価額は、町が自ら事業を実施した場合の財政支出の総額を上回らない範囲で、応募者の提案を求めます。提案内容としては、1 5 年間の総額、各事業年度毎の支払い額（年 2 回払い）としますが、総額を固定し各年の支払い額を変動して提案する場合は町にとっての VFM が向上する場合に限りこれを認めます。

また、事業運営上、サービス対価額は施設の利用料金額や利用者数の目標等との関連が深いと考えられますので、5-5 に示す「施設の利用料金」の項と関係づけた提案としてください。

なお最終的な「サービス対価額」は、事業者との契約によることとします。

#### 5 - 4 温泉水の送水に係わる留意事項

- ・ 泉源部の送水ポンプの吐出し口から建設地間（約 500m）の温泉水の送水管について、経済性、長期的な維持管理の容易さなどに配慮した設計・建設・維持管理の提案を求めます。事業者が温泉施設と同様に工事完工後、町に無償譲渡するものとします。
- ・ なお泉源、温泉水処理施設、送水ポンプ（運転制御装置有）等の維持管理については、本公募の対象とはせず、町の責任においてこれを整備・維持管理することを前提とし、町は別途その委託を考慮することとします。

#### 5 - 5 施設の利用料金

施設の利用料金については、公益的施設であることから開業時点では大人料金 600 円を上限（入湯税 100 円含む）としこれ以下の価格で提案してください。提案され契約で決められる価格は 3 年間は固定としますが、以後の利用料金の設定は一定のエスカレーションの考え方を認め事業者の裁量に委ねる事を前提とします。但し、この場合、事業性、近隣施設の事例、利用者数向上策、利用者へのサービス配慮、施設の改善、将来の物価上昇などを配慮する考えが必要となります。

開業 4 年目以降運営期間を通じての料金を如何に変更するかは事業者が提案してください。但し、応募に際しての事業計画等は評価上公平を期するため開業 4 年目以降の変動要素は事業者にとり費用増は転嫁でき中立化されることを前提に事業期間を通じて利用料金を一定とする仮定で計算し提案してください。

#### 5 - 6 入湯税に係わる留意事項

町は、別途条例を定め温泉施設における入湯客に対し、目的税としての入湯税を課することとします。事業者は、特別徴収義務者となり、入湯客から徴収して町に収納することとなります。入湯税額は 100 円とします。但し、65 才以上及び 12 才以下は課税免除とする予定です。

#### 5 - 7 施設整備及び施設運営に係わる提案

様式集 第 6 号～第 22 号により提案してください。なお下記に示す町の方針を理解したうえで、「提案概要書」において、基本的な考え方を記述してください。

また、「その他特記事項」（第 23 号様式）では、第 22 号様式までに記述しきれない提案がある場合に記述して下さい。

他の応募者の提案内容と同様と見られない独自性のある提案を求めます。

#### 施設整備提案

- ・ ユニバーサル・デザインによる施設とし、近隣の同様施設にない魅力ある施設の提案を求めます。

- ・ 年間の利用者が、少なくとも13万人以上に対応し、更に相当数の増加があった場合でも利用者サービスに支障のない施設規模の提案を求めます。
- ・ その他細部については、「要求水準」を満足する内容の提案を求めます。

#### 施設運営提案

- ・ 15年間の事業期間中、施設の利便性、快適性、安全性、健康性及び効率性を適切な状態に保てる運営計画を求めます。
- ・ 利用者へのサービス内容については、営業日数、営業時間等の基本的部分についても、近隣の同様施設の事例を考慮しつつ民間運営の利点を生かした提案を求めます。
- ・ また如何なる形で利用客誘致や利用増、利用者のサービス向上を図るのかに関しても創意工夫に富んだ運営提案を期待しています。
- ・ その他細部については、「要求水準」を満足する内容の提案を求めます。

#### 事業計画及び収支計画

- ・ 本事業は、「実施方針」に示す通り、又「八鹿町総合計画」の中に記述されるように、町の重要施策のひとつとして位置づけられています。従って、本事業が確実に実施できる安定性かつ継続性のある事業提案を求めます。
- ・ 収支計画では、前提条件を明確にした上で、損益計算書、資金収支（キャッシュフロー）などを示してください。
- ・ その他細部については、「要求水準」を満足する内容の提案を求めます。

#### 5 - 8 資金調達等に係わる留意事項

- ・ 本事業に必要な資金は事業者の責任で調達してもらうこととなります。町としては、できる限りの支援を行いたいと考え、事前に日本政策投資銀行等に対して、事業趣旨等の説明なども行っています。また、応募者には、契約書（案）を示し、金融機関への説明資料となるよう協力する予定です。
- ・ 尚、民間事業者による金融の仕組みが、町から事業者を支払われるサービス対価の特定金融機関による代理受領を要求したり、事業者による将来受取り債権を登記保全する場合等は、その内容と金融機関に関し町の同意を得ることを条件に原則としてかかる考えを認めるものとします。かかる考えを民間事業者が取る場合は如何なる考え、手法を取るかに関し、提案書の中で明記してください。
- ・ PFI事業における資金調達は、事業化の重要な要素の一つと考えられます。従って、提案書では、金融機関との「提案時点」での交渉状況についても記述してください。但し、これは金融機関が要求する全ての条件を町が認めるものでなく、内容次第では町として受け容れられない可能性もあることを予め了解の上で提案してください。

