

南の拠点整備事業（B棟）

募集要項（案）

平成 29 年 4 月

垂水市

【 目 次 】

第1章 募集要項の位置づけ	1
第2章 事業の概要	2
1. 事業名称	2
2. 本事業の目的	2
3. 事業用地等の概要	2
4. 公共施設等の管理者の名称	2
5. 本施設等の構成	2
6. 事業期間	3
7. 事業方式	3
8. 事業範囲	3
9. 事業者の収入	3
10. 遵守すべき法令等	4
11. 提案価格について	4
第3章 応募者に関する条件	5
1. 応募者の定義	5
2. 応募者の参加要件	5
3. 構成員及び協力会社等の資格要件	5
4. 構成員及び協力会社等の制限	6
5. 参加資格確認基準日	7
第4章 事業者の募集に関する事項	8
1. 募集及び選定のスケジュール	8
2. 募集要項等に関する事項	8
3. 参加表明書類の提出・受領及び参加資格確認通知等	9
4. 質問・意見受付及び回答	9
5. 提案書類の提出手続き等	10
第5章 審査及び選定に関する事項	11
1. 事業者の募集及び選定の方法	11
2. 選定委員会の設置	11
3. 審査の手順及び方法	11
第6章 契約の手続きに関する事項	12
1. 基本協定等の締結	12
2. 特別目的会社（SPC）の設立	12
3. リスク分担について	12
4. 事業契約の締結	12
5. 契約保証金	12
6. その他	12
第7章 事業実施に関する事項等	13
1. その他条件について	13
2. 前払金について	13
3. 本事業に関する問い合わせ先	13
別紙1 サービス対価の構成等について	14
別紙2 サービス対価の減額等の基準と方法	17
別紙3 収益サービスの事業条件について	22
別紙4 リスク分担（案）について	24

第1章 募集要項の位置づけ

この募集要項（以下、「募集要項」という。）は、垂水市（以下、「市」という。）が、南の拠点整備事業（B棟）（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、本事業に参加しようとする者に交付するものである。

本募集要項、本募集要項に添付する別紙、業務要求水準書（案）（設計、建設、工事監理、維持管理及び収益サービス）及び業務要求水準書（案）に添付する別紙、事業候補者決定基準（案）、及び様式集は、本募集要項と一体のものとする（募集要項、業務要求水準書（案）、事業候補者決定基準（案）、様式集及びこれらに添付する別紙を合わせて、以下、「募集要項等」という。）。

第2章 事業の概要

1. 事業名称

南の拠点整備事業（B棟）（以下、「本事業」という。）

2. 本事業の目的

(1) 本事業に供される公共施設等の種類

南の拠点における（B棟）（以下、本施設という）

(2) 事業目的

本事業は、「垂水市南の拠点整備に係る基本構想」〔平成28年1月〕に基づき、「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、以下、「PFI法」という。）」に準じ、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化等を図る。また、「老若男女、地域住民、観光客、みんなが楽しめる施設」をコンセプトに、日常利用による集客のみならず、非日常の空間を作り出すことで観光客の誘客も図り、6次産業化による市全体の「稼ぐ力」を向上させ、垂水市の観光と産業振興の拠点となる施設を整備するものである。

3. 事業用地等の概要

事業用地の概要は、以下のとおりである。事業用地位置等は「業務要求水準書 別紙1 計画地及び現況周辺図」を参照すること。

■事業用地の概要

- ・事業用地の位置：鹿児島県垂水市浜平字中村 2036-6 他
- ・事業用地の敷地面積：約 24,956.06 m²（約 7,562.44 坪）
うち本施設の敷地面積：約 2,068 m²
- ・用途地域：準住居地域
- ・形態規制指定建ぺい率：60%
- ・指定容積率：200%

4. 公共施設等の管理者の名称

垂水市長 尾脇 雅弥

5. 本施設等の構成

本施設とは、南の拠点（B棟）のことをいう。レストラン、マルシェ、チャレンジショップ、キッチンスタジオ、事務所、テナントブース等の収益サービスの提供を行うものとする。

延床面積 2,140 m²以内（階数は2階を上限とする）

外構 1,048 m²程度

なお、上記の収益サービスに関しては、市が事業者に対して支払うサービス対価の上限価格を超えない範囲での提案内容に基づくものとし、市との合意が得られた場合にのみそれらのサービスを提供するものとする。

本施設等の内容は、以下のとおりである。

(1) 本施設

本施設は、前述した事業目的と構成に沿った建築物のことをいう。詳細は業務要求水準書を参照すること。

(2) 外構等

- 1) 通路
- 2) 歩道 他

6. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約（本契約）成立の翌日から平成 45 年 7 月 31 日（予定）までとする。本施設の維持管理期間は、平成 30 年 8 月 1 日（予定）から平成 45 年 7 月 31 日（予定）までの 15 年間とする。

なお、市は、平成 30 年 8 月 1 日からの供用開始を予定している。

7. 事業方式

事業者が、本施設を原始取得し、かつ未使用のまま速やかに市に譲渡し、維持管理業務を実施する BT0 (Build Transfer Operate) 方式により実施する。

