

長野市温湯地区温泉利用施設  
整備・運営 P F I 事業

入札説明書

平成16年7月12日

長野市

## 目次

第 1	はじめに.....	1
第 2	特定事業の選定に関する事項.....	2
1	事業内容に関する事項.....	2
2	事業者の募集及び選定方法.....	5
3	事業者の募集及び選定の手順.....	6
4	提出書類の内容.....	15
第 3	公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	19
1	敷地の立地条件.....	19
2	本施設の概要.....	19
第 4	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	20
第 5	法制度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.....	20
1	法制度上及び税制上の措置.....	20
2	財政上及び金融上の支援.....	20
第 6	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
1	金融機関と市の協議.....	20
2	不動産取得税の非課税の確認について.....	20
3	指定管理者制度について.....	21
4	入札説明書等に関する問合せ先.....	21
別紙 1	: 選定事業者の収入について.....	22
別紙 2	: 提案サービス業務確認書.....	23
別紙 3	: 不動産取得税について.....	24

## 第 1 はじめに

この長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、長野市（以下「市」という。）が民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として特定事業の選定を行った、長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業（以下「本事業」という。）に関して平成 16 年 7 月 12 日付け長野市公告第 123 号により公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

なお、入札説明書に添付されている、長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業要求水準書（以下「要求水準書」という。） 長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業特定事業契約書（案）（以下「特定事業契約書（案）」という。） 長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。） 長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。） 長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業様式集（以下「様式集」という。）は一体のものとし（以下「入札説明書等」という。） 入札説明書等に記載のない事項については、長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業実施方針及び入札説明書等に関する質問回答によることとする。

## 第 2 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

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業

#### (2) 事業に供される公共施設の種類

温泉利用施設及び老人福祉センター

#### (3) 公共施設の管理者の名称

長野市長 鷲澤 正一

#### (4) 事業目的

長野市は昭和 50 年に、温湯地区において日帰り温泉施設を建設し、長年にわたり地区住民はもとより市民に対して、憩いの場を提供してきた。その後、施設の老朽化が著しくなってきたことや平成 8 年～9 年に近隣に新源泉を掘削したこと等から、この温泉を活用した新しい施設を整備することとした。

施設の整備に当たっては、老人保健福祉計画に基づき、地域福祉の拠点となる老人福祉センターを併設するものである。

本事業は、長野市温湯地区温泉利用施設（以下「本施設」という。）が複合施設となることを踏まえ、新たな地域のコミュニティ施設として、子供から高齢者まですべての市民が利用できる「ふれあい・交流」の場と温泉を利用した心身の「健康維持・健康増進」の場を提供することにより、地域の活性化と福祉の増進を図るとともに、民間事業者の優れたノウハウを活用することにより、財政負担の縮減や市民サービスの向上を目的とするものである。

#### (5) 事業に関係する主な法令等

本事業の実施に当たっては、以下の関係法令等を遵守すること。

ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

ウ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）

エ 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）

オ 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）

カ 温泉法施行令（昭和 59 年政令第 25 号）

キ 温泉法施行規則（昭和 23 年厚生省令第 35 号）

ク 長野市温泉法施行細則（平成 11 年長野市規則第 5 号）

ケ 公衆浴場法（昭和 23 年法律第 139 号）

コ 長野市公衆浴場法施行細則（平成 10 年長野市規則第 57 号）

サ 長野県公衆浴場法施行細則（昭和 23 年条例第 49 号）

シ 長野県公衆浴場の設置場所の配置及び衛生等の措置の基準に関する条例（昭和 41 年条例第 49 号）

ス 長野県公衆浴場の設置場所の配置及び衛生等の措置の基準に関する条例施行規則（昭和 42 年規則第 5 号）

- セ 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）
- ソ 長野市老人福祉センターの設置及び管理に関する条例（昭和 53 年長野市条例第 12 号）
- タ 長野市老人福祉センターの設置及び管理に関する条例施行規則（昭和 53 年長野市規則第 10 号）
- チ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ツ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- テ 消防法施行細則（昭和 48 年長野市規則第 29 号）
- ト 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ナ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ニ 長野市緑を豊かにする条例（平成 6 年長野市条例第 37 号）
- ヌ 長野市の景観を守り育てる条例（平成 4 年長野市条例第 44 号）
- ネ 長野市個人情報保護条例（平成 3 年長野市条例第 32 号）
- ノ その他関係法令、条例、規則及び要綱等

## (6) 事業内容

### ア 事業方式

本事業の事業方式は、事業者が P F I 法に基づき、自らの資金で本施設の設計、建設した後、市に所有権を移転し、運営期間中に係る運営及び維持管理を行う B T O 方式（Build Transfer and Operate）とする。

### イ 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

- (ア) 設計・建設期間： 特定事業契約締結日(平成 17 年 3 月を予定)～平成 18 年 3 月
- (イ) 運営・維持管理期間： 平成 18 年 4 月～平成 33 年 3 月 31 日

