

**岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)**  
**整備等事業に関する実施方針**

平成13年8月8日

岡 山 県

## 目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項 .....	2
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項 .....	4
第 3	民間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 .....	9
第 4	公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....	10
第 5	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 .....	11
第 6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 .....	11
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に関する事項 ...	12
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	12
別表	予想されるリスク及び県と事業者の責任分担 .....	13
別添資料	(位置図、敷地図) .....	14
(様式 1)	実施方針に関する意見書 .....	16

## 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

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター（仮称）整備等事業

#### (2) 事業に供される公共施設の種類

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター（仮称）

#### (3) 公共施設の管理者の名称

岡山県知事 石井 正弘

#### (4) 事業目的

IT関連も含めた基盤的技術産業の育成及びそれを支える新技術開発を促進するため、高速大容量の情報通信基盤を備えた安価な創業空間（貸研究室）に、岡山県産業支援プラットフォームの支援機能を付加したインキュベーションセンターを岡山リサーチパークに整備し、新規創業の促進等を通じて地域産業の振興を図る。

岡山情報ハイウェイ等のインフラ整備の優位性や基盤技術に基づくものづくり分野での大きな集積等、本県の特性を活かすため、「IT」及び「ものづくり」を対象分野とし、IT関連とものづくり（機械系、化学系）の貸研究室を1箇所に集約して入居者の交流を深めること等により、これらの技術の融合による新たな事業の創出も目指す。

#### (5) 事業に必要と想定される関係法令等

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。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

消防法（昭和23年法律第186号）

水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

騒音規制法（昭和43年法律第98号）

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

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。以下「ハートビル法」という。）

危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）

岡山県福祉のまちづくり条例（平成12年岡山県条例第1号）

ISO14001（環境マネジメントシステム国際標準規格）

その他施設の建設、維持、管理、運営に関する関係法令等

## (6) 事業内容

### 1) 事業方式

本事業は、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）に基づき実施するものとし、事業者は県が地上権を有する土地に新たに施設を設計、建設し、県に施設を引渡し、維持管理及び運営業務を15年間実施するBTO（Build Transfer Operate）方式とする。施設は「公の施設」として利用に供する。

### 2) PFI事業の範囲

本事業の事業範囲は以下のとおりである。

#### ア 施設の設計・建設業務

- a 施設の設計及び関連業務
- b 施設の建設及び関連業務
- c 工事監理業務
- d 工事着手に必要なハートビル法の認定申請等の手続業務及び関連業務
- e 施設の所有権移転に関する業務

#### イ 施設の維持管理業務

- a 建物保守管理業務（点検・保守、修繕）
- b 設備保守管理業務（点検・保守、運転・監視、修繕）
- c 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃業務）
- d 環境衛生管理業務
- e 植栽・外構維持管理業務
- f 警備業務

#### ウ 施設の運営業務

- a 施設運営業務（光熱水費の集金・納付、共用室の管理等）
- b 入居者募集業務
- c 入居者支援業務（入居者個別訪問、情報提供、専門家への橋渡し等）

### 3) 事業者の収入

県は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の設計、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、割賦方式により事業者を支払う。また、施設の維持管理、運営に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を、事業期間にわたり事業者を支払う。

### (7) 事業スケジュール(予定)

本事業の事業期間は、平成14年4月から平成30年3月までの16年間(設計・建設1年間、維持管理・運営15年間)とする。また、事業実施のスケジュール(予定)は、次のとおりとする。

1) 事業契約の締結	平成14年3月
2) 施設の設計、建設	平成14年4月～平成15年3月
3) 施設の所有権の移転	平成15年3月
4) 施設の供用開始	平成15年4月
5) 施設の維持管理、運営	平成15年4月～平成30年3月

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表に当たっては、次の点に留意して行う。

- (1) 本事業をPFI事業として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることが期待できる場合に、特定事業として選定する。
- (2) 県の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。
- (3) 公共サービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。
- (4) 特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容と合わせ、事業者の選定その他公共施設の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表する。
- (5) (4)の公表は、記者発表等により行う。

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、総合評価一般競争入札方式(地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2)によるものとする。なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令(平成7年政令第372号)が適用される。

