

**(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業
実施方針**

平成 15 年 2 月 28 日

大分市

はじめに

大分市は、効率的な行政運営を目指し、地域の特性を活かすとともに、市民に開かれた公共施設の整備として、現行の鶴崎支所を移転し、地域福祉保健センター等の諸機能と一体となった新たな複合施設（(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター）の建設を考えています。

大分市はこの（仮称）大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業の実施にあたり、「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」の趣旨にのっとり、民間の資金及び高度な技術とノウハウを施設のハード・ソフトの両面に活かすことで、21世紀の市民ニーズに合ったより質の高いサービスを提供することができるものと考えております。

以上の趣旨により、実施方針を定めましたので、これをお知らせいたします。

目 次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定方法等に関する事項.....	5
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1. 事業者選定の方法	6
2. 選定の手順及びスケジュール	6
3. 入札手続き等	7
4. 入札参加者等の備えるべき参加資格要件.....	10
5. 審査及び選定に関する事項.....	12
6. 審査結果及び評価の公表方法.....	13
7. 提出書類の取扱い.....	13
第3 選定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	14
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	14
2. 提供されるサービス水準	14
3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	14
4. 大分市による事業の実施状況の監視.....	14
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1. 施設の概要	16
2. 施設の立地条件.....	16
3. 土地の取得等に関する事項.....	16
第5 事業計画または事業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	17
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	17
1. 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合.....	17
2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
3. 金融機関（融資団）と大分市との協議	17
第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等に関する事項	17
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	17
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	17
3. その他の支援に関する事項.....	18
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	18
1. 議会の議決.....	18
2. 情報公開及び情報提供.....	18
3. 入札に伴う費用負担	18
様式1 実施方針等に関する質問書	
様式2 実施方針等に関する意見書	
添付資料1 リスク分担表（案）	
添付資料2 補足資料	
別添資料1 業務範囲一覧表（案）	
別添資料2 （仮称）大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 維持管理及び運営に関する業務要求水準書（案）	
別添資料3 （仮称）大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 施設設計要求書（案）	

第1 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

(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

以下の機能等により構成される(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター

- 1) 現行支所機能
- 2) 地域福祉保健センター
- 3) 防災拠点機能
- 4) コミュニティゾーン
- 5) 図書室

(3) 公共施設の管理者の名称

大分市長 木下敬之助

(4) 事業目的

老朽化、狭隘化した鶴崎支所の移転建設を行い、併せて地域福祉保健センターの設置や情報化への対応など 21 世紀に求められる高度な諸施設、機能の充実を図るとともに、コミュニティゾーンの設置など地域住民の交流・活動の拠点となるような複合的公共施設の整備を行う。

(5) 事業の範囲

(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業(以下「本事業」という。)は、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」(以下「PFI法」という。)に基づき、選定事業者が新たに「(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター」(以下「鶴崎センター」という。)を個別に設計・建設及び維持管理・運営を行うことを、事業の範囲とする。

1) 鶴崎センター建設業務

事前調査業務及びその関連業務

施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

施設整備に係る建設工事及びその関連業務

附帯設備（什器・備品を含む）の設置工事及びその関連業務

工事監理業務

周辺家屋影響調査・対策

電波障害調査・対策

建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

施工完成検査・完成検査業務

2) 鶴崎センター維持管理業務

建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新・その他一切の保守管理業務を含む）

設備保守管理業務（点検・保守・修繕・更新・その他一切の保守管理業務を含む）

清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）

植栽及び観葉植物管理業務（点検・保守・修繕・その他一切の保守管理業務を含む）

駐車場管理業務

3) 運営業務

図書室運営業務

センター管理運営業務（警備業務、コミュニティゾーン管理業務、宿・日直業務）

具体的な業務の内容については、別添資料「（仮称）大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 維持管理及び運営に関する業務要求水準書（案）」（以下「業務要求水準書（案）」という。）及び「（仮称）大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 施設設計要求書（案）」（以下「施設設計要求書（案）」という。）を参照のこと。

(6) 選定事業者の収入

大分市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、鶴崎センターの建設に係る費用については、事業期間中あらかじめ定める額を事業契約に基づき選定事業者を支払う。また、施設の維持管理及び運営に係る費用については、事業契約書の規定に従い物価変動等を勘案して定める額を事業期間に亘り選定事業者を支払う。支払い方法については入札説明書及び事業契約書（案）にて提示する。

