

**(仮称)山崎地区屋内温水プール
施設整備事業**

<実施方針>

平成14年3月11日

目 次

はじめに	1
用語の定義	2
1 特定事業の選定に関する事項.....	3
1-1.事業の名称	3
1-2.対象となる公共施設等.....	3
1-3.施設管理者	3
1-4.事業の基本的考え方.....	3
1-5.事業の目的	5
1-6.事業内容	6
1-7.事業期間	7
1-8.事業実施の留意点.....	8
1-9.市の支払いに関する事項.....	12
1-10.選定事業者の収入.....	15
1-11.遵守すべき法令等.....	16
1-12.事業の選定方法.....	16
1-13.選定基準	16
2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	18
2-1.募集、選定方法.....	18
2-2.募集、選定の手順.....	19
2-3.参加事業者の備えるべき参加資格要件.....	20
2-4.応募に係る提出資料.....	20
2-5.審査及び選定に関する事項.....	21
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.....	23
3-1.予想される責任及びリスクの分類と官民での負担.....	23
3-2.市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）.....	23

4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
4-1.	立地条件	25
4-2.	施設要件	25
5	事業計画又は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	27
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	27
6-1.	基本的考え方	27
6-2.	事業の継続が困難となった場合における措置	27
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	28
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	28
8-1.	実施方針への質問・意見の受付	28
8-2.	その他	29
別添資料 1	平成 14 年度山崎小学校水泳実習計画	30
別添資料 2	市民講座（水泳教室）の内容	31
別添資料 3	リスク分担（案）	32
	実施方針に関する質問及び意見書	35

はじめに

(仮称)山崎地区屋内温水プール施設整備事業(以下「本計画事業」という。)は、市民の健康増進や体力づくりをはじめ障害者や高齢者などの機能回復、児童の健康づくりなど、年間を通じて利用できる施設整備事業として、平成7年度に計画されました。本計画事業は、本市における最初の屋内温水プール施設の整備事業であり、市民からの要望が強い事業です。また、計画地から南東500mほどに位置する山崎小学校は、現在プールを有していないことから、本計画施設を体育授業の一環として使用することを予定しています。

一方、本計画事業は、今日の厳しい財政状況の中で「最少の経費で最大の市民サービス」を提供する観点から、PFI手法も含めた整備手法について再検討すべき事業とされ、平成11年度以降、(仮称)山崎地区屋内温水プール建設事業の整備手法に係る庁内プロジェクトを組織して、民間の資金及びノウハウを活用した整備・運営手法について検討してきました。

以上の経緯から、「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(平成十一年法律第百十七号)」(以下「PFI法」という。)の趣旨にのっとり実施方針を定めましたので、これをお知らせします。

用語の定義

本計画事業

本計画事業とは、(仮称)山崎地区屋内温水プール施設整備事業です。

本計画施設

本計画施設とは、本計画事業の用に供される施設の全て(駐車場、歩道、緑化、その他設備を含みます。)です。

参加事業者

参加事業者とは、本計画事業に係る募集選定手続において参加意思表明書を提出した企業もしくは企業グループです。

優先交渉権者

優先交渉権者とは、本計画事業に係る募集選定手続を経て選定された企業もしくは企業グループです。

選定事業者

選定事業者とは、本計画事業の実施を目的に設立された特別目的会社であり、かつ、本計画事業に関し鎌倉市と契約関係を有する特別目的会社です。

請負事業者

請負事業者とは、本計画事業について、選定事業者との契約により、本計画事業の一部を実施する企業です。

一般利用

一般利用とは、市民が本計画施設を自由に利用できる利用形態を指すものです。

1 特定事業の選定に関する事項

1-1. 事業の名称

(仮称) 山崎地区屋内温水プール施設整備事業

1-2. 対象となる公共施設等

位 置	鎌倉市山崎 1 3 9 0 番地外
敷地面積	約 2,450 m ² (募集要項等において確定します)
建築面積	事業者提案による
延床面積	事業者提案による
施設構成	プール、トレーニング室、談話室、その他必要な諸室
供用開始	平成 1 6 年度中 (予定)

1-3. 施設管理者

施設管理者は、鎌倉市長 石渡徳一です。

1-4. 事業の基本的考え方

現在、市は「鎌倉海浜公園水泳プール」(以下「海浜公園プール」という。)を設置していますが、次のような課題を抱えています。

昭和 30 年に建設され施設の老朽化が進んでいるため、毎年補強、補修をしながら使用を続けている状況にある。

温水プールではないため、開場期間が毎年 7 月 1 日から 9 月 1 5 日までしかなく、通年利用ができない。

屋外施設であるため、17 時までしか利用できず、勤労者の利用が難しい。

駐車場がなく、来場に不便である。

また、市内には民間の屋内温水プールがありますが、いずれも会員制もしくはスクール中心で、一般の人が低廉な価格で随時利用できる施設とはなっていません。

このことから、誰でも、いつでも、低廉な価格で利用できる公共の温水プールに対する市民要望には強いものがあります。本市が平成4年に行った「まちづくりのための市民意向調査」では、新たに建設・設置を希望する施設として、温水プールは第3位（第1位は「プール以外のスポーツ施設」、第2位は「病院」）になっています。また、平成6年に行った「私たちが考える21世紀の魅力ある鎌倉 - 鎌倉市若者意識調査 - 」では、鎌倉市に欲しい文化・スポーツ・レクリエーション施設の第1位に「プール（温水も含む）」が選ばれています。これらの結果を踏まえ、市教育委員会は平成7年に「鎌倉市スポーツ施設整備プラン」をまとめ、海浜公園プールの再整備、並びに、温水プール2館の新設整備を提言しました。その中で、新たに整備する温水プール2館の場所は地域のバランスを考慮して決定することとされており、海浜公園プールが鎌倉地域（市南部）に位置していることから、本計画事業は深沢地域（市北部）山崎地区で実施されることとなりました。

このように強い市民要望を背景に本計画事業はスタートしましたが、その後の財政状況の悪化等により、本計画事業の予算を含む予算案が2度（平成11年度当初予算案、同年度一次補正予算案）否決されています。しかし、これは本計画事業が不要であるという主旨ではなく、「最少の経費で最大の市民サービスをめざすためにあらゆる可能性を追及すべきである」という主旨であり、その後に地元自治会及び近隣町内会連合会からのプールの早期建設に関する要望書が提出され、市議会でも（仮称）山崎地区屋内温水プールの効率的な事業手法の検討と早期建設を求める決議が行われています。