## 2 事業者の募集及び選定の手順

選定に当たっては、以下の手順及びスケジュールにて行う。

### (1) 事業者の募集・選定スケジュール(予定)

本事業の実施スケジュール(予定)は、次のとおりとする。

1) 実施方針の公表	平成13年8月8日
2) 実施方針に関する意見招請	平成13年8月8日～8月22日
3) 特定事業の選定・公表	平成13年8月23日
4) 入札説明書(案)等の公表	平成13年9月10日
5) 入札説明書(案)等に関する質問の受付	平成13年9月中旬
6) 入札説明書(案)等に関する質問への回答	平成13年10月上旬
7) 入札公告・入札説明書等の交付	平成13年10月上旬
8) 説明会の開催	平成13年10月上旬
9) 入札説明書等に関する質問の受付	平成13年10月上旬
10) 入札説明書等に関する質問への回答	平成13年10月中旬
11) 参加表明書及び資格確認申請書の提出	平成13年10月下旬
12) 資格確認通知の発送	平成13年10月下旬
13) 入札(提案書提出)	平成13年12月上旬
14) 落札者決定・公表	平成13年12月下旬
15) 仮契約締結	平成14年1月下旬
16) 事業契約締結	平成14年3月下旬

### (2) 事業者の募集手続等

#### 1) 実施方針の公表

本実施方針を平成13年8月8日(水)に公表する。

#### 2) 実施方針に関する意見を次のとおり受け付ける。

ア 意見の方法 意見の内容を簡潔にまとめ意見書(様式1)に記入し提出すること。

イ 受付期間 平成13年8月8日(水)から22日(水)まで

ウ 提出方法 E-mail、郵送又は持参

(郵送又は持参の場合、印刷物を添付してフロッピーにて提出のこと)

〒700-8570 岡山市内山下 2-4-6

岡山県商工労働部工業振興課 IT産業推進室

E-mail pfi-ric@pref.okayama.jp

文書形式は、一太郎又は Word(何れも Windows 版で処理可能なもの)とする。

3) 特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見等を踏まえ、PFI事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、平成13年8月23日(木)に公表する。

4) 入札説明書(案)等の公表

入札説明書(案)及び付属資料(要求水準書(案)、条件規定書(案)、落札者決定基準(案)等)を平成13年9月10日(月)に公表する。

5) 入札説明書(案)等に関する質問の受付

入札説明書(案)等に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 質問の方法 質問の内容を簡潔にまとめ質問書に記入し提出すること。

イ 受付日時 平成13年9月中旬

ウ 提出方法 E-mail、郵送又は持参

(郵送又は持参の場合、印刷物を添付してフロッピーにて提出のこと)

〒700-8570 岡山市内山下 2-4-6

岡山県商工労働部工業振興課IT産業推進室

E-mail pfi-ric@pref.okayama.jp

文書形式は、一太郎又はWord(何れもWindows版で処理可能なもの)とする。

6) 入札説明書(案)等に関する質問への回答

入札説明書(案)等に関する質問への回答を平成13年10月上旬までに行う。

7) 入札公告・入札説明書等の交付

実施方針に関する意見及び特定事業の選定の手続を踏まえ、平成13年10月上旬に岡山県公報により入札公告を行い、入札説明書及び付属資料(要求水準書、条件規定書、落札者決定基準等)を交付する。

8) 説明会の開催

入札説明書等に関する説明会を平成13年10月上旬に開催する。

9) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 質問の方法 質問の内容を簡潔にまとめ質問書に記入し提出すること。

イ 受付日時 平成13年10月上旬

ウ 提出方法 E-mail、郵送又は持参

(郵送又は持参の場合、印刷物を添付してフロッピーにて提出のこと)

〒700-8570 岡山市内山下 2-4-6

岡山県商工労働部工業振興課IT産業推進室

E-mail pfi-ric@pref.okayama.jp

文書形式は、一太郎又はWord(何れもWindows版で処理可能なものとする。)

10) 入札説明書等に関する質問への回答

入札説明書等に関する質問への回答を平成13年10月中旬までに行う。

11) 参加表明書及び資格確認申請書の提出

応募者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を平成13年10月下旬までに提出すること。

12) 資格確認通知の発送

資格審査の結果については、平成13年10月下旬に応募者の代表企業に通知する。なお、入札参加資格がないと判断された場合、その理由の説明要求があった応募者に対し回答を送付する。

13) 入札（提案書の提出）

応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を平成13年12月上旬までに提出する。提案方法等の詳細については、入札説明書にて提示する。

