

大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業

入札説明書

平成13年7月12日

大 分 県

募集の趣旨

大分県（以下「県」という。）では、消費生活に関する専門的、中核的施設である消費生活センターと男女共同参画社会づくりを推進するための活動交流等の施設を「大分県女性・消費生活会館（仮称）」（以下「公共施設」という。）として整備することとしました。

県は、大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「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」（以下「PFI 法」という。）に基づき、PFI 事業として実施するため、平成 13 年 6 月 1 日に「大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を公表しました。さらに、実施方針及びこれに対する意見を踏まえ、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、本事業を PFI 事業として実施することが適切であると認め、PFI 法第 6 条の規定により、平成 13 年 7 月 10 日に本事業を「特定事業」として選定し、公表しました。

以上の趣旨を踏まえ、県は本事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）の選定を行うため、本「入札説明書」に基づき、提案の募集を行います。

事業の概要

1 事業名

大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業

2 事業実施場所

大分県大分市東春日町 1 番～4 番（敷地面積：2,827 m²（実測面積：2,848.3 m²））

3 事業内容

（1）PFI 事業の範囲

本事業における PFI 事業の範囲は以下のとおりとします。

公共施設の設計、建設

PFI 事業者は、創意工夫を発揮し、公共施設の設計及び建設を行うものとします。公共施設の設計及び建設には、これらを実施する上で必要な関連業務が含まれます。

公共施設の所有、賃貸及び維持管理業務

PFI 事業者は、完工から事業期間終了までの期間、公共施設を所有し、開業から事業期間終了までの期間、賃貸及び維持管理業務を実施するものとします。

（2）PFI 事業者の収入

本事業における PFI 事業者の収入は以下のとおりとします。

県は、PFI 事業者が実施する公共施設の設計、建設への対価を賃借料として事業期間にわたって PFI 事業者に支払います。なお、同支払いは、PFI 事業者の設計、建設に係る初期投資に相当する部分（あらかじめ定められた額（ただし、金利の変動による 10 年毎の見直しには応じるものとする。））

と、開業後の維持・管理に係る部分（物価変動等を勘案して定められる額）から成るものとします。

（３）PFI 事業者による利用可能容積の活用

PFI 事業者は、本事業用地における利用可能容積（最大容積から県の必要容積を除いた容積）を活用できることとします。利用可能容積の活用に基づく施設（以下「付帯施設」という。）は、県有地の有効活用の観点から、地域の活性化や利便性の向上等、県民サービスの向上に寄与する機能を有していることが望まれます。

付帯施設には、地域経済の活性化に重要な役割を果たすことが期待される通信会社（日本テレコム株式会社）のデータセンターの入居を条件とします。なお県は、日本テレコム株式会社とのデータセンターの本件敷地への立地協定に基づき、同社データセンターに、現在県が整備を進めている豊の国ハイパーネットワークの基幹通信機器を設置するものとします。

データセンター以外の付帯施設については上記趣旨をふまえた PFI 事業者自らの提案によります。なお、日本テレコム株式会社のデータセンター以外の施設の入居可能性があります。

付帯施設（データセンター部分及びデータセンター以外）については、事業形態上（「６ 付帯施設に関する条件」の項参照）の対応によって、PFI 事業者が所有を行う必要はありません。

（４）事業期間及び事業期間終了時の措置等

事業方式及び事業期間

本事業の PFI 事業方式は、PFI 事業者が公共施設等の設計、建設及び維持管理業務等を行い、事業期間終了時に公共施設を県へ有償譲渡する BOT 方式とします。本事業期間の終了は、公共施設賃貸借開始より 30 年を経た日とします。

付帯施設（データセンター部分を含む）の取扱い

付帯施設についての事業期間、借地形態及び事業期間終了時の措置については、「提案に関する条件」において示します。

事業者募集等のスケジュール

事業予定者の募集は総合評価一般競争入札方式で行い選定します。事業実施のスケジュールは、以下を予定しています。ただし、いずれも、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日には受付を行いません。

実施方針の公表	平成 13 年 6 月 1 日
実施方針に関する意見の受付	平成 13 年 6 月 11 日～14 日
特定事業の選定及び公表	平成 13 年 7 月 10 日
入札公告及び入札説明書等の配布	平成 13 年 7 月 12 日～13 日
入札説明書等に関する説明会	平成 13 年 7 月 16 日
入札説明書等に関する質問受付（第 1 回質問）	平成 13 年 7 月 23 日まで
入札説明書等に関する質問に対する回答書配布（第 1 回回答）	平成 13 年 8 月 3 日
入札説明書等に関する質問受付（第 2 回質問）	平成 13 年 8 月 20 日まで
入札説明書等に関する質問に対する回答書配布（第 2 回回答）	平成 13 年 9 月 7 日
参加表明書、資格審査申請書類の受付	平成 13 年 9 月 10 日
参加資格審査結果の通知及び公表	平成 13 年 9 月 18 日
参加資格がないと認めた理由の説明要求	平成 13 年 9 月 21 日～25 日
参加資格がないと認めた理由の説明要求に係る回答	平成 13 年 9 月 28 日
提案書等の受付	平成 13 年 10 月 1 日
入札参加者プレゼンテーション	平成 13 年 10 月上旬
審査結果通知、結果の公表	平成 13 年 10 月末
基本協定書の締結	平成 13 年 11 月上旬
仮契約書の締結	平成 13 年 11 月下旬
事業契約書締結	平成 13 年 12 月末
建設工事	平成 14 年 1 月～平成 15 年 1 月
データセンター部分を所有する事業者が担当するデータセンター部分の完成	平成 14 年 7 月末
開業	平成 15 年 4 月

事業者選定に関する事務局は次のとおりです。

大分県企画文化部企画調整課政策企画班

郵便番号 870 8501 大分市大手町 3 丁目 1 番 1 号

電話 097 536 1111 (内線 2031,2032)

FAX 097 534 2142

また、事務局に対する助言を行うため、次のアドバイザーを置きます。

パシフィックコンサルタンツ株式会社

郵便番号 206-8550 東京都多摩市関戸 1 丁目 7 番地 5

入札参加者の条件等

1 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は次のとおりとします。

- (1) 入札参加者は、公共施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）公共施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）及び公共施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）を含む複数の企業グループにより構成されるものとし、入札参加者グループの代表企業を定める。設計企業、建設企業及び維持管理企業は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とします。
- (2) 原則として入札参加者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、県と協議を行うものとします。
- (3) 一入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員になることはできません。ただし、県が事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかったグループの構成員が、県へ届け出ることによって事業者の業務等を支援及び協力することは可能とします。
- (4) 落札者は、事業契約締結までに、本事業を実施する特別目的会社（SPC）を設立するものとし、代表企業はSPCへの出資を行うこととします。また、入札参加企業以外の出資については県の承諾が得られた場合には可能とします。
- (5) 建設企業は、SPCから請け負った建設業務について、事前に県に通知をした場合には、下請人を使用することができるものとします。

2 入札参加者の参加資格要件

入札参加者は次の参加資格要件を満たす構成員を含むものとします。

- (1) 本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (2) 本事業を効率的かつ効果的に実施できるノウハウを有していること。
- (3) 設計企業は、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。
- (4) 建設企業は、以下の要件を満たしていること。
建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、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。また、建築一式工事に関わる建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査（審査基準日が平成11年10月1日から平成12年9月30日までのもの（当該審査基準日に係わる経営事項審査を受けていないものについては平成12年10月1日以降を審査基準日とするもの））を受けたものであること。（グループの場合は施工を担う者の代表者が満たすことが必要である。）
大分県競争入札参加有資格者で、建築工事のA級に登録していること。
- (5) 維持管理企業は、本事業の業務に実績を有し、確実に事業を遂行できる能力を有していること。