そうしたことを受け、市は「最少の経費で最大の市民サービス」の可能性を検討すべく、平成11年8月に施設の整備手法に関する検討組織を立ち上げ、2年以上にわたり検討を行ってきました。その結果、本計画事業についてはPFI手法を導入することで、「最少の経費で最大の市民サービス」を提供できる可能性が高いとの結論を得たところです。

また、市は少子高齢化に伴う課題や若年ファミリー層の定着などの課題を有しており、本計画事業がその課題に対する一つの対策になるものと大きな期待をしています。つまり、近年における自由時間の増大、高齢社会の到来、完全学校週5日制などの社会環境の変化は、市民の生活様式に変化をもたらし、また、生活の利便化等の生活環境の変化は、身体的活動の機会を減少させるとともに精神的負担を増大させるなど、人々の心身に大きな影響を与えています。このような状況の中で、体を動かすという人間の本源的な欲求にこたえ、爽快感、達成感、連帯感といった精

神的充足感や楽しさと喜びを与えるスポーツに対する市民の関心やニーズが高まっています（前出アンケート調査より）。このような社会生活環境の変化を受け、本市の第3次総合計画では、あるべき将来都市像実現のための将来目標で、「気軽にスポーツをたのしめるまち」にするとの方向性を掲げ、中長期目標では「市民が身近なところで自主的に、気軽に、自らの健康状態に応じて楽しむことができる市民スポーツを振興」することとしています。スポーツの中でも、とりわけ水泳は、幅広い年齢層から受け入れられるスポーツの一つであり、さらに日常生活の中での運動不足やストレスを解消するとともに、障害者や高齢者などの機能回復訓練として最も適したスポーツです。そのため、市は、平成13～17年の後期実施計画において山崎地区に民間活力等を導入し市民要望の高い温水プールの整備を進めることを決定しました。また、急速に少子高齢化が進む中、「健康福祉のネットワークづくり」や「市民が自ら健康と安心づくりに取り組む環境整備」の重要性が認識されており（これらの施策は本市第3次総合計画に位置付けられています）、本計画事業が、これら重要な施策のための活動拠点の一つになると考えています。

1-5. 事業の目的

本計画事業は、本市初の屋内温水プールとして、市民の健康増進や体力づくりをはじめ障害者や高齢者などの機能回復、児童の健康づくりなどに配慮し、下記～を基本とした施設とします。

幼児から高齢者までの健康増進や体力づくりのニーズに応えられ、かつ通年利用できる施設とする。

市主催水泳大会等行事への参加意欲高揚のため、メインプールは、公式記録をとれるものとする（標準競泳プール）。

障害者や高齢者などの機能回復訓練等を行うことができる設備を備えるものとする。

子供たちが楽しみながら水に親しめるようなレクリエーション的要素のある設備を備えるものとする。

利用者の入退場、監視体制等については、コンピューター等を導入し、効率化を図るものとする。

本計画事業の予定地は公共交通機関から離れているため、駐輪・駐車台数の確保など利用者の交通の便を考慮した施設とする。また、身障者用駐車場を

確保するものとする。

本計画事業の予定地周辺は住居地域であるため、建物は、周辺の景観と調和し、市民の憩いの場となるような魅力ある施設とする。

本市総合計画における基本理念の一つである「環境自治体の創造」にかなうような環境に配慮した施設計画を心がけるものとする。

1-6. 事業内容

選定事業者は、創意工夫を発揮し、機能的かつ安全で、市民の健康増進に寄与する屋内温水プールを自らの資金で設計及び建設し、施設の供用開始時から事業期間終了までの期間、本計画事業の所有、並びに維持管理及び運営を行います。事業方式はBOT方式とします。

本計画施設の利用方法は下記のことを想定しています。

一般利用

近隣の山崎小学校による利用

市主催水泳大会による利用

市民講座開催のための利用

鎌倉水泳協会による利用

本計画施設の利用者及び近隣住民による談話室の利用

選定事業者による利用（スイミング・スクール等の有料プログラム）

また、選定事業者は、サービス購入料収入（本実施方針 1-10.(1)を参照）、一般利用料収入（本実施方針 1-10.(2)を参照）、及びその他の収入（本実施方針 1-10.(3)を参照）により必要な経費を賄います。

市は、本計画事業を行う土地を無償で選定事業者に貸与します。

選定事業者が行う事業範囲は以下のことを想定していますが、詳細は募集要項等において示します。

ア 本計画施設の整備業務

施設整備に係る事前調査及びその関連業務

施設整備に係る設計及びその関連業務

施設の建設工事及びその関連業務

備品、造り付け家具等の調達及び設置

本計画事業の運営に必要な機器・器具等の調達及び設置

工事監理業務

周辺家屋影響調査・対策業務

電波障害調査・対策業務

建設工事に係る各種申請等業務

イ 本計画施設の維持管理業務

建築物保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）

建築設備保守管理業務（設備運転、監視、点検、保守、修繕、更新等）

屋内温水プール設備保守管理業務（設備運転、監視、点検、保守、修繕、更新等）

備品（家具を含む）造り付け家具等の保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）

外構施設の保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）

清掃業務（建物内部、プール部分、敷地内等の清掃業務）

水質等の環境測定業務

植栽管理業務

警備業務

ウ 本計画事業の運営業務

本計画施設の一般利用に関わる運営業務

小学校利用時の設備面の運営支援業務

市主催水泳大会及び市民講座の開催、運営、参加者募集等の一切の業務

談話室の運営業務

その他必要な諸室の運営業務

本計画事業（屋内及び屋外）における安全管理のための業務

違法駐車対策等の近隣環境の保全業務

エ その他業務

市への所有権の移転に関する業務

選定事業者から提案され、市が承認した業務

1-7. 事業期間

事業期間は本計画施設の運営開始後 15 年間とします。

また、事業期間が終了した後、選定事業者は施設を市に無償で譲渡するものとします。

1-8. 事業実施の留意点

(1) 学校利用に関する考え方

本計画施設から 500m ほどの距離に山崎小学校がありますが、当該小学校はプールを備えておらず、現在、近隣の民間プールを借りて水泳の授業を行っています。そのため、本計画施設が供用された後は、水泳の授業を本計画施設に振り替えることを計画しています。

現段階で決定している山崎小学校の利用に関する考え方は下記のとおりです。

現段階で想定している利用スケジュール（平成 14 年度山崎小学校水泳実習計画）は別添資料 1 のとおりです。

毎年度の詳細な利用計画は、山崎小学校の提案に基づき、前年度に市と選定事業者が協議のうえ決定することとします。

学校利用時の安全管理は学校側で行います。選定事業者は、設備面での運営支援を行うこととします。

学校利用時の事故・損傷等については学校側が責任を負います。

また、現段階では未定ですが、将来的に山崎小学校以外の小中学校が本計画施設を利用する可能性があります。その場合、市は当該利用料金を追加で支払います。なお、追加で支払う利用料金については、当該事由が生じた段階で、選定事業者の採算性に配慮して関係者による協議のうえ決定することとします。

