

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

第二次募集要項

平成 14 年 12 月 11 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	応募方法	2
1	実施スケジュール	2
2	二次募集への応募手続き	2
第3	審査過程	4
1	全体審査プロセス	4
2	各審査プロセスの内容	4
第4	審査方法	5
1	基本的視点	5
2	審査方法	5
3	審査項目	5
4	審査における付帯事業の取り扱い	5
5	審査のポイント	5
6	配点基準	8
第5	提案書作成要領	9
1	提案書記述要領	9
2	上限価格	11
3	提案価格の計算方法	11
第6	審査結果の公表等	15
1	審査結果の公表等について	15
2	留意事項	15
第7	その他	16
1	事業実施条件の追加	16
2	別添資料3：契約書案について	16
3	募集要項に関する窓口	17

<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、第二次募集要項をいう。

本要項等とは、「第二次募集要項」、「別添資料 1：様式集」、「別添資料 2：基本協定書(案)」、「別添資料 3：契約書(案)」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をいう。

付帯事業とは、選定事業者が提案する特定事業以外の事業で、自らまたは市が認める者が、その責任において運営する事業をいう。

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をいう。

応募者とは、特定事業の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最高得点を得、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をいう。

事業契約とは、特定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、事業契約とは別に適宜の契約を締結することがある。

審査委員会とは、高齢者センターPFI 事業審査委員会をいう。

提案書とは、「第二次提案書」をいう。

## 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、第一次審査通過者に対して交付するものである。

### 2 配布書類

特定事業の第二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：様式集
- イ 別添資料2：基本協定書(案)
- ウ 別添資料3：契約書(案)

市は、本要項等を電子ファイルで長岡市ホームページ(<http://www.city.nagaoka.niigata.jp>)において公表する。第一次審査通過者に対しては、本要項等を募集窓口(本要項末尾参照)にて配布する。なお、別添資料1：様式集は、長岡市ホームページより電子ファイル(MS-WORD形式)を入手可能とする。応募者は適宜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)」、「PFI実施方針に対する意見及び質問に対する回答(平成14年7月15日公表)」、「第一次募集要項(平成14年9月20日公表)」、「第一次募集要項に対する意見及び質問に対する回答(平成14年10月11日公表)」に記載した内容・考え方を踏襲するものであるが、本要項等と上記文書の記述内容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。

## 第2 応募方法

### 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1 実施スケジュール

年	月 日	実施内容	備考
平成14年	12月11日(水)	第二次募集要項等の公表・配布	確定
	12月17日(火)	第二次募集要項に関する意見・質問の提出期限	確定
	12月20日(金)	第一次審査通過者に対するヒアリング	確定
	12月27日(金)	募集要項に関する質問の回答の公表	確定
平成15年	2月28日(金)	第二次提案書の提出期限	確定
	3月中旬	第二次提案のプレゼンテーション	予定
	3月下旬	第二次審査結果の公表	予定
	6月中旬	事業仮契約締結	予定
	6月下旬	事業契約締結	予定

### 2 二次募集への応募手続き

#### (1) 参加資格と第二次募集要項等の配布

第二次募集の参加資格は、第一次審査の通過者であることである。第二次募集要項等の公表・配布は、平成14年12月11日(水)午前10時から行う。

#### (2) 第二次募集要項に関する意見・質問の受け付け

本要項等に意見や質問がある場合は、様式1に記入のうえ、本要項末尾に示した窓口に提出すること。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。電子メールが使用できない場合は郵送もしくはファックスにて提出すること。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12月16日(月)午前10時～平成14年12月17日(火)午後5時  
回答日：平成14年12月27日(金)

なお、上記以外の方法による質問、受付期間経過後に提出された質問、本募集に係るアドバイザー(株式会社長大、東京丸の内法律事務所)への直接の質問は、一切受け付けない。

(3) 第一次審査通過者に対するヒアリング

市は、平成 14 年 12 月 20 日（金）に、第一次審査通過者に対する合同ヒアリングを開催する。ヒアリングでは、本要項に対して寄せられた質問を中心として、参加希望者と質疑応答を行うものである。また、応募条件や事業実施条件に関する第一次審査通過者の意見も聴取する。ヒアリング開催の時間、場所等については、別途、第一次審査通過者に対して通知する。