### ウ P F I 事業の範囲

事業者は、市と事業者が結ぶ特定事業契約に基づき、特定事業契約期間内、以下に示す P F I 事業の範囲のサービスを市に提供することとする。

#### (ア) 本施設の設計・建設業務

- a 調査業務（周辺家屋影響調査、電波障害調査等）
- b 設計業務（基本設計、実施設計、工事監理）
- c 建築確認申請等の手続業務及びその関連業務
- d 建設工事（温泉引湯工事、外構工事等の付帯工事を含む。）及びその関連業務
- e 備品の整備
- f 所有権移転業務

#### (イ) 本施設の運営業務

- a 温泉利用施設の運営業務及びその関連業務
- b 老人福祉センターの運営業務及びその関連業務

- (ウ) 本施設の維持管理
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 温泉設備保守管理業務
  - d 備品等保守管理業務
  - e 清掃業務
  - f 植栽等維持管理業務
  - g 環境衛生管理業務
  - h 修繕業務
  - i 警備業務
  - j 源泉及び当該市有地の維持管理業務

## エ 事業者の収入

本事業における、事業者の収入は、下表に示すとおり、サービス購入料、有料施設利用者数の増加分の対価、及び事業者が施設利用者より直接徴収する収入から構成される。(詳細については別紙1を参照) サービス購入料は、(ア)設計・建設に係るサービス購入料、(イ)運営・維持管理業務に係るサービス購入料、及び(ウ)計画的修繕業務に係るサービス購入料から構成される。

項 目	
サービス購入料	(ア)設計・建設業務に係るサービス購入料(割賦分)
	(イ)運営・維持管理業務に係るサービス購入料 (計画的修繕業務を除く)
	(ウ)計画的修繕業務に係るサービス購入料
(I)有料施設利用者数の増加分の対価	
(I)事業者が施設利用者より直接徴収する収入	

### (ア) 設計・建設業務に係るサービス購入料

市は、本施設の設計・建設費について、特定事業契約書においてあらかじめ定めた、運営期間中において平準化された額を、事業者を支払う。

### (イ) 運営・維持管理業務に係るサービス購入料

市は、本施設の運営・維持管理費(ただし、事後修繕に係る費用を含み、計画的修繕業務に係る費用は含まない)について、特定事業契約書においてあらかじめ定めた、運営期間中において平準化された額を、事業者を支払う。

### (ウ) 計画的修繕業務に係るサービス購入料

市は、本施設の計画的修繕費について、特定事業契約書においてあらかじめ定めた額を、事業者を支払う。

(I) 有料施設利用者数の増加分の対価

市は、有料施設利用者数が市が定める基準利用者数を超えた場合、以下の対価を事業者  
に支払うものとする。

<ul style="list-style-type: none"><li>・ 有料施設利用者数の増加分の対価 = 施設利用料収入総額 × <math>\frac{(\text{有料施設利用者総数} - \text{基準利用者数})}{\text{有料施設利用者総数}} \times 50\%</math></li><li>・ 施設利用料収入総額とは、温泉・健康維持増進ゾーンの諸施設の利用料金収入のみを指す。老人福祉ゾーン及び休憩ゾーンの諸室の会場提供による収入、及び健康維持増進プログラム参加料金による収入は、有料施設利用者数の増加分の対価の算定対象外とする。</li><li>・ 基準利用者数は、5万人/年とする。</li></ul>
---

(オ) 事業者は、追加の提案業務として、健康維持増進追加提案プログラム、提案サービス業務、及び物販・飲食コーナーの運営を実施し、利用者より直接収入を得ることが可能である。

(7) 事業のスケジュール（予定）

本事業の事業期間は約16年とし、詳細については次のとおりとする。

ア 特定事業契約の締結

(ア) 特定事業契約締結 平成17年3月

イ 事業期間

(ア) 設計・建設期間 平成17年4月～平成18年3月

(イ) 所有権移転日 平成18年3月31日（金）

(ウ) 運営・維持管理期間 平成18年4月1日～平成33年3月（15年間）

2 事業者の募集及び選定方法

本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的サービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、落札者の選定に当たっては、サービス購入料の額及び事業運営能力、建設及び運営・維持管理能力等その他の条件による選定（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2に規定する総合評価一般競争入札とする。）を行う。

### 3 事業者の募集及び選定の手順

#### (1) 事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業の募集・選定スケジュールについては、以下のとおりとする。

内 容	日 時
入札公告	平成 16 年 7 月 12 日
入札説明会の実施	平成 16 年 7 月 15 日
入札説明書等に関する第 1 回質問（参加資格について） 受付	平成 16 年 7 月 16～22 日
提案サービス業務の確認についての質問 受付	平成 16 年 7 月 16～22 日
入札説明書等に関する第 1 回質問（参加資格について） 回答	平成 16 年 8 月 3 日
提案サービス業務の確認についての質問 回答	平成 16 年 8 月 3 日
参加表明書及び資格確認申請書の提出	平成 16 年 8 月 10 日
資格確認通知の発送	平成 16 年 8 月 17 日
参加資格がないと認めた理由説明の申し立て	平成 16 年 8 月 20 日～8 月 25 日
入札説明書等に関する第 2 回質問 受付	平成 16 年 8 月 20 日～8 月 25 日
参加資格がないと認めた理由の回答	平成 16 年 9 月 3 日
入札説明書等に関する第 2 回質問 回答	平成 16 年 9 月 17 日
入札及び提案書受付	平成 16 年 10 月 25 日
入札提案書に関するヒアリング	平成 16 年 12 月中旬
落札者決定・公表	平成 16 年 12 月下旬
基本協定締結	平成 17 年 1 月上旬
仮契約締結	平成 17 年 2 月上旬
特定事業契約締結	平成 17 年 3 月下旬