(2) 市主催水泳大会に関する考え方

本市は、市民の健康づくりの観点から、毎年一回、市主催の水泳大会を本計画施設において開催することを予定しています。

現段階での市主催水泳大会に関する考え方は下記のとおりです。

市主催水泳大会の企画、申し込み受付、開講準備（広報等）、運営、安全管理等は P F I 事業の範囲内とし、選定事業者がこれを行うこととします。市は、

広報「かまくら」等による市民への周知を行います。

毎年度の詳細な実施計画は、選定事業者の提案に基づき、前年度に市と選定事業者が協議のうえ決定することとします。

(3)市民講座に関する考え方

市民の文化、スポーツの向上に寄与するため、本市では市民向けの各種市民講座を開催しています。これまでもプールを使った市民講座（水泳教室）を開催してきましたが、本計画施設が供用された後は、本計画施設で市民講座（水泳教室）を開催することを計画しています。

現段階での市民講座（水泳教室）開催に関する考え方は下記のとおりです。

市民講座（水泳教室）の企画、申し込み受付、開講準備（広報等）、運営、安全管理等はPFI事業の範囲内とし、選定事業者がこれを行うこととします。市は、広報「かまくら」等による市民への周知を行い、より多くの参加者が集まるように協力することとします。

毎年度の詳細な開講計画は、選定事業者の提案に基づき、前年度に市と選定事業者が協議のうえ決定することとします。なお、協議において市は、選定事業者の採算性に十分配慮します。

現在予定する市民講座（水泳教室）は別添資料2のとおりです。

(4)鎌倉水泳協会の利用に関する考え方

鎌倉水泳協会主催の水泳大会開催については、原則、当該水泳協会と選定事業者の協議により詳細を決定することとします。なお、選定事業者は、可能な範囲で当該水泳協会主催の水泳大会開催に協力するものとします。

(5)スイミング・スクール等に係る考え方

ア 基本的考え方

スイミング・スクール等の有料プログラムの開催は、市の財政負担軽減及び施設の魅力度向上の観点から、市としては開催されることが望ましいと考えています。しかし、スイミング・スクール等の有料プログラムの開催は民間事業であることから、これを選定事業者の提案に任せることとします。

選定事業者からスイミング・スクール等の有料プログラムの開催について提案が

あった場合、市は、選定事業者と内容を協議したうえで、一般利用を阻害しない範囲で本計画施設の一部を契約に基づき選定事業者が占有することができるものとします。なお、スイミング・スクール等の有料プログラムを行うために選定事業者が本計画施設の一部を占有することができる範囲は、メインプール(4-2.-(1)-)の2～3コース、並びに、サブプール及びスタジオ(4-2.-(2)- 及び にもとづき民間事業者から提案があった場合)とします。

イ プログラムの内容についての考え方

冒頭でも述べたように、本計画事業は、市民のスポーツや健康づくりをはじめ障害者や高齢者などの機能回復、児童に対する健康づくりなどに主眼を置いた施設を考えています。そのため、市は、選定事業者が行うスイミング・スクール等の有料プログラムについても、市民ニーズに合った、より高度なサービス提供を期待しています。

また、本計画事業と競合する商圏内には、既に2つの屋内温水プールがあり、その外側にも同様の施設が多く立地しています。市は、本計画事業を安定的に継続するため、水泳技術の向上を目的としたプログラムの他に、障害者や高齢者などの機能回復、児童の健康づくりのためのプログラムなど既存施設とは異なるコンセプトでのプログラムも提案されることを期待しています。

ウ 実施に係る考え方

本計画施設においてスイミング・スクール等の有料プログラムを提供する場合、本有料事業については独立採算とします。市は、契約に基づき本計画施設の利用を認めるほかは、一切の資金負担等を行いません。

選定事業者は、スイミング・スクール等の有料プログラムを提供する際の受講料の考え方について事前に市に報告を行ってください。

(6)安全管理についての考え方

選定事業者は、本計画施設内の安全管理については常にこれに配慮し、事故や施設損傷等がないように運営を行うこととします。

開館中の屋内プール、トレーニング室においては、適当な人数の監視員を配置し、安全管理に努めることとします。なお、監視員の配置を含む安全管理体制は提案時の審査事項であるとともに(2-4.(2)) 提案内容についてヒアリングを行う場合もあります。

また、選定事業者は第三者賠償責任保険に加入することとします。

(7)近隣環境との調和についての考え方

本計画施設の周辺道路は狭隘であり、また、本計画施設の南側には戸建住宅が隣接しています。そのため、市は、本計画事業の推進に当たり、近隣環境との調和が図られる提案が参加事業者からなされることを望んでいます。なお、近隣住民説明などの合意形成手続は、市が責任をもって行いますが、選定事業者にも可能な範囲で協力をお願いします。

近隣環境との調和について、市は下記の考え方を持っています。詳細は募集要項等において示します。

本計画施設の高さは概ね 14mとする。

南側道路は幅員が 3.6mであるため、施設を後退させる。なお、求積図は募集要項等までに示します。

敷地内北側に幅員 2 mの歩道を確保する。なお、歩道の仕様は、隣接する都市基盤整備公団住宅と調和を図るものとする。

駐車場の収容台数は最低 50 台とする。また、周辺の違法駐車を防止するため必要な措置(利用者への啓発や違法駐車ができないような措置等)を講じる。

駐輪場は最低 65 台とする。

建物周辺は、植栽など積極的に緑化を心がける。

騒音による近隣環境への影響に配慮する。

1-9.市の支払いに関する事項

(1)基本的考え方

ア サービス購入料

市は、契約に従い、選定事業者に対しサービス購入料を支払います。サービス購入料は、参加事業者からの提案の結果として決まりますが、選定事業者が見積もった総費用から「その他の収入」(1-10.(3))及び「一般利用料収入」(1-10.(2))の合計額を控除した額です(次頁図参照)。

市が支払うサービス購入料は、下記のもので構成されます。

選定事業者が本計画施設を設計建設したことに対する支払い

市民が本計画施設を一般利用できることに対する支払い(なお、本計画施設の一般利用に当たっては、受益者負担の考えから一般利用料を徴収します。一般利用料は選定事業者が直接收受することとします。一般利用料金については、1-9.(2)及び1-10.(2)を参照してください。)