(4) 第二次提案書の提出

第二次募集に応募を希望する者は、下記書類を平成 15 年 2 月 28 日（金）午後 5 時までに正本 1 部、副本 20 部提出すること。

ア 第二次提案書提出届（様式 2）

イ 提案概要書（様式 4）

ウ 提案書（様式 5～32）

上記のうち、イ提案書概要及びウ提案書については、A4 ファイル（2 穴）に綴じ、審査項目の大項目ごとにインデックスを付けて提出すること。また、提案書は MS WORD 及び MS EXCEL を使用して作成し、様式が市によって定められたものについては、その内容を記録した CD-R を添付して提出すること。

提案書の提出は、持参又は郵送とする。郵送の場合は、上記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。

(5) 第二次提案書のプレゼンテーション

市は、審査の過程において応募者から審査委員会へのプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションは、応募者ごとに行い、提案書の範囲内での説明を求める。時間は、1 グループにつき 1 時間程度（応募者からの説明 30 分、質疑応答 30 分）を想定している。プレゼンテーションは、3 月中旬を予定しているが、各応募者の開始時刻やプレゼンテーションの方法、条件等については、別途、応募者に通知する。

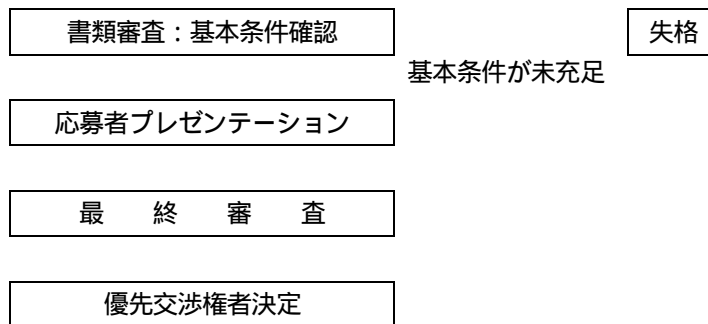
(6) 応募の辞退

応募者は、第二次提案書を提出前あるいは提出後に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 3）を一部提出するものとする。

## 第3 審査過程

### 1 全体審査プロセス

提案書の審査は、審査委員会にて行われる。審査委員会は、第二次審査の結果、最高得点を得た応募者を優先交渉権者として市長へ答申する。審査プロセスは、下図に示す通りである。



### 2 各審査プロセスの内容

#### (1) 書類審査：基本条件確認

基本条件の確認は、提案書の内容が、第一次募集要項等、第二次募集要項の応募条件を満たしていること、及び、提案価格が市の定める上限価格未満であることの二点を確認する。前者に関しては、応募者の提案内容が、要求性能基準書の内容を全て満たしていることが確認される。要求事項のうち、一点でも未充足の項目がある場合には、その応募者は失格となる。また、後者に関しては、応募者の提案価格が上限価格以上である場合、応募者は失格とする。

#### (2) 応募者プレゼンテーション

応募者プレゼンテーションにおいては、応募者から直接に提案内容に関するプレゼンテーションを受けるとともに、提案内容に関する質疑応答を行う。審査委員は、応募者によるプレゼンテーションを受けた同日に、最終審査を行う。

#### (3) 最終審査

最終審査において、審査委員は、各審査項目ごとに評価・協議し、総合的な配点を決定する。第二次審査では、各委員の配点の合計を応募者の得点とし、最終的な応募者の得点及び順位を確定させる。審査委員会は、第二次審査の結果、最多の得点を得たものを優先交渉権者、第二位の得点を得たものを次点者として決定し、その審査結果を長岡市長へ答申する。



## 第4 審査方法

### 1 基本的視点

提案書の審査の基本的な視点は、「提案内容が、特定事業施設（及び付帯事業施設）の利用者にとっていかに価値あるものとなっているか」というものである。応募者は、この視点に立脚して、創意工夫あふれる提案を示されることが期待される。