#### (2) 事業者の募集手続等

##### ア 入札公告

入札公告及び入札説明書等について、市ホームページにおいて公表する。

公表日：平成 16 年 7 月 12 日（月）

##### イ 入札説明会の実施

入札説明書等に関する説明会を次の要領で開催する。

(ア) 日時： 平成 16 年 7 月 15 日（木） 午後 1 時～午後 3 時

(イ) 場所： ビッグハット 会議室 5 長野市若里三丁目 2 番 2 号

(ウ) 当日連絡先： 長野市産業振興部観光課 P F I 担当（下記、申込先に同じ）

説明会当日は資料を配付しないので、各自持参のこと。

(エ) 参加申し込み：入札説明書等に関する説明会参加申込書(様式 1)に必要事項を記入し、FAX 又は E-mail により提出すること。

a 申込期限：平成16年7月14日(水) 午後5時まで  
b 申込先：〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町1613番地  
長野市産業振興部観光課PFI担当  
TEL：026-224-5042  
FAX：026-224-5043  
E-mail：kankou@city.nagano.nagano.jp  
文書形式は、Microsoft-Word、Excel とする(Windows版)

ウ 入札説明書等に関する第1回質問の受付(参加資格について)

(ア) 質問募集の方法：「参加資格」についての質問に限り受け付ける。質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(様式2)に記入し提出すること。

(イ) 受付期間：平成16年7月16日(金)から平成16年7月22日(木)午後5時まで  
(ウ) 提出方法：E-mail 又は郵送  
(郵送の場合、印刷物を添付してフロッピーディスクにて提出のこと)

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町1613番地  
長野市産業振興部観光課PFI担当  
TEL：026-224-5042  
FAX：026-224-5043  
E-mail：kankou@city.nagano.nagano.jp

文書形式は、Microsoft-Excel とする(Windows版)

エ 提案サービス業務の確認について

事業者が入札時に提案することを予定している全ての「提案サービス業務(要求水準書第3-10(1)項を参照)」について、提案サービス業務確認書(別紙2)を市へ提出すること。

(ア) 提出期間：平成16年7月16日(金)から平成16年7月22日(木)午後5時まで  
(イ) 提出方法：上記ウ(ウ)に従うこと。  
(ウ) 回答期限：平成16年8月3日(火)まで  
(市は、提出者に対して個別に提案サービス業務の適否について回答を行う。)

本確認を受けず、提案サービス業務の提案を行った場合には、失格として扱う場合がある。なお、事業者は、当確認を受けた提案サービス業務を必ず入札時に提案する必要は無いものとする。

オ 入札説明書等に関する第1回質問への回答(参加資格について)

(ア) 回答期限：平成16年8月3日(火)までに市のホームページにて行う。

カ 参加表明書及び資格確認申請書の提出

入札参加者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を下記に従って提出すること。

入札参加資格確認基準日は平成16年8月10日(火)とする。

- (ア) 受付期間：平成16年8月10日(火)午前9時から午後5時まで
- (イ) 提出方法：持参又は郵送(郵送の場合は8月10日(火)必着)
- (ウ) 提出場所：上記ウ(ウ)と同じ
- (エ) 郵送先：上記ウ(ウ)と同じ

「長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営PFI事業 入札参加表明書在中」と朱書きの上、書留郵便により送付すること。

キ 資格確認通知の発送

資格審査の結果については、市から入札参加者の代表企業宛に発送する。

- (ア) 発送日：平成16年8月17日(火)

ク 参加資格がないと認めた理由説明の申し立て

入札参加資格がないと判断された場合、その理由の説明の申し立てをすることができる(様式自由)。

- (ア) 受付期間：平成16年8月20日(金)から平成16年8月25日(水)午後5時まで
- (イ) 提出方法：持参又は郵送(郵送の場合は必着)
- (ウ) 提出場所：上記ウ(ウ)と同じ
- (エ) 郵送先：上記ウ(ウ)と同じ

ケ 入札説明書等に関する第2回質問の受付

入札説明書等の内容解釈の疑義についてのみ受け付ける。その他要領は上記ウと同じ。

- (ア) 受付期間：平成16年8月20日(金)から平成16年8月25日(水)午後5時まで

コ 参加資格がないと認めた理由の回答

入札参加資格がないと認められた理由の説明の申し立てがあった入札参加者に対し回答を発送する。

- (ア) 発送日：平成16年9月3日(金)

サ 入札説明書等に関する第2回質問への回答

- (ア) 回答期限：平成16年9月17日(金)までに市のホームページにて行う。

シ 入札及び提案書の受付

入札参加資格等の確認の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者は、

本事業に関する提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を提出することができる。

(ア) 提出日時：平成16年10月25日（月） 午後2時

(イ) 提出方法：下記へ持参のこと。（郵送による提出は受け付けないものとする。）

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町1613番地

長野市産業振興部観光課PFI担当

T E L : 026 - 224 - 5042

(ウ) 提出書類：提出書類は、「4 提出書類の内容」を参照すること。

(エ) 入札の辞退

入札参加資格審査の結果、入札参加資格を有するとされた者が入札を辞退する場合は、様式7の入札辞退書を開札の終了までに持参すること。なお、郵送する場合は平成16年10月24日（日）必着とする。提出場所は上記(イ)と同じ。