3 構成員の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員となることはできません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 県の指名停止措置を受けている者
- (3) 本事業に係るアドバイザー（パシフィックコンサルタンツ株式会社）及び審査委員
- (4) 最近 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
- (5) 付帯施設に入居を予定している通信会社

4 入札参加に関する留意事項

(1) 費用の負担

応募に関し必要な費用は、入札参加者の負担とします。

(2) 提出書類の変更の禁止

提出書類の変更はできません。

(3) 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円を使用することとします。

(4) 著作権

入札参加者から本「入札説明書」に基づき提出される書類の著作権は、書類の作成者に帰属します。ただし、県は、入札参加者の承諾を得た場合には、本「入札説明書」に基づき提出される書類の内容を無償で使用できるものとします。

(5) 提出書類の取扱い

提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(6) 資料の取扱い

県が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討の範囲内であっても、県の上承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示することを禁じます。

5 入札説明書等の配布および説明会への参加申込み

希望者には、入札説明書等の配布を次のとおり行います。なお、次項「6 入札説明書等の説明会」に参加を希望する場合は、以下の要領で申し込んでください。

(1) 日時

平成 13 年 7 月 12 日及び 7 月 13 日

10 時から 12 時及び 13 時から 16 時まで

(2) 場所

大分市大手町 3 丁目 1 番 1 号 大分県企画文化部企画調整課政策企画班

(3) 入札説明書等の説明会参加申込み方法

電話 097 536 1111 (内線 2031,2032)

FAX 097 534 2142

E-mail pfi-qa@pref.oita.jp

6 入札説明書等の説明会

入札説明書等の配布の後に、入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催します。説明会への参加希望者は、事前に参加申込みを受けたものに限ります。

また、説明会では本「入札説明書」等の再配布については、一社あたり一部を限度に配布します。なお、条件規定書は本説明会において配布します。

(1) 日時

平成 13 年 7 月 16 日 13 時から 14 時まで

(2) 場所

大分市大手町 3 丁目 1 番 1 号 大分県庁共同庁舎 1 4 階大会議室

7 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付を次のとおり行います。質問の方法は、入札説明書に添付した様式集の質問書（様式 2-1,2-2 及び 3-1,3-2）に内容を簡潔に記載し、E-mail または、フロッピーディスク（使用ソフト：ジャストシステム「一太郎」または Microsoft「Word」(Windows 対応)）で提出して下さい。これ以外の方法（電話、口頭、文書、FAX 等）による質問の受付は行いません。また、質問の内容を正確に表現するために、図面等が必要な場合は質問書と共に綴じて提出して下さい。

なお、回答書は、質問者の氏名を含め公表します。質問者不詳の場合は回答しません。

(1) 日時

第 1 回：平成 13 年 7 月 16 日から 7 月 23 日まで（必着）

第 2 回：平成 13 年 8 月 13 日から 8 月 20 日まで（必着）

持参する場合の受付は、10 時から 12 時及び 13 時から 16 時までとします。

(2) 受付場所

大分県企画文化部企画調整課政策企画班

郵便番号 870 8501 大分市大手町 3 丁目 1 番 1 号

E-mail pfi-qa@pref.oita.jp

8 質問に対する回答

入札説明書等に関する質問に対する回答書を作成し、第 1 回質問については、平成 13 年 8 月 3 日（予定）10 時から 12 時及び 13 時から 16 時まで、第 2 回質問に対する回答については平成 13 年 9 月 7 日（予定）10 時から 12 時及び 13 時から 16 時まで、質問受付場所において配布します。電話や口頭での回答など個別対応には応じません。

9 参加表明書、資格審査書類及び提案書の提出

入札参加者は、次により参加表明書、資格審査書類及び提案書を提出して下さい。

(1) 日時

参加表明書、資格審査申請書類の受付

：平成 13 年 9 月 10 日 10 時から 12 時及び 13 時から 16 時まで

提案書等の受付

：平成 13 年 10 月 1 日 10 時から 12 時及び 13 時から 16 時まで

(2) 場所

郵便番号 870 8501 大分市大手町3丁目1番1号
大分県企画文化部企画調整課政策企画班

(3) 提出書類

参加表明書 様式集1

質問書 様式集2～3

提案書提出届 様式集4

資格審査書類

- ・会社概要(各構成員) 1部
- ・法人登記簿謄本(各構成員) 1部
- ・2に示す入札参加者の資格を証する書類の写し 1部
- ・貸借対照表(各構成員の直近実績3年) 1部
- ・損益計算書(各構成員の直近実績3年) 1部

設計・建設提案書

- ・様式集5～18
- ・設計図面(A2版)
- ・透視図(A2版)

維持管理提案書: 様式集19～26

事業計画提案書: 様式集27～34

付帯施設提案書: 様式集35～43

提案書(上記及び～)のうち、設計図面と透視図以外については、様式1から様式43の順に、各ページの下に通し番号をふり、A4縦長左ホッチキス綴じにより、30部及び同じ内容を記録したフロッピーディスク1式(使用ソフト: ジャストシステム「一太郎」またはMicrosoft「Word」(Windows対応))を提出して下さい。

設計図面と透視図については、A3縮小コピー30部を前記の順に横長左ホッチキスで綴じ、原本1部とともに折り込まずに提出して下さい。

10 その他

- ・県が配布する資料及び回答書は、本「入札説明書」と一体のものとし、以後、配布するものが、本「入札説明書」を補完・修正するものである場合には、本「入札説明書」の内容に優先するものとし、
- ・次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合

提出書類に虚偽の記載があった場合

審査の公平性に影響を与える行為があった場合

本「入札説明書」に違反すると認められる行為

事業予定者の選定・審査

1 落札者の選定方法

県は、学識経験者等で構成する「大分県 PFI 事業審査委員会」の選定した最優秀案をもとに落札者を決定します。

審査委員会は、次の7名で構成されます。

審査委員長	佐藤 誠治	(大分大学工学部教授)
審査副委員長	植田 和男	(日本 PFI 協会専務理事)
審査委員	内田 健	(弁護士)
審査委員	開 静子	(不動産鑑定士、建築士)
審査委員	安東 忠	(大分県企画文化部長)
審査委員	朝久野 浩	(大分県生活環境部長)
審査委員	田中 慎一郎	(大分県土木建築部長)

2 評価の方法

審査は、資格審査書類(応募資格)の確認のうえ、提案書の内容について以下の要領で審査を行い、落札者を選定します。

- (1) 提案条件の必須項目及び要求水準書の最低限の要件を満たしていない者は失格とします。
- (2) 提案条件の必須項目及び要求水準書に示す最低限の要件をすべて満たしている者には、得点(以下「基礎点」という。)を付与します。
- (3) 次ページの表に示す項目について、提案条件の必須項目及び最低限の要求要件を超える部分について、評価に応じて得点(以下「加点」という。)を付与します。
- (4) 評価に基づく得点の合計(基礎点+加点)を、提案価格(事業期間中の県の賃借料支払額に公共施設買取り額を加えたものから県の税金等を減じた額の合計)の現在価値で除して得た数値をもって、評価を行います。
- (5) 上記数値の最も高い者が2以上あるときは、当該者にくじを引かせて最優秀案を選定します。