### 2 審査方法

審査は、各審査委員がそれぞれの提案書につき評価、配点を行い、その合計点の多寡によって応募者の順位を決定する。各審査委員の持ち点は、応募者1グループにつき100点であり、応募者の最高得点（満点）は600点である。応募者の中で最も得点の高かったものが優先交渉権者となる。なお、第一次募集要項に示したように、第一次提案書の得点は第二次審査には持ち越さないものとする。

### 3 審査項目

審査の項目及び各審査項目の配点は、表2に示すとおりである。提案書作成上の条件及び各審査項目に関する留意事項は、本要項「第5：提案書作成要領」を参照のこと。

### 4 審査における付帯事業の取り扱い

本来、PFI事業の提案書の審査においては、審査は特定事業についてのみ行われるべきである。しかし、本事業においては、特定事業と付帯事業は、事業計画、施設構造、運営等、多くの面において密接不可分な関係にある。従って、特定事業のみの提案を受け付け、審査を行い、優先交渉権者を決定することは、本件に限っては妥当ではないと判断される。よって、応募者は、第二次提案書の作成に当たっては、市の示す項目については特定事業のみならず付帯事業についての記述も求めることとする。付帯事業に関する記述を要する項目は、表2に示すとおりである。

### 5 審査のポイント

各審査項目の審査のポイントは表3に示すとおりである。各審査委員は、同表に示された審査ポイントを考慮して審査・配点を行う。

表2 審査項目及び配点

大項目	中項目	付帯事業に関する記述	配点	
1	事業計画	1-1 全体事業コンセプト	要	5
		1-2 全体事業計画	要	5
		1-3 事業実施体制	要	5
		1-4 市民参加及び地域活性化	要	5
	小計		20	
2	事業施設	2-1 施設設計	要	5
		2-4 特定事業施設の利便性		5
		2-2 施設建設	要	5
		2-3 維持管理	要	5
	小計		20	
3	事業運営	3-1 運営計画		5
		3-2 サービスの質の担保		5
		3-3 利用者や市民に対する対応		5
		3-4 付帯事業運営との連携	要	5
	小計		20	
4	リスク管理	4-1 主要リスクの認識及び分担に関する提案	要	5
		4-2 リスク対応計画	要	5
	小計		10	
5	収支計画	5-1 資金調達計画	要	5
		5-2 事業収支計画	要	5
	小計		10	
6	提案価格	6-1 提案価格		10
		6-2 提案価格説明書	要	10
	小計		20	
合計			100	

表3 審査のポイント

	大項目	中項目	審査のポイント
1	事業計画	1-1 全体事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定事業実施の意義及び必要性の理解</li> <li>・応募者独自の事業コンセプト</li> </ul>
		1-2 全体事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体事業計画(特定事業と付帯事業の調和等)</li> <li>・施設整備、運営、維持管理業務の統合性</li> </ul>
		1-3 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の構成及び関連機関の役割分担</li> <li>・事業の継続性を担保するシステム</li> </ul>
		1-4 市民参加及び地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民参加に関する考え方</li> <li>・地域活性化に関する考え方</li> </ul>
2	事業施設	2-1 施設設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設計画(設計・施設構成等)の妥当性</li> <li>・デザイン、景観に対する配慮</li> </ul>
		2-4 特定事業施設の利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利便性に関する基本認識</li> <li>・施設利便性に関する提案</li> </ul>
		2-2 施設建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工体制の妥当性</li> <li>・工程計画の妥当性</li> </ul>
		2-3 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務の内容、方法、体制</li> <li>・修繕計画の妥当性</li> </ul>
3	事業運営	3-1 運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定事業のサービス内容</li> <li>・特定事業のサービス提供体制及び方法</li> </ul>
		3-2 サービスの質の担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスの質の担保のシステム、方法</li> <li>・利用者ニーズの変化への対応</li> </ul>
		3-3 利用者や市民に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のクレームへの対応</li> <li>・情報開示(説明責任)に対する考え方</li> </ul>
		3-4 付帯事業運営との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付帯事業のサービス内容</li> <li>・特定事業と付帯事業の運営上の連携</li> </ul>
4	リスク管理	4-1 主要リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要リスクの認識</li> <li>・適切なリスク分担に対する考え</li> </ul>
		4-2 リスク対応計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク発現の未然の対応</li> <li>・リスク発現後の対応</li> </ul>
5	収支計画	5-1 資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調達計画の妥当性</li> <li>・調達計画の実現性</li> </ul>
		5-2 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支計画の妥当性</li> <li>・収支計画の実現性</li> </ul>
6	提案価格	6-1 提案価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案価格の多寡</li> </ul>
		6-2 提案価格説明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案価格の妥当性(付帯事業との関連を含む)</li> <li>・提案価格の現実性(付帯事業との関連を含む)</li> </ul>