(オ) 入札参加資格を有するとの認定を受けた者であっても入札期日において参加資格要件を満たしていないとき、又は、入札参加者の制限に該当した場合は、入札に参加する資格を有しない。

(カ) 開札

開札は、入札参加者又はその代理人の立ち会いの上、行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。なお、当該開札では、入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。この際に、入札価格の公表は行わない。

a 開札日時：平成16年10月25日（月） 午後3時

b 開札場所：長野市役所 会議室 長野市大字鶴賀緑町1613番地

開札の結果、予定価格の制限の範囲内に達した入札がないときは、別途指定する日時において再度の入札を行う。なお、再度の入札は1回を限度とする。

## ス 提案書に関するヒアリング

学識経験者及び市職員で構成する「長野市温湯地区温泉利用施設整備等PFI事業 事業者選定審査委員会（以下、「審査委員会」という。）」にて次の要領で実施する。

(ア) 実施日

平成16年12月中旬

(イ) 実施内容

開始時刻、方法、条件等の詳細については、別途、市より入札参加グループの代表企業に通知する。

## セ 落札者決定・公表

平成16年12月下旬

提出された提案書について、審査委員会にて総合的に評価を行い、落札者を決定し、市のホームページにて公表する。

ソ 基本協定の締結

落札者は、落札決定後、市と速やかに基本協定を締結しなければならない。

タ 仮契約締結

落札者は特別目的会社（SPC）設立後、速やかに市と仮契約を締結しなければならない。

チ 特定事業契約の締結

落札者の設立する特別目的会社（SPC）は、平成17年3月31日（木）までに市と特定事業契約を締結しなければならない。

(3) 入札参加者の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の構成等

(ア) 入札参加者は、複数の企業により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。

(イ) 入札参加グループは、以下の企業を含む複数企業（以下「構成員」という。）により構成されることを基本とする。以下に示す構成員については、入札説明書に示す当該資格要件を満たす場合、同一企業が複数構成員を兼ねることができるものとする。

- a 本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- b 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- c 本施設の運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）
- d 本施設の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）

(ウ) 入札参加グループは、構成員の中から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めなければならない。また、代表企業は入札手続や市との連絡対応窓口となるものとする。

(エ) 入札参加グループは、参加表明書及び資格確認申請書の提出時に、代表企業、構成員（設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業等）の企業名並びに携わる業務について明らかにすること。なお、協力企業（事業開始後、SPCから本件業務を直接受託し、または請け負うことを予定している者をいう。以下同じ。）の企業名及び携わる業務について、入札時点で既に判明している場合は、様式5に記載すること。

(オ) 入札参加グループは、本事業に係わる入札の結果、落札者として決定した場合は、SPCを設立するものとする。

(カ) 参加表明書の提出以降、入札参加グループの構成員の変更は原則として認めない。ただし、参加表明書の提出後に入札参加グループの代表企業以外の構成員の一部について、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされた場合、若しくは市から指名停止を受けたことにより参加資格を失った場合においては、入札（提案書提出）日の4日

前までに市と協議を行い、構成員を補充する等し、改めて参加表明書を提出し、入札日までに入札参加資格の確認を受けたときは、入札に参加することが可能である。

(キ) 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員になることはできない。

(ク) 協力企業の本事業への参加については、市の承認を条件に可能とする。

#### イ 入札参加グループの参加資格要件

入札参加グループは、その構成員において、次の参加資格要件を満たさなければならない。なお、1企業が複数の参加資格要件を満たすことができることとする。

(ア) 各構成員は、本事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(イ) 入札参加グループは、本事業を効率的かつ効果的に実施できる体制を確保できること。

(ウ) 設計企業において、以下の要件を満たしていること。

a 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の登録を行っていること。

b 市の測量・建設コンサルタント等業務の「工事に係る測量等競争入札参加資格者名簿」に登録されており、その希望する業種が建築一般であること。

(エ) 建設企業において、以下の要件を満たしていること。

a 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。

b 市の「建設工事競争入札参加資格者名簿」に登録されており、その工種が建築一式工事であること。

#### ウ 構成員の制限

次に該当する者は、入札参加グループの構成員となることはできない。

(ア) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者

(イ) 長野市契約規則により、一般競争入札に参加させないこととされた者

(ウ) 参加表明書及び資格確認申請書の提出期限日から入札日の間に長野市の指名停止措置を受けている者。なお、入札日以降、落札決定の日までの間に、入札参加グループの代表企業が市の指名停止措置を受けた場合、当該入札参加グループは失格とする。

(エ) 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し立てがなされている者。ただし、手続開始決定を受けている者を除く。

(オ) 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し立てがなされている者。ただし、手続開始決定を受けている者を除く。

(カ) 参加表明書及び資格確認申請書の提出期限日から過去1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者