8. 事業範囲

本事業の事業範囲は、以下のとおりとする。

なお、具体的な業務の詳細については、業務要求水準書を参照すること。

(1) 設計・建設等業務

- ① 事前調査業務及びその関連業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする調査を含む）
- ② 設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ③ 建設工事業務及びその関連業務（什器備品の一部整備業務を含む）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ⑥ 電波障害調査・対策業務
- ⑦ 市への所有権移転業務

(2) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
- ② 建築設備保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
- ③ 清掃業務

※大規模修繕業務は業務対象外とする。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。

(3) 収益サービス

事業者は、レストラン、マルシェ、チャレンジショップ、キッチンスタジオ、テントブース等での収益サービスを行う。

事業条件の詳細は、「別紙 3 収益サービスの事業条件について」、及び「業務要求水準書（案）第 4 章 収益サービス」を参照すること。

9. 事業者の収入

事業者の収入は、以下のとおりとする。

(1) 市が支払うサービス対価

市は、事業者に対して本施設の設計・建設等業務の対価、維持管理業務の対価それぞれを契約書に基づき支払うものとする。

詳細は、「別紙 1 サービス対価の構成等について」を参照すること。

(2) 収益サービスに係る収入

収益サービスに係る収入及び支出は、直接、事業者に帰属する。

10. 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

11. 提案価格について

市が事業者に対して支払うサービス対価の上限価格（物価変動率を含まない）を次のとおりとする。

上限価格：594,055 千円

（現在価値換算前の実額ベースで消費税及び地方消費税を含む）

第3章 応募者に関する条件

1. 応募者の定義

- (1) 応募者とは、本事業に係る業務に携わることがを予定する単独の企業もしくは複数の企業等によって構成されるグループであることとする。
- (2) 構成員とは、応募者を構成する企業のことをいう。本事業を遂行する特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立する場合には、SPCに出資し、SPCから直接本件業務を受託する企業とする。
- (3) 協力企業とは、応募者を構成する構成員以外の企業で、SPCに出資はしないが、SPCから直接本件業務を受託する企業とする。
- (4) 収益サービス企業とは、市が認めた収益サービスを実施する企業とする。なお、応募グループに属さない収益サービス企業（以下、「第三者」という。）としての参加も認めることとする。

2. 応募者の参加要件

応募者は、単独の企業もしくは複数の企業等により構成されるグループであることとし、グループにより応募する場合には、参加表明書類提出時までに応募手続きを行う代表企業を定めるものとする。また、事業実施段階において、グループがSPC等の事業法人を設立することを妨げない。

なお、市では本事業の実施に際し、構成員または構成員から直接業務を受託する協力企業として、少なくとも一社は垂水市に本社があることとする。審査の際、地域経済への貢献を評価するものとする。加点方法は、事業候補者決定基準に示す。

3. 構成員及び協力企業等の資格要件

応募者、構成員もしくは協力企業等は、本事業において行う予定の業務について、次の資格要件を満たしていなければならない。

なお、複数の業務についての要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとする。

- (1) 設計企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 平成27・28年度垂水市指名競争入札参加資格（建設工事等）について、入札参加資格の認定を受けている者であること。
 - ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
 - ③ 過去15年（平成13年4月1日以降）の間に、公共施設に関する実施設計業務完了実績を有すること。ただし、設計を担当する企業が複数である場合は、設計を担当する企業のいずれかが公共施設に関する実施設計業務完了実績を有していれば、要件を満たしているものとする。
- (2) 建設企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 垂水市建設工事入札参加資格により、入札参加資格の認定を受けている者であること。
 - ② 建設業法第27条の23の規定による、資格参加確認基準日に直近の経営規模等評価結果通知書・総合評価値通知書に記載されている建築一式工事における総合評価値が800点

以上の者であること。ただし、建設を担当する企業が複数である場合は、建設を担当する企業のいずれかが800点以上であれば、建設企業全体として要件を満たしているものとする。

(3) 維持管理企業は、次の要件を満たしていること。

維持管理企業については、維持管理業務の遂行において担当する業務に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。ただし、維持管理を担当する企業が複数である場合は、維持管理を担当する企業のいずれかが入札参加資格の認定を受けていれば、要件を満たしているものとする。

(4) 収益サービス企業等については、特に資格等の要件は必要ないものとする。

4. 構成員及び協力企業等の制限

次のいずれかに該当する者は、構成員、協力企業、収益サービス企業または第三者として認めないものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年5月 政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (3) 建設業法（昭和24年5月24日法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者。
- (4) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止命令を受けている者。
- (5) 垂水市建設工事等有資格業者の指名停止に関する要綱に基づく指名停止措置を受けている者。
- (6) 本事業に係る垂水市南の拠点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。）の委員と資本関係面若しくは人的関係面において関連がある者
- (7) 参加表明書提出・受領日現在、法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (8) 経営状況が著しく悪い企業。なお、経営状況が著しく悪いとは、手形交換所による取引停止処分を受けていることを指す。
- (9) 平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項による和議開始の申立てをしている者。
- (10) 民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (11) 平成18年4月30日以前に会社法（平成17年法律第86号）の施行に伴う改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- (12) 破産法（平成16年6月 法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定により、なお従前の