(7) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は大分市が所有権を有する土地に鶴崎センターを設計・建設した後に、大分市に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運營業務を実施するBTO（Build, Transfer and Operate）方式とする。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、本契約締結の日から平成36年3月までの20年間（設計・建設2年間、維持管理18年間）とする。

(9) 事業スケジュール

1) 事業期間（予定）

調査・設計・建設期間	平成16年（2004年）4月～平成17年（2005年）10月
引渡の期限	平成17年（2005年）10月末日
供用開始	平成17年（2005年）11月
維持管理期間	平成17年（2005年）11月～平成36年（2024年）3月

2) 契約等の締結(予定)

仮契約	平成 16 年(2004 年)2 月
本契約	平成 16 年(2004 年)3 月

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

- 1) 建築基準法(同施行令等を含む。以下同じ。)
- 2) 大分県建築基準法施行条例
- 3) 消防法
- 4) 屋外広告物法
- 5) 高圧ガス保安法
- 6) ガス事業法
- 7) 駐車場法
- 8) 水道法
- 9) 下水道法
- 10) 宅地造成等規制法
- 11) 液化ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律
- 12) 都市計画法
- 13) 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的指針に関する法律
- 14) 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律
- 15) 建築物における衛生環境の確保に関する法律
- 16) 労働安全衛生法
- 17) 電気事業法
- 18) 水質汚濁防止法
- 19) 大気汚染防止法
- 20) 騒音規制法
- 21) 振動規制法
- 22) 埋蔵文化財保護法
- 23) 地域保健法
- 24) その他関連法令等

上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の関係条例及び関係法令等についても遵守のこと。

(11) 事業期間終了時

事業期間の終了時には、選定事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、当該施設を入札説明書に示す良好な状態に保持していなければならない。

2. 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

大分市は、本事業について、かかる業務の質が担保され、かつ市民サービスの向上が図られることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、PFI (Private Finance Initiative) の手法により実施することが財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合に限り、特定事業として選定する。

(2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- 1) コスト算出による定量的評価(ただし定量的評価が困難な場合は客観性を確保したうえで定性的評価)
- 2) 事業者に移転されるリスクの検討
- 3) PFI事業として実施することの定性的評価
- 4) 上記1)～3)を見込んだVFM(Value for Money)の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表方法

前項の規定に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、VFM評価を明らかにした上で、大分市の掲示場及びホームページへの掲載により公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとする。

2. 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、下記のとおりである。

日 程（予定）		内 容
平成 15 年（2003 年）	2 月	実施方針等の公表
	3 月	実施方針等に関する説明会 / 質問受付
	4 月	実施方針等に関する質問回答公表
		実施方針等に対する意見受付
		意見等に対するヒアリング
	6 月	特定事業の選定
	8 月	入札公告
9 月	入札公告に関する質問受付	
	入札公告に関する質問回答公表	
	参加表明、資格確認申請の受付	
	資格審査結果の通知	
11 月	提案書の受付	
平成 16 年（2004 年）	1 月	落札者の決定
	2 月	仮契約の締結
		選定事業者の公示
	3 月	事業契約の締結

3. 入札手続き等

(P. 6の「2. 選定の手順及びスケジュール」を参照)

(1) 実施方針等の公表/説明会(/)

本事業に対する事業者の参入促進に向け、実施方針等(本編及び別添資料)に関する説明会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項、支援措置に関する事項等について大分市の考え方を提示する。なお、実施方針等は閲覧に供するものとする。

説明会についての詳細は、下記に記載する。

<説明会>

1) 日時及び場所

開催日時：平成15年3月6日(木) 10時～

開催場所：大分市役所 8階大会議室

所在地：大分市荷揚町2番31号

2) 当日連絡先

大分市 総務部 総務課 庁舎管理係(担当者：阿部)

電話 097-534-6111(内線：1113)

3) 注意事項

説明会当日は、実施方針(様式、添付資料含む)、業務範囲一覧表(案)、業務要求水準書(案)、施設設計要求書(案)を配布しませんので、大分市のホームページからダウンロードして持参願います。

事前申込は必要なし(現地集合・現地解散を基本とする)。

駐車場に限りがあるため、公共交通機関のご利用をお願いします。

<実施方針等の閲覧>

1) 閲覧期間 平成15年2月28日(金)～3月10日(月)

