

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」
整備、運用及び維持管理事業

第一次募集要項

平成 14 年 9 月 20 日

長 岡 市

目 次

第1	はじめに	1
1	募集要項について.....	1
2	配布書類.....	1
3	記載事項の優先	1
第2	事業概要	2
1	基礎的事項.....	2
2	事業の目的と位置付け	2
3	事業内容	2
第3	特定事業に対する市の考え方	4
1	特定事業実施の意義について	4
2	特定事業へのPFI方式の採用について	4
3	特定事業を通じて提供されるサービスについて.....	5
4	リスク分担について.....	5
5	選定事業者による付帯事業施設の設置及び運営に関する提案について.....	9
第4	特定事業実施の条件等	11
1	特定事業施設の立地条件等.....	11
2	特定事業施設の性能要件及びサービス水準要件.....	11
3	遵守すべき法令等.....	11
4	運営協議会の設置.....	12
5	資金調達条件.....	12
6	契約保証金の取り扱い	12
7	市税に関する優遇措置	13
8	事業用地の貸与	13
9	余剰時間における特定事業施設の利用.....	13
10	特定事業の継続が困難になった場合の措置	13
第5	サービス対価	16
1	選定事業者の収入及びサービス対価.....	16
2	選定事業者の集客努力の評価・反映.....	16
3	サービス対価の設定条件.....	17
4	サービス対価の支払方法.....	17

5	サービス対価の支払回数.....	18
6	物価スライドの考え方.....	18
7	サービス対価の減額等.....	18
第6	モニタリング	19
1	モニタリングの目的	19
2	モニタリングの実施者.....	19
3	モニタリングの実施時期・方法.....	19
4	モニタリングに基づく実績評価の確定.....	21
5	モニタリング結果の反映.....	22
第7	事業権契約に関する事項	23
1	事業会社の設立に関する条件.....	23
2	債権譲渡等.....	23
3	融資者との協議.....	23
4	特定事業施設の譲渡	23
第8	応募について	25
1	実施スケジュール.....	25
2	審査の基本的な考え方.....	25
3	提出書類の様式及び募集に関する窓口.....	26
4	参加資格要件	27
5	第一次募集の応募手続き.....	28
6	第二次提案書の応募手続き	32
7	留意事項	32
第9	その他.....	33
1	特定事業の実施に係る資料の提供について	33
2	募集要項に関する問い合わせ.....	33

<用語の定義>

PFI 法とは、「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)をいう。

市とは、長岡市をいう。

本要項とは、本募集要項をいう。

本要項等とは、「募集要項」、「別添資料1：要求性能基準書」、「別添資料2：様式集」、「別添資料3：資料集」をいう。

実施方針とは、長岡市が平成14年5月28日に公表した、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」整備、運営及び維持管理事業の実施に関する方針のことをいう。

特定事業とは、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」整備、運用及び維持管理事業をいう。

特定事業施設とは、特定事業実施のために設置される施設のことをいう。

付帯事業とは、特定事業以外の事業で、選定事業者が自らの発案、責任において運営される事業のことをいう。

付帯事業施設とは、付帯事業を実施するために選定事業者又は市が認める者が設置する施設のことをいう。

応募者とは、特定事業の第一次募集または第二次募集に対する応募者をいう。

優先交渉権者とは、特定事業の事業者募集の第二次審査において一位の得点を得、市と優先的に特定事業の契約締結に関する交渉を行う権利を有する者をいう。

選定事業者とは、長岡市と特定事業の事業権契約を結んだ者をいう。

サービス対価とは、特定事業を通じて選定事業者が提供するサービスに対して市が行う支払のことをいう。

事業権契約とは、特定事業(及び付帯事業)の実施について、市と選定事業者との間で締結する契約をいう。なお、付帯事業が行われる場合、必要に応じて、事業権契約とは別に適宜の契約を締結することがある。

契約書(案)とは、市が別途公表する、特定事業の事業権契約の案のことをいう。公表の時期は、第一次募集要項公表と第二次募集要項公表の間を予定している。

第1 はじめに

1 募集要項について

本要項は、市がPFI法に基づき特定事業として選定した、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、募集に参加しようとする者に対して交付するものである。

2 配布書類

特定事業の第一次募集における配布資料は、本要項と以下の別添資料である。

- ア 別添資料1：要求性能基準書
- イ 別添資料2：様式集
- ウ 別添資料3：資料集

本要項等の配布は、第一次募集説明会にて配布する。また、本要項等は、電子ファイルで長岡市ホームページ（<http://www.city.nagaoka.niigata.jp>）においても入手可能とする。ホームページを通じた配布における文書のファイル形式は、全てPDF形式とするが、「別添資料2：様式集」については、MS-WORD形式の電子ファイルを同時に配布するので、応募に際してはこれを利用すること。

3 記載事項の優先

本要項等の記載内容は、これまでに公表している「実施方針（平成14年5月28日公表）」及び「PFI実施方針に対する意見及び回答（平成14年7月15日公表）」に記載した内容・考え方を踏襲するものであるが、本要項等では、既に公表している文書の内容を修正した部分がある。修正箇所について逐一指摘することはしないが、本要項等と「実施方針」及び「PFI実施方針に対する意見及び回答」の記述内容・表現等に相違がある場合は、本要項等の記述が優先するものとする。なお、本要項等に記述がない事項については「実施方針」及び「PFI実施方針に対する意見及び回答」の通りとする。

第2 事業概要

1 基礎的事項

特定事業の基礎的事項を以下に示す。

- ア 事業名 : 長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」整備、運用及び維持管理事業
イ 公共施設の名称 : 高齢者センターしなの(仮称)
ウ 立地場所 : 長岡市信濃2丁目998-71、998-77、998-80、998-82

2 事業の目的と位置付け

市では、高齢者が身近な地域で、健康で明るい生活を送ることができるよう、高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設として市内各地に6か所の高齢者センターの整備を進めてきたところであるが、地元要望等を踏まえ、新たに長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」の整備を「第二次新長岡発展計画後期基本計画」(平成13年4月策定)に位置付けた。特定事業は、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」の整備、運用及び維持管理事業をPFI事業として実施することを目的とするものである。

3 事業内容

(1) 事業範囲

特定事業は、PFI法に基づき、選定事業者が市有地に新たに高齢者センター施設を設計・建設・所有し、これら施設の維持管理業務及び運営業務を遂行することを、その事業範囲とする。

(2) 事業方式

特定事業は、PFI法に基づき、民間事業者の資金、ノウハウ等を活用するPFI方式にて実施する。事業方式は、民間事業者が事業施設を設計・建設し、所有し、施設の運営・維持管理を行い、事業期間終了時に市に対して施設及び事業権を無償にて移管するBOT(Build, Operate, Transfer)方式とする。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高齢者センター施設の整備・運営を行うことが求められる。市は、選定事業者と締結する事業権契約に基づき、高齢者センター施設の運営を通じて提供されるサービス等に対し、その対価を支払う。

事業期間終了後の当該事業の継続については、事業期間が終了する前に市が判断する。

(3) 事業期間

特定事業の事業期間は、特定事業の契約締結日の翌日から事業権契約の終了する日までとする。事業期間は、施設整備期間と供用期間からなる。施設整備期間とは、事業権契約の締結日から特定事業施設の維持管理体制及び運営体制が選定事業者によって可能となったことを市が確認する日までの期間をいう。供用期間とは、本計画施設の供用開始日から事業権契約の終了する20年間又は期間中途での終了もしくは解除の日までの期間をいう。特定事業の主要なスケジュールは以下の通りである。なお、具体的な日付については、事業権契約に定めるものとする。

- ア 優先交渉権者の決定 : 平成 14 年度
- イ 事業権契約の締結 : 平成 15 年度
- ウ 事業施設の設計・建設 : 平成 15 年度～平成 16 年度
- エ 運営・維持管理 : 平成 16 年度～平成 36 年度
- オ 事業終了(所有権移転) : 平成 36 年度

(4) 業務内容

特定事業における選定事業者の業務内容は以下の通りとする。

ア 特定事業施設の整備(設計・建設)業務

- (ア) 事前調査業務(地質調査含む)
- (イ) 施設の設計・建設及びその関連業務
- (ウ) 周辺家屋調査と対策業務
- (エ) 電波障害調査及びその対策
- (オ) 備品等の設置及びその関連業務
- (カ) 工事監理業務
- (キ) 施設整備に伴う各種申請等の業務