(キ) 本事業に係る市のアドバイザー業務に関与した下記企業・事務所、または、これらと資本面・人事面で関係がある者(資本面で関係がある者とは、当該企業の発行済株式数の50%を超える株式を有し、又は、その出資の総額の50%を超える出資をしている者をいう。また、人事面で関係がある者とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下同じ。)

a パシフィックコンサルタンツ株式会社

b 森・濱田松本法律事務所

(ク) 本事業の審査委員会委員、及びこれらの者が属する企業・団体、又はこれらと資本面・人事面で関係のある者

#### (4) 審査及び選定に関する事項

##### ア 審査委員会

提案書の審査は、審査委員会が、落札者決定基準に基づいて行い、優秀提案を選定する。  
審査委員会の委員については、下記のとおりとする。

委員長	藤沢 謙一郎	信州大学副学長
委員	小林 邦一	あずさ監査法人代表社員 長野事務所長
	橋詰 利子	長野県建築士会長野支部女性建築士委員会副委員長
	山口 純一	若穂地区区長会長
	米倉 秀史	長野市企画政策部長
	増山 幸一	長野市保健福祉部長
	小池 睦雄	長野市産業振興部長

##### イ 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果を基に、落札者を決定する。

##### ウ 審査方法

審査は、入札価格のほか、設計・建設、運営・維持管理等の提案内容及び市の要求水準との適合性並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各方面から総合的に評価する。

##### エ 結果及び評価の公表

市は、審査委員会における審査及び選定の結果を取りまとめて、市のホームページ等で公表する。

#### (5) 契約に関する基本的な考え方

##### ア 基本協定の締結

市は落札者と基本協定を締結する。ただし、入札参加グループの代表企業が、特定事業契約締結日までに上記「(3)ウ構成員の制限」で述べられる参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加グループとの特定事業契約は締結しない。

##### イ 特別目的会社（SPC）の設立等

###### (ア) 出資の条件等

落札者は、本事業を遂行するため、特別目的会社として商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社を、長野市内に設立するものとする。市は、落札者と基本協定を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札者が設立した特別目的会社（SPC）と特定事業契約を締結する。

なお、落札者となった入札参加グループ構成員の出資比率の合計は、常時50%を超えるものとし、代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。また、全ての出資者は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

###### (イ) 特別目的会社（SPC）設立後の要件

SPCは、本施設の運営開始の3ヶ月前までに下記の要件を満たすものとし、当該人員の氏名、所属、職歴等について、市へ報告し、当該人員が本事業に従事することに関して

市の承諾を得ること。なお、当該人員については、SPCまたは入札参加グループの構成員に所属するものとする。

- a 1年以上の温泉施設等の運営実績を有する人員が所属していること。
- b 1年以上の高齢者福祉・地域福祉に関する実務実績を有する人員が所属していること。
- c 健康増進・介護予防の知識を有する人員が所属していること。

#### ウ 特定事業契約の締結及び概要

市は落札者が設立するSPCと特定事業契約を締結する。契約内容は、設計、建設、運営・維持管理業務等を包括的かつ詳細に規定するものである。なお、特定事業契約締結に係る費用は事業者負担とする。

### (6) 提出書類の取扱い

#### ア 入札説明書の承諾

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。

#### イ 費用の負担

入札に関し必要な費用は、入札参加者の負担とする。

#### ウ 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（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用することとする。

#### エ 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

なお、本事業において公表及びその他市が必要と認めるときには、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった他の入札参加者の提案については、本事業の公表の目的以外には使用しない。

#### オ 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、日本国の法令に基づいて保護される第三者の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した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

#### カ 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し、また、理由の如何にかかわらず返却しない。

#### キ 入札金額及び入札金額等に係る消費税等の取扱い

提案書の提出に当たって、入札金額には消費税及び地方消費税は含まないこととする。

なお、市の支払予定総額は、「入札書に記載された金額」と、「当該金額からBTO施設の割賦支払利息相当額を控除した金額の100分の5に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）」の合計となる。

(7) 入札保証金及び契約保証金

ア 入札保証金

免除する。

イ 契約保証金

(ア) 率

設計・建設費（ただし、割賦支払利息を除く。）並びにこれに係る消費税額及び地方消費税額の 100 分の 10 以上

(イ) 保証期間

特定事業契約締結日～平成 18 年 3 月 31 日

(ウ) 事業者は、建設業務の履行を確保するため、以下のいずれかの方法による本契約の履行保証を行うものとする

a 契約保証金の納付

b この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、市が確実に認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証

c この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

d この契約による債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結及び当該保証証券の市への寄託

#### 4 提出書類の内容

(1) 一般競争入札参加資格審査申請書類

一般競争入札参加資格審査申請書類の作成にあたっては、指定の順番に並べ、左側を綴じること（オについては別冊とする）。

ア 入札参加申請書（様式 3）

イ グループ構成企業表（様式 4）

ウ 協力企業名簿（様式 5）

エ 委任状（様式 6）

オ 入札参加者の決算書類（直近決算から 3 年分、5 部） 会社概要書（20 部）

カ 設計企業の建築士法第 23 条に規定する登録に係る登録通知書の写し

キ 建設企業の建設業法第 3 条の 1 に規定する許可に係る許可通知書の写し

ク 入札参加者の法人登記簿謄本

ケ 入札参加者が法人税、消費税又は法人事業税を滞納していないことを証する書類

(2) 入札提出書類

次の書類を提出すること。

「入札の辞退に係る様式」（1 部）

（様式 7）入札辞退書

辞退の場合のみ。

「入札時の提出書類に係る様式」(各 1 部)