評価項目及び配点は次ページのとおりです。

表 評価及び配点基準

		評価項目	配点		評価基準 (基礎点評価 / 加点点評価)	
			基礎点	加点点		
公共施設の設計・建設及び維持管理	公共施設の設計・建設	1.施設全体の空間構成及び動線計画	7	1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案	
		2.諸室等及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様		1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案	
		3.施設の意匠計画及び周辺環境への配慮		5	要求水準書に示す要件の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って優れた建築的提案	
		4.ユニバーサルデザイン対応		1	「ハートビル法」及び「大分県福祉のまちづくり条例」の誘導的基準の遵守 要求水準を越える優れたユニバーサルデザイン提案	
		5.地球環境保護への配慮		2	要求水準書に示す要件の充足並びに省エネルギー及び省資源化(リサイクル等)への最低限の配慮 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案	
		6.施設の耐久性・耐震性及び変化対応性				要求水準書に示す要件の充足
		7.施工計画及び工程計画				実現可能かつ具体的な提案
	維持管理	施設の維持管理計画(建築/設備/清掃/警備)	7	5	要求水準書に示すサービス水準の充足並びに建築及び設備維持管理(長期修繕含む)、清掃及び警備の各業務について実現可能な具体的な記述があること。 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案	
小計 1			15			
事業計画	1.資金調達・返済計画の妥当性	7	2	4	実現可能な資金計画の記述 金利リスクの負担の方法等について優れた提案	
	2.提案価格の妥当性				合理的な価格の提案	
	3.参加企業の事業実施体制			4	各企業の具体的役割の記述 実現可能な資金調達の具体的記述がある提案	
	4.リスク管理の方針			2	リスク管理方針についての具体的記述 実現可能かつ優れたリスク管理の方策の提案	
	小計 2			10		
付帯施設 (データセンター部分)	1.設計・維持管理要件の充足	7	2		要求水準書(別途資料)に示す要件の充足	
	2.事業の安定性				事業の安定性確保に関する実施体制等の記述	
	3.公共施設とのリスク分離			3	データセンター部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案	
	小計 3			3		
合計 1 = 小計 1 + 小計 2 + 小計 3		7	28	(付帯施設(データセンター以外)を提案しない場合:最大 72+28=100点)		
付帯施設 (データセンター以外)	1.提案する施設の内容	5	5	4	県民に貢献する付帯施設の提案 公共施設とのデザイン及び用途上の調和、及び県民にとっての利便性向上に関して優れた提案	
	2.公共施設とのリスク分離			3	付帯施設(データセンター以外)部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案	
	3.事業の安定性				事業の安定性確保に関する実施体制等の記述	
	4.容積の活用			3	付帯施設(データセンター以外)により容積が活用されること。 最大に期待できる容積活用との比率に応じて加点点	
合計 2		5	10			
合計 2 + 合計 3		7	38	(付帯施設(データセンター以外)を含む場合:最大 77+38=115点)		

3 審査の結果通知

県は、資格審査申請書類を確認し、その結果を公表します。

さらに、「大分県 PFI 事業審査委員会」の選定した最優秀案をもとに、落札者を決定し、その結果を公表します。

審査の結果は、入札参加者に文書で通知します。入札参加者が複数の構成員から構成される場合には代表者に対して通知します。参加資格がないと認めた理由の要求以外は、電話等による問い合わせには応じません。

4 事業契約の締結

(1) 契約手続き

県は落札者を決定し、落札者は PFI 事業（予定）者となる SPC を設立するものとし、県と SPC との間で、大分県議会の議決を経たうえで事業契約を締結するものとします（平成 13 年 12 月未予定）。

事業契約は、県の提示条件及び落札者の提案内容に基づき締結するものであり、PFI 事業者が遂行すべき設計、建設、維持管理業務に関する業務内容や金額、支払方法等を定めます。

(2) その他

事業契約の締結については、PFI 法第 9 条の規定に基づき、大分県議会の議決を要します。

落札者決定後、議会の議決までの間に、落札者の構成員のいずれかが地方自治法施行令第 167 条の 4 若しくは第 167 条の 11 の規定に基づく入札参加資格の制限、又は大分県指名停止基準に基づく指名停止処分を受けた場合には、事業契約を締結しません。

また、PFI 事業（予定）者が事業契約を締結しない場合は、総合評価一般競争入札の総合評価値の高い者から順に契約につき意向を打診するものとします。

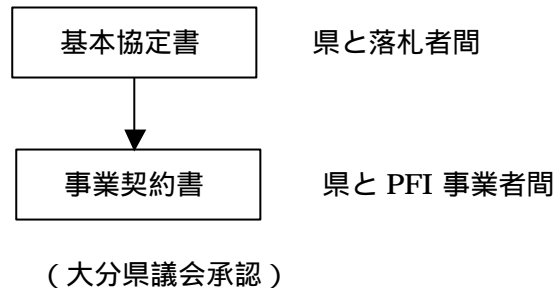
契約の概要

1 条件規定書

県と PFI 事業者が締結する事業契約書の骨子については、条件規定書に示します。

2 契約の構成

県と落札者および PFI 事業者が締結する契約、及びこれに係る協定については以下のとおり構成されます。



基本協定書

落札者決定後、県と落札者との間で、事業契約書の締結にむけて、県及び落札者の双方の協力について定める趣旨で締結します。

事業契約書

県と PFI 事業者である SPC（特別目的会社）との間で、事業期間中の県と PFI 事業者の役割、責任分担について明確化し、併せて、公共施設の設計・建設、公共施設の賃貸借、土地使用、付帯施設に係る内容を明確化します。

事業契約書は、平成 13 年 12 月（予定）に開催される大分県議会における承認を経て締結されます。

事業契約書の各内容の有効期間は以下のとおりとします。

- ・公共施設の設計・建設：事業契約締結日の翌日から、完工時まで
- ・公共施設の賃貸借：賃貸借開始から 30 年間（この有効期間の終了をもって事業期間終了とする。）
- ・土地使用：土地の引渡しから事業期間終了まで
- ・付帯施設に係る内容：事業契約締結日の翌日から事業期間終了まで

3 契約のスケジュール（予定）

各契約の締結スケジュールは、以下を予定していますが、入札参加者の提案及び契約に至る進捗等により変更する場合があります。

- | | |
|----------------|-----------------|
| (1) 基本協定書の締結 | 平成 13 年 1 1 月上旬 |
| (2) 仮契約書の締結 | 平成 13 年 1 1 月下旬 |
| (3) 事業契約書の締結 | 平成 13 年 1 2 月末 |

提案に関する条件

本事業の提案に際しての条件を以下に示します。これらを踏まえ、所定の様式に提案の内容を記入してください。なお、入札参加者の提案が最低限の要求要件を満たしていない場合は失格となります。

1 敷地条件

次に提示する条件の他、配布資料を参考にしてください。

- (1) 面積 2,827 m² (実測面積 2,848.3 m²)
- (2) 現況 更地(ただし、残存する杭については、配布資料にて明示します。)
- (3) 用途地域 商業地域
- (4) 地域地区 準防火地域
- (5) 建ぺい率 90% (角地加算を含む)
- (6) 容積率 400%
- (7) 周辺道路 配布資料参照
- (8) 地質の概要 7月15日以降、豊国建設(株)より購入すること。