イ 特定事業施設の維持管理業務

- (ア) 施設の清掃業務(屋外も含む)
- (イ) 建築物の保守管理業務(建築物の点検、保守、その他一切の修理業務を含む)
- (ウ) 設備の保守管理業務(設備の点検、保守、運転・監視、その他一切の修理業務を含む)
- (エ) 外構の保守管理業務(植栽、外構の保守、その他一切の修理業務を含む)
- (オ) 警備業務

ウ 特定事業施設の運営業務

- (ア) 特定事業施設の運営業務(高齢者の教養の向上及びレクリエーション等のための事業の企画・実施を含む)

第3 特定事業に対する市の考え方

1 特定事業実施の意義について

市においては、住民の利用ニーズや地域バランスを考慮しながら、市内7地域にそれぞれに高齢者センターを配置することを目標に、これまで計画的に整備を進めてきたところであり、今回的高齢者センターしなの(仮称)は、川東中央地区の拠点施設として建設するものである。高齢者センターは、高齢者が健康で自立した生活を送るための福祉サービス機能や、高齢者が相互にコミュニケーションを図り、健康づくりやレクリエーションを実践する場として有効な施設である。介護保険制度施行後、年々要介護者が増加している中で、高齢者センターは介護予防の側面からも利用価値の高い施設であるとともに、高齢者の生きがいづくりにも寄与する施設である。地元住民の要望をふまえて、今回の施設が整備されることにより、市内全域への配置が完了し、市民ニーズがほぼ充足されると考えられる。

2 特定事業へのPFI方式の採用について

特定事業へのPFI方式の採用については、平成13年度から検討を進めてきたところである。検討においては、公設公営型の従来方式を採用した場合とPFI方式を採用した場合について、事業の効果・効率の観点から比較評価を行った。両者の優劣については、特定事業選定の際に最終検討が行われ、PFI方式の採用が妥当であることが認められた。なお、PFI方式としては、特定事業のみを整備・運営する場合と付帯事業も整備・運営する場合の2ケースの双方を検討したが、双方においてPFI方式の採用が妥当であることが確認された。

PFI方式採用の理由としては、サービス水準の向上と市の財政負担額の縮減が挙げられる。サービス面については、PFI方式を採用した場合は、設計・建設・運営・維持管理の一括性能発注により、事業のハード面、ソフト面の双方における民間事業者の創意工夫を最大限に活かすことができる。例えば、設計面においては、民間事業者の自由な発想に基づき、合理的で利用者ニーズに適した施設設計が期待される。また、運営面においては、利用者へのきめ細かな対応や利用者の利便性の確保等が期待できる。

市の財政負担の観点からは、設計・建設・運営・維持管理の一括発注により、事業期間全般のライフサイクルコストに配慮した施設整備を行うことが可能になる。また、性能発注とすることにより、過剰な設備や運営の無駄を排除し、効率的に施設整備や運営が行われることが期待できる。さらに、市と選定事業者の適切なリスク分担を通じて、最適なリスク管理を行うことが可能になる。

上記に加え、間接的な効果として、特定事業の実施を通じた地域社会の活性化が期待される。

以上のことから、特定事業をPFI方式により実施することが適当であると認められ、同方式を採用することとした。

3 特定事業を通じて提供されるサービスについて

特定事業の実施にあたっては、高齢者に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜（サービス）を総合的に供与することが求められる。上記サービスの提供を受けるために市が必要と考える施設とその機能は、以下の通りである。

- ア 和室 : 少人数のグループ活動のために専用し利用できる部屋
- イ 交流和室 : カラオケ、酒、たばこは禁止し、静かに過ごすことのできる和室
- ウ 談話コーナー : 利用者が自由に談話・休憩できるスペース
- エ 広間 : カラオケ設備とステージを確保し、利用者が自由に利用できる部屋
- オ 浴室 : 男女各浴室、脱衣室、便所等を備える施設
- カ 健康増進機能 : 利用者の健康増進に資する機能
- キ 便宜機能 : 利用者に軽食、飲み物、入浴のための用品等を提供できる機能

4 リスク分担について

特定事業の実施に伴うリスクの分担は、「リスクは、当該リスクを最も適切に管理できる者が分担する」との考えに基づいて行う。市は、選定事業者が最も適切に管理できるリスクについては、できるだけ選定事業者負担とする一方で、選定事業者に過度のリスク（選定事業者が管理することが適切でないリスク）を負わせることのないよう配慮し、最適なリスク分担が実現されるよう努める。市と選定事業者のリスク分担に対する市の基本的な考え方を次頁以降のリスク分担案に示した。なお、表に記されたリスク分担者及び分担の程度については、優先交渉権者の決定後も、必要に応じ微調整が可能である。

リスク分担案における「主分担」とは、リスクに対する事前の対処及びリスクが顕在化した場合の法的・経済的負担を主として負うことをいう。「従分担」とは、リスクに対する事前の対処及びリスクが顕在化した場合の法的・経済的負担を部分的に負うことをいう。同「両者」とは、分担の程度に関わらず、市と選定事業者が事業権契約に定められた条件に応じて、両者がそれぞれ分担してリスクを負うことをいう。リスク分担案で、特に「従分担」とした事項に関する市の考え方については、本要項の下記を参照のこと。

- ア 法制度関連リスク（No.4） : 本項目後段の記述（P.8）
- イ 不可抗力リスク（No.22） : 本項目後段の記述（P.9）
- ウ 物価リスク（No.56） : 本要項「第5 - 6：物価スライドの考え方」（P.18）

なお、リスク分担案において選定事業者のリスク分担としているものについては、選定事業者は、その構成員や第三者をしてリスクの移転や分散を行い、自ら保有するリスクの軽減を図ることが可能である。

表1 リスク分担案(1/2)

負担：主分担 従分担

	No	リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者	両者
全 事 業 期 間	1	募集要項リスク	募集内容の誤り、変更に関するもの			
	2	契約締結リスク	契約提携が不可能或いは時間を要するリスク			
	3	法・税・許認可制度の新設・変更リスク	特定事業のみに影響するもの			
	4		上記3以外のもの			
	5	許認可遅延リスク	市が取得するもの			
	6		上記5以外(選定事業者の申請手続き不備等)によるもの			
	7	住民対応リスク	特定事業に関する住民の反対運動等			
	8		上記7以外(調査、工事等)に関する住民の反対運動等			
	9	第三者賠償リスク	市の責めによる事故の発生に関するもの			
	10		上記9及び不可抗力以外の事由による事故の発生に関するもの			
	11	環境問題リスク	建設運営時の有害物質の発生・漏洩等、環境に関するもの			
	12	調査リスク	市が実施した測量や地質等の調査ミスに関するもの			
	13		選定事業者が実施した測量/地質等の調査ミスに関するもの			
	14	事業中止延期リスク	市の責めによる事業の中止・延期			
	15		選定事業者の責めによる事業の中止・延期			
	16	事故発生リスク	市の責めにより事故等が発生した場合			
	17		選定事業者の責めにより事故等が発生した場合			
	18	デフォルトリスク	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの			
	19		選定事業者の提供するサービスが所定の水準を下回った場合			
	20		市の債務不履行による場合			
	21		当該サービスの提供が不必要になった場合			
	22	不可抗力リスク	地震、天災、テロ、戦争等の発生の場合			
	23	金利リスク	金利の変動			
計 画 設 計 期 間	24	工事内容変更リスク	発注者による工事請負契約内容等の変更			
	25	測量・調査リスク	市が実施したものに関する場合			
	26		選定事業者が実施したものに関する場合			
	27	計画・設計リスク	市の指示・判断の不備・変更によるもの			
	28		上記27以外(事業者の要因に帰する)の不備・変更によるもの			
	29	応募リスク	応募費用に関するもの			
	30	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの			

表 2 リスク分担表 (2/2)