## 6 配点基準

### (1) 配点の方法

配点は1点単位とし、大項目の1～6については、各項目につき最低点0点、最高点5点とする。基本的には、市の要求を最低限満たし得る水準を3点と考え、提案内容がそれを上回る場合は4～5点、それを下回る場合は0～2点を付すものとする。なお、審査大項目の6-1については、最高点を10点とする。

### (2) 審査項目1～3の配点基準

大項目1～3の配点基準は以下のとおりである。

- ・5点：市の要求水準を満たし、かつそれを上回る非常に高い価値が期待できる。
- ・4点：市の要求を満たし、かつそれを上回る価値が期待できる。
- ・3点：市の要求を満たし得る。
- ・2点：市の要求にやや劣る。
- ・1点：市の要求に劣る。
- ・0点：要求をまったく満たし得ない、もしくは提案がない。

### (3) 審査項目4～6（6-1を除く）の配点基準

大項目4～6の配点基準（6-1を除く）は以下のとおりである。

- ・5点：提案内容の妥当性、実現性が非常に高い。
- ・4点：提案内容の妥当性、実現性が高い。
- ・3点：提案内容の妥当性、実現性が認められる。
- ・2点：提案内容の妥当性、実現性がやや低い。
- ・1点：提案内容が妥当性、実現性が低い。
- ・0点：提案内容の妥当性、実現性が認められない。

### (4) 審査項目6-1の配点基準

大項目6-1は以下のとおりである。

- ・10点：最低提案価格
- ・9点：最低提案価格超、最低提案価格の105%未満
- ・8点：最低提案価格の105%以上、110%未満
- |
- ・1点：最低提案価格の145%以上、150%未満
- ・0点：最低提案価格の150%以上

なお、審査項目6-1の得点は、上の点数に6（審査委員の人数）を乗じたものとする。

## 第5 提案書作成要領

### 1 提案書記述要領

#### (1) 記述に関する留意点

提案書の記述は、本要項「第4の1」に示した基本的視点を踏まえた上、次の点に留意して行うこと。

明瞭性：提案内容が明瞭で、分かりやすいものとなっていること。

具体性：提案内容が具体的なものとなっていること。

説得性：提案内容に十分な理由が示されていること。

実現性：提案内容が実行可能であることの裏付けが十分なされていること。

経年性：提案内容が長期的な観点を踏まえていること。

#### (2) 提案内容の変更

第二次提案書の提案内容は、原則として第一次提案からの変更を認めないものとする。ただし、提案内容の改善を図った結果提案内容に変更が生じた場合は、その限りではない。上の理由により提案内容の変更を行った場合、応募者はその旨を第二次提案書に明記すること。

#### (3) 構成及び様式

第二次提案書の構成及び様式は、次頁の表に示すとおりである。それぞれの様式については、「本要項別添資料1：様式集」を用いること。各様式のサイズ、提案書のページ制限、その他注意事項等については、様式集の記述を参照すること。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。ただし、函面等の文字については視認性が確保されていればその限りではない。また、印刷については、白黒、カラーを問わない。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。