14) 落札者決定・公表

提出された提案書について総合的に評価を行い、落札者を決定し、平成13年12月下旬に公表する。

15) 仮契約締結

落札者との仮契約は平成14年1月下旬（予定）に締結する。

16) 事業契約締結

落札者との契約は仮契約による議会の議決を経た後、平成14年3月下旬（予定）に事業契約を締結する。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）及び施設の維持管理・運営を行う企業（以下「維持管理・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。ただし、維持管理・運営企業は、特定の応募者の構成員となることも、複数の応募者の協力企業となることもできる。

イ 参加表明書及び資格確認申請書の提出時には、応募者の構成員（設計企業、建設企業、維持管理・運営企業）について明らかにするとともに、維持管理・運営企業が、協力企業である場合についても明らかにすること。

ウ 応募者は、一企業で応募することもできる。

エ 応募者が、複数の企業からなるグループで応募する場合は代表企業を定めること。

オ 応募者の構成員及び協力企業の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、応募者は県と協議を行う。

カ 一応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。

キ 落札者は、仮契約締結までに、本事業を実施する特別目的会社（SPC）を設立するものとし、代表企業はSPCへ出資することとし、その出資比率は出資者中最大となること。

応募者とは、一の企業又は複数の企業からなるグループであり、協力企業は含まないものとする。

## 2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を満たさなければならない。

- ア 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 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
- ウ 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。
- エ 建設企業は、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。
  - b 平成13年度岡山県建設工事請負契約に係る一般競争入札参加資格の認定を受けていること。
  - c 平成13年度岡山県建設工事請負契約入札参加資格（建築一式工事）の格付がAAであること。
- オ 維持管理・運営企業は、本事業を確実に遂行できる能力を有していること。なお、協力企業である場合についても同様とすること。

## 3) 応募者等の制限

次に該当する者は、応募者の構成員及び協力企業となることはできない。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- イ 県の指名停止措置を受けている者
- ウ 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
- エ 本事業に係る県のアドバイザー業務に関与した者
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・株式会社日本設計

## (4) 審査及び選定に関する事項

- 1) 提案書の審査は、学識経験者及び県職員で構成するインキュベーションセンター整備等事業審査委員会が、あらかじめ定めた落札者決定基準に基づいて行い、優秀提案を選定する。
- 2) 県は、優秀提案の選定結果をもとに、落札者を決定する。
- 3) 審査は、入札価格のほか、設計・建設、維持管理、運営等の提案内容及び県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、確実性等の各面から総合的に評価する。

### 第3 民間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 基本的考え方

本事業における施設の設計・建設、維持管理、運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、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、別途事業者と協議のうえ、県が責任を負うものとする。

#### 2 要求水準

施設の設計・建設、維持管理、運営に関する要求水準は、要求水準書に示すとおりとする。

#### 3 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則として別表に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

#### 4 事業の実施状況の監視

県は、事業者が実施する施設の設計・建設、維持管理、運営について、定期的に監視を行う。監視の方法、内容等については、事業契約に定める。

また、事業者が実施する施設の設計・建設、維持管理、運営に係るサービスの水準が事業契約に定める県の要求水準を満たしていないことが判明した場合、県は事業者に対して修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。

なお、県が修復勧告を行ったにもかかわらず、当該勧告対象となった事項が改善されない場合、県は事業者に対する支払額を減額する。

## 第4 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) 建設計画地：岡山市芳賀5303番地 別添【位置図】参照

(交通：車利用)

JR岡山駅から約18分、山陽自動車道岡山ICから約5分、岡山空港から約7分

(2) 敷地面積：約12,165㎡ 別添【敷地図】参照

土地は、県が地上権を設定している民間の所有地である。

(3) 地域地区等

1) 都市計画：市街化調整区域

2) 防火地域：無指定

3) 岡山リサーチパーク内のガイドライン

ア 建ぺい率：50%以下

イ 容積率：200%以下

ウ 高さ制限：30m以内

### 2 整備方針

2.1 世紀に対応した施設仕様とする。

高速情報通信環境

全室に高速LAN環境を整備するとともに、岡山情報ハイウェイに光ファイバーで直結し、施設全体で1Gbpsのデータ伝送が可能とする。

入居者の要望に応じて各室に光ファイバーの直接引き込みも可能とする。

バリアフリー対応

高齢者や身体障害者などの利用に配慮したバリアフリー対応施設とする。

環境への配慮

太陽光発電の利用等による環境への負荷の低減に配慮する。

### 3 施設の概要

主たる建物は、S造中層建築物とする。

研究室(大) 約50㎡×30室

(小) 約25㎡×22室

試作開発室 約100㎡×6室

産学連携室 約50㎡×4室

支援スタッフルーム等 約160㎡

共用室 約80㎡×1室、約40㎡×1室、約20㎡×3室

共同利用施設等

## 第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議し、協議が整わない場合は、事業契約書中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、岡山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業においては、事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとる。