負担：主分担 従分担

	No	リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者	両者
建設期間	31	用地リスク	施設用地の確保に関するもの			
	32		建設に要する仮設、資材置場に関するもの			
	33	工事中断リスク	遺跡発掘等による工事の中断			
	34	工事遅延リスク	市の責めによる工事の遅れ			
	35		上記 34 及び不可抗力以外の事由による工事の遅れ			
	36	工事未完工リスク	上記 35 の事由により工事が完工しない場合			
	37	工事費の変化リスク	市の指示による工事費の変化			
	38		上記以外の要因による工事費の変化			
	39	性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）			
	40	施工監理リスク	施工監理に関するもの			
	41	一般損害リスク	工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害			
	42	物価リスク	建設期間中のインフレ、デフレ			
	43		建設期間中の急激なインフレ、デフレ			
	44	支払遅延・不能リスク	設計・建設に関する市の支払遅延・不能に関するもの			
運営期間	45	支払遅延不能リスク	市からのサービスの対価の支払遅延・不能			
	46	計画変更リスク	市の責めによる事業内容・用途の変更に関するもの			
	47		上記以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの			
	48	性能リスク	要求水準の不適合によるもの			
	49	瑕疵リスク	施設に隠れた瑕疵が見つかった場合			
	50	維持管理費リスク	市の責めによる維持管理費の増大・減少			
	51		上記以外の理由による維持管理費の増大・減少			
	52	施設損傷リスク	施設の劣化によるもの			
	53		火災によるダメージ			
	54		利用者による施設の損傷			
	55	修繕費増大リスク	修繕費が予想を上回った場合			
	56	物価リスク	インフレ、デフレ			
	57	セキュリティーリスク	業務運営中のセキュリティーに関するもの			
58	業務リスク	業務運営中の事故に関するもの				
59	利用者需要リスク	選定事業施設の利用に関する需要リスク				
60	付帯事業リスク	付帯事業の実施に係る全てのリスク				
61	移管手続きリスク	施設の移管手続きに伴う諸費用の発生・変化に関するもの				

主要なリスクに関する市の考え方は、以下に示す通りである。

ア 法・税・許認可制度の新設・変更リスク

法・税・許認可制度の新設・変更リスクに関する基本的な考え方としては、特定事業に関する制度（PFI 関連制度、福祉事業関連制度）の新設・変更については市が、それ以外については選定事業者が負うというものである。ただし、事業権契約締結時点では将来のあらゆる制度の変更を予測できないことから、実際の分担においてはその都度、市と選定事業者の間で協議を行うものとする。

イ 金利変動リスク

市が支払うサービス対価の金利設定に関する考え方は、本要項「第5 - 3：サービス対価の設定条件」（P.17）に示す通りである。選定事業者は、当該項に示した市の考え方に応じて、金利変動リスクを負うことが求められる。

ウ 地下埋設物に関するリスク

特定事業施設の整備予定地の地中には、当該地に以前建設されていた施設の杭が埋設されたままになっている。埋設杭の位置等については、本要項の添付資料に記す通りである。埋設杭については、特段除去を求めるものでなく、応募者の提案に委ねるものとする。市と選定事業者のリスク分担に関しては、市が提供する埋設杭に関する情報に基づき対処できるリスクについては、選定事業者が負うものとする。市が提供する情報だけでは対処しきれないリスクについては、市が負うものとする。

エ 特定事業施設の保全に関するリスク

特定事業施設の維持管理費リスク、施設損傷リスク、修繕費増大リスク等の特定事業施設の保全に関するリスクは、原則として、特定事業施設の所有者である選定事業者が負うものとする。事業期間内及び事業終了時における施設の要求性能については、本要項「別添資料1：要求性能基準書」に定める通りである。同基準書に規定された要求性能基準が満たされている限り、その水準達成の方法（大規模修繕等）については、特段の規定は置かない。

オ 特定事業施設の利用者需要リスク

本要項「第5 - 1：選定事業者の収入及びサービス対価」（P.16）に示すように、特定事業はサービス購入型を採用する。特定事業施設の利用者需要リスクは、直接的には市が負うものとする。具体的には、「第5 - 1：選定事業者の収入及びサービス対価」（P.16）を参照のこと。

カ 維持管理費（特に公共料金等）変動リスク

電気、ガス、水道料金、下水道使用料金等の公共料金その他の運営・維持管理費については、一定額を事業権契約で定め、サービス対価に含めた形で市が支弁する。選定事業者は、

市から受け取ったサービス対価からそれらの公共料金を支払うものとする。市が支払う運営・維持管理に関するサービス対価については、物価変動によるスライド等の場合を除き、原則として変更はしない。従って、利用者数の変動等による公共料金支払額の変動リスクは選定事業者が負うこととなる。

キ 付帯事業の実施に係るリスク

付帯事業の実施（施設整備・運営）に係るリスクは、全て選定事業者が負うものとする。これには、事業の需要リスク、採算リスクも含まれる。付帯事業の実施に際し、市としては一部の事業については借地料の軽減を検討しているが（本要項「第4 - 8：事業用地の貸与について」（P.13）を参照のこと）それ以外については財政支援等の支援・優遇措置は一切講じない。

ク 不可抗力リスク

地震・天災等の不可抗力により発生する追加費用等の損害リスクは、選定事業者が一切の対処策を講じても当該リスクの顕在化又は実質的な損害の発生を防ぎきれないものについては、主として市が負担する考えである。選定事業者の負担については、不可抗力の性質、程度、発生原因等を考慮して可能な範囲で事業権契約書に定めるが、それ以外の分担については、その都度、市と選定事業者が協議を行うものとする。

5 選定事業者による付帯事業施設の設置及び運営に関する提案について

選定事業者は、特定事業用地における余剰空間（立地条件による最大容積からPFI事業の必要容積を除いた容積）において、自ら付帯事業施設を設置し、付帯事業の運営を行うことができる。また、選定事業者の提案によっては、選定事業者以外の者が、付帯事業施設を設置、付帯事業の運営、またはその両方を行うことができる。応募者は、付帯事業の実施を希望する場合には、その内容等について、第一次提案書、第二次提案書に示すこと。なお、付帯事業施設に関する提案は、第一次募集、第二次募集における提案書の評価対象となるが、その提案を全ての応募者に義務付けるものではない。

付帯事業施設としては、公共用地の有効利用による官民複合施設の観点から、地域環境に配慮し、特定事業を含めた中で、高齢者の快適空間を形成することが望ましい。このことから、高齢者が安心して生活することのできる住空間の整備と、高齢者の生活を支える福祉サービス施設及び医療サービス施設等の要素を含んだ形態の施設が想定される。付帯事業施設の設置の形態としては、特定事業の施設との合築又は分築等が可能であり、エレベーター、機械室、その他サービス提供に関する施設や空間は共用することができる。

付帯事業施設の所有者は、選定事業者もしくは選定事業者の提案に基づいて市が認める者とする。市は必要に応じて、PFI法、地方自治法、その他の関係法令等の範囲内で、付帯事業施設の所有者にその敷地を賃借または使用を許可する。付帯事業施設の所有者は、市の承諾を得

て当該施設を第三者に貸与または譲渡することができる。施設所有者が付帯事業施設の貸与または譲渡を希望する場合には、市と施設所有者の間で協議を行うものとする。なお、質権や抵当権等の私権に関しては、市の承諾なくして設定することはできない。

付帯事業実施の条件は、本要項「別添資料1：要求性能基準書」に定める通りである。付帯事業は、選定事業者または選定事業者の提案に基づいて市が認める者の独立採算によって行われるものとし、市から特段の補助等を行わない。選定事業と付帯事業はそれぞれ経営上、独立して運営されなければならない。一方の業績が他方の業績に対して影響を与えるものであってはならない。同様に、一方の赤字を他方の黒字で補填するといった計画も認められない。なお、より詳細な条件については、優先交渉権者との交渉時に決定する。

第4 特定事業実施の条件等

1 特定事業施設の立地条件等

特定事業施設の立地条件等は、以下の通りである。

ア 建設予定地：新潟県長岡市信濃 2 丁目 998-71、998-77、998-80、998-82

イ 敷地面積：3,584.78m² = 2,533.79m² (998-82 地番) + 632.95m² (998-71 地番)
+ 213.00m² (998-80 地番) + 205.04 m² (998-77 地番)

ウ 現況：更地、造成完了、上下水道管渠埋設済、車乗入れ 市道 865 号線(幅員 8m)

エ 用途地域等：用途地域：第一種住居地域

建ぺい率：70% (60% + 特例措置 10%)

容積率：200%

高度地区：第三種高度地区 北側斜線控除高 10m 北側斜線勾配 0.8/1

防火指定：無指定

2 特定事業施設の性能要件及びサービス水準要件

選定事業者は、市の定める施設要件、サービス水準要件等を遵守しなければならない。市の要求する性能要件は、「別添資料 1：要求性能基準書」に規定する。

3 遵守すべき法令等

選定事業者は、特定事業を実施するにあたって、必要とされる関連法令等を遵守することが求められる。関連する法令等は、下記の通りである。

ア 都市計画法

イ 建築基準法

ウ 地方自治法

エ PFI法

オ 長岡市建築基準法施行細則

カ 消防法

キ 公衆浴場法

ク 労働安全衛生法

ケ 建設業法

コ 高齢者、身体障害者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

サ 新潟県福祉のまちづくり条例

シ その他の関係法令及び長岡市条例等

また、下記については遵守することは求められないが、必要に応じて参照すること。

ス 老人福祉法

セ 長岡市老人福祉センター条例

4 運営協議会の設置

市は、特定事業の適正な実施に向けて、市、選定事業者、第三者で構成される運営協議会を設置する。運営協議会の役割は、以下の通りである。

ア 特定事業の間接的モニタリングを行う。

イ 必要に応じて事業実施に関する協議・検討を行い、市及び選定事業者に対して意見や助言を与える。（具体的な検討事項、条件等は、事業権契約で定める。）

運営協議会は、市職員1名、選定事業者1名、学識経験者1名、弁護士1名、市民2名から構成されるものとする。運営協議会の具体的な運営については、別途運営協議会設置要綱（仮称）に定めるものとする。なお、運営協議会は、優先交渉権者の決定から事業権契約締結の間に設置する予定である。