- (様式第 8 号) 入札提出書類提出届
- (様式第 9 号) 提出書類一覧表
- (様式第 10 号) 委任状
- (様式第 11 号) 入札書
- (様式第 12 号) 「要求水準書」に関する確認書

「入札時の提出書類に係る提案書様式」(各 20 部)

ア 施設の設計・建設に関する事項 <20 部>

- (様式第 13 号) 施設整備計画提案書表紙
- (様式第 14 号) 施設整備基本方針
- (様式第 15 号) 構造計画
- (様式第 16 号) 設備計画
- (様式第 17 号) 施設配置・動線計画書
- (様式第 18 号) 温泉・健康維持増進ゾーン計画
- (様式第 19 号) 老人福祉ゾーン計画
- (様式第 20 号) 休憩ゾーン、管理共用ゾーン及び屋外施設計画
- (様式第 21 号) 施設整備に関する特記事項
- (様式第 22 号) 実施体制計画書
- (様式第 23 号) 施工計画書
- (様式第 24 号) 工程計画書
- (様式第 25 号) 工事費見積書

イ 施設の設計・建設に関する図面集 <20 部>

- 各図面
- 面積表
- 仕上表
- 備品リスト

ウ 施設の運営に関する事項 <20 部>

- (様式第 26 号) 運営業務提案書表紙
- (様式第 27 号) 運営業務実施体制計画書
- (様式第 28 号) 施設運営基本方針
- (様式第 29 号) 温泉・健康維持増進ゾーン運営計画書
- (様式第 30 号) 老人福祉ゾーン運営計画書
- (様式第 31 号) 休憩ゾーン、管理共用ゾーン及び屋外施設の運営計画
- (様式第 32 号) 安全管理・衛生管理・緊急時対応に関する計画書
- (様式第 33 号) 運営に関する特記事項
- (様式第 34 号) 運営収入等説明書
- (様式第 35 号) 施設運営費見積書

エ 施設の維持管理に関する事項 <20 部>

- (様式第 36 号) 維持管理業務提案書表紙

- (様式第 37 号) 維持管理業務実施体制計画書
- (様式第 38 号) 施設維持管理基本方針
- (様式第 39 号) 維持管理業務説明書
- (様式第 40 号) 計画的修繕計画に関する特記事項
- (様式第 41 号) 維持管理に関する特記事項
- (様式第 42 号) 維持管理費・計画的修繕費 見積書

オ 事業計画に係る事項 <20 部>

- (様式第 43 号) 事業計画提案書表紙
- (様式第 44 号) 事業スキーム図
- (様式第 45 号) 資金調達計画書
- (様式第 46 号) 事業の安定性に関する提案書
- (様式第 47 号) リスク管理計画書
- (様式第 48 号) 入札金額計算書
- (様式第 49 号) 長期収支計画表

提案書は、電子データを CD-ROM に保存し提出すること。

(3) 入札書提出時の留意事項

各提出書類の作成及び提出にあたっては特に市の指示のない限り以下の項目に留意すること。

ア 使用ソフト

市に提出する磁気データの使用ソフトは、Microsoft Word (Windows 版) とし、シミュレーションは Microsoft Excel (Windows 版) を使用すること。図面等を文書に取り込む場合等は、上記ソフト以外のものを使用してもよい。

イ 入札書

入札書 (様式第 11 号) は、封筒に入れ、密封して提出すること。

ウ 綴じ方

提案書は、A 4 縦長 (一部 A 3 横長綴じ込み) 左綴じとし、施設整備及び図面集、運営、維持管理、事業計画の 4 分冊に分け、所定の表紙を付けて綴じる。

エ 番号の記入

各分冊ごとに、各ページの下中央に通し番号をふるとともに、右下の受付番号欄に市より送付された参加資格確認通知書に記載されている受付番号を記入する。

オ 図面

図面は、左上角に 5cm × 5cm の空欄を設け、右下に図面名称及び上記工項の番号を記入し、A 4 に折込んで提出書に綴じること。

カ 部数等

提案書は正本 1 部 (会社名を提案書の中で記述したもの) 副本 19 部 (会社名を提案書

の中で伏せたもの)提出すること。

(4) 無効入札

次に掲げる事項のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ア 入札書の記載金額その他入札要件が確認できない入札
- イ 入札書の記載金額を加除訂正した入札
- ウ 入札書に記名押印がない入札
- エ 一の入札者又はその代理人が同一事項について二以上の入札をしたときの入札
- オ 代理人が2人以上の者の代理をしていた入札
- カ 入札者が同一の事項について他の入札者の代理をしたときの双方の入札
- キ 送付による入札で所定の日時までには到着しなかったもの
- ク 無権代理人がした入札
- ケ 入札に関し不正の行為があった者のした入札
- コ 入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札
- サ その他入札に関する条件に違反した入札
- シ 誤字または脱字により、意思表示が不明確な入札