購入先 豊国建設(株) 地下工事部
大分市城崎町1丁目3 28
電話 097 536 1285

2 施設の機能

(1) 女性・消費生活会館

女性・消費生活会館は、県民の消費生活の安全を確保する機能を備えるとともに、併せて男女共同参画社会の実現に向けた機能を有するものとします。詳細については、「要求水準書」によるものとします。

(2) データセンター

付帯施設のうち、データセンターについては、入居が決定している日本テレコム株式会社が示す仕様(「要求水準書」添付資料を参照)によるものとします。

3 設計・建設の提案に関する条件

公共施設について、県の最低限の要求水準を別添の「要求水準書」に示します。さらに、より優れた提案については、評価に応じ得点を付与します(ただし、データセンター部分については仕様の限りとします)。なお、消費生活センターと女性会館は接するものとします。また両者のうち、消費生活センターの方を外部からアプローチしやすい配置とします。

公共施設に関する県の最低限の要求要件を示す別添の「要求水準書」を踏まえて、提案してください。さらに、公共施設としてのデザイン、付帯施設との一体性・統一性、地域環境との調和等に関して、より優れた提案については、評価に応じ得点を付与します。

4 維持管理提案に関する条件

公共施設の維持管理について、県の最低限の要求を別添の「要求水準書」に示します。さらに、提案において、維持管理の体制、長期修繕計画の考え方等を含め、「要求水準書」で規定した項目

(建築維持管理、設備維持管理、清掃、警備)について、民間事業者の創意工夫、ノウハウを活かし一層のサービス向上が確認できるより優れた提案については、評価に応じ得点を付与します。

なお、長期修繕は、PFI 事業者とデータセンター部分を所有する事業者が一体的に行うことを前提とします。

5 土地使用に関する条件

(1) 土地使用の形態

一般定期借地権(土地の引渡しから期間 50 年)を設定し、公共施設の賃貸借から 30 年経過後に行使しうる建物譲渡特約を、公共施設、付帯施設それぞれについて付します。

内容は「条件規定書」の「土地使用」のとおりとします。

付帯施設については以下のとおりとします。

県と PFI 事業者は借地契約と一体として、事業期間終了時に、PFI 事業者から県に対し本件土地上の付帯施設部分を相当の対価をもって売り渡す旨の売買予約(建物譲渡特約)を締結します。

前項の売買予約完結権は、県がこれを有します。

の相当の対価は収益還元法により定めます。

県が予約完結権を行使しない場合、建物譲渡特約が喪失し、特約のない一般定期借地権(土地の引渡しから 50 年)となります。事業者が借地の継続を望まない場合、事業者は付帯施設を県の承諾する第三者に譲渡することができます。なお、譲受人につき県の同意が得られないこと等の理由により第三者への譲渡ができない場合には、県は、同施設の譲受につき協議に応じます。

(2) 土地使用料

本件敷地は、PFI 事業者が県から借り受けるものとし、土地使用料は PFI 事業者が県に支払います。

6 付帯施設に関する条件

付帯施設については、以下の条件を踏まえて、提案してください。

なお、データセンター以外の付帯施設については、提案しないこともできますが、提案をする場合は、これらの条件を満たす必要があります。

(1) 設計・建設の条件

付帯施設の設計・建設にあたっては、別棟方式を提案する場合も含め、公共施設との整合性・一体性の確保に努めることとします。

(2) 付帯施設(データセンター以外)の内容・機能

付帯施設(データセンター以外)の内容・機能等については、地域の活性化・利便性の向上等につながることを求められますが、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第 2 条に該当する営業は認められません。さらに、公共施設との整合性・一体性等を含め、より優れた提案については、評価に応じ得点を付与します

(3) 事業の形態

PFI 事業者は、入札参加者が提案し事業契約で定められた事業が行われることを条件として、付帯施設を運用することができます。(付帯施設の一部として、データセンターの入居が条件となることは既述のとおりです。)

ただし、付帯施設にかかる事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようにするため、次のうちどちらかの対応を取る必要があります。

PFI 事業者は本件土地の一部を転貸する。これを転借した他の事業者が付帯施設を整備し運用する。

PFI 事業者は本件土地の一部を利用して、他の事業者から得た原則として返済不要の一時金、もしくは、劣後ローン等により調達した資金により付帯施設を整備し、これを賃貸して運用する。

(4) 事業内容の変更と契約終了

付帯施設における事業を事業契約で定めたもの以外に変更しようとする場合、及び事業期間終了前に付帯施設における事業を終了しようとする場合には、PFI 事業者は県と協議するものとします。

県の同意なく、付帯施設における事業を変更する場合、及び同施設完工前後を問わず中止・中断する場合には、県は PFI 事業者との間で締結する事業契約の全部又は一部を終了させることができることとします。

(5) 事業の安定性

付帯施設の事業計画について、事業の安定性について評価を行います。

(6) 容積の活用

付帯施設(データセンター以外)による容積の活用の有無について評価を行います。また、付帯施設(データセンター以外)の整備により、利用可能容積からデータセンター除いた容積と提案による増分の比率に応じて得点を付与します。

7 データセンターに関する条件

付帯施設のうち、特にデータセンターに関する条件について以下に示します。

(1) 賃貸借条件

日本テレコム株式会社は、データセンター部分を所有する事業者との間に、データセンター部分の借家契約(30年間)を締結します。当初の賃借料(共益費を含む)は、公共施設部分の賃借料(土地使用料を勘案しないベース)に単位面積あたりの土地使用料を上乗せした水準を上限とします。なお、契約内容の骨子(案)を別途示します。

県は、データセンター事業から日本テレコム株式会社が撤退した場合、代わってデータセンター事業を行う事業者の斡旋に努めるものとしますが、賃貸借条件については、これを保証するものではありません。

(2) 完成時期の条件等

データセンター工事のうちデータセンター部分を所有する事業者が担当する部分については、平成14年7月末までに完成し、以後、日本テレコム株式会社が内装・設備等について工事を行うものとします。なお、データセンター部分を所有する事業者と日本テレコム株式会社との借家契約は、県とPFI事業者の間の仮契約締結までに行われる必要があります。

8 事業計画提案に関する条件

(1) 資金調達・返済計画の妥当性

資金調達・返済計画については、下記の条件に基づき、提案してください。提案内容について、誤りや齟齬等の有無を確認するとともに、実現の可能性について評価します。その他、より優れた提案については、評価に応じ得点を付与します。

(ア) 賃借料

公共施設の賃借料

県は、PFI事業者が実施する公共施設の設計、建設及び維持管理業務の対価を、賃借料としてPFI事業者に支払います。賃借料は、公共施設の設計、建設に係る初期投資に相当する部分(あらかじめ定められた額)(以下「固定部分」という。)と公共施設の運営に係る部分(物価変動を勘案して定められる額)(以下「変動部分」という。)からなるものとします。「固定部分」には、借入金に係る元本返済及び支払金利の合計額以上を含めて提案して下さい。

なお、県がPFI事業者に支払う賃借料(サービス対価)のうち固定部分については、10年毎に金利変動に伴う変更に応じますが、その場合は、次のような前提に従って、提案して下さい。

改定方法

改定にあたっては初年度の賃借料(サービスの対価)のうち固定部分およびその内訳のうち「金利部分」を基準とし、11年目、21年目の4月1日以降のサービス対価にそれぞれ反映させます(10年毎に改定)。

「金利部分」は元利均等払とし、計算方法は次のとおりとします。各年の支払金額は各欄の10分の1とします。(金利は1年単利)