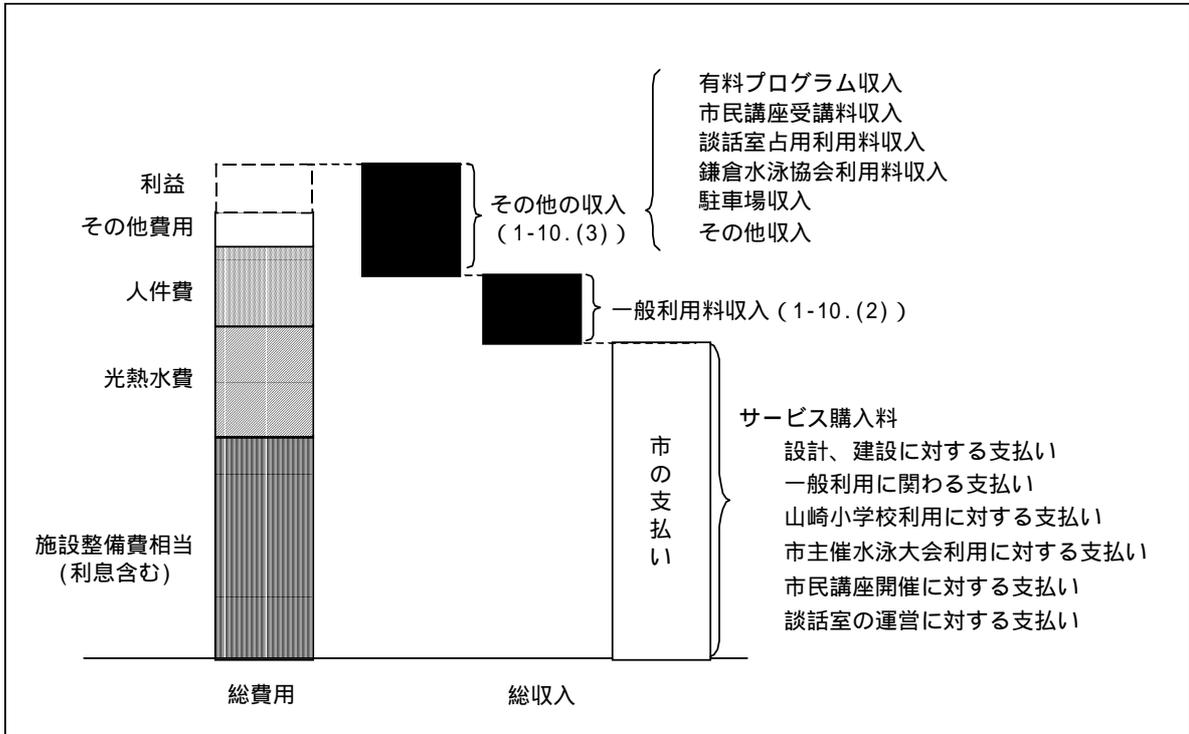
近隣の山崎小学校が利用することに対する支払い

市主催水泳大会を開催することに対する支払い

市民講座を開催することに対する支払い(なお、市民講座の開催に当たっては、受益者負担の考えから、受講者からも、講師等の実費相当分程度もしくは他の市民講座受講料と同程度の受講料を選定事業者が徴収するものとします。)

談話室を設置し、利用させることに対する支払い(なお、1-9.(3)のアにもとづき地域住民等が談話室を占用利用する場合、受益者負担の考えから、選定事業者が利用者からも利用料を徴収するものとします。利用料金は近隣自治会館の利用料金を参考に決定することとしますが、詳細は募集要項等で示します。)

図 サービス購入料の考え方



イ 支払いのタイミング

選定事業者の資金負担などを軽減するため、市の支払いは、いまのところ最多で年12回(月に一度)を予定していますが、詳細は募集要項等において示します。

また、1回当たりの支払額は、契約に定められた金額を支払い回数で均等割りした金額を原則とします。ただし、本計画事業には施設・設備の修繕更新業務が含まれることから、修繕更新のタイミングを考慮した支払方法について検討しています。詳細は、募集要項等において示します。

ウ サービス購入料の変更

物価の急激な上下動等により、市が支払うサービス購入料算定的前提条件が著しく変化すると判断される場合、市は選定事業者とサービス購入料に係る契約変更について協議を行います。

サービス購入料の変更は、いまのところ、何らかの物価指標をもとに決定することを考えており、可能な限り客観的な判断ができる方法を採用する予定です。詳細は、募集要項等において示します。

エ 減額措置

選定事業者が提供するサービス水準が事業契約に定める水準に達しないと判断される場合、市は支払額を減額します（本実施方針 3-2.を参照）。なお、施設整備費は減額の対象にしないこととします。ただし、施設整備費とその他の費用とのバランスは、事業破綻時の市の施設買取価格にも影響を与えるため、市は、施設整備費がその他の費用に比べて過度に多く見込まれることは好ましくないと考えています（例えば、減額措置の回避を目的に、施設整備費だけでその他の費用の見積りがない提案などは好ましくありません。）。施設整備費は提案時の審査事項であるとともに、提案内容についてヒアリングを行う場合もあります。

(2)一般利用に係る施設利用料の考え方

ア 一般利用料金額

選定事業者の経営判断を尊重しつつ、市としての政策目標を達成するという観点から、現段階では、市と選定事業者が協議のうえ市が上限価額を決定し、当該上限価額の範囲内で選定事業者が利用料金額を決定する方法を考えています。なお、物価変動等に伴う上限価額の改定については、市と選定事業者が協議のうえ市が決定することとします。

イ 利用料金の徴収方法

利用料金の徴収は毎回利用ごとの徴収に加え、月会費等による徴収やチケット利用による徴収等、選定事業者の判断で行うこととします。

(3)その他

ア 談話室

談話室は、本計画事業の一部分を構成するものであり、その管理や利用受付及び利用調整は選定事業者が行ってください。なお、談話室は地域住民への還元施設としての機能を併せ持つことから、談話室のみの利用者もあります。

また、談話室の利用者は、所定の申し込みを行ったうえで、イベントや行事の開催等のため、有料で談話室の一部または全部を占有して利用できるものとして利用します。

イ 独立採算で行うスイミング・スクール等の有料プログラム事業

スイミング・スクール等の有料プログラムを提供する際の受講料は、事前に市と協議を行ったうえで選定事業者が決定することとします。

1-10．選定事業者の収入

選定事業者の収入は下記のものとなります。

(1)サービス購入料収入

選定事業者が、本計画事業を契約で定める内容で実施することの対価として、市が支払うことによる収入です。サービス購入料収入の構成は、1-9.(1)アの ~ に定めるものです。

(2)一般利用料収入

利用者が本計画施設を一般利用することによる収入です。なお、市は、本計画施設の利用者数が増えるように、広報「かまくら」等による市民への広報活動など可能な範囲で協力することとします。