(ただし、土日を除く)

2) 閲覧時間 9時～12時、及び13時～16時

3) 閲覧場所 大分市 総務部 総務課 庁舎管理係

大分市荷揚町2番31号

なお、実施方針等は、インターネットでも閲覧できる。

<http://www.city.oita.oita.jp/>(大分市ホームページアドレス)

(2) 実施方針等に関する質問受付() 実施方針等に関する質問回答公表()

実施方針等の記載内容に関して質問回答を以下の要領にて行う。

<実施方針等に関する質問の提出>

- 1) 受付期間：平成 15 年 3 月 7 日(金)～ 3 月 13 日(木) 17 時必着
- 2) 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(様式 1)に記入の上、電子メールでのファイル添付もしくは、フロッピーの郵送(印刷物も添付)にて提出のこと。
(ファイル形式は Microsoft Word でバージョンは 97 以上のこと)
宛先：〒870 - 8504 大分市荷揚町 2 番 31 号
大分市 総務部 総務課 庁舎管理係
電子メールアドレス：soumu@city.oita.oita.jp
- 3) 回答：質問に対する回答は、平成 15 年 4 月 8 日(火)までにインターネット等の方法にて公表する。

<http://www.city.oita.oita.jp/> (大分市ホームページアドレス)

<実施方針等に関する質問回答の閲覧>

- 1) 閲覧期間：平成 15 年 4 月 8 日(火)～4 月 18 日(金)
(ただし、土日を除く)
- 2) 閲覧時間：9 時～12 時、及び 13 時～16 時
- 3) 閲覧場所：大分市 総務部 総務課 庁舎管理係
大分市荷揚町 2 番 31 号

(3) 実施方針等に対する意見受付() 意見等に対するヒアリング()

実施方針等に対する意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。

- 1) 受付期間：平成 15 年 4 月 9 日(水)～4 月 11 日(金) 17 時必着
- 2) 提出方法：実施方針等について意見・具体的提案がある場合は、その内容を意見書(様式 2)に記入の上、電子メールでのファイル添付もしくは、フロッピーの郵送(印刷物も添付)にて提出のこと。
(ファイル形式は Microsoft Word でバージョンは 97 以上のこと)
宛先：〒870 - 8504 大分市荷揚町 2 番 31 号
大分市 総務部 総務課 庁舎管理係
電子メールアドレス：soumu@city.oita.oita.jp

- 3) 公 表：提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。ただし、公表することに承諾を得た意見・提案については公表する。
- 4) ヒアリング：事業者等から提出のあった意見・提案等のうち、必要と判断した意見等については直接ヒアリングを行うことも予定している。

(4) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を大分市の掲示場及びホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(5) 特定事業の選定（ ）

大分市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業がP F I事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を大分市の掲示場及びホームページへの掲載により公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

(6) 入札公告（ ）

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告（入札説明書、施設設計要求書、業務要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）等を含む）を大分市の掲示場及びホームページへの掲載により公表する。

(7) 入札公告に関する質問受付（ ） 入札公告に関する質問回答公表（ ）

入札公告に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書等にて提示する。

(8) 参加表明、資格確認申請の受付（ ） 資格審査結果の通知（ ）

入札参加者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

(9) 提案書の受付 ()

資格審査通過者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、大分市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行うこともあり得る。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

(10) 落札者の決定 ()

提案書の審査により落札者を決定し、入札参加者に通知する。

(11) 仮契約の締結 () 選定事業者の公示 () 事業契約の締結 ()

仮契約を締結した時点で、選定事業者を大分市の掲示場及びホームページへの掲載により公示する。

選定事業者との契約は議会の議決を経た後、締結する。

4. 入札参加者等の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の参加要件等

入札参加者は、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）本施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び本施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）を含む企業により構成されることを基本とする。

設計企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は、一企業（以下「入札参加企業」という。）とすることも、複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすることも可能とし、仮契約締結までに本事業を実施する特別目的会社（SPC）を設立するものとする。入札参加者は、参加表明書及び資格確認申請書の提出時には、構成員（設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業等）について明らかにすること。ただし、設計・建設、維持管理・運営業務について、構成員自らが業務に当たらない場合は、当該業務を実施させることを予定している者（以下「協力企業」という。）についても明らかにすること。