1年目～10年目	[(元金の3分の1の金額)を10年間で元利均等返済する額] + [(元金の3分の2の金額)に対する金利]
11年目～20年目	[(元金の3分の1の金額)を10年間で元利均等返済する額] + [(元金の3分の1の金額)に対する金利]
21年目～30年目	[(元金の3分の1の金額)を10年間で元利均等返済する額]

元金に相当する費用

様式集15の工事費見積書(公共施設)の初期投資分合計としてください。

金利の改定

調達金利の内訳

次に示す基準金利と提案されたスプレッドの合計とします。

基準金利

6ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円 円）金利スワップレート（午前 10 時に共同通信社より発表される TOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)の中値）とします。なお、基準日は以下のとおりとします。

1 年目～10 年目（平成 15 年度～平成 24 年度）のサービス対価

：契約日（契約議案の議決日をいう。）

11 年目～20 年目（平成 25 年目～平成 34 年度）のサービスの対価

：平成 25 年 4 月 1 日（銀行営業日でない場合はその翌営業日）

21 年目～30 年目（平成 35 年度～平成 44 年度）のサービスの対価

：平成 35 年 4 月 1 日（銀行営業日でない場合はその翌営業日）

金利の固定期間

基準金利の変動に伴い 10 年毎に改定を行います。

提案価格における金利は、基準金利を 1.272%（平成 13 年 6 月 1 日の 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円 - 円）金利スワップレート）と想定し、これに提案されたスプレッドの合計とします。また、10 年毎の改定を想定せずに計算することとします。

なお、入札参加者が提案する賃借料に基づき算出される県の支払額は、県が自ら公共施設的设计、建設、所有、維持管理を実施した場合の県の負担を超えないことが条件です。この支払額は以下の手順で算出します。

- 1) 入札参加者が提案する公共施設の建設に係る初期投資に相当する費用及び開業後の維持管理に係る費用をもとに、県が支払う各年の賃借料を算出します。
- 2) 賃借料から各年の公共施設相当分の県の税収（法人県民税、法人事業税及び不動産取得税）を差し引き、事業期間終了時の公共施設の買取り額（簿価）を加えます。
- 3) 2)に対し、割引率 4 %を用いて現在価値化した上で総額を算出します。

データセンターの賃借料

日本テレコム株式会社は、データセンター部分の賃借料をデータセンター部分を所有する事業者を支払います。データセンターの賃借料については、当初は既述の条件によるものとし、以後、データセンター部分を所有する事業者と日本テレコム株式会社との契約に定められた方法により、改定を行うものとします。

(イ) 支払方法

公共施設についての賃借料の支払いは、4 月末と 10 月末の年 2 回に PFI 事業者の指定する口座に納付します。4 月末の支払いは前年度の 10 月から 3 月、10 月末の支払いは当該年度の 4 月から 9 月を支払いの対象期間とします。初回の支払いは、15 年 4 月から 9 月分を同年 10 月末に支

払まず。

なお、各年度の合計支払額は次のとおりとします。

(a 年度における支払額)

$$P_1 + P_2 \times C S P I_{a-1} / C S P I_{14}$$

C S P I_X : 企業向けサービス価格指数¹ (その他諸サービス) の X 年度平均値

P₁ : 固定部分に関する提案価格

P₂ : 変動部分に関する提案価格

1 日本銀行 調査統計局 1995 基準 (2000 年 7 月現在)

また、大規模修繕費及び工事を伴う更新費については、PFI 事業者の提案による長期修繕計画及び更新計画に記載の支払時期及び金額を事業契約に定め、それに従った修繕及び更新等が実施されたことを県が確認したうえで、当期の支払額に上乘せして支払うものとします (支払金額については物価変動に基づく料金改定を含む)。

(2) 提案価格の妥当性

提案された価格について、誤りや齟齬等の有無を確認します。

(3) 参加企業の体制

本事業に参画する構成員の具体的な役割の記述について評価します。さらに、資金調達に関し、予定される金融機関の具体的な記述あるいは金融機関との交渉状況に関する記述、主たる資金調達先からの参加関心表明の添付等がなされている場合には、評価に応じ得点を付与します。

(4) リスク管理の方針

リスク管理の方針の記述について評価します。より優れた提案には、評価に応じ得点を付与します。

9 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたっては、消費者保護基本法の趣旨を尊重するとともに、建築基準法、消防法、その他関連する法令等を遵守すること。

10 県と PFI 事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業において、設計・建設・維持管理上の責任は、原則として PFI 事業者が負うものとします。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、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、別途 PFI 事業者と協議の上、県が責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

(ア) 県と PFI 事業者の責任分担

県と PFI 事業者のリスク分担は、原則として概ね次ページの表に示す内容を想定しています。なお、同表は特に記述のない場合、公共施設にかかるものであり、付帯施設については、県はリスク負担をしません。リスク分担の程度や具体的内容について同表で網羅することは限界があり、条件規定書を参照してください。

(イ) 保険

事業計画の策定にあたっては、以下の付保を条件とします。

普通火災保険

公共施設に関し、PFI 事業者の所有する公共施設について普通火災保険に加入すること。保険金額は、再調達価格に相当する額とします。

公共施設賠償責任保険

公共施設に関し、法律上の賠償責任の発生に備え、公共施設賠償責任に加入します。てん補限度額は、対人については、1 名あたり 1 億円以上、1 事故あたり 10 億円以上、対物については、1 事故あたり 20 億円以上とします。

運 営 段 階	計画変更リスク	県の責による事業内容・用途の変更に関するもの		
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		
	維持管理費上昇リスク	県の責による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大・減少		
		上記以外の要因による維持管理費、修繕費（大規模修繕を含む）の増大		
	公共施設損傷リスク	劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷（県の責によるものを除く）		
	付帯施設リスク	付帯施設に関するもの ^{注5}		
移 管	駐車場運営リスク	駐車場の運営に関するもの		
	公共施設の性能確保リスク	事業終了時における公共施設の性能確保に関するもの		
	移管手続きリスク	公共施設移管手続きに関する諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴うもの		
	公共施設瑕疵リスク	公共施設移管後に瑕疵が見つかった場合の瑕疵担保責任		

注1) 契約の当事者双方が原因によりそれぞれ負担する。

注2) 維持管理費相当分の支払いは、物価上昇等を勘案して、毎年見直すものとするが、期間中の物価変動は事業者が負担する。

注3) 初期投資相当分の支払は、金利変動に応じ、10年毎の見直しに応じるが期間中の金利変動は事業者が負担する。

注4) 不可抗力の場合、事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担する。

注5) 付帯施設についてのリスクは、PFI事業者以外の事業者が負うものとする。

1.1 事業契約の解釈に疑義が生じた場合と事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置

- (ア) 県が PFI 事業者と締結する事業契約もしくはその規定の解釈又は基本協定に規定のない事項について疑義が生じた場合、事業契約に基づき、学識経験者から県及び PFI 事業者各自の指名により選任される 2 名の委員と、かかる委員の合意による指名に基づき選任される委員 1 名から構成される計 3 名の委員からなる委員会の斡旋に基づき、県と PFI 事業者とはその解決のために協議するものとします。
- (イ) 委員会の斡旋が不調に終わった場合は、裁判手続によって紛争を解決するものとします。
- (ウ) 斡旋手続の詳細については事業契約において規定するものとします。