また、一般利用者数の見込みは、提案内容に影響を与えるとともに、事業の安定性にも影響を与えます。そのため、市は、当該見込みが過度に多く、あるいは、少なく見込まれることは好ましくないと考えています。一般利用者数の見込みについては、1次提案時にその考え方を示していただくとともに、2次提案時の重要な審査事項の一つです。提案内容によっては、その基となる当該見込みの根拠についてヒアリングを行う場合もあります。

(3)その他の収入

以下のもので構成されます。

選定事業者が独立採算で行うスイミング・スクール等の有料プログラム事業による収入

市民講座開催に伴い受講者から徴収する受講料収入

談話室を占用利用させることによる利用料収入

鎌倉水泳協会の利用による利用料収入

駐車場収入

その他、選定事業者から提案され市が承認した業務による収入（売店等によ

る収入)

1-11 . 遵守すべき法令等

- ・スポーツ振興法
- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・電波法
- ・消防法
- ・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（ハートビル法）
- ・水道法
- ・電気事業法
- ・地方自治法
- ・民法
- ・商法
- ・神奈川県福祉の街づくり条例
- ・遊泳用プールの衛生基準（厚生労働省通知）
- ・神奈川県水浴場等に関する条例
- ・鎌倉市開発事業指導要綱
- ・その他本計画事業に必要な法令等

1-12 . 事業の選定方法

実施方針公表後、本事業をPFIで実施することにより、市の財政負担の軽減が図られる、もしくは同じ財政負担のもとでサービス水準の向上が期待できることが見込まれる場合に、本計画事業を特定事業として選定し、公表します。

1-13 . 選定基準

特定事業の選定を行う場合、次の手順により客観的評価を行います。

コスト算出による定量的評価

PFI事業として実施することの定性的評価

総合評価

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2-1. 募集、選定方法

本計画事業は、民間企業の経営ノウハウや創意工夫を最大限活用することで、効率的・効果的なサービスを民間主体で提供してもらうことに主眼をおいています。そのため、募集・選定にあたっては、参加事業者の幅広い能力並びに提案を総合的に評価するとともに、選定の競争性及び透明性の確保に配慮して行います。

選定事業者の選定は2段階で行います。1次募集では、資格審査及び概略提案の評価により、上位3～5社グループを選定します。

市は、参加事業者の設計能力、建設能力、温水プール運営能力、施設の維持管理能力、資金調達能力、並びに、提案された価格を総合的に審査し、最も優秀と認められた提案を最優秀提案として選定し、最優秀提案をした参加事業者を優先交渉権者として選定します。また、最優秀提案に次いで優秀と認められた提案を佳作提案として選定し、佳作提案をした参加事業者を次点交渉権者として選定します。

市は、優先交渉権者と本計画事業に関する契約交渉を行います。なお、優先交渉権者と協議が整わない場合は、次点交渉権者を優先交渉権者に繰り上げて協議を行います。市は、優先交渉権者と協議が整い次第、市議会の承認を受けたうえで、本事業に係る契約を締結します。

2-2. 募集、選定の手順

事業者の募集、選定までのスケジュールは、下記を予定しています。

平成14年 3月11日	実施方針の公表
3月11～25日	実施方針への質問・意見受付
4月上旬	特定事業の選定結果の公表
5月中旬	事業者の一次募集開始（募集要項等の配布）
5月下旬	参加意思表明書の受付
6月上旬	募集要項等に関する質問の受付
6月上旬	募集要項等に関する質問回答
7月上旬	一次募集の締め切り、参加事業者の公表
7月下旬	一次審査通過者の公表
7月下旬	事業者の二次募集開始
7月下旬	募集要項等に関する質問の受付
8月中旬	募集要項等に関する質問回答
9月中旬	二次募集の締め切り（提案書の受付）参加事業者の公表
11月中旬	優先交渉権者並びに次点交渉権者の選定・公表
平成15年 3月中	議会承認後、契約締結
4月中	設計着手
平成15年度中	建設工事着工
平成16年度中	（仮称）山崎地区屋内温水プールの供用開始

2-3. 参加事業者の備えるべき参加資格要件

参加事業者は、必要な資金の確保を自ら行ったうえで屋内温水プールの設計、建設、必要設備等の調達並びに施設・設備等の維持管理、運営を行う能力を有した単独企業、もしくは、これらの能力を有する者を含むグループとし、次の資格要件を備えるものと予定します。

地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者

資格確認基準日（参加意思表明時点）に鎌倉市もしくは神奈川県の名指停止中でない者

最近 1 年間の法人税及び法人事業税を滞納していない者

市の入札参加登録をしている者（未登録者は、3 月中に契約検査課まで「入札参加資格審査申請書」を提出してください。）

なお、グループで応募する場合、、、及び の要件は構成員全員が満たす必要があります。

なお、一応募者の構成員は、他の応募者の構成員となることはできないものとします。また、参加意思表明書により参加の意思を表明した参加事業者の構成員の変更は原則として認めないものとします。やむを得ない事情が生じた場合は市と協議を行ってください。

2-4. 応募に係る提出資料

市は、参加意思表明時、並びに、一次募集時に、参加事業者から次の資料を提出していただくことを予定しています。なお、二次募集の際に提出していただく資料は募集要項等で示します。

(1) 参加意思表明時

参加意思表明書

グループ企業メンバー表（市との交渉窓口となる代表一社を明記）

会社概要及び決算報告書（直近 3 ヶ年）

納税証明書（法人税及び法人事業税ともに直近 1 ヶ年。法人事業税については、神奈川県内に事務所または事業所等を有する場合は神奈川県のもの、神

奈川県内に事務所または事業所等を有しない場合は本社所在地のもの)

(2)一次募集時

屋内温水プールの設計・建設、維持管理、運営及び安全管理に関する基本的な考え方・提案(詳細は募集要項等で示します)

市民講座等の提供プログラム(スイミング・スクール等の有料プログラムの提供を予定している場合は当該プログラムを含む)に関する基本的な考え方

2-5. 審査及び選定に関する事項

(1)審査の基本的考え方

ア 審査体制

参加事業者の審査・選定にあたり、市は学識経験者及び市職員等により構成される「(仮称)山崎地区屋内温水プールPFI事業者選定等審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置します。

審査委員会の委員は下記のとおりです。

(委員長)

にしむら あつし
西村 厚(慶應義塾大学 総合政策学部 教授)

(副委員長)

まつもと いわお
松本 巖(鎌倉市 企画部 部長)

(委員)

うえだ かずお
植田 和男(特定非営利活動法人 日本PFI協会 専務理事)

さの かずお
佐野 和夫(神奈川県水泳連盟 会長)