(5) 特定事業の選定の取り消し

入札参加者等がない場合、入札参加者全員の入札価格が市が設定する予定価格を超える場合、及び、審査の結果により、すべての提案が市の本事業実施の目的を達成できないと判断した場合、市は特定事業の選定を取り消す場合があり、その場合にはその旨を速やかに公表する。

(6) 落札者の決定方法

次のいずれにも該当しない入札であって、長野市契約規則に基づいて作成された予定価格の制限の範囲内で定量化審査(落札者決定基準参照)における「総合評価点」が最も高い者を落札者とする。

- ア 当該入札価格によっては、当該入札者により契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められる入札
- イ 当該入札者と契約締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不適当であると認められる入札

### 第3 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

#### 1 敷地の立地条件

##### (1) 建設用地

長野市若穂綿内 1330-3、1330-6 (綿内東山工業団地内)

(源泉：長野市若穂綿内 1830-1、1831-3)

##### (2) 敷地面積

6,244.51 m<sup>2</sup>

##### (3) 都市計画区域

工業地域

##### (4) 土地の取得等に関する事項

本敷地は市の所有地であるが、事業者は本事業の実施に必要な範囲において土地を無償で使用できるものとする。ただし、源泉から本敷地の間の引湯管敷設工事期間中における市道の占用等については、要求水準書を参照すること。

#### 2 本施設の概要

本事業の整備対象施設を以下に示す。

屋内 施設	温泉・健康維持 増進ゾーン	大浴場、露天風呂、サウナ、健康維持増進浴室、脱衣室、更衣室、福祉浴室、救護室、監視室、シャワー室
	老人福祉ゾーン 休憩ゾーン	多目的ホール、会議室、作業室、和室A、 談話サロン(大広間)、和室B
	管理共用ゾーン	事務室、70台受付、従業員休憩室、ロビー、展示コーナー、物販・飲食コーナー、厨房、図書・情報コーナー、シューズロッカー、トイレ、機械室、喫煙室、倉庫
	設備	受変電設備、自家発電設備、蓄電池設備、幹線設備、コンセント設備、照明設備、放送設備、テレビ共同受信設備、火災報知設備・防火排煙設備、内線電話設備、非常用呼出設備、機械警備配管設備、構内情報通信設備
設備	空気調和換気設備	空気調和設備、換気設備、排煙設備、自動制御設備
	給排水衛生設備	給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、熱源設備
	温泉設備	加温・減温設備、温泉循環濾過設備等を事業者が提案する。
屋外 施設	駐車場、駐輪場、緑地、歩道、外灯、屋外サイン、雨水浸透枮、ごみ集積所、温泉引湯設備	

なお、事業者は必要に応じて、本表に示した各室・設備以外の諸室・設備等の整備に関して提案することが可能である。

## 第4 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議する。協議が整わない場合は、関係者による協議会にて協議する機会があることを予定している。当該協議会においても、解決しない場合には、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、特定事業契約に関する紛争については、長野地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第5 法制度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

PFI法に規定する法制度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は、次のとおりである。

### 1 法制度上及び税制上の措置

現時点では、本事業に関する法制度上及び税制上の措置等は想定していない。

### 2 財政上及び金融上の支援

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らの責任でその活用を行うこととし、市は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して入札提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこと。

なお、無利子融資制度は、平成18年3月31日までの時限措置である点に留意されたい。

## 第6 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 金融機関と市の協議

本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者が資金提供を行う金融機関と市で協議を行うことがある。

### 2 不動産取得税の非課税の確認について

本事業において、別紙3に示す内容を、事業者（SPC）・建設業者間の建設工事請負契約及び約款に明記することにより不動産取得税が非課税になる旨、長野県税務課より事前に回答をいただいている。

ただし、入札に際しては、入札参加グループ各自の責任において、上記不動産取得税の非課税について長野県税務課へ確認すること。

### 3 指定管理者制度について

本入札は、長野市公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例及び同条例施行規則に基づく指定管理者の公募を兼ねるものである。市は、議会の議決を経て、本PFI事業の入札における落札者の設立する特別目的会社（SPC）を、本施設の指定管理者として指定する。

(1) 管理を行う公の施設の名称及び所在地

長野市温湯地区温泉利用施設（仮称）

所在地：長野市若穂綿内 1330-3、1330-6

(2) 指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲

要求水準書に則る。

(3) 指定の期間

本施設の運営開始予定日（平成18年4月1日）から平成33年3月31日までの15年間とする。

(4) 申請の方法

落札者の設立する特別目的会社（SPC）は、長野市公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例及び施行規則に則り、当該指定について、市長に対し申請書の提出を行うこととする。