(2) 事業の継続が困難となった場合における措置

(ア) PFI 事業者の債務不履行の場合の措置

- ・ PFI 事業者の提供するサービスが事業契約に規定する県の要求する基準を下回る場合、その他事業契約の定めによる場合、県は PFI 事業者に対し、一定の期間内にその改善を図るように求めるものとし、PFI 事業者が当該期間内にかかる改善をすることができなかつたときは、県は事業契約を解約することができるものとします。
- ・ PFI 事業者が倒産し、又は PFI 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に従った事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、県は事業契約を解約できるものとします。
- ・ 上記により県が事業契約を解約した場合、PFI 事業者は原則として原状回復義務を負うほか、県に生じた損害を賠償するものとする。ただし、県は事業契約の規定に従い算出した額で公共施設を買い取ることができるものとします。

(イ) 県の債務不履行の場合の措置

- ・ 県の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合には、PFI 事業者は事業契約を解約することができるものとします。
- ・ この場合、県は、PFI 事業者に発生した損害を賠償するものとします。

(ウ) 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になった場合の措置

不可抗力その他県及び PFI 事業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、県及び PFI 事業者双方は、事業継続の可否につき協議するものとします。この場合、一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれその相手方に書面によるその旨の事前の通知をすることにより、県及び PFI 事業者は、事業契約を解約することができるものとします。その場合、県は、公共施設の簿価を基準とした清算額を支払うものとします。

(エ) その他

上記の解約事由や損害賠償金額の詳細等は、事業契約で規定するものとします。

(3) 監視

県は、PFI 事業者が提供する公共施設の維持管理業務及び PFI 事業者の財務状況の把握を目的に、定期的に書面及び現地調査により、監視を行うものとします。なお、PFI 事業者による書類の作成費用を除く費用については県の負担によるものとします。

県による PFI 事業者の維持管理業務の監視方法（モニタリング）の詳細は別紙に示すとおりです。

（４）支払の減額等

事業契約書及び公共施設の維持管理業務要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合は、サービスの対価の減額等を行うことがあります。減額等の詳細は別紙に示すとおりです。

その他

- （１）入札参加者は、提案書の提出をもって、本「入札説明書」の各条件を受諾したものとみなします。
- （２）本「入札説明書」に定めることその他、提案の募集等の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、入札参加予定者（「入札説明書」等に関する説明会に参加した者）に別途、通知します。
- （３）PFI 法に規定する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を受けることができる可能性がある場合には、県は、PFI 事業者が措置並びに支援を受けることができるよう努めます。
- （４）県は本事業に関して PFI 事業者に融資する銀行団との間において、県が事業契約に基づき PFI 事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項につき協議し定めるものとします。

配布書類一覧

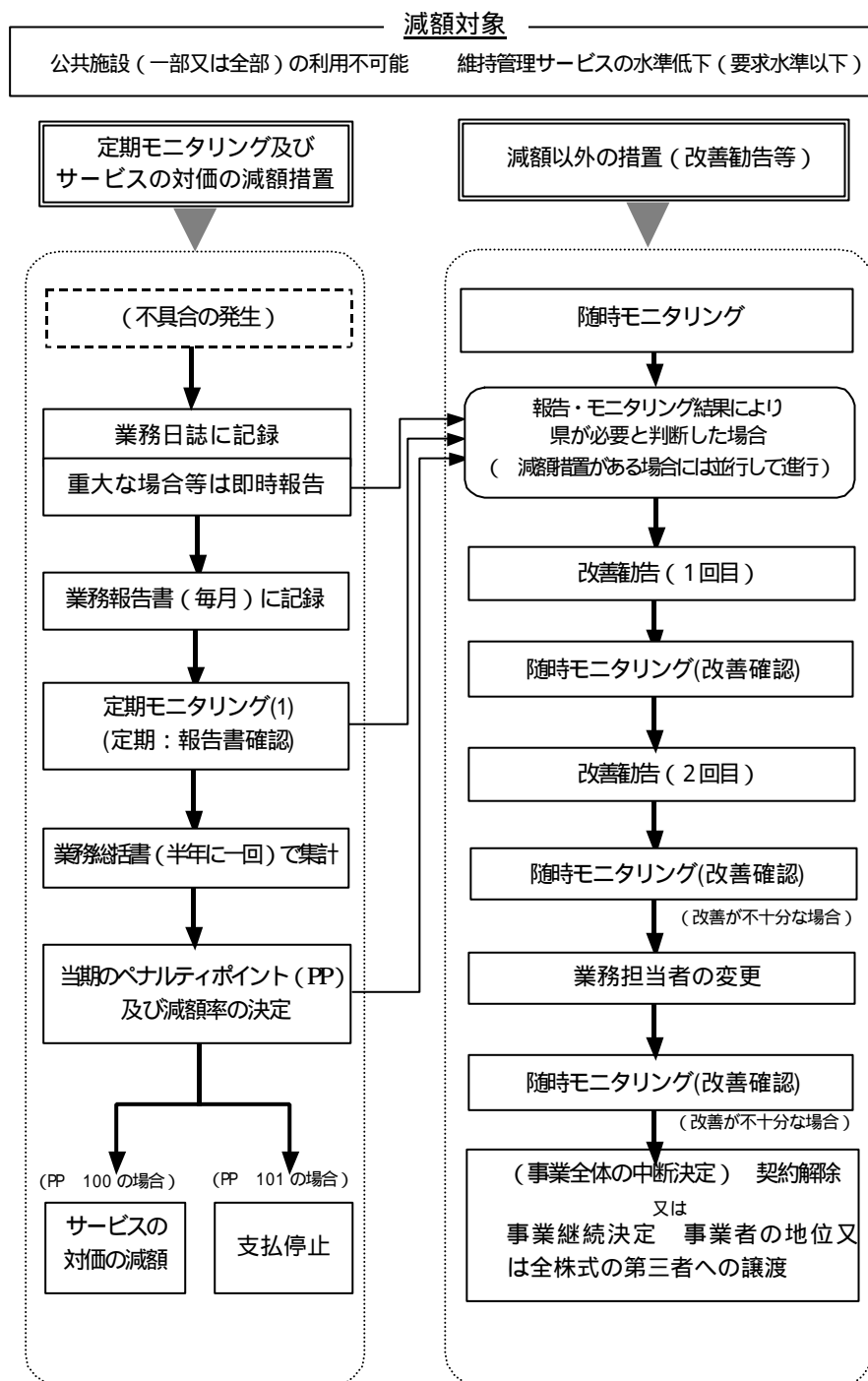
- 1 要求水準書
- 2 落札者決定基準書
- 3 様式収納フロッピーディスク
- 4 参考資料
 - ・ 残存杭現況図
 - ・ 周辺道路図

様式集

資格審査及び提案の提出にあたっては、においては、様式 1 から様式 4 3 及び既出の資格審査書類を作成し添付してください。なお、これらは添付のフロッピーディスクに Microsoft「Word」及び「Excel」(Windows 対応)形式にて収納しています。

公共施設賃貸借期間中の業務水準低下に対する措置について

県は、公共施設の運用開始後、公共事業としての本事業の公共施設及びサービスの水準が保たれていることを確認するためのモニタリングを実施する。その結果、県が定められた基準によって事業者の業務水準の低下を確認した場合には、以下のフロー図に示す手続きを踏んでサービスの対価の減額、業務改善勧告その他の措置を取るものとする。それぞれの措置の概要は次頁の表に示す。



(業務水準低下に対する措置の一覧表)