みつた ながはる
光多 長温(鳥取大学 教育地域科学部 教授)

わたなべ まこと
渡辺 真理(法政大学 工学部 教授)

いしい きよし
石井 潔(鎌倉市 総務部 部長)

かなざわ まさひろ
金澤 政弘(鎌倉市 都市整備部 部長)

すがわら としゆき
菅原 俊幸(鎌倉市 生涯学習部 部長)

イ 審査の基準

一次審査では、資格審査及び概略提案の評価により、上位3～5社グループを選定します。

二次審査は以下の視点から行います。なお、優先交渉権者の選定に係る決定基準は募集要項等に記載する予定です。

設計・建設計画に関する視点

維持管理に関する視点

運営計画に関する視点

事業計画に関する視点

市の負担額に関する視点

(2)優先交渉権者の決定及び公表

審査委員会は、最も優れていると認められる優秀提案及び佳作提案を選定し市長に報告します。市長は審査委員会の報告を受けて優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。なお、資格確認基準日以降に参加事業者の構成員が参加資格要件の又は に抵触した場合、市は当該提案を選定しません。

審査委員会における審査の経過及び結果は、市長が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した後に公表します。それまでは審査に関する問い合わせには一切回答しません。ただし、審査委員会は、必要があると認める場合に限り、審査委員会の会議における検討及び審査の途中経過を公表することがあります。

また、本事業に関し個別に審査委員に働きかけ等を行った場合は、当該参加事業者を構成員に含むグループは失格とします。

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

3-1. 予想される責任及びリスクの分類と官民での負担

(1) 基本的考え方

本計画事業における責任分担の基本的考え方は、市と選定事業者が適正にリスクを分担することによって本計画事業に係る総リスクを低減させ、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものです。本計画事業の設計・建設・運営並びに維持管理において発生するリスクについて、市は、上記の基本的考え方にそって、別添資料3に示すような分担関係を考えています。

なお、別添資料3に示すリスク分担は、今後、実施方針等の意見を踏まえて変更される可能性があるものとお考えください。

3-2. 市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの実施

市は、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行い、契約で定められた性能基準、サービス水準を選定事業者が遵守していることを確認します。

なお、モニタリングの方法については、募集要項等において示します。

また、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担しますが、モニタリングに必要な書類等の整備は選定事業者の責任及び費用負担で行ってください。

(2) モニタリングの実施時期

ア 竣工時

選定事業者によって設計・建設並びに調達された施設・設備等が、契約に定める性能基準を満たしていることを竣工時に確認します。なお、市が確認したことをもって、本計画施設に係る責任が市に移転したことを意味するものではありません。

イ 維持管理・運営時

選定事業者によって提供されるサービス水準が契約で定める水準を満たしていることを確認します。

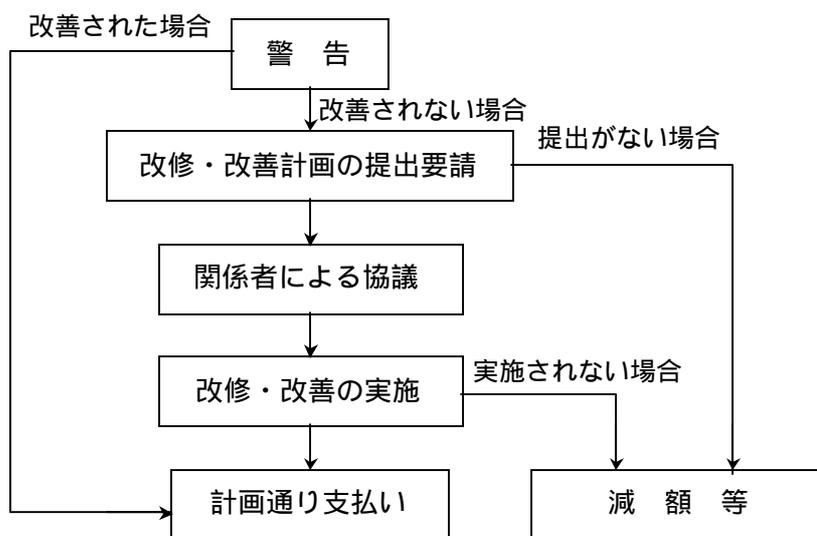
ウ 施設引渡し時（事業終了時）

市は、事業期間終了後、選定事業者から施設の譲渡を受ける際、施設の状態が契約において定められる水準を満たしていることを確認します。なお、施設引渡し時点において、当該年度及び翌年度に市が施設の修繕更新を行う必要がないと認められる状態であることが必要です。

(3)モニタリングの結果の反映

市は、モニタリングの結果、選定事業者が契約に定める性能基準、サービス水準を満たしていないと判断される場合は、支払額の減額措置を行います(1-9.(1)のエ)。

市は選定事業者が契約に定める性能基準、サービス水準を満たしていないと判断される場合は、下記の手順に沿って対応を行います。



なお、上記の措置を行う場合、市は、当該判断の根拠となる結果をもとに行います。また、契約違反が繰り返される場合は契約の破棄を行う場合もあります。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1. 立地条件

住所	鎌倉市山崎1390番地外
敷地面積	約2,450㎡(募集要項等において確定します)
敷地形状等	求積図は募集要項等までに示します
区域	都市計画区域
用途地域	準工業地域
建蔽率	60%
容積率	200%
道路斜線	1.5A
隣地斜線	31m+2.5A
日影規制	5時間～3時間(H=4m)

4-2. 施設要件

(1)最低限必要な施設構成

市として、本計画事業に最低限必要と考える施設・設備は下記のとおりです。なお、市として施設・設備等に要求する機能水準については募集要項等で記載する予定です。

メインプール(25m×7コース、(財)日本水泳連盟プール公認規則に定める標準競泳プールとする)

未就学児などが安全かつ安心して利用できる幼児用プール

トレーニング・マシンを使っての筋力アップや健康増進運動ができるトレーニング室(200㎡以上)

地域の住民が集い、また、利用者がくつろげる談話室

利用者がプールを衛生的に利用できるための水飲み・洗眼場

その他、利用者が衛生的かつ安心、安全に施設を利用するための諸室(更衣室、シャワー室、トイレ、医務室、監視室等)