#### (4) その他

本要項で示した以外に、提案書の作成や提案価格の算定条件に関する質問がある場合には、様式集の質問書にその旨を記述し、市に提出すること。

表4 審査項目と提案書様式

	大項目	中項目	様式
1	事業計画	1-1 全体事業コンセプト	様式5：全体事業コンセプト
		1-2 全体事業計画	様式6：全体事業計画
		1-3 事業実施体制	様式7：役割分担・事業実施体制
		1-4 市民参加及び地域活性化	様式8：市民参加及び地域活性化
2	事業施設	2-1 施設設計	様式9：設計概要書 様式10：面積表・仕上表 様式11：施設管理区分図 様式12：建築一般図（平・立・断面図） 様式13：外構計画図 様式14：パース（外観・内観）
		2-4 特定事業施設の利便性	様式15：施設利便性に関する工夫
		2-2 施設建設	様式16：工事内容説明書 様式17：施工体制表 様式18：工程表
		2-3 維持管理	様式19：維持管理計画 様式20：修繕計画
3	事業運営	3-1 運営計画	様式21：運営計画
		3-2 サービスの質の担保	様式22：サービスの質の担保
		3-3 利用者や市民に対する対応	様式23：利用者や市民に対する対応
		3-4 付帯事業運営との連携	様式24：特定事業と付帯事業の運営上の連携
4	リスク管理	4-1 主要リスク分担	様式25：リスク分担提案
		4-2 リスク対応計画	様式26：リスク対応計画
5	収支計画	5-1 資金調達計画	様式27：資金調達計画
		5-2 事業収支計画	様式28：財務諸表 様式29：財務諸表説明書
6	提案価格	6-1 提案価格	様式30：提案価格
		6-2 提案価格説明書	様式31：提案価格説明書 様式32：内訳書

## 2 上限価格

事業者へ支払うサービス対価の上限価格は、以下の通りである。

サービス対価の上限価格：13億 6,483万円	(参考) 割引前価格：17億 8,031万円
-------------------------	------------------------

これは、市が自ら特定事業を行った場合の総費用（ライフサイクルコスト）の現在価値換算額（割引率4%、基準年は平成15年度）である。応募者の提案価格は、これより低い金額であることが求められる。上限価格の算定に用いた条件は以下の通りである。

- ・事業期間：設計・建設期間：約1年6ヶ月、運営期間：20年  
(平成17年4月供用開始と仮定)
- ・施設構造：平屋1階建て(1,500㎡)
- ・費用根拠：市内の既存高齢者福祉センターの実績より(インフレ率1%/年を考慮)
- ・割引率：4%(実質割引率3%+インフレ率1%)
- ・消費税額：含まず

上限価格算定上、考慮した主たる費用は、以下の通りである。

表5 上限価格算定において考慮した主な費用

大項目	中項目	小項目
施設整備費	設計・調査委託費	実施設計費、地質調査費、設計監理費
	建築工事費	建築本体、電気設備、衛生設備、空調設備、融雪施設
	外構工事費	舗装・排水、門・塀、植栽
	その他	備品、什器、家具等、起債金利
運営・維持管理費	運営費	人件費、備品消耗費、光熱水・燃料費
	維持管理費	清掃・警備委託費、保守点検委託費、維持補修費、融雪施設維持管理費、小規模修繕、その他
中規模補修	中規模補修費	外構舗装、排水設備、融雪施設、屋根修理

なお、事業契約においては、サービス対価に消費税(5%)を含めた金額を契約する。

## 3 提案価格の計算方法

提案価格については、審査における予定価格と提案価格の比較、及び、応募者間の提案価格の比較を公平に行うため、以下の条件に従って算定を行うものとする。

(1) 提案価格の定義

- ・ 提案価格は、市が全事業期間に渡って支払うサービス対価の見積額の現在価値換算額（以下、サービス対価見積り額）から、事業者が全事業期間に渡って市に対して納入する税の見積額の現在価値換算額（以下、市税納入見積り額という。）を差し引いたものとする。

$$\text{提案価格} = \text{サービス対価見積り額} - \text{市税納入見積り額}$$

- ・ 応募者は、市に求めるサービス対価の支払いスケジュールを定め、サービス対価見積もり額を計算し、提案書にて提示すること。
- ・ 応募者は、特定事業の実施を通じて市に納入する税の見積り額を計算し、提案書にて提示すること。なお、付帯事業の実施を通じた納税額は、この金額には加算しないこと。
- ・ 提案価格、サービス対価見積もり額、市税納入見積り額は、全て4%の割引率（実質割引率3% + インフレ率1%）を用いて現在価値換算した値とすること。なお、現在価値換算の基準年は、平成15年度とする。
- ・ 金額は、提案時（平成15年）価格によるものとし、消費税は含めない。