## 5 - 9 応募に係わる留意事項

### 費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

### 提出書類変更の禁止

提出種類の変更はできません。但し、誤字等の修正はこの限りではありません。

### 使用言語及び単位

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で、様式集に示すものとします。通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用します。

### 知的財産権等

- ・ 応募者から、本要項に基づき提出される書類の著作権は、書類の作成者に帰属します。但し、町は本要項に基づき提出される書類の内容を無償で使用できるものとします。
- ・ 応募者から、本要項に基づき提出された書類は、理由の如何を問わず返却しません。

### 町からの提示資料の取扱い

町が提示する資料は、応募に係わる検討以外の目的で使用することはできません。

### 必要保険付保

事業者は事業の目的に必要と判断される保険等を事業期間に亘り付保するものとします。付保する保険の概要に関しては提案書にて明示してください。（施設の完工後、施設の所有権は町に移転しますが、保険付保に際しては、町を事業者と共に被保険者とする前提で考慮してください）

### その他

入札保証金は適用しません。また契約保証金（履行保証金）については、施設整備部分と運営期間部分とに分けて考えています。

施設整備部分については施設整備相当額の 10/100 の契約保証金又は履行保証保険等により担保してください。

又運営期間部分の契約保証金に関しては、本事業が長期債務負担事業であり、長期間において確実に事業を継続するために、事業者と町とで交わす契約条件によりこれを担保することとし、八鹿町財務規則第 92 条第 1 項第 9 号により免除とします。

但し、事業破綻の場合については、契約項目の重要な部分として取り決めをすることとします。

## 6 . 契約の基本条件

### 6 - 1 事業についての協定等

町は、事業予定者との間で予め協定を結び契約期間中に起こり得る事態に対し、その対応と措置を取り決めます。協定の主要項目と基本的な考え方は次の事項としますが詳細内容に関しては公募の過程でこれを明示します。

なお、資格審査に合格し、事業提案を表明した応募者に対し、事業予定者選定後の交渉時間の短縮等を図る等の目的で、「契約書（案）」を平成 13 年 9 月末頃 配布します。

#### 一般的規定

- \* 設置の目的
- \* 契約期間
- \* 保 険
- \* 損害補償
- \* 保証
- \* 情報公開
- \* 法令変更
- \* 文書の管理

#### サービス提供に係る規定

- \* サービス提供に関する一般的規定（サービスの内容、要求水準、性能仕様書等）
- \* 建設工事並びに施設引渡しに関する規定
- \* 温泉水の供給と給水管理に関する規定
- \* 維持管理に関する規定（施設・整備の維持管理、保全調査等）
- \* 運営前準備に関する規定（契約上の運営開始日、運営開始期限の遅延、施設・整備の点検等）
- \* 運営に関する規定（監視と検査、事故時の対応等）

#### 利用料金とサービス対価に関する規定

- \* サービス対価（支払方法、調整と減額）
- \* 利用料金（設定と調整のあり方）
- \* 町が求める要求水準
- \* 要求水準が満たされなかった場合の対応・措置
- \* モニタリング（パフォーマンス評価、モニタリング項目、評価方法等）
- \* 変更（契約内容の変更に伴う変更方法等）

#### 契約終了時の規定

- \* 資産の処理方法等

#### 事業破綻時の対応

- \* 事業者の責任による契約義務の不履行
- \* 町の責任による契約義務の不履行

- \* 不可抗力事由
- \* 町による介入権

その他

- \* 契約書の変更
- \* 協定に関する法律と法域
- \* 協定の遵守に係る監査等

## 6 - 2 想定される町と事業者の責任及びリスクの分担

基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、適正なリスク分担を基にして、より低廉で質の高いサービスを長期の契約期間に亘って確実に町民に提供することを目指すものです。従って、町が提供する要件等については町の責任とし、設計・建設・運営・維持管理等については事業者が責任を負うこととします。

想定されるリスクと責任分担

町と事業者との責任分担は、別添資料「事業に係わるリスクの種類とリスク分担表(案)」によるものと想定しています。但し、応募時の質問への回答及び選定後の優先交渉者との協議とその後の契約において確定します。

## 6 - 3 町による事業の実施状況の監視

町は、本事業の設計・建設・運営・維持管理の状況のモニタリングを行い、契約に示す義務の履行について、チェックを行うと共に、契約違反ないしは事業の健全なる運営に懸念が生じうると判断される場合は、注意・予防勧告又は是正勧告などの処置をします。