5 資金調達条件

選定事業者が特定事業を実施するに際して行う資金調達については、市としては特段の条件を定めない。ただし、市は、選定事業者及び事業資金の融資者等との協議に基づき、市と融資者等の中で特定事業に関する直接契約を結ぶことがある。

6 契約保証金の取り扱い

選定事業者は、自ら又は請負事業者をして次のいずれかの保証を付すものとする。

ア 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

イ 事業権契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行等の保証

ウ 事業権契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

上記の保証に関する保証金等の額は、整備事業期間にあっては施設整備費部分の額の10分の1以上、供用期間にあってはサービス購入料のうち施設整備費相当分を除いた年平均額の10分の1以上とする。また、長岡市財務規則第132条第3項に該当する場合、市は供用期間に係る契約保証金の全部又は一部を免除することができる。上記に定める保証金等は、選定事業者の責に帰すべき事由により事業権契約が解除されたときは、市に帰属するものとする。上記保証金等は、前記の場合を除き、特定事業終了後に、速やかに市が選定事業者に返還するものとする。

7 市税に関する優遇措置

市税に関する優遇措置は、特段、講じない。

8 事業用地の貸与

建設予定地の土地は、市の所有とし、建設及び運営・維持管理に必要な範囲において、特定事業に相当する部分に限り選定事業者は無償で貸与する。

選定事業者または選定事業者の提案に基づいて市が認める者が付帯事業を行う場合、付帯事業施設の所有権は、選定事業者または選定事業者の提案に基づいて市が認める者に属するものとする。この場合、市は当該所有者に対して、地方自治法、PFI法、その他の関係法令の範囲内で、必要に応じて付帯事業施設の敷地賃借権を付与し、または使用を許可する。この場合の借地料は、原則として長岡市行政財産の目的外使用条例の別表に準じて計算されることとなるが、提案された付帯事業施設が社会福祉法に規定する社会福祉事業施設である場合で、当該事業を選定事業者が行うときは、該当施設に係る部分の借地料の減免が図られるよう長岡市財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例の一部改正を9月議会に提案中である。

9 余剰時間における特定事業施設の利用

選定事業者は、特定事業運営の余剰時間（市が要求する開館日、開館時間以外の時間）において、特定事業施設を利用し、独立採算事業を実施することができる。選定事業者が当該事業の実施を希望する場合は、事業権契約締結後、市に対して当該事業実施の提案を行うものとする。選定事業者は、市の了解を得た上で、当該事業を実施することができる。なお、当該事業の実施については、第一次募集、第二次募集にて提案を求めるものでなく、また、応募者が提出する提案書の評価対象とはならない。

10 特定事業の継続が困難になった場合の措置

特定事業の継続が困難になった場合は、原則として、下記のように取り扱うものとする。なお、下記の解約事由や損害賠償に関する詳細は契約書（案）で規定する。

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合

選定事業者が事業権契約に定められる債務を履行しない場合は、市は、選定事業者に対して書面により通知した上で、事業権契約の全部又は一部を解除することができるものとする。選定事業者の債務不履行事由としては、主として次のア及びイの内容が含まれる。

ア 選定事業者の債務不履行

- (ア) 選定事業者が、期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、当該遅延について選定事業者から市に満足すべき合理的な説明がないとき。
- (イ) 選定事業者が提供する施設やサービスが、要求性能基準書等に規定された水準よりも劣り、かつ、市の改善勧告通知後、事業権契約で定める期間を経ても改善が見られない場合。
- (ウ) 選定事業者の責めに帰すべき事由により、供用開始予定日から相当日数が経過しても特定事業施設の供用ができないとき又はその見込みがないことが明らかであるとき。
- (エ) 供用開始日以降、選定事業者の責めに帰すべき事由により、特定事業に関する事業権契約上の義務の履行が困難となったとき。
- (オ) その他、選定事業者が事業権契約に違反し、その違反により事業権契約上の特定事業の目的を達することができないと認められるとき。

イ 選定事業者の経営破綻等

- (ア) 選定事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手続についてその申立てを行ったとき、又は第三者によってその申立てがなされたとき。
- (イ) 選定事業者の財務状況が著しく悪化したとき。
- (ウ) その他、選定事業者が市に提出する書類に著しい虚偽記載を行うなど、社会的に適当でない行為を行ったとき。

特定事業施設の供用開始日前に選定事業者の責めに帰すべき事由により事業権契約が解除された場合、選定事業者は、発生した損害を市に対して賠償し、かつ、これに加え事業権契約書で定める違約金を市に支払うものとする。この場合に、出来形部分について市がとることのできる措置については、契約書（案）に定めるものとする。

特定事業施設の供用開始日後に選定事業者の責めに帰すべき事由により事業権契約が解除された場合、特定事業施設が現存し、供用の継続が可能であると市が判断したときには、市は特定事業施設の所有権を取得することができるものとする。この場合、市はサービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額から修繕費用を控除した額を支払うものとする。

特定事業施設の供用開始日後に選定事業者の責めに帰すべき事由により事業権契約が解除された場合、特定事業施設が消滅し、又は以後の供用が不可能であると市が判断したときには、サービス対価のうち施設整備費用部分の未払額における市の債務は消滅する。

(2) 市の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合

市が事業権契約に定められる債務を履行しない場合は、選定事業者は、事業権契約の全部又は一部を解除することができるものとする。市の債務不履行事由としては、主として以下のよう内容が含まれる。

ア 市による支払の遅延

市が事業権契約に基づいて履行すべきサービス対価その他の金銭の支払を遅延した場合、市は遅延損害金を選定事業者に支払うものとする。

イ 市の債務不履行

市が事業権契約上の重要な義務に違反した場合、選定事業者は事業権契約を解除することができる。ただし、特定事業施設に係る所有権、知的財産権等の権利は市に譲渡されるものとする。この場合、市は選定事業者に対して、事業権契約の解除により選定事業者が被った損害を賠償するものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 法令変更・不可抗力等

法令変更又は不可抗力等の市及び選定事業者の責めに帰すべきことのできない事由により、特定事業の継続が不能となった場合、市及び選定事業者は事業の継続について協議するものとする。特定事業の継続が不能となった場合、又は事業権契約の履行のために多大な費用を要する場合、市及び選定事業者は契約を解除できるものとする。

イ 第三者の責めに帰すべき事由

(7) 第三者の責めに帰すべき事由により、供用開始日前に以後の特定事業の継続が見込めなくなった場合、事業権契約は終了する。このとき、出来形部分が存在する場合は、市は確認の上、当該部分を買受けるものとする。市の支払方法及び付帯事業施設の取扱については、契約書（案）の規定に従うものとする。

(イ) 第三者の責めに帰すべき事由により、特定事業施設の供用開始日後に事業権契約が終了することとなった場合、市は選定事業者と協議の上、特定事業施設の所有権の譲渡を受けることが出来るものとする。

(ウ) 第三者の責めに帰すべき事由により、特定事業施設の供用開始日後に、特定事業施設が消滅し、あるいは供用が不可能であると市が判断したときは、市はサービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額、及び以後の管理運営費部分の支払いは行わないものとする。

(I) 市及び選定事業者は、第三者の責めに帰すべき事由により、損害を受けた場合には、当該第三者に損害賠償を請求することができるものとする。

(4) 市及び選定事業者双方の合意による終了

市及び選定事業者は、双方の合意により事業権契約を終了することができるものとする。この場合、終了条件、費用負担、権利関係の帰属等の措置は、双方の協議によるものとする。

第5 サービス対価

1 選定事業者の収入及びサービス対価

特定事業における選定事業者の収入は、下記から構成される。

- ア 特定事業施設整備のサービス対価（初期投資費用及びその資金調達に要した支払利息）
- イ 特定事業施設運営のサービス対価（運営・維持管理費用）
- ウ 施設の利用料金等