措置の内容		手続きの概要	参照箇所
サービスの対価の減額 又は支払停止		業務水準低下の内容に応じて毎月のペナルティポイントを計上し、それを支払期(6ヶ月)ごとに集計した当期ペナルティポイントに応じてその期のサービスの対価の支払を減額もしくは停止する。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(1)ア)減額措置」 ・「3」サービスの対価の減額方法)」
業務改善勧告	(一回目)	県は業務水準低下の内容に応じて協議のうえ、当該業務の改善を事業者に請求する。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(1)イ)業務改善勧告」
	(二回目)	一回目の勧告の効果が認められない場合に再度改善勧告を行うとともに、必要に応じてその内容を公表する。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(3)再度の業務改善勧告」
業務担当者の変更	協力企業の変更請求	二度の勧告を経ても業務改善が認められない場合で、事業者が当該業務を第三者企業に委託している場合には、県はその企業の変更請求を行う。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(4)改善効果が認められない場合の措置ア)」
	第三者への業務委託	二度の勧告を経ても業務改善が認められない場合で、当該業務を事業者が自ら行っている場合には、当該業務を県が指定する第三者に委託する。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(4)改善効果が認められない場合の措置イ)」
契約解除等		(業務担当者の変更を経ても業務の改善が認められない場合、県は協議のうえ以下のいずれかの措置を取る。)	
	契約解除	事業全体の中断を決定した場合、事業契約を解除する。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(5)事業の中断又は継続の決定ア)」
	事業者の契約上の地位又は全株式の譲渡	事業の継続を決定した場合、事業者の契約上の地位またはその全株式を県が選定する第三者へ譲渡させる。	・「2」業務水準の低下が発生した場合の措置(5)事業の中断又は継続の決定イ)」

以下に1)モニタリング、2)提供されるサービスの水準が低下した場合の措置、及び3)サービスの対価の減額方法のそれぞれについて、その内容と方法の詳細を示す。

1)モニタリング

県は、自己の費用負担において、事業期間中に以下のモニタリングを実施する。

(1) 公共施設についてのモニタリング

ア) 定期モニタリング

毎月の業務報告書の確認

事業者は、業務日誌等をベースに毎月、業務報告書を作成し、県に提出する。県は提出された報告書をもとに、事業契約に定める要求水準が達成されているかどうかを確認する。

モニタリング項目

モニタリング項目の詳細は契約書及び業務仕様書に定めるものとするが、概ね以下の二点に重点を置くものとする。

a) 公共施設の利用可能性(アベイラビリティ)

公共施設全体を、「要求水準書」の公共施設構成に示す「ア 消費生活センター」「イ 女性会館」「エ 共用部分」の区分に基づき、公共施設を構成する諸室等(室化されない廊下・階段等及び外構を含む)ごとに、それぞれのエリアが利用可能な状態かどうかを評価する。

利用可能かどうかの基準は、公共施設各部において以下の諸点についての計画機能・性能が保たれていることとし、それぞれについての具体的かつ客観的な判断基準は事業契約書及び公共施設の維持管理業務仕様書で定める。

- 物理的アクセス
- 防犯・防災機能
- 気密性・水密性
- 通信設備
- 法的基準の遵守
- その他各公共施設区分の利用にとって中心的な展示装置・備品等
- 安全性
- 電力供給・照明設備
- 空調設備
- ガス及び給湯給排水設備

なお、公共施設の利用可能性に係るモニタリングの結果を当期の支払い額に反映する方法を「3)サービスの対価の減額方法」に案として示す。

b) 維持管理のサービス水準の評価

建築維持管理業務、設備維持管理業務、清掃業務、警備及び施設管理・利用者対応補助業務のそれぞれについて、要求水準書、入札参加者提案及び業務仕様書の内容と当期の実績を比較し、適切な水準のサービスが提供されているかどうかを評価する。

なお、提供されたサービスの水準に係るモニタリングの結果を当期支払い額に反映させる方法を「3)サービスの対価の減額等の方法」に案として示す。

イ) 随時モニタリング

県は、上記の定期モニタリングに加え、必要と認めたときに視察を含む随時モニタリングを実施する。

(2) 報告書の書式

上記(1)のア に定める業務報告書並びに(1)のア 及び(2)に定める業務総括書の書式は、契約時に定められる公共施設整備及び維持管理仕様書の内容、及び減額措置の対象となる項目を勘案して、公共施設の運用開始までに県と事業者の合意をもって定めるものとする。

(3) モニタリング結果の通知

県は、定期モニタリング及び随時モニタリングの実施後に、上記モニタリングの結果を総合し、事業者に通知する。定期モニタリング結果には、当期の支払額を確定した結果を含むものとする。

2) 業務水準の低下が発生した場合の措置

県は、モニタリングの結果、事業者のサービス内容が要求水準書を満たしていないと判断した場合に、以下の手続きを経てサービス対価の減額、業務改善勧告その他の措置を取る。

(1) 減額措置および業務改善勧告(一回目)

県は、モニタリングの結果、事業者の業務水準の低下を確認した場合、その内容に応じて適切な以下の初期対応を行う。

ア) サービスの対価の減額措置

発生した不具合がサービスの対価の減額等の対象であれば、適切な減額措置を講ずる(サービスの対価の減額の対象となる事項、及び減額の方法については「3)サービスの対価の減額方法」に示す)。

なお、一日の運営時間を越えて公共施設が利用不可能となった場合(あるいはそうなることが見込まれる場合)には、事業者は県のモニタリングを待たず当該不具合の発生を直ちに県に通知するとともに、1日を越える回復期間を必要とする場合には具体的な日数を合理的な理由とともに申請する。

イ)業務改善勧告

確認された不具合（上記ア）に当てはまるものを含む）が、繰り返し発生しているものであるか、初発でも重大であると認めた場合、県は事業者に適切な改善措置を取ることを通告し、事業者に改善計画書の提出を求めることができる。この改善計画書の内容は、県の承認を受けなければならない。

(2) 改善効果の確認

県は定期または随時のモニタリングにより、改善計画書に沿った改善効果が認められるかどうかを判断する。

(3) 再度の改善勧告

上記(2)のモニタリングの結果、改善計画書に沿った期間・内容での改善効果が認められないと県が判断した場合、県は再度協議のうえ、改善勧告を行うとともに、再度上記(1)(2)の手続きを行う。なお、ここでいう再度の改善勧告については、県が必要と判断したとき、その内容を公表することができる。

(4) 改善効果が認められない場合の措置

上記(3)の手順を経ても業務改善が認められないと県が判断した場合、県は業務改善方法等を最長 3 ヶ月間協議の上、

ア) 当該業務を担当している協力企業を変更することを事業者に請求するか、

イ) 事業者が直接当該業務を行っていた場合には、県が指定する第三者に最長 6 ヶ月間に渡り適切な範囲で業務を委託することができる。

(5) 事業の中断または継続の決定

上記(4)の場合、さらにの協議を経て、

ア) 県が事業全体の中断を決定した場合には契約を解除する。あるいは、

イ) 県が事業の継続を決定した場合には、県が選定する事業者の全株式を譲渡させることができる。

3) サービスの対価の減額等の方法

(1) 減額の対象

減額の対象となる支払いは、別紙 に示すサービスの対価の全体とする。

(2) 減額措置を講ずべき対象

以下に挙げる事態が発生した場合には、県は予め定められた手続きに従って当期のサービスの対価の減額措置を取る。

ア) 公共施設の一部または全部が一定時間以上利用不可能となった場合

イ) 公共施設において提供されるサービスが要求水準を下回った場合

(3) 減額等の措置を講じる事態とその評価

ア) 施設の一部又は全部が利用不可能となった場合の減額措置

減額措置の対象

下記のエリア区分に従い、公共施設の全部又は一部が以下に示すレベル 又はレベル の状態に一定時間以上継続して陥ったことが明らかになった場合、減額措置の対象となる。

レベル	…… エリアのほぼ全部が利用不可能か、そのエリアの基本的機能の利用が不可能あるいは極めて困難な状態。
レベル	…… エリアの一部が利用不可能か、ほぼ全部の利用が可能でも利用者が継続的な不便・不快を感じる事が明らかな状態。