なお、入札参加グループで申し込む場合は、以下の要件を満たすこと。

- 1) 参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札参加手続きを行うこと。

- 2) 各企業は代表者を定めるとともに、代表者はS P Cに出資を行う。
- 3) 参加表明書により参加の意思を表明した構成員の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。
- 4) 構成員は、他の入札参加グループの構成員にはなれない。

(2) 入札参加者の構成員等の資格等要件

入札参加者及び協力企業は、本事業において行う予定の業務について、大分市が定める物品関係及び工事関係についての入札参加資格を有したうえで以下の資格要件を満たしていなければならない。

- 1) 引き続き1年以上その業務を行っていること。
- 2) 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。
- 3) 建設企業は、次の要件を満たしていること。

大分市建設工事指名競争入札参加資格審査要綱（昭和52年大分市告示第129号）の規定により、建築一式工事について、平成15年度入札参加資格の認定を受けている者であること。

平成13年10月1日から平成14年9月30日までの間の決算日を基準日とする経営事項審査結果通知書に記載されている建築一式工事の総合評点が、900点以上であること。

建築一式工事について、建設業法に基づく特定建設業の許可を有するものであること。

- 4) 維持管理・運営企業は、本事業を行うにあたり同種業務の経験を有していること。なお、協力企業である場合についても同様とする。同種業務の具体的な要件は入札説明書において示す。

なお、入札参加グループで申し込む場合、1)の要件は全構成員、2)から4)までの要件は構成員または協力企業の一部が満たすことで足りる。

(3) 入札参加者の構成員等の制限

以下に該当する者は、入札参加者及び協力企業となれないものとする。

- 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- 2) 大分市の指名停止措置を受けている者。
- 3) 大分市が本事業について、アドバイザー業務を委託した（財）日本経済研

究所並びに（財）日本経済研究所が本アドバイザー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利法律事務所、(株)久米設計又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。

- 4) 最近1年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者。
- 5) 経営状況が著しく悪化した企業。

また、落札者については、事業契約締結前までに入札参加企業及び入札参加グループの構成員並びに協力企業が、上記(2)に示す資格を欠く場合、また上記(3)に示す制限に該当する事態が生じた場合には、入札参加グループ全体が失格となる。

(4) 参加資格確認基準日

資格確認基準日は平成15年8月頃を予定。

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

審査は、学識経験者等で構成する（仮称）鶴崎・植田総合市民行政センター整備事業に係る民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）にて行うものとし、選定委員会のメンバー及び選定委員会で定める事業者選定基準は入札説明書と併せて公表する。

選定委員会において、建築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、優秀提案を選定する。その後、大分市が落札者を決定する。

選定委員会において、優秀提案を選定するまでの間に、入札参加者が備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者は選定しない。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

- 1) 第一次審査（資格審査）
 - ・ 入札参加者の備えるべき参加資格要件の具備の有無
- 2) 第二次審査
 - ・ 入札価格
 - ・ 入札説明書と併せて公表する事業者選定基準に基づく、建築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の総合的な提案内容

(3) 選定事業者の決定

大分市は審査結果をもとに落札者を決定し、当該落札者が設立したSPCを選定事業者とし、事業契約書（案）に基づき契約手続きを行う。

6. 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果は大分市の掲示場及びホームページにおいて公表する。

7. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

入札提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本事業において公表及びその他大分市が必要と認める時には、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入札参加者の提案については、本事業の公表以外には使用せず、落札者決定後、返却する。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、原則として提案を行なった入札参加者が負う。

第3 選定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

1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし大分市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

大分市と選定事業者の責任分担は、原則として添付資料リスク分担表（案）によることとし、意見受付の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時において明らかにする。

2. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、施設設計要求書及び業務要求水準書として提示する。

3. 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

4. 大分市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

大分市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、施設設計要求書、業務要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

1) 基本設計・実施設計時

大分市は、選定事業者によって行なわれた設計が市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

2) 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に大分市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、大分市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

3) 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で大分市の確認を受ける。この際、市は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修または改造を求めることができる。

4) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

大分市は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書において公表する。

(4) モニタリングの費用の負担

大分市が実施するモニタリングにかかる費用は、大分市の負担とする。

(5) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合、大分市は選定事業者に対して支払額を減額する。減額の考え方については、入札説明書にて提示する。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 施設の概要