- 1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
  - (1) 事業者の提供するサービスが事業契約に定める県の要求基準を下回る場合その他事業契約に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、県は、事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、県は、事業契約を解除することができる。
  - (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合、県は、事業契約を解除することができる。
  - (3) (1)又は(2)において、県が事業契約を解除した場合、県は事業者に対し、これにより県に生じた損害を請求することができる。
- 2 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
  - (1) 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。
  - (2) (1)において、事業者が事業契約を解除した場合、事業者は県に対し、これにより事業者に生じた損害を請求することができる。
- 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  
不可抗力その他県又は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、県及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、県及び事業者は、事業契約を解除することができる。
- 4 金融機関と県の協議  
事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者に資金提供を行う金融機関と県で協議を行うことがある。
- 5 その他  
その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

## 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に関する事項

P F I 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に関する事項は、次のとおりである。

- 1 県と事業者との事業契約締結後、施設建設に係る国庫補助金が県に支給される場合には、これを県が事業者を支払う代金の一部に充当するため、事業契約に基づき別途協議を行う。  
なお、事業者は、県が行う国庫補助金に係る手続等に対して必要な協力を行う。
- 2 県は、事業者が、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よう努める。
- 3 県は、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

## 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  
債務負担行為の設定に関する議案を平成13年9月岡山県議会定例会に提出予定であり、また、事業契約に関する議案を平成14年2月岡山県議会定例会に提出予定である。
- 2 入札に伴う費用負担  
応募者の入札に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。
- 3 実施方針に関する問合せ先  
本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

岡山県商工労働部工業振興課 I T 産業推進室

〒700 8570 岡山市内山下2丁目4番6号

電 話 0 8 6 2 2 6 7 3 8 1 ( 直 通 )  
0 8 6 2 2 4 2 1 1 1 ( 内 線 3 0 6 1 )