なお、「利用不可能」のレベルの判断は、上記及び48頁の「 a) 公共施設の利用可能性」に示す基準に基づき、契約において公共施設区分別に定める具体的基準によるものとする。

ペナルティポイントの付与基準

上記の基準により減額措置が確定した場合、以下の表に基づき利用不可能事態の発生による当月のペナルティポイントを算定する。

対象公共施設区分	ペナルティ基礎点	利用不可能事態の発生による当月ペナルティポイント (PP1)
a. 展示情報コーナー	レベル	6点
	レベル	3点
b. 相談室及び斡旋室(四室一括)	レベル	6点
	レベル	2点
c. テスト分析・講座実験室及び薬品庫	レベル	5点
	レベル	3点
d. 事務室(消費生活センター)	レベル	6点
	レベル	3点
e. 小会議室(事務室附属)及び資料保管庫	レベル	4点
	レベル	2点
f. 厚生・更衣室	レベル	4点
	レベル	2点
g. OA 研修室	レベル	6点
	レベル	3点
h. 講師控室	レベル	4点
	レベル	2点
i. 大会議室	レベル	6点
	レベル	3点
j. 小会議室(三室一括)及び備品倉庫	レベル	6点
	レベル	3点
k. 団体交流プラザ	レベル	6点
	レベル	3点
l. 事務室(女性会館)	レベル	5点
	レベル	3点
m. エントランスホール	レベル	8点
	レベル	3点
n. 便所(全館一括)	レベル	8点
	レベル	3点
o. m 及び n 以外の屋内共用部 (廊下・階段・昇降機等)	レベル	6点
	レベル	2点
p. 外構(駐車場・駐輪場を含む)	レベル	5点
	レベル	2点

PP1= $\text{ペナルティ基礎点} \times 1.5^{(d-1)}$
の公共施設区分の月間合計値(小数点以下切り上げ)

注1 ただし d は回復に要した期間[日]とする

注2 「回復に要した期間」には公共施設各部の利用時間外は含めず、2時間以上を切り上げて一日単位で計算する。

ペナルティポイントを付与しない場合

以下に該当する場合には公共施設が利用不可能となってもペナルティポイントは付与しないものとする。

- a) 予め県の承諾を得た修繕その他の作業により、公共施設が一時的に使えなくなった場合。
- b) 明らかに県の責によって公共施設が利用不可能となった場合。
- c) 自然災害等の不可抗力により公共施設が物理的ダメージを受けて利用不可能となった場合。

県が必要上やむを得ず利用不可能と判断された公共施設を利用をした場合の措置

公共施設区分が定義上は利用不可能な状態であっても、県が必要上やむをえず当該公共施設区分を利用する場合には、通常の場合の半分のペナルティポイントを事業者に課す（利用継続中は「一日」と見なす）とともに、県及び利用者が当該公共施設区分を完全に離れた時間を基準として回復期間を計上するものとする。

イ) 公共施設におけるサービス水準が低下した場合の減額措置

減額措置の対象

公共施設において提供されるサービスについて、下の に示す各業務のサービス水準が次のレベル または のいずれかに該当すると判断された場合、減額措置の対象となる。

レベル	…… 業務内容が要求水準を著しく下回る
レベル	…… 業務内容が要求水準を下回る

なお、各業務についてのレベル または の判断は、契約時に作成する業務仕様書に定める作業の具体的な頻度および品質等に基づき、県と事業者の合意によって定める客観的基準によるものとする。

ペナルティポイントの付与基準

上記の基準により減額措置が確定した場合、以下の表に基づきサービス水準低下による当月のペナルティポイントを算定する。

業 務	サービス水準低下によるペナルティポイント(PP)
建築維持管理	左記の各業務につき、以下の採点基準に従って与えられるペナルティポイントの月間合計値： レベル …………… 8 点 レベル …………… 4 点
設備維持管理	
清掃	
警備及び施設管理・利用者対応補助	

ペナルティポイントを付与しない場合

以下に該当する場合にはサービス水準が低下してもペナルティポイントは付与しないものとする。

- a) 予め県の承諾を得た作業等により、一時的にサービス水準が低下した場合。
- b) 明らかに県の責によってサービス水準が低下した場合。
- c) サービス提供に関わる不具合であっても、その全てが公共施設の利用可能性に対するペナルティに既に含まれていると見なせる場合。

ウ) 当期ペナルティポイントの算定および支払額への反映方法

県は、半年ごとの業務総括書の内容チェック及び現地モニタリングを経て、当期のペナルティポイントを以下の方法により算定し、当期の支払い額を決定する。

当期ペナルティポイントの算定方法

当期(6ヶ月)のペナルティポイント(PP) = (当期の公共施設の利用可能性に係る PP1) + (当期のサービス水準に係る PP2)	
(当期の公共施設の利用可能性に係る PP1) = (6ヶ月間の利用可能性PPの合計) ただし、各公共施設区分について6ヶ月5ヶ月でPPが0であった場合には、同一公共施設区分のPPから3点を減ずる(ただし各公共施設区分のPPの最小値は0とし、それ以下になった場合も他の公共施設区分のポイントの計算に繰り込むことはできないものとする)。	(当期のサービス水準に係る PP2) = (6ヶ月間のサービス提供PPの合計) ただし、各業務について6ヶ月5ヶ月でPPが0であった場合には、同一業務のPPから3点を減ずる(ただし各公共施設区分のPPの最小値は0とし、それ以下になった場合も他の業務のポイントの計算に繰り込むことはできないものとする)。

当期のサービスの対価の計算方法

当期ペナルティポイントの確定後、県は「入札説明書」に従い物価変動及び金利変動による改定を加えたサービスの対価(「改定後のサービスの対価」という。)から、以下の減額割合部分を割引いた額を、当期の支払い額として算定する。なお、サービスの対価の減額が生じた場合、県は減額に併せて「2)業務不履行が発生した場合の措置」の(1)イに示す改善勧告及びそれに続く一連の手続きを取ることとする。

当期ペナルティポイント	サービスの対価の減額割合等
0 ~ 10ポイント	0% (改定後のサービスの対価を全額支払う)
11 ~ 50ポイント	1ポイントにつき0.25% (支払額は改定後のサービスの対価の99.75%~90.0%)
51 ~ 100ポイント	1ポイントにつき0.4% (支払額は改定後のサービスの対価の89.6%~70.0%)
101ポイント以上	支払停止 (次項「(4)支払い停止」を参照)

(4) 支払停止

当期のペナルティポイントが100ポイントを超えた場合、県は当期の業務に対するサービスの対価の支払停止措置を取るが、翌期の支払対象期間における累積ペナルティポイントが10ポイント以下であるときに限り、翌期分の支払時に当期委託料の90%を加算して支払う。それ以外の場合(翌期のペナルティポイントが11ポイント以上)には、上記「2)業務水準の低下が発生した場合の措置」の「(3) 再度の改善勧告」以降の措置をとるものとする。