名称：(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター

施設規模：約 5,853 m²程度

2. 施設の立地条件

名称	(仮称)鶴崎総合市民行政センター
地番	大分市東鶴崎1丁目2番
所有	市(行政財産)
現況	テニスコート
敷地面積	約 2,768.41 m ²
敷地前面道路	東：市道東鶴崎三号線 西：県道鶴崎港線 南：市道東鶴崎二号線 北：市道東鶴崎一号線
区域	都市計画区域(市街化区域)
用途等	商業地域 建ぺい率：80% 容積率：400%
防火指定	準防火地域

その他の施設の概要及び立地条件については、別添資料3 施設設計要求書(案)を参照すること。

3. 土地の取得等に関する事項

土地は、大分市の行政財産とし、建設期間は選定事業者に無償で貸与する。

第5 事業計画または事業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

事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合、大分市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

1. 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

大分市は事業契約書の定めに従い選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定する。

2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書中に定めるその事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

3. 金融機関（融資団）と大分市との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、大分市は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接契約を締結することもあり得る。

第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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制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に関する事項

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リスクでその活用を行うこととし、

大分市は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、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、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこと。

3. その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

事業実施に必要な許認可等に関し、大分市は必要に応じて協力を行う。

法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、大分市と選定事業者で協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

債務負担の設定に関する議案を平成15年(2003年)市議会6月定例会に提出予定。

PFI契約に関する議案を平成16年(2004年)市議会3月定例会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」に基づき情報公開を行う。

情報提供は、適宜、大分市の掲示場及びホームページにおいて行う。

3. 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

実施方針等に関する問合せ先：

大分市 総務部 総務課 庁舎管理係(担当者：阿部)

住 所：〒870-8504 大分市荷揚町2番31号

電 話：097-534-6111(内線：1113)

F A X：097-536-1461

電子メール：soumu@city.oita.oita.jp

(様式1)

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書（鶴崎）

「(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業実施方針」及び配付資料について、質問事項がありますので、提出します。

質問者	会社名 所在地 所属/担当氏名 電話 FAX E-mail
項目	(実施方針または配付資料名・ページ)
内容	

留意：質問事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

整理項目	1	2	3	4	5	6		
------	---	---	---	---	---	---	--	--

欄：質問受付後、大分市によって記入を行う。

(様式2)

平成 年 月 日

実施方針等に関する意見書(鶴崎)

「(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業実施方針」及び配付資料について、意見・提案がありますので、提出します。

意見者	会社名 所在地 所属/担当氏名 電話 FAX E-mail
公表の承諾	(いずれかの[]に を記入) []公表してもよい []公表を望まない
意見項目	
内容	

留意：意見・提案事項は、本様式1枚につき1項とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

整理項目	1	2	3	4	5	6		
------	---	---	---	---	---	---	--	--

欄：意見・提案受付後、大分市によって記入を行う。

添付資料1 リスク分担表(案)

: 主担当、 : 従担当 (1)

	リスクの種類	No.	概要	負担者			
				市	PFI事業者		
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書の記載内容の誤り・変更など				
	契約リスク	2	市の事由により契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる				
		3	事業者の事由により契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる				
		4	いずれの事由にも該当しないような場合				
		制度関連リスク	政治・行政リスク	5	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など		
	法制度リスク		6	施設の所有に関わる法制度・許認可の新設・変更			
			7	建設業その他の事業者に関わる法制度の新設・変更			
	許認可リスク		8	市の事由による許認可等取得遅延			
			9	上記以外の事由による許認可等取得遅延			
	税制度リスク		10	法人税その他類似の税制度(外形標準課税に関する規定を含む。)の新設・変更			
			11	消費税その他類似の税制度の新設・変更			
			12	土地・建物所有に係る新税			
			13	上記以外の税制度の新設・変更			
	社会リスク		第三者賠償リスク	14	事業者の事由(工事期間中における事故、維持管理業務に伴う事故、維持管理の不備に起因する事故等)による賠償		
				15	上記以外のもの		
			住民対応リスク	16	施設の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟等		
				17	上記以外のもの(調査・工事及び維持管理に対する住民反対運動・訴訟等)		
		18		事業者が契約において、地盤沈下が起きた場合の補修及びその損害の補償について保証した区画・範囲における地盤沈下への対応			
		19		上記区画・範囲外での地盤沈下への対応			
		環境問題リスク	20	施設の建設に伴う粉塵・有害物質の排出・漏洩等			
			21	事業者の提案内容に起因して発生する環境問題			
		不可抗力リスク	22	戦争、地震、風水害等(施設の引渡し前)			
			23	戦争、地震、風水害等(施設の引渡し後)			
	デフォルトリスク	24	市の債務不履行、サービスの提供が不要になった場合など、市の事由による事業の中断等				
		25	事業者側の債務不履行				
計画・設計	測量・調査リスク	26	市が実施した測量・調査のミス				
		27	上記以外の測量・調査のミス				
	計画・設計・仕様変更リスク	28	市の事由による変更・遅延				
		29	上記以外の事由による変更・遅延				
	資金調達リスク	30	金融機関等からの資金調達の不足等				
	埋蔵物リスク	31	未知の埋蔵文化財、不発弾等の発掘による事業の中断				
	造成リスク	32	地質障害(土地固有の土壌汚染)・地中障害物等、造成に関するもの				