### 4 入札説明書等に関する問合せ先

入札説明書等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町1613番地

長野市産業振興部観光課PFI担当

TEL： 026 - 224 - 5042

FAX： 026 - 224 - 5043

E-mail： kankou@city.nagano.nagano.jp

#### 別添資料

資料1	様式集
資料2	要求水準書
資料3	落札者決定基準
資料4	特定事業契約書（案）
資料4-2	特定事業契約書（案）別紙
資料5	基本協定書（案）

## 別紙 1：選定事業者の収入について

### ・市から事業者への支払い

市から事業者への支払い項目		サービス購入料 提案額の算定方法
サービス 購入料	A： 設計・建設業務に 係るサービス購入料 (割賦分) = ( ~ )	設計費 建設工事費 関連業務費用 上記に係る付随費用(工事中金利含む) SPC利益のうち設計・建設業務に係る部分 事業期間中の割賦金利(元本=上記 ~ の合計額) … 1
	B： 運営・維持管理業務 に係るサービス購入 料 = ( ~ )-	運營業務コスト 維持管理業務コスト(計画的修繕業務を除く) … 2 SPC利益のうち運営・維持管理業務に係る部分 ( - 有料施設利用者数の増加分の対価について、事業者が想定する市の支払額)  ・ <u>年間施設利用者数について、事業者自らが提案時に想定し、それに対応した上記 ~ に係る見積額を算出する。</u> ・ <u>有料施設利用者数については、事業者自らが提案時に想定し、有料施設利用者数の増加分の対価による収入を勘案した上で、運営・維持管理業務に係るサービス購入料を提案すること。</u>
	C： 計画的修繕業務に 係るサービス購入料	事業者の提案する「長期修繕計画」に基づく計画的修繕業務コスト … 3
D： 有料施設利用者数の 増加分の対価	年間有料施設利用者数が基準利用者数を超えた際に、市から支払われる対価 ( <u>有料施設利用者数の増加分の対価支払額</u> )  = 施設利用料収入総額 × $\frac{(\text{有料施設利用者総数} - \text{基準利用者数})}{\text{有料施設利用者総数}} \times 50\%$  * 施設利用料収入総額とは、温泉・健康維持増進ゾーンの諸施設の利用料金収入のみを指す。老人福祉ゾーン及び休憩ゾーンの諸室の会場提供による収入、及び健康維持増進プログラム参加料金による収入は、有料施設利用者数の増加分の対価の算定対象外とする。 * 基準利用者数は、5万人とする。	

- 備考 1: 1については、入札提案に際して各事業者が使用する割賦金利は、基準金利(平成16年9月24日の東京時間午前10時にテレレート17143頁に発表されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBORベース15年物(円-円)金利スワップレート仲値)及び各事業者により入札提案において提案されるスプレッドの合計を使用すること。
- 2: 2に関して、本事業においては、修繕業務に関し「大規模修繕」と「それ以外」という区別はしない。日常の保守、補修に加えて、事業期間中に必要となった事後修繕については、全て事業者の業務範囲となることに留意し、維持管理業務コストを見積もること。ただし、計画的修繕業務に係るコストについては、別途、「C: 計画的修繕業務に係るサービス購入料」の項目においてコストを計上すること。
- 3: 3に関して、計画的修繕業務コストについては、事業者の提案する「長期修繕計画」に基づき、各年のサービス購入料の支払額に格差をつけることを事業者の提案において認めるものとする。

### ・事業者が利用者より直接徴収する収入

収入項目	内 容
E： 健康維持増進追加提案プログラムの実施による収入	事業者が提案する追加提案プログラムの受講者からの料金収入 ・ 運営段階での、事業者による独立採算事業
F： 提案サービス業務の実施による収入	事業者が提案する提案サービス業務の利用者からの収入 ・ 運営段階での、事業者による独立採算事業
G： 物販・飲食コーナーの売り上げ収入	事業者が提案する物販・飲食コーナーにおける販売商品等の売り上げ収入 ・ 運営段階での、事業者による独立採算事業

備考 上記E～Gの業務については、各事業者の提案による。

別紙 2 : 提案サービス業務確認書

平成 年 月 日

提案サービス業務確認書

会社名 \_\_\_\_\_  
 所在地 \_\_\_\_\_  
 担当者 氏 名 \_\_\_\_\_  
 所 属 \_\_\_\_\_  
 電 話 \_\_\_\_\_ F A X \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_

提案サービス業務 の名称	
提案サービス業務 の実施場所	(例) 管理・共用ゾーン サービス実施スペース規模(床面積)等
提案サービス業務 の概要説明	(例) サービス内容、営業時間、必要人員等
確認内容	市へ確認したい事項を記述

備考： 提案サービス業務の確認は、本様式 1 枚につきサービス 1 種類とし、簡潔に記入すること。

市に提出する磁気データの使用ソフトは、Microsoft Word (Windows 版) とする。

### 別紙 3 : 不動産取得税について

平成[ ]年[ ]月[ ]日

#### 不動産取得税に関する事業者 (SPC) ・ 建設業者間の建設工事請負契約追加条項及び約款追加条文

1 契約書追加条項

(所有権の帰属)

工事目的物の所有権は、原始的に発注者(事業者)に帰属する。

2 約款追加条文

(所有権)

第 条 発注者は長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業遂行のために設立された特別目的会社であり、工事目的物の所有権は、請負代金の支払の有無にかかわらず、発注者が原始的に取得する。また、請負者は、発注者が工事目的物の所有権を、竣工後直ちに公共(公共施設等の管理者等)に移転することを承諾するものとする。

二 前項は請負者の請負代金請求権に何ら影響を及ぼすものではない。

以上