(2) 特定事業の実施条件

- ・ 特定事業の供用期間は、平成17年4月1日から平成37年3月31日の20年間と仮定する。
- ・ 特定事業施設の運営日数は、年間306日（週6日以上）開館時間は午前9時から午後9時（土曜日を含む平日）午前9時から午後5時（日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日）と仮定する。なお、事業者独自の提案として、特定事業施設の時間外営業等がある場合においても、特定事業の費用算定においては、この条件を用いて算定すること。
- ・ 施設の利用者数については、第一次募集要項の資料集に示した既存の高齢者センターの実績値に基づいて、応募者がそれぞれ想定すること。

(3) サービス対価に含まれる費用（一般事項）

- ・ 提案価格の算定においては、以下の業務を実施し、かつ要求性能基準書に記された以上のサービス水準を維持するために必要な費用を考慮すること。

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) 周辺家屋調査と近隣対策業務
- (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(以下は施設構成)

- (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) サービス対価に含まれる費用(特記事項)

- ・ 会社設立、開業、SPC 運営、資金調達費用等、特定事業の実施に係る一切の許認可取得や届出、モニタリング、報告書、各種提出文書の作成・提出費については、事業者がサービス対価の受取額から支払うものとする。ただし、会社設立費等を SPC の投資または費用としない場合は、その旨を記述して提案価格を算定すること。
- ・ 特定事業の実施に必要な全ての公租公課は、サービス対価の中から事業者が支払うものとして算定すること。ただし、消費税のみについては、除外すること。
- ・ 光熱水費は、事業者がサービス対価の中から支払うものとする。なお、市の高齢者センターの実績によると、追加的な利用者一人につき増加する光熱水費は、50 円程度である。
- ・ 施設の修繕費は、要求性能基準書に示した条件を満たすために必要な費用を算定すること。上限価格の算定においては、日常的な補修に加え、外構舗装、排水設備、融雪装置、屋根修理を考慮した。特定事業施設の躯体の改修、設備の更新等の大規模修繕については、事業期間終了後に市が行う予定である。
- ・ なお、付帯事業実施に必要な費用は、サービス対価には一切含まないものとする。

(5) サービス対価の支払いスケジュール

- ・ サービス対価の支払いスケジュールにおいては、支払体系(建設対価と運営対価の区分)、支払額(建設対価と運営対価を区分する場合はそれぞれ)、支払期間(支払い年数、年間支

払い回数)を提示すること。

- ・ サービス対価の年間支払い回数は、第一次募集要項に2回～4回と示したが、基本的に応募者が自由に提案することができる。支払い回数が年2回の場合は、支払い月を4月及び10月と想定する。それ以外の場合は、応募者が適宜支払い月を設定し、提示すること。
- ・ 第一次募集要項に示したように、サービス対価の支払体系については、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 施設建設のサービス対価と運営のサービス対価を区分して支払う方法

アの場合は、一定のサービス対価を20年の運営期間に渡って支払うものである。イの場合には、建設対価については、最短で供用開始後15年で支払うことができる。ただし、イの場合でも運営対価は、20年の運営期間に渡って支払うものである。ア、イ、いずれの場合も、各サービス対価の支払い額は、全事業期間に渡って平準化すること。ただし、イの場合で、建設対価の支払い年を15～19年とする場合は、建設対価、運営対価の支払額をそれぞれ平準化させること。

#### (6) その他

- ・ 初期投資費用の資金調達に要した支払利息は、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する。応募者は、原則として基準金利0.98%(TOKYO SWAP REFERENCE RATE6 ヶ月 LIBOR ベース10年物(円 円)金利スワップレート)の2002年12月第1週目の値から近似)を所与として考え、スプレッドの提案を行うこと。
- ・ 付帯事業の土地賃貸料については、応募者の提案する付帯事業が、社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供するときは、当該選定事業を実施している間、賃貸料を無償として計算すること。
- ・ 上記に該当しない事業を提案する場合には、以下の基準に従って賃貸料を計算すること。  
年間賃借料は、下記の評価額の100分の5とする。  
公示地価は、下記のものを採用する。なお、公示地価(実質値)は、全事業期間に渡って一定として計算すること(実際は、毎年、公示地価及び賃借料の見直しを行う)。