ファクシミリ 0 8 6 2 2 3 9 6 7 2

E-mail pfi-ric@pref.okayama.jp

## 別表

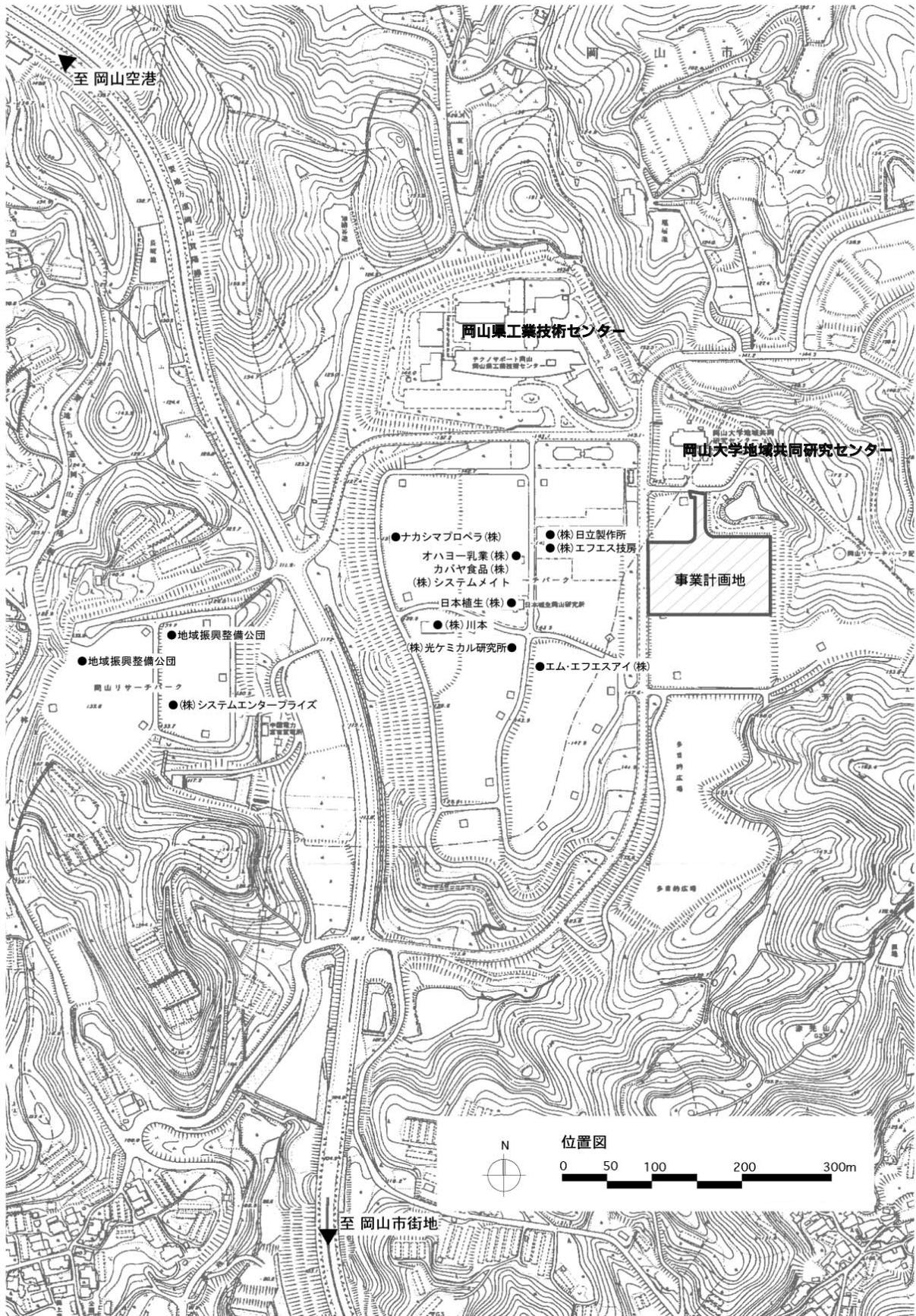
## 予想されるリスク及び県と事業者の責任分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	事業者
共通	入札説明書の誤り	入札説明書の誤りによるもの		
	許認可リスク	許認可の遅延に関するもの（県が取得するものを除く）		
	法令・制度等の変更	本事業に直接影響を及ぼす法令・制度等の変更		
	税制度の変更	法人税の変更に関するもの 消費税の変更に関するもの		
	第三者賠償	調査・工事に伴い不可避の騒音・振動・地盤沈下等による損害の場合 事業者が管理上の注意義務を怠ったことによる損害の場合		
	住民問題	施設の設置・運営に係わる住民問題 事業者の不手際による調査・工事に起因する住民問題		
	安全の確保	建設・維持管理・運営における安全の確保		
	環境の保全	建設・維持管理・運営における環境の保全		
	構成員のリスク	構成員の能力不足等による事業悪化		
	支払遅延・不能	支払の遅延・不能によるもの		
	資金調達	必要な資金の確保に関するもの		
	金利	金利変動		
	事業の中止・延期	県の指示、議会の議決によるもの 事業者の事業放棄、破綻によるもの		
計画設計	不可抗力	天災・暴動等による計画設計の変更・中止・延期		
	測量・調査の誤り	県が実施した測量・調査部分 事業者が実施した測量・調査部分		
	計画・設計変更	県の提示条件・指示の不備、変更によるもの 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		
	応募コスト	応募コストの負担		
	資金調達リスク	資本金、融資など必要な資金の確保に関するもの		
建設	不可抗力	天災・暴動等による工事の変更・中止・延期		
	物価	インフレ、デフレ		
	用地の確保	建設予定地の確保に関するもの 建設に要する資材置き場の確保に関するもの		
	設計変更	県の提示条件・指示の不備、変更によるもの 事業者の指示・判断の不備によるもの		
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による引渡し遅延		
	工事費増大	県の指示による工事費の増大 上記以外の要因による工事費の増大		
	性能	要求水準不適合（施工不良を含む）		
	一般的損害	引渡し前に工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		
維持管理・運営	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		
	不可抗力	天災・暴動等による維持管理・運営の変更・中止・延期		
	物価	インフレ、デフレ		
	計画変更	事業者の責めによらない事業内容の変更		
	施設等の損傷	劣化・事故・災害による施設等の損傷		
	維持管理費増大	県の責めによる維持管理費の増大 上記以外の要因による維持管理費の増大		
	性能	要求水準不適合（施工不良を含む） 要求水準不適合による施設・設備への損害、施設運営への障害		
	需要リスク	入居者数の変化に伴う使用料収入の増減 入居者数の変化に伴う、入居者募集業務と入居者支援業務の業務量の増減		
陳腐化リスク	施設の社会的機能劣化			