障害者や高齢者、小学校低学年児童が安全かつ安心してプールを利用できる

ようにするための可動床

すべての人が気軽に利用できるためのバリアフリー対応施設・設備

(2) 整備されることが望ましい施設構成

市として、本計画事業に整備されることが望ましいと考える施設・設備は下記のとおりです。

利用者が精神的ストレスの解消や筋肉疲労の回復を行うためのジャグジー

プールで冷えた体を温められる採暖室

ストレッチングやリハビリ運動などのエクササイズが行えるスタジオ（90 m²以上）

障害者や高齢者、妊産婦などを対象とした特定プログラムを開催しやすくするためのサブプール

省エネルギー及び地球環境に配慮した対応施設・設備

(3) その他

ア 地質に関するデータ

募集要項等において示します。

イ 関連インフラの状況

募集要項等において示します。

ウ 実施設計について

本計画事業は、平成9年度に実施設計を終了しています。本実施設計については、参加意思表明を行った企業グループに対して有償で配布します。詳細は、募集要項等において示します。

なお、当該実施設計は、本事業をPFI手法で実施する場合に参加事業者の負担軽減を目的とするものであり、参加事業者の提案を制約するものではなく、また、提案の評価の基準とすることはありません。

5 事業計画又は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

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、一定期間内に協議が整わない場合には契約において定める具体的措置を行うこととします。

また、契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

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

6-1. 基本的考え方

市は、本計画事業が契約期間にわたり安定的に継続して行われることを望んでいます。そのため、本計画事業以外の事業に係る要因によって、本計画事業の安定性、継続性に悪影響がでないよう、優先交渉権者は、市との基本協定が締結された後、速やかに本計画事業の実施を目的とした特別目的会社を設立することとします。特別目的会社が設立された後、市は当該特別目的会社と事業契約を締結します。

選定事業者は、「1-6. 事業内容」にある業務だけを行うこととし、他の事業の兼業は原則として認めません。選定事業者が他の事業の兼業を行おうとする場合は、事前に市の承諾を得るものとします。

なお、特別目的会社の株式譲渡については、優先交渉権者となった企業間での株式譲渡は自由ですが、それ以外の第三者へ株式譲渡を行おうとする場合は市の承諾を得るものとします。なお、特別目的会社の設立に際して発行する株式は優先交渉権者となった企業のみで引き受けてください。

6-2. 事業の継続が困難となった場合における措置

事業の継続が困難となった場合には、契約において定める措置をとることとします。なお、事業の継続が困難となった場合、市は本計画施設を買い取ります。

事業の継続に支障をきたす事由や処理方法等の考え方については募集要項等で記載する予定です。

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

本事業は補助金の交付対象となる補助事業であり、次の補助金の交付が想定されます。PFI法に基づき当該補助金が支給されるよう市及び選定事業者は努力することとし、支給が決定した場合には協力して申請手続、報告等を行うこととします。また、市に補助金が交付された場合、市は選定事業者と協議のうえ、当該金額を一括払いもしくは分割払いし、それに伴い利息額等に変更が生じる場合は、市の総支払額の見直しを行うこととします。

想定される補助金

社会体育施設整備費補助金（文部科学省所管）

神奈川県市町村振興メニュー事業補助金（神奈川県）

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

8-1. 実施方針への質問・意見の受付

本実施方針において市が想定している事項を中心に質問・意見がある場合は、別添様式に記入のうえ下記宛て郵送もしくはファクシミリもしくはE-Mailにて提出することとします。

ア 質問・意見の受付窓口：

担 当 窓 口 ： 鎌倉市教育委員会生涯学習部スポーツ課

住 所 ： 〒247-0066 神奈川県 鎌倉市 山崎 616 番地 6

電 話 ： 0 4 6 7 - 4 6 - 8 0 1 0

フ ァ ク シ ミ リ ： 0 4 6 7 - 4 6 - 8 0 6 7

E - Mail アドレス ： spopfi@city.kamakura.kanagawa.jp

イ 質問・意見の受付期間

平成14年3月11日（月）～平成14年3月25日（月）午後5時まで

ウ 回答日

平成14年4月3日(水)とします。

なお、市は実施方針を受領した企業を特定できないため、公平性の観点から、回答は市ホームページ上で公開するとともに、担当窓口で閲覧に供します。閲覧期間は、平成14年4月3日(水)～平成14年4月10日(水)とします。

8-2. その他

応募者の提案に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とします。また、応募図書の返却は行いません。

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属しますが、公表・展示・その他市が必要と認めるときは、市はこれを無償で使用できるものとします。

別添資料 1 平成 14 年度山崎小学校水泳実習計画

- ・水泳実習の実施時期は 6 月から 7 月上旬までです。
- ・水泳実習時間は 9 : 45 ~ 11 : 15 (2 校時・3 校時) です。
- ・原則として 2 学年が同時に利用するものとします。1 学年あたりの児童数は 60 ~ 80 名程度です。
- ・平成 14 年度の山崎小学校水泳実習計画は下記のとおりです。参考にしてください。

6 月		
日	曜日	利用学年
3	月	5・6年
4	火	3・4年
5	水	1・2年
6	木	5・6年
7	金	3・4年
8	土	
9	日	
10	月	1・2年
11	火	5・6年
12	水	3・4年
13	木	1・2年
14	金	5・6年
15	土	
16	日	
17	月	3・4年
18	火	1・2年
19	水	5・6年
20	木	3・4年
21	金	1・2年
22	土	
23	日	
24	月	5・6年
25	火	3・4年
26	水	1・2年
27	木	6年
28	金	5年
29	土	
30	日	

7 月		
日	曜日	利用学年
1	月	4年
2	火	3年
3	水	2年
4	木	1年
5	金	予備日
6	土	
7	日	
8	月	予備日
9	火	予備日
10	水	予備日

別添資料2 市民講座（水泳教室）の内容

- ・下記内容は参考です。本事業で実施する場合は、選定事業者からの提案をもとに協議のうえ決定します。

名 称	対 象 者	目 的
シルバー・エクササイズ	60歳以上の市民	浮力を使って体に負担をかけないで筋力アップ。仲間づくり。
親子で水遊び	2・3歳児と両親、祖父母	水遊びで水慣れしていく。親子のスキンシップ。
泳げるようになるよ！ 楽しいスイミング	泳ぎの苦手な小学生	水の中でゲームを取り入れ、水嫌いを取り除く。
マタニティ・エクササイズ	妊娠5ヶ月～7ヶ月の安定期の妊産婦	運動不足と栄養過多になりがちな時期、浮力を使って無理のないエクササイズで、腹・腰背筋を鍛える。
未定	小学生以下の知的障害者	温水を肌で感じ、親の手が安心感を与えることで、体を伸び伸び動かす。
ヘルス・スイム	中学生以上の肢体不自由者	水のもたらす影響を体で感じながら、身体的、精神的にリラックス状態にもっていき、水の中で体の硬直をほぐす。また、水の抵抗を受けることで平衡感覚を養い全身の筋肉のバランスをとっていく。
メンズ・エクササイズ	肥満体の男性 生活習慣病予備軍	固くなった体をほぐしながら、脂肪を燃焼させる。