表6 事業用地の土地評価額

地番(信濃2丁目)	地積	評価額
998-71	632.95 m <sup>2</sup>	51,411,053 円
998-77	205.04 m <sup>2</sup>	15,459,689 円
998-80	213.00 m <sup>2</sup>	16,059,861 円
998-82	2,533.79 m <sup>2</sup>	191,043,737 円
計		273,974,340 円

## 第6 審査結果の公表等

### 1 審査結果の公表等について

#### (1) 第二次提案書の審査結果の公表

第二次提案書の審査結果は、平成15年3月下旬に市のホームページにて公表する。また、第二次募集の全応募者に対して、同日、書面にて審査結果を通知する。

#### (2) 優先交渉権者との協議及び基本協定書の締結

市は、審査結果の公表後、速やかに優先交渉権者との間で協議を行い、必要な調整を行う。また、市と優先交渉権者との調整が整った場合、市と優先交渉権者は基本協定書（本要項別添資料2：基本協定書案を参照のこと）を締結する。

#### (3) 次点者との交渉

優先交渉権者との調整が整わず、契約に至らなかった場合は、第二次審査の次点者と契約締結の交渉を行う。ただし、次点者は市との契約交渉を辞退する権利を留保する。

### 2 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

## 第7 その他

### 1 事業実施条件の追加

市は、平成14年9月27日に、長岡市財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例（昭和39年長岡市条例第8号）の一部を改正した。具体的には、同条例第4条に次の1項が加えられた。

「2 民間資金等に活用による公共施設等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第2条第5項に規定する選定事業が同条第4項に規定する選定事業のために貸付けを受けた普通財産の一部を当該選定事業者以外の用途に供する場合で、その用途が社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供するときは、当該選定事業を実施している間、当該普通財産の一部を無償または時価よりも低い価額で貸し付けることができる。」

### 2 別添資料3：契約書案について

別添資料3では、特定事業及び付帯事業に関する契約の案として、次の4種類の文書を別添資料として提示した。

事業契約書（案）	：特定事業に関する契約案
土地使用貸借契約書(A)(案)	：特定事業に関する契約案
土地使用貸借契約書(B)(案)	：付帯事業に関する契約案（第一案）
土地賃貸借契約書(案)	：付帯事業に関する契約案（第二案）

基本的な考えとして、特定事業に関する契約（上記及び ）と付帯事業に関する契約（上記及び ）を区分して提示することとした。これは、特定事業に関する規定と付帯事業に関する規定の混同を避けるよう配慮したものである。従って、付帯事業実施に関する条件等は、特定事業に関する契約（上記及び ）では最小限にとどめ、付帯事業に関する契約（上記または ）で詳細を定めるものとした。

特定事業については、事業契約書（案）と土地使用貸借契約書(A)(案)の二種類を提示した。事業用地については、市は事業者に対して使用貸借契約に基づいて無償にて貸し付ける。これら二種類の契約は、一つの契約にまとめることは可能であるが、本要項公表段階では便宜上、これらを区分して公表することとした。契約書の最終的な形態は、優先交渉権者との交渉過程において決定することとする。

付帯事業に関しては、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する場合は、土地の賃借料を100%減免する方針であるため、契約としては使用貸借契約(B)を想定している。上に該当しない場合は、有償にて事業地を貸し付けるため、

付帯事業については 土地賃貸借契約を締結する。

土地賃貸借契約の締結を提案するものは、契約の種類（普通借地契約、一般定期借地契約、事業用借地契約等）について具体的に想定しているものがあれば、その旨を「様式 6：全体事業計画」にその点を明記のこと。

### 3 募集要項に関する窓口

募集の窓口、及び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

ファックス： 0258-39-2275

E - m a i l : fukushi@city.nagaoka.niigata.jp