ア及びイは、市が選定事業者に対して支払うサービス対価である。ウは、選定事業者が特定事業施設の利用者から徴収する料金で、直接自らの収入とするものである。市が選定事業者に対して実際に支払うサービス対価は、アとイの合計額から、ウの一部または全部を控除した額とする。これは、基本的に選定事業者の最低収入を保証するものである。

2 選定事業者の集客努力の評価・反映

市は、選定事業者の積極的な集客努力を選定事業者の収入に反映させるため、以下のようなインセンティブ制度を設ける。市と選定事業者は、予め（定期的に）施設利用者数の予測を行う。両者は、利用者数の予測値に基づいて徴収料金基準値を設定する。徴収料金基準値は、支払サービス対価から控除される徴収料金額の上限値とする。徴収料金額が基準値以下の場合、市は選定事業者の費用（サービス対価対象）から徴収料金分を控除した額を選定事業者に対して支払う（図1 ケースA に該当）。徴収料金額が基準値以上の場合、基準値以上の徴収料金分についてはサービス対価から控除せず、選定事業者の追加的な収入として認める（図1 ケースB に該当）。

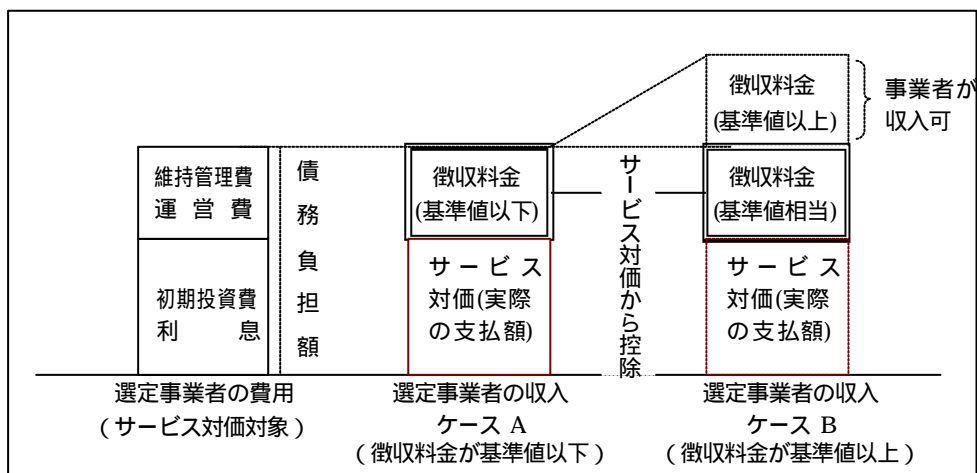


図1 サービス対価の支払額等の構造

なお、徴収料金基準値の見直しの頻度及び当該基準値の設定については、優先交渉権者決定後に協議を行い、事業権契約に定めるものとする。

3 サービス対価の設定条件

初期投資費用及び初期投資費用の資金調達に要した支払利息は、提案を基に事業権契約で定められた金額とする。支払利息等に関する基本的な考え方は、以下の通りである。

- ア 初期投資費用の資金調達に要した借入金の支払利息は、借入金残高を元金とし、「基準金利+スプレッド」により定めた金利に基づき算定した金額とする。
- イ 基準金利は、TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBOR ベース10年物(円-円)金利スワップレート(基準日午前10時)とする。
- ウ 基準金利を決定する基準日は、事業権契約において合意された特定事業施設の供用開始予定日の2営業日前とする。なお、当該基準日が金融機関営業日でない場合はその前金融機関営業日とする。
- エ スプレッドは、二次募集時に提案される提案書記載の率とする。なお、第二次提案書提出の際の基準金利については、提案者間の公平を期して第二次募集要項にて応募者が共通して用いる暫定的なレートを示す。
- オ 供用期間11年目以降の初期投資費用の支払金利の設定に関する考え方については、選定事業者の提案に基づいて市と選定事業者の間で協議を行い、事業権契約に定める。

維持管理費・運営費用は、提案を基に事業権契約で定められた金額とする。この場合、選定事業者が収入する利用者の施設利用料金を控除した額とする。ただし、控除する利用料金等の額は、予め事業権契約で定めた額を限度とする。なお、本要項「第5-6：物価スライドの考え方」(P.18)の定めに基づくほかは支払額の改定を行わないこととする。

また、本要項「第6-5：モニタリング結果の反映」(P.22)の定めに基づき支払額が減額される場合があることに留意すること。

なお、第二次募集においては、応募者の収支計画及びサービス対価提示額の精査のため、市の提示した条件及び応募者の事業計画に基づき、全事業期間に渡る損益計算書、貸借対照表、キャッシュフロー表の提出を求める。また、応募者が付帯事業を提案する場合には、特定事業と付帯事業のそれぞれについて、全事業期間に渡る損益計算書、貸借対照表、キャッシュフロー表を提出することを求める。その場合の財務諸表の作成条件については、第二次募集要項に記すものとする。

4 サービス対価の支払方法

サービス対価の支払については、応募者は、以下の二つの方法より選択することができる。

ア 提供されるサービス全体に対して一括して対価を支払う方法

イ 施設整備（設計・建設含む）のサービスと施設運営（運営・維持管理等）のサービスを区分して対価を支払う方法

上記アは、提供されるサービス全体に対して、特定事業施設供用開始から特定事業の終了まで決められたサービス対価を支払う方法である。上記イは、施設整備のサービスと施設運営のサービスを区分して対価を支払う方法である。施設運営のサービス対価は、特定事業施設供用開始から特定事業の終了まで決められたサービス対価を支払うものとするが、施設整備（設計・建設等）のサービス対価については、特定事業終了年以前に対価全額の支払を完了させることが可能である。特定事業施設整備に関する支払は、最短で供用開始後 15 年で完了することができるものとする。このように、応募者がサービス対価の支払方法の選択ができるようにした理由は、応募者の資金調達源や調達方法に関する選択肢をできるだけ広げられるよう配慮したものである。

5 サービス対価の支払回数

市は、上記サービス対価の支払いを、年 2～4 回とする予定である（ただし、応募者の提案によってはこの限りではない）。サービス対価の支払回数については、優先交渉権者の決定後、協議をして決定する。また、1 回当たりの支払額は、事業権契約に定められたサービス対価の支払金額を支払回数で除した金額を原則とする。

6 物価スライドの考え方

選定事業者から提案があったサービス対価のうち、施設整備費については、物価変動リスクを選定事業者が負うものとし、物価スライドは行わない。しかし、施設整備費用を除いた額について、物価変動を考慮し、毎年サービス対価の改定を行うこととする。前記サービス対価の改定については、初年度の額を基に、毎年度、あらかじめ契約で定める指標の変動率（改定時点で公表されている直近の年度データを基に算出）を勘案した改定率を乗じ、原則として次年度 4 月支払分以降のサービス対価に反映させることとする。

7 サービス対価の減額等

サービス対価は、特定事業のモニタリング結果に基づいて、減額或いは支払停止となる可能性がある。その条件等については、本要項「第 6 - 5：モニタリング結果の反映」（P.22）を参照のこと。

第6 モニタリング

1 モニタリングの目的

モニタリングは、選定事業者が事業権契約に定められた業務内容及びサービス水準を達成していることを確認するために実施する。

2 モニタリングの実施者

特定事業の直接的なモニタリング実施者は、以下の二者とする。

ア 選定事業者

イ 市

特定事業の間接的なモニタリング実施者は、以下の二者とする。

ウ 運営協議会

エ 利用者

直接的なモニタリング実施者とは、自ら定期的・不定期的に特定事業のモニタリングを行う義務を負う者をいう。間接的なモニタリング実施者は、必要に応じて本事業の運営実績に対して意見等を提示する者をいう。

3 モニタリングの実施時期・方法

モニタリングの実施時期及び方法は、以下の通りである。

(1) 施設整備期間

施設整備期間におけるモニタリングの目的は、選定事業者によって設計・建設された特定事業施設並びに調達された設備等が、事業権契約に定める要求性能基準を満たしていることを確認することである。モニタリングの方法は、最初に、選定事業者は、設計完了時に事業権契約に示した設計図書等を市に提出し、確認を受ける。次に、選定事業者は工事監理者を設置し、定期的に市に対して工事施工の報告を行う。上記の他、市は不定期に実地見分を行う。市が要請した場合は、選定事業者または工事監理者は市に対し、随時、施工状況の報告・説明を行うこと。特定事業施設の竣工時において、市は本計画施設が要求性能基準書及び設計図書に従い建設されていることを確認する。