別添資料3 リスク分担（案）

< 最終的なリスク分担は契約交渉ののち契約で決定します。 >

（注1） 印はリスクの負担者を示します。

（注2） - 印は、両者いずれも当該リスクを負担しないことを示します。

	リ ス ク の 説 明	市	SPC	分担
計画段階				
募集要項等	募集要項等に誤りがあったために生じる損害			
測量等の誤り	市が行った測量等に誤りがあったために生じる損害			
	事業者が行った測量等に誤りがあったために生じる損害			
近隣対策	着工前の段階で施設の設置に対する住民の反対リスク			
用地取得	用地取得が遅れたり、用地取得ができないリスク			
資金調達	長期債務負担行為の議決が得られないなど、市が事業に必要な予算を確保できないリスク			
	金融機関から融資が得られないなど、事業者が事業に必要な資金を確保できないリスク			
設計段階				
設計不適合	契約で定める水準の施設を設計できないリスク			
設計変更	市側の事由により設計変更を行うことにより生じる追加費用負担			
	事業者側の事由により設計変更を行うことにより生じる追加費用負担			
設計遅延	市側の事由により設計が遅延するリスク			
	事業者側の事由により設計が遅延するリスク			
建設段階				
設計違反	設計図書に従った建設がなされないリスク			
サービス水準の未達	事業者が、契約で定めたサービス水準（公認規格、水質基準など）を達成できないリスク			
建設費増大	市側の指示等により建設費用の増大が生じた場合の追加費用負担			
	建設費用の見積誤差により建設費用の増大が生じた場合の追加費用負担			
	賃金又は物価上昇により建設費用の増大が生じた場合の追加費用負担			
工期の変更	市側の事由により工期が遅延するリスク			
	事業者側の事由により工期が遅延するリスク			
用地リスク	予見できなかった用地に係る事由により建設費の増大、工期遅延が生じるリスク			
委託業者の管理	プロジェクトマネジメントの不足、業者間紛争などにより生じる損害及び追加費用負担			

		リスクの説明	市	SPC	分担
建設場所の管理	建設現場の安全管理を怠ったことにより生じる損害及び一切の追加費用負担	建設現場の安全管理を怠ったことにより生じる損害及び一切の追加費用負担			
		設備機器・施設、工事機械、原料等の盗難もしくは損傷により生じる損害及び一切の追加費用負担			
	建設に伴う近隣対策	建設時の周辺環境への配慮、住民対策、苦情処理			
	許認可及び届け出	建設に必要な許認可及び届け出に係る一切の責任及び費用負担			
竣工後の運営段階					
施設・設備の瑕疵	契約で定める瑕疵担保期間に、施設・設備などに瑕疵があることが判明した場合				
許認可及び届け出	施設の維持管理並びに事業の運営に必要な許認可及び届け出に係る一切の責任及び費用負担				
技術革新による陳腐化等	事業期間中の技術革新により、施設・設備の改良もしくは更新が必要となるリスク				
	施設の改良もしくは更新により維持管理費の増加が見込まれる場合の費用負担				
施設の損傷等	市の事由により施設に損傷等が生じた場合の損害及び費用負担				
	事業者の事由により施設に損傷等が生じた場合の損害及び費用負担				
	第三者の事由により施設に損傷等が生じた場合に当該原因者から損害賠償を獲得するリスク	-		-	
	原因が特定できない事由により施設に損傷等が生じた場合の損害及び費用負担				
施設の利用可能性	市の事由により施設の一部もしくは全部が利用できないリスク				
	事業者の事由により施設の一部もしくは全部が利用できないリスク				
	第三者の事由により施設の一部もしくは全部が利用できない場合に当該原因者から損害賠償を獲得するリスク	-		-	
	原因が特定できない事由により施設の一部もしくは全部が利用できないリスク				
債務不履行	市側の事由により事業が事業期間途中で終了した場合に生じる損害及び費用負担				
	事業者側の事由により事業が事業期間途中で終了した場合に生じる損害及び費用負担				
経済情勢の変化	経済情勢の変化などにより物価が変動するリスク				
	経済情勢の変化などにより金利が変動するリスク				
仕様変更	市側の指示等により仕様変更を行った場合に生じる追加費用負担				
	事業者側の仕様変更の申し出に対し市が許可した場合に				

		リスクの説明	市	SPC	分担
		生じる追加費用負担			
		計画の誤りにより仕様を変更しなければならない場合に生じる追加費用負担			
収入リスク		施設の一般利用に係る利用者数が増減したことにより生じる利益又は追加費用の負担			
		スイミング・スクールや売店など事業者の責任で実施する事業に関連して生じる利益又は費用の負担			
サービス提供費用の見積誤差		事業者の当初見積より、サービス提供に要する費用が増加又は減少した場合の利益又は費用の負担			
サービス水準の未達		事業者が、契約で定めたサービス水準（水質基準、屋内環境など）を達成できないリスク			
光熱水費増減リスク		電気、ガス、水道料金などの公共料金が増減することにより生じる利益又は費用の負担			
運営に伴う近隣対策		運営時の周辺環境への配慮、住民対策、苦情処理			
その他					
契約リスク		議決が得られないなど行政側の事由により契約を締結できないリスク			
		社内決裁が得られない、資金調達ができないなど事業者側の事由により契約を締結できないリスク			
第三者への損害		本事業の実施にあたり第三者へ損害を及ぼした場合で、当該原因が市側にあることが判明した場合の損害及び一切の追加費用負担			
		本事業の実施にあたり第三者へ損害を及ぼした場合で、当該原因が事業者側にあることが判明した場合の損害及び一切の追加費用負担			
不可抗力		不可抗力を事由に生じた損害及び費用負担			
法令変更		国内で事業を行うものに一般的に適用される法令の変更を事由に生じた損害及び費用負担			
		上記以外の法令の変更を事由に生じた損害及び費用負担			
税制変更		国内で事業を行うものに一般的に適用される税制の変更を事由に生じた損害及び追加費用の負担			
		消費税の変更による費用の変化			
		上記以外の税制の変更を事由に生じた損害及び追加費用の負担			

(別添様式)

年 月 日

実施方針に関する質問及び意見書

提出者 会社名 _____

本社所在地 _____

担当者 氏名 _____

所 属 _____

所在地 _____

電 話 _____

F A X _____

E-mail _____

(仮称)山崎地区屋内温水プール施設整備事業の実施方針に関して、以下の質問・意見がありますので提出します。

頁	項 目	意 見 内 容

(注)記載内容が本様式と同一であれば、本様式以外による意見提出も差し支えありません。また、枚数は自由です。2枚目以降については上の表のみ記載すれば結構です。