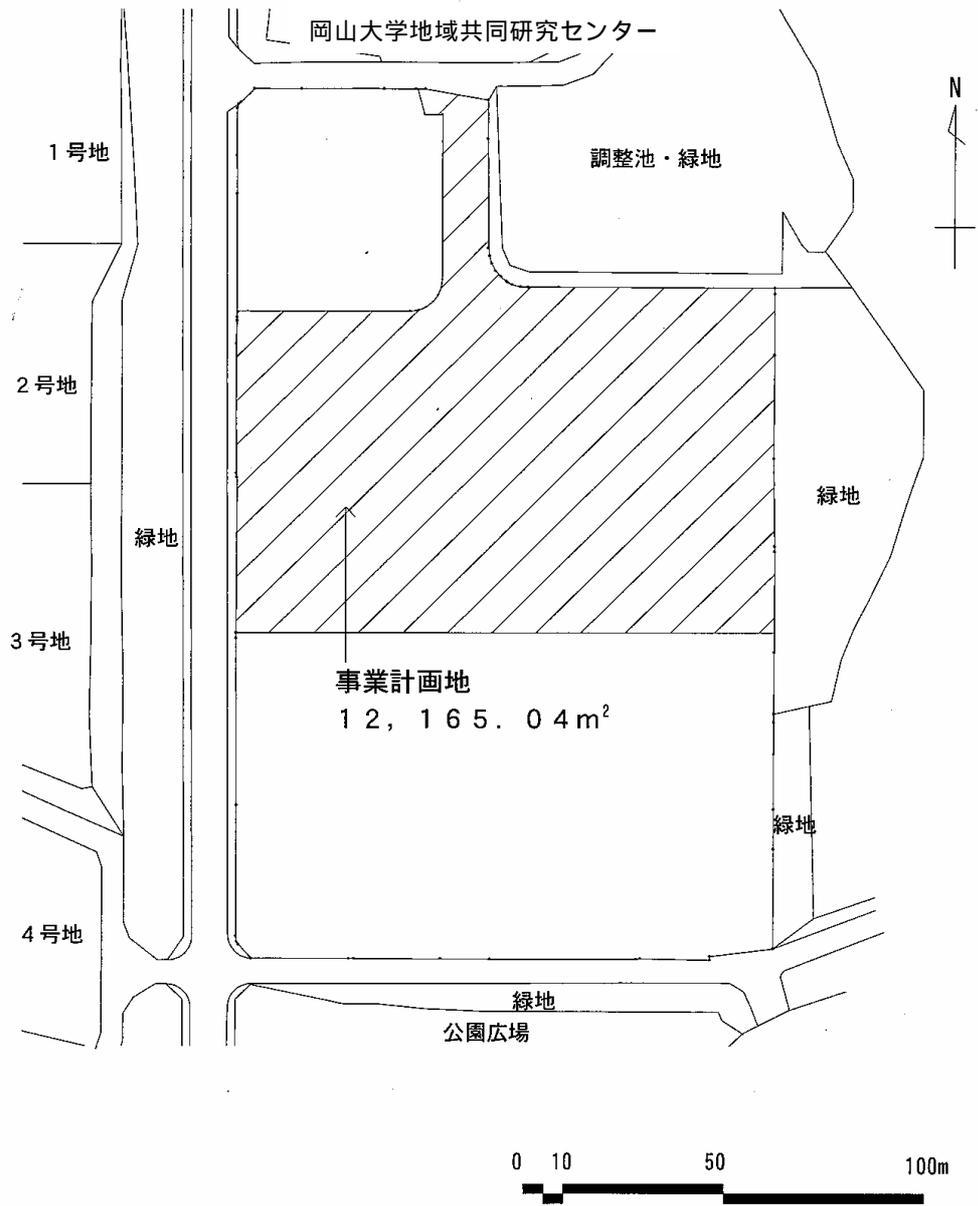
負担者 主分担 従分担

別添資料

【位置図】



【敷地図】



( 様式 1 )

平成 年 月 日

## 実施方針に関する意見書

「岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター（仮称）整備等事業に関する実施方針」について、意見がありますので、提出します。

意見者	会社名	
	所在地	
	所属/担当氏名	
	電話	
	FAX	
ページ		例) P3
大項目		例) 第 1
中項目		例) 1
小項目		例) ( 1 )
項目名		例) 事業名称について
意見内容		

意見は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にまとめて記載してください。