(2) 供用期間

供用期間におけるモニタリングの目的は、選定事業者が提供するサービス水準が事業権契約で定める要求性能基準を満たしていることを確認することである。モニタリングの方法としては、選定事業者は、月に一度、運営・維持管理業務報告書を作成し、市に提出して確認を受ける。なお、選定事業者は、要求性能基準書等を基に業務チェックリストを作成し、自ら要求性能基準の充足の確認及び運営実績評価を実施する。選定事業者は事業権契約締結前に業務チェックリスト案を作成し、市と協議の上、事業権契約締結後に正式に業務チェックリストとして扱う。チェックリストによるモニタリング結果は、運営・維持管理報告書に含まれるものとする。

上記の選定事業者自身によるモニタリングの他に、市は不定期に実地見分を行う。市が要請した場合、選定事業者は市に対して随時、運営・維持管理状況について説明を行うものとする。また、選定事業者は、本計画施設内の適当な場所に利用者の声を募る「意見箱」等を設置し、内容を整理の上、定期的に市に提出する。利用者モニタリング結果の提出頻度は、市との協議によって決定するものとする。また、「意見箱」による利用者意見の収集の他に、市は独自に特定事業施設の利用者に対し、アンケートやヒアリング調査等を行うことがある。

(3) 施設引渡時（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、施設の状態が事業権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する。なお、施設引渡時の確認は、運営協議会が中心となってい、運営協議会が確認を行うまでは、市はサービス対価の最終支払を行わないものとする。

以上に述べたモニタリングの方法、時期、内容について、下表に整理した。

表3 モニタリングの内容

実施者 時期	直接的モニタリング		間接的モニタリング		評価の 最終 決定権
	事業者	市	運営協議会	利用者	
施設整備期間	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書等提出 工事監理者設置 施工報告書提出 随時報告 	<ul style="list-style-type: none"> 提出書類の確認 実地見分 竣工時の確認 			市
供用期間	<ul style="list-style-type: none"> 運営・維持管理業務報告書提出 年次報告書提出 財務諸表提出 	<ul style="list-style-type: none"> 提出書類の確認 実地見分 利用者アンケート・ヒアリング等実施 	<ul style="list-style-type: none"> 年次報告書の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 意見箱への投函 利用者アンケート・ヒアリング等 	市
事業終了時	<ul style="list-style-type: none"> 業務終了報告書提出 	<ul style="list-style-type: none"> 引渡条件の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 引渡条件の確認 		市

4 モニタリングに基づく実績評価の確定

市は、選定事業者が提出する運営・維持管理報告書に示されるチェックリスト及び総合評価に基づき、市が求めるサービス水準が充足されているか否かの判断を行う。選定事業者は、自らの運営実績の総合評価を行った上で、運営・維持管理報告書を市に提出する。市は、市自身によるモニタリング結果、運営協議会及び利用者の意見等を踏まえ、選定事業者が自己申告した総合評価の確定を行う。運営実績評価確定のフローを図2に示した。

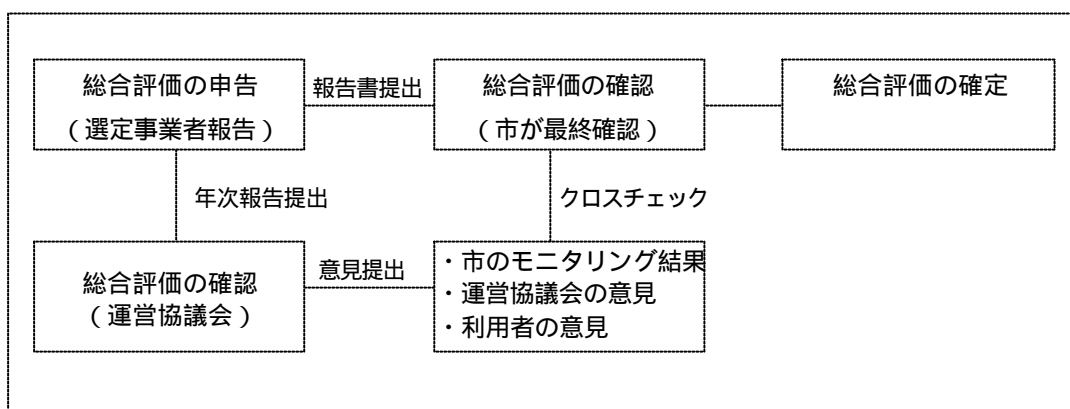


図2 運営実績評価確定のフロー

総合評価は、選定事業者の運営実績に応じ、以下の4段階で評価するものとする。

表4 総合評価のレベル

レベル	運 営 実 績	備考
A	要求性能基準が達成されている。 事業の運営状態が良好である。	
B	要求性能基準に未達がある。 事業の運営は継続できるが、その状態を放置することは好ましくない。	減 額 (支払停止)
C	要求性能基準に未達がある。 事業の運営は継続できるが、早急な改善が望まれる。	減 額 (支払停止)
D	要求性能基準に未達がある。 事業の運営に著しい障害を来しており、事業の継続が困難である。	支払停止 (契約解除)

備考：改善勧告の通知後、一定期間を経て改善がされなかった場合に発動される措置をいう。かっこ内は、累積ポイントが一定基準を超えた場合に追加的に発動される措置をいう。

5 モニタリング結果の反映

市は、モニタリングの結果、選定事業者が事業権契約に定める要求性能基準を満たしていないと判断した場合は、選定事業者に対して改善勧告を通知し、選定事業者と改善に向けた協議を行う。市と選定事業者の協議が整わない場合は、市・選定事業者・第三者で構成される運営協議会において改善に向けた協議を行う。市が通知する改善勧告には、改善期間を示すものとし、改善期間を過ぎても特定事業の運営実績に改善が見られない場合には、それぞれの事業期間に応じて以下の措置をとる場合がある。

- ア 施設整備期間 : 運営開始時期あるいはサービス対価支払の延期
- イ 維持管理・運営期間 : サービス対価の支払額の減額あるいは支払停止
- ウ 特定事業施設引渡時 : サービス対価の最終支払の停止

なお、上記アにおけるサービス対価とは、本要項「第5 - 1：選定事業者の収入及びサービス対価」(P.16)に記した、「特定事業施設整備のサービス対価」と「特定事業施設運営のサービス対価」の双方を含むものとする。

施設整備期間中に、選定事業者が提出する書類及び施設整備工事において、選定事業者の実績が、市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合、市は選定事業者に対して改善勧告を通知する。また、工事竣工時に、整備された施設が市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合も、市は同様に選定事業者に対して改善勧告を通知する。その場合、市の要求する条件や性能基準が満たされていることの確認がなされない限り、特定事業の運営開始は認めず、またサービス対価の支払も行わない。

供用期間の総合評価において、選定事業者の運営実績がレベルB～Dと判断される場合、市は選定事業者に対して当該事項の改善勧告を通知する。レベルB及びCにおいて、市が選定事業者に対して改善勧告を通知した後、市が定める期間を経過しても運営の改善が見られない場合は、1日につき、数ポイントのペナルティポイントを計上する。支払対象期間の累積ペナルティポイントが一定基準に達した場合は、はじめに減額、続いて支払停止の措置が取られる。レベルDにおいて、市が選定事業者に対して改善勧告を通知した後、市が定める期間を経過しても運営の改善が見られない場合は、支払を停止し、あるいは事業権契約の全部又は一部を解除する。なお、ペナルティポイント、ポイント累積期間、減額と支払停止対象の基準累積ポイント、減額の金額(割合)については、優先交渉権者決定後に市と優先交渉権者が協議し、決定する。

第7 事業権契約に関する事項

1 事業会社の設立に関する条件

特定事業の実施は、本要項「第2 - 3 - (4) : 業務内容」(P.3)に定められた業務の実施を事業範囲とする選定事業者が行うものとする。二次募集の結果選定された優先交渉権者は、市との基本協定が締結された後、速やかに特定事業の実施を目的とした特別目的会社を長岡市内に設立する。選定事業者は商法上の株式会社として設立することとする。選定事業者が設立された後、市は当該選定事業者と事業権契約を締結する。選定事業者の構成員の代表者は、選定事業者に対して出資を行うものとする。代表者以外の構成員の出資条件等については、特段の条件を定めない。

2 債権譲渡等

選定事業者は、事業権契約上の地位及び権利義務を、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、第三者に対して譲渡し、担保に提供し又はその他の処分をしてはならない。株式、新株予約権を発行しようとする場合も同様とする。なお、選定事業者及び契約上の地位及び権利の譲受人が客観的に特定事業に支障となる行為を行わないことが確認でき、かつ当該譲受人が事業の円滑な遂行を確約した旨書面を提出した場合、市は承諾する場合がある。