設計・建設状況の確認

### ・設計時

事業者は、町に対して定期的に状況の報告を行うとともに、設計完了時に次の図書を提出して、町に内容の確認を受けるものとします。

- \* 設計図面一式、透視図（CG可）、工事内訳書、打ち合せ記録簿等

### ・各種申請時

事業者は、開発行為許認可申請、建築確認申請書類等を作成し、申請を行うと共に、町に事前説明及び事後報告を行うものとします。

### ・施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、町が要請した時は、工事監理者をして工事の施工状況についての説明を行うものとします。

### ・工事完成時

事業者は、施工記録を整備し、次ぎの図書を提出して、現場での検査・確認を受けるものとします。

- \* 施工図面一式、透視図（CG可）、施工記録簿等

#### 施設運営状況の確認

町は、施設の供用開始後、書面による事業者からの定期報告及び現地調査等により、施設の運営状況を調査し、要求水準との整合性を確認するものとします。事業者は、運営状況の把握に必要な書類として、月次営業報告や年毎の公認会計士による監査済み損益計算書や貸借対照表及び支配人をはじめとする組織体制等の定期報告を町に対して行うものとします。

#### 施設の維持管理状況の確認

町は、施設の供用開始後、書面による事業者からの定期報告及び現地調査により、施設の維持管理状況を調査し、要求水準との整合性を確認するものとします。事業者は、維持管理状況の把握に必要な書類として、建物及び各種設備の保守点検記録、保健所・消防署等の検査記録等を準備するものとします。

#### 6 - 4 サービス対価支払いに関する基本的な事項

- ・ 町は事業者に対するサービス対価支払いに関して、議会の承認を得て債務負担行為を設定することを前提とします。
- ・ 町がS P Cに支払うサービス対価は年2回とし、予算で定める債務負担行為の限度額の範囲内において、予め定めた日に一定の手法で支払います。
- ・ サービス対価は、要求水準に整合した内容のサービス提供に対し支払うものですから、町は、契約履行についてチェックし、問題があり、又是正等の勧告に応じない場合は、減額又は支払延期等の処置を講ずる場合もあります。詳細な取り決めは契約により行うこととします。

#### 6 - 5 事業の継続が困難となりうる場合における措置に関する事項

##### 事業者側の事由により事業の継続が困難になった場合

- ・ 町は、事業の継続的な運営を第一と考えています。従って、事業主体やその出資者が、契約時とは異なる運営方法、大幅な見込み違い、親会社の事情などの事業者側の事由で破綻する可能性が高いと認められる場合には、町は事業者に対して経営改善勧告を行いその修復に係わる改善提案を求め、町の同意を得て一定期間の間に問題の修復を為すことを要請します。
- ・ 事業者が町からの経営改善勧告に従わなかった場合、経営改善につき町と事業者の合意が一定期間の誠意ある協議にも拘わらず成立しない場合、あるいは一定期間の間に事業者が合意された経営改善をできず問題の修復をはかれない場合、その他事業者の責による事情で合理的に判断し事業の健全なる継続が困難となる事象が生じた場合、事業者の債務不履行事由として町は契約を解除する権利を有するものとします。この場合、町による事業継承を確保するため、事業者の（繰り延べ資産を含む）残有資産を町が買い取る事とします。買取り額については、残存簿価を基準として、債務不履行事由に基づく損害賠償額を考慮して定めることとしますが、予め契約において算出基礎を定めておくものとします。

- ・ 契約後に起こりうる事業会社の株式の譲渡先については町の同意条件を設定し、町の同意のない第三者に対する事業会社の株式譲渡は事業者の債務不履行事由を構成するものとし、

#### 町側の事由により事業の継続が困難になった場合

- ・ 町による契約上の重要な義務違反で一定期間内にこれが是正されない場合には事業者は契約を解除できうるものとし、契約解除に伴い事業者が被る損害は町が賠償するものとし、また温泉枯渇により事業の継続が困難となると判断される場合は、契約解除となりますが、事業者による町への損害賠償請求を妨げないものとし、これらの事象についても、事業者と町との契約において基本的な考え方を定めるものとし、

#### 不可抗力事由の場合

- ・ 事象の性格、またそれが継続する期間に応じて、事象の修復と安定的な事業の継続を保持することを目的として双方協議の上対応を図ることを基本とし、
- ・ 保険等でその修復が図れない場合、あるいは不可抗力事由が長期に亘りその修復が経済的合理性をもたらさない場合等に関しては、町と事業者双方にとり合理的な措置を契約にて定めるものとし、

#### 6 - 6 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合に関する事項

契約の解釈について疑義が生じた場合、町と事業者は誠意を以って協議するものとし、また、契約に関する紛争については、神戸地方裁判所豊岡支部を第一審の管轄裁判所とします。

以上