建設段階	設計・仕様変更リスク		33	市の事由による変更		
			34	上記以外の事由による変更		
	工事用地確保リスク		35	建設に要する仮設、資材置場等の確保		
	工事遅延リスク		36	市の事由による完工遅延		
			37	上記以外の事由による完工遅延		
	工事監理リスク		38	工事の監理に関するもの		
	工事費増大リスク		39	市の事由による工事費増大		
			40	上記以外の事由による工事費増大		
	性能未達リスク		41	建物・設備機器等の要求仕様への未達		
	施設損傷リスク		42	工事の完成引渡し前に工事目的物、工事材料、その他関連工事に関して生じた破損		
	物価変動リスク		43	建設期間中におけるインフレ・デフレ		
	金利リスク		44	金利の変動		
	資金調達リスク		45	金融機関からの資金調達の不足等		
安全性確保リスク		46	安全策の不備による事故等の発生			
維持管理・運営段階	支払不履行リスク		47	市の支払不履行（支払の遅延・不能）		
	建物瑕疵	主要構造部及び雨水の侵入を防止する部分	48	施設に瑕疵が見つかった場合		
		その他の部分	49	建物の引渡しから2年間（故意重過失の場合は10年間）		
			50	建物の引渡しから2年間経過した後		
	施設損傷リスク		51	市の事由による事故・火災等による施設の損傷		
			52	上記以外の事由による事故・火災等による施設の損傷		
	修繕	修繕計画に基づく修繕リスク	53	市の事由による時期の変動、計画に定められていない大規模な修繕		
			54	上記以外の事由による時期の変動、計画に定められていない大規模な修繕		
		経常的修繕リスク	55	市の事由による修繕費の増大		
			56	上記以外の事由による修繕費の増大		
	サービス水準未達リスク		57	要求仕様への不適合によるもの		
	維持管理費リスク		58	市の事由による維持管理費の増大		
			59	上記以外の事由による維持管理費の増大		
	安全性確保リスク		60	市の事由による事故等		
			61	上記以外の事由による事故等		
	利用者対応リスク		62	市の事由による利用者からの苦情やトラブル等への対応		
			63	上記以外		
	物価変動リスク		64	物価の変動に関するもの		
	金利リスク（2）		65	金利の変動に関するもの		

1 従担当とは、状況によってはPFI事業者側にも一定のリスク分担が考えられるものを示す。

2 維持管理・運営段階での金利リスクの負担については、期間中固定とせず、見直しを行うことを考えている。

添付資料 2 補足資料

大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業の実施方針に関する用語の定義は以下の通りです。

入札参加者：入札行為を行う民間事業者。単独で入札する企業を「入札参加企業」と呼び、複数の企業で構成されるグループで入札する企業グループを「入札参加グループ」と呼ぶ。

落札者：市が、民間事業者選定委員会の審査結果をもとに、選定事業者を設立する母体として選定した入札参加者。

選定事業者：本件特定事業を実施することだけを目的として、落札者により設立された商法上の株式会社（実施方針中では、選定事業者＝特別目的会社（SPC））。

構成員：構成員は、入札参加者でSPCに出資を行う予定の企業を言う。

協力企業：協力企業とは、SPCには出資せず、SPCから設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を委託等により実施する予定の企業を言う。