3 融資者との協議

選定事業者は、市が特定事業に関して、選定事業者に融資する融資者と直接協議を行い、契約を結ぶ場合があることを予め承諾しなければならないこととする。かかる協議・契約を結ぶ場合においては概ね以下の事項を定めることとする。

- ア 市が事業権契約に関し、選定事業者に違約金等を請求し、また契約を終了させる際の融資者への通知及び協議に関する事項
- イ 選定事業者が事業権契約に関する権利又は義務を融資者又はその指定する第三者へ譲渡し、又は担保提供する場合の市の書面による承諾に関する事項
- ウ 融資者が選定事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の市との協議に関する事項
- エ 市がサービス対価の減額措置を講ずる場合の融資者に対する通知に関する事項
- オ その他、市が当該選定事業者との関係において特に必要と認める事項

4 特定事業施設の譲渡

選定事業者は、特定事業期間の終了時に、市に対して特定事業施設を無償で譲渡するものとする。ただし、市と選定事業者は、特定事業の終了以前に特定事業の継続について協議を行うこと

ができるものとし、その協議において両者が合意した場合は当該施設の譲渡は行わず、特定事業を継続することができる。なお、市及び選定事業者は、それぞれ特定事業終了権を有するものとし、上記協議が行われなかった場合、または上の協議において両者の合意が得られず、市または選定事業者のいずれかが事業終了権を行使した場合は、選定事業者は特定事業期間終了時に当該施設を市に無償譲渡するものとする。

選定事業者または選定事業者の提案に基づいて市が認める者が付帯事業を実施する場合においては、特定事業の契約終了は、それをもって付帯事業施設の継続的な保有・運営を妨げるものではない。特定事業施設と付帯事業施設が合築された場合、特定事業が終了し、特定事業施設が市に譲渡された後は、市による特定事業施設の所有権と付帯事業施設所有権とは、区分所有の形をとる。なお、市は、付帯事業終了時においても付帯事業施設の買い取りは行わない。

第8 応募について

1 実施スケジュール

特定事業の募集、選定等のスケジュールは、下記の通りである。

表5 実施スケジュール

年	月 日	実 施 内 容	備考
平成14年	9月20日(金)	第一次募集要項等の公表・配布	確定
	9月24日(火)	公募説明会開催	確定
	9月27日(金)	募集要項に関する質問の提出期限	確定
	10月11日(金)	募集要項に関する質問の回答の公表	確定
	11月6日(水)	第一次提案書の提出期限	確定
	11月8日(金)	第一次提案書の提出者の公表	確定
	11月29日(金)	第一次審査結果の公表	確定
	12月上旬	第二次募集要項等の公表	予定
	12月上旬	募集要項に関する質問の提出期限	予定
	12月中旬	第二次募集参加希望者へのヒアリング	予定
	12月下旬	募集要項に関する質問の回答の公表	予定
	平成15年	2月中旬	第二次提案書の提出期限
2月下旬		第二次提案のプレゼンテーション	予定
3月中旬		第二次審査結果の公表	予定
6月中旬		事業権契約締結	予定

2 審査の基本的な考え方

(1) 募集方法

提案書の審査では、民間事業者が本要項等に規定する事業への参画に足る資格を有しており、かつ民間事業者の提案内容が、技術的観点から市が要求する性能要件を満足することが見込める提案内容であることを審査する。なお、応募者の創意工夫の発揮、契約交渉の融通性、提案

書作成費用の低減に配慮し、優先交渉権者の決定に2段階公募型プロポーザル方式を採用することとした。第一次募集においては、応募者の資格審査及び特定事業に関する認識・理解・実施能力等の基礎的事項に関する審査を行い、特定事業（及び付帯事業）の実施に十分な意欲と能力が認められる応募者を最大5者程度選定する。第二次募集においては、特定事業（及び付帯事業）の実施に関し、より具体的かつ詳細な提案を募集・審査し、優先交渉権者を決定する。

(2) 提案書の審査

提案書の審査においては、客観性、透明性に配慮した審査を行い、審査結果を速やかに公表する。上記を確保するため、市は、「高齢者センターPFI事業審査委員会設置要綱」を定め、特定事業の審査委員会を設置した。審査委員会の構成は、以下の通りである。

表6 審査委員一覧

役職	氏名	所属	役職
委員長	植田 和男	NPO 法人 日本 PFI 協会	専務理事
副委員長	山口 直也	新潟大学	助教授
委員	渡邊 誠介	長岡造形大学	助教授
委員	石川 治江	NPO 法人 ケア・センターやわらぎ	代表理事
委員	北谷 孝和	長岡市	企画部長
委員	小野澤 豊	長岡市	福祉保健部長

審査委員会の委員は、民間事業者から提出された提案書に対し、総合的かつ客観的な評価・審査を行い、各評価項目に配点をつける役割を担う。なお、各委員の評価点の合計点により提案書の順位を決定するが、審査の結果により特定事業実施の目的を達成できないと判断した提案書については、順位に関わらず第一次募集の通過者とはならない。審査委員会は、第二次審査の結果、最良と判断された提案書については、審査委員会の意見を付して市長へ答申する権限を持つこととする。

3 提出書類の様式及び募集に関する窓口

(1) 提出書類の様式等

募集に係る各種提出書類については、「別添資料2：様式集」に記された様式に従うこと。なお、提案書本文の文字サイズについては10ポイント以上とする。また、使用する単位は計量法に定めるものとし、使用通貨は円、使用言語は日本語とする。

(2) 募集に関する窓口

応募書類等の配布、応募者提出資料・質問の受付、資料の閲覧等は全て下記の募集窓口に行う。募集資料の配布や関連情報の公表は、市ホームページにおいても行う。

新潟県 長岡市 福祉保健部 福祉総務課
〒940-8501 長岡市 幸町 2丁目1番1号
電 話： 0258-39-2217
F A X： 0258-39-2275
E - m a i l： fukushi@city.nagaoka.niigata.jp

4 参加資格要件

応募者は、必要な資金の確保を自ら行ったうえで高齢者センターの設計・建設、必要設備等の調達並びに施設・設備等の運営・維持管理を行う能力を有したグループ（ただし単独企業でも可）とし、資格確認基準日（平成14年10月1日）に次の資格要件を備えているものとする。

- ア 特定事業を効率的且つ効果的に実施できる能力を有していること。
- イ 設計企業は建築士法第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。
- ウ 建設企業は、建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- エ 建設企業は、長岡市入札参加有資格者で、建築工事のA級に登録されていること。
- オ 維持管理企業及び運営企業は、特定事業に関する維持管理業務及び運営業務を確実に遂行できる実績及び能力を有していること。
- カ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者
- キ 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
- ク 国土交通大臣若しくは建設大臣又は新潟県知事から建設業法(昭和24年法律第100号)第28条第3項の規定に基づく営業停止措置を受けていない者
- ケ 長岡市建設工事請負業者指名停止等措置要綱(平成6年長岡市告示第126号)に基づく指名停止措置を受けていない者

グループで応募する場合、資格要件はグループの構成員全員が満たすものとする。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する。また、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、やむを得ない事情が生じた場合は市と協議を行うこととする。なお、特定事業施設の設計・建設、運営・維持管理を行う能力を有する者のいずれかが参加事業者に含まれない場合、当該業務を別の第三者（これを協力会社と呼ぶ。）に委託することができる。その際、下記ア～ウに留意すること。

- ア 全ての責任は選定事業者が負担すること。

- イ 市は、通知・協議等を選定事業者に対してのみ行う。
- ウ 協力会社についても上記4に示す条件（ア～ケ）が満たされていること。

5 第一次募集の応募手続き

(1) 第一次募集要項等の公表・配布

第一次募集要項等の公表・配布は、平成14年9月20日（金）午前9時から行う。

(2) 第一次募集の説明会

第一次募集要項の説明会を、平成14年9月24日（火）午後2時より実施する。実施場所は、長岡市役所幸町分室2階研修室である。参加希望者は、開催前日までに電話、Fax又は電子メールにて申込みすることとする。なお、説明会当日にも第一次募集要項等の配布を行うが、配布部数は一社につき一部とする。

(3) 関連資料の閲覧・複写

応募者は、一定期間、下記の資料等を自由に閲覧・複写することができる。なお、資料複写の費用は応募者負担とする。

期 間：平成14年9月20日（金）午前9時～平成14年11月6日（水）午後5時

閲覧資料：ア 第二次新長岡発展計画後期基本計画（平成13年）

イ 長岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成12年）

ウ 長岡市の高齢者の現況（平成14年度）

エ 長岡市高齢者センターリーフレット（ふそき、まきやま、けさじろ、長岡LLC、みやうち）

オ 長岡市老人福祉センター条例

カ 長岡市建築基準法施行細則

キ 長岡市都市景観基本計画（平成14年）

ク その他応募者の必要に応じ、期間内に市が用意できる市有資料

(4) 第一次募集要項に関する意見・質問の受け付け

本要項等に質問がある場合は、様式1に記入のうえ、窓口へ提出すること。なお、意見・質問書の提出は、原則として電子メールにて行うこと。また、その場合、電子メールの着信確認設定を行い、市による電子メールの開封を確認すること。電子メールが使用できない場合は郵送もしくはFaxにて提出すること。意見・質問の受付期間及び回答日は以下の通りである。

受付期間：平成 14 年 9 月 20 日（金）～平成 14 年 9 月 27 日（金）午後 5 時

回答日：平成 14 年 10 月 11 日（金）

なお、電話や訪問等の電子メール、Fax、郵送以外の方法による質問、受付期間後に提出された質問、本募集に係る市のアドバイザー（株式会社長大）への直接の質問については、一切受け付けない。

(5) 参加資格審査書類の提出

特定事業に参加を希望する者は、第一次提案書の提出とともに下記書類を正本 1 部、副本 1 部提出すること。

ア 参加表明書（様式 2）

イ 会社概要及び決算報告書（グループ構成員全社分。決算報告書は直近 3 年。）

ウ 法人登記簿謄本（各構成員）

エ 納税証明書（法人税及び法人事業税ともに直近 1 年。法人事業税については、新潟県内に事務所または事業所等を有する場合は新潟県のもの、新潟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。グループ構成員全社分。）

オ 設計企業及び建設企業の参加資格要件が確認できる登録証の写し

資格審査の結果、資格要件を充足していなかった場合は、提案書の審査を行わない。なお、応募者は、第一次提案書を提出した後でも応募を辞退することができる。応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式 4）を一部提出するものとする。

(6) 第一次提案書の提出等

第一次募集に応募を希望する者は、下記書類を平成 14 年 11 月 6 日（水）午後 5 時までに正本 1 部、副本 20 部提出すること。

ア 一次提案書提出届（様式 3）

イ 提案書（様式 5～13）

ウ 類似事業の設計・建設・運営・維持管理に関する実績（様式 14～16）

第一次提案書の提出は、持参又は郵送とする。郵送の場合は、提出日時までに必着とする。なお、郵送の場合において、未着の場合の責任は応募者に属するものとし、期限内の提出がなかったものとみなす。提案書が持参により提出された場合は、市は提出受付時に受付確認書を交付する。郵送の場合も受付確認書の交付・郵送を行うが、配達締め切り日の前日または当日に行われた場合には、市は提案書受取後、速やかに電話にて応募者に受取確認の通知をする。

(7) 第一次提案書の審査

資格審査において事業参加資格が認められた応募者に対しては、第一次提案書の審査を行う。提出された第一次提案書については、審査委員会により、客観的かつ透明性のある評価を行う。評価対象は、提案書の内容と事業実施体制（応募者の実績を含む）である。提案書は、以下の9項目について応募者の考えを述べるものとする。

表7 提案項目

項目番号	提案項目	様式
	特定事業の実施に対する基本的な考え方	5
	特定事業の全事業期間を通じた VFM 向上に関する考え方	6
	特定事業施設の設計・建設（デザイン面も含む）に対する考え方	7
	特定事業施設の運営・維持管理に対する考え方	8
	資金調達に対する考え方	9
	リスク分担に対する考え方	10
	地域の活性化に対する考え方	11
	付帯事業に対する考え方	12
	事業実施体制に対する考え方（実績を含む）	13～16

上記9項目中、～及びについては必須項目とする。項目については、付帯事業の提案をする場合に提出するものとする。各項目に対する提案は、添付資料に記した各様式1枚以内に収めるものとする。また、提案項目の題名及び順序は上記に従うものとする。記述方法は、原則として文章とするが、図、表等の利用は、これを妨げるものではない。評価項目、評価の視点、各評価項目の配点は、次頁の表に示す通りである。

表 8 第一次提案書の評価項目、視点、及び配点

項目番号	評価項目	評価の視点	配点
	特定事業の実施に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の趣旨、目的の理解 ・事業参加に関する意欲 	6
	特定事業の全事業期間を通じた VFM 向上に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性、継続性 ・事業費（整備費、運営費等）の縮減方法 	8
	特定事業施設の設計・建設（デザイン面も含む）に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の設計、建設に関する創意工夫 ・施設の外観デザインに対する配慮 ・施設の内装・設備等に対する配慮 	6
	特定事業施設の運営・維持管理に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の運営、維持管理に関する創意工夫 ・企画、イベント等の実施 ・市民参加の促進に対する配慮 	6
	資金調達に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達に関する基本的な考え方 ・資金調達の的方法 ・資金調達コストの低減 	6
	リスク分担に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク分担に関する基本的な考え方 ・リスク分担案に関する意見・提案 ・リスクへの対処方法 	6
	地域の活性化に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会の活性化に関する考え方 ・地域経済への参加に関する考え方 ・地元企業との連携に関する考え方 	6
	付帯事業に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容の有益性・妥当性 ・特定事業との調和性 ・特定事業のリスク分離の方法 	8
	事業実施体制に対する考え方（実績を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制（役割分担） ・事業実施のためのマネジメント ・市とのコミュニケーション体制 	8
合計			60

評価の方法としては、各応募者が提出した提案書中の各評価項目につき審査員が評価を行い、0点（最低点）～6点又は8点（最高点）の点数を付す。各審査員の持ち点は合計60点である。最終評価は、各審査員の評価点の合計（最高360点）の比較を行い、最も評価点の多いものを1位、以下、得点の多寡に従って順位を決定する。第一次募集では、最大5者程度を選定する。

表中に示した「評価の視点」とは、審査委員が各評価項目に対して評価点を付す際の基本的な指針を示したものである。ただし、評価の視点は必ずしもそこに示されたものに限られるものではなく、より幅広い観点から提案書を評価することができる。それぞれの評価の視点には特定の配点が与えられているわけではない。従って、応募者が提出する提案書の内容・構成も必ずしも同表に示された評価の視点に沿うことは求められない。

(8) 第一次提案書の審査結果の公表等

第一次提案書の審査結果（資格審査を含む）は、平成 14 年 11 月 29 日（金）に市のホームページにて公表する。また、応募者に対しては、同日、書面にて審査結果を通知することとし、電話による個別の問い合わせには応じない。

6 第二次提案書の応募手続き

第二次審査では、一次審査通過者の提出する第二次提案書の審査を行う。第二次提案書の記載事項や審査基準等は、第二次募集要項に示す。なお、第一次審査における応募者の評価（得点）は、第二次審査には持ち越さないものとする。ただし、第一次審査と第二次審査における提案内容の変更は、正当な理由を除き、原則として認めない。

7 留意事項

(1) 応募に伴う費用負担

特定事業への応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 提出書類の取り扱い

提出された応募書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、特定事業において公表等が必要と認める場合には、市は応募書類の一部または全部を無償で公表等を行うことができるものとする。また、提出された応募書類等は理由の如何を問わず、返却しない。

(3) 失格

次の何れかに該当する場合は、失格とする。

- ア 提出期限後に提案書が提出された場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 審査の公平を害する行為があった場合
- エ その他、本要項等に違反する場合

(4) 特定事業選定の取消し

特定事業の募集において応募者がいない場合又は審査の結果によりすべての提案が特定事業実施の目的を達成できないと判断した場合は、民間事業者の決定を行わず、特定事業の選定を取り消すことがある。

第9 その他

1 特定事業の実施に係る資料の提供について

特定事業の実施に係る資料として、以下の資料を「別添資料3：資料集」に示す。

- ア 高齢者センター（既設）の利用実態に関する資料
- イ 敷地位置図
- ウ 地積測量図
- エ 地質調査報告書（柱状図）
- オ 旧建築物の埋設杭位置図
- カ 水道管（上水道）設置現況図
- キ 水道管（下水道）設置現況図
- ク 電気関連施設設置現況図
- ケ ガス管設置現況図

2 募集要項に関する問い合わせ

本要項等に関する問い合わせ先は、以下の通りである。なお、取扱時間は、土日祝日を除く日の午前9時から午後5時までとする。

新潟県 長岡市 福祉保健部 福祉総務課
〒940-8501 長岡市 幸町 2丁目1番1号
電 話： 0258-39-2217
F A X： 0258-39-2275
E - m a i l： fukushi@city.nagaoka.niigata.jp