例によることとされる更生事件に係る同法改正前の会社更生法（昭和 27 年 6 月 法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立てを含む）がなされた者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされた者（ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、市の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く）。

- (13) 応募者のいずれかが、他の応募者として参加している者。ただし、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の応募者が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- (14) 反社会勢力と認められる、または反社会勢力と関わりのあると認められる者。
- (15) 本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びかかる者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、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でないこと。なお、市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者は次に掲げるとおりである。

- ・株式会社九州経済研究所

5. 参加資格確認基準日

構成員及び協力企業の参加資格要件等の確認基準日は、一次審査書類の受付日とし、一次審査書類の受付日以降における構成員及び協力企業の追加や変更は原則として認めない。

なお、参加資格確認後、事業候補者決定日までの間に、応募者の構成員または協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合、参加資格要件を満たさなくなった構成員または協力企業の補充を実施するなど必要な措置を講じた上で、市と協議し、本事業を確実に履行できると市が認める場合において、当該応募者の参加資格は、引き続き有効とする。

また、事業候補者決定日以降、事業者との事業契約の成立（議会議決）時までの間に、応募者の構成員または協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合の措置も、上記と同様とする。

第4章 事業者の募集に関する事項

1. 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次のとおりとする。

日 程	内 容
平成 29 年 04 月 3 日 (月)	募集要項等の公表
※随時、必要に応じ実施	資料説明及び現地見学
平成 29 年 04 月 3 日 (月) 8 時 30 分 ~ 平成 29 年 04 月 21 日 (金) 17 時 15 分	募集要項等に関する質問・意見の受付
平成 29 年 05 月 2 日 (火)	募集要項等に関する質問・意見に対する回答の公表
平成 29 年 05 月 19 日 (金)	参加表明書類提出・受領
平成 29 年 05 月 26 日 (金)	参加資格確認通知
平成 29 年 07 月 21 日 (金) 17 時 15 分	提案書類の受付期限
平成 29 年 08 月	事業契約の優先交渉権者（事業候補者）の選定・確認
平成 29 年 08 月 予定 ~ 平成 29 年 09 月 予定	ヒアリング等の実施
	事業候補者の決定及び公表
	事業候補者との基本協定の締結
	事業者との仮契約の締結
平成 29 年 9 月 予定	事業者との本事業契約の成立（議会議決）
平成 29 年 9 月 予定	事業契約締結
平成 29 年 9 月 予定	基本設計・実施設計・工事
平成 30 年 7 月 予定	施設引渡し
平成 30 年 8 月 予定 ~ 平成 45 年 7 月 予定	施設の維持管理業務期間
平成 45 年 7 月 予定	事業契約終了

2. 募集要項等に関する事項

(1) 資料説明及び現地見学

募集要項等に関する資料説明及び現地見学は、事業者の要望により随時実施することとする。

資料説明及び現地見学を希望する事業者は、資料説明及び現地見学申込書（様式 A）に必要事項を記入の上、電子メールにて担当事務局に申し込むこと（郵送、FAX 等不可）。その際、電子メールの件名は「垂水市南の拠点整備事業資料説明及び見学」とすること。なお、電子メール送信後、当該電子メール到着の確認に関する担当事務局からの返信が無い場合は、速やかに担当事務局へ連絡すること。また、当日は募集要項等の配布は行わないので、市のホームページからダウンロードして各自持参すること。

なお、資料説明及び現地見学の実施は、事業者の審査結果には影響を与えないものである。また、透明性及び公平性の観点から、質問・意見については、4 月 3 日（月）以降に

予定している書面によつてのみの受け付けることとする。

担当事務局は、次のとおりとする。

◆担当事務局

垂水市企画政策課 南の拠点整備事業担当 (迫田)

住 所：〒891-2192 鹿児島県垂水市上町 114 番地

T E L：0994-32-1111

F A X：0994-32-6625

E-mail：t_seisakusuishin@po.city.tarumizu.kagoshima.jp

垂水市ホームページ：http://www.city.tarumizu.lg.jp

3. 参加表明書類の提出・受領及び参加資格確認通知等

(1) 参加表明書類の提出・受付

応募者は、参加表明書（様式 1-1）、及び資格審査に必要な書類（財政（経営）状況を確認できる書類等）を受付日時に提出すること。（郵送可）

- ① 受 付 日：平成 29 年 5 月 19 日（金）
- ② 受付時間：午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで
- ③ 受付場所：担当事務局

(2) 参加資格確認通知の送付

(1)により申請をした応募者のうち、参加資格の審査に合格した応募者の代表企業に対して参加資格確認通知を送付し、提案書類の提出を依頼する。

参加資格の審査の結果、失格となった者については、参加資格審査結果通知書にその理由を付記して代表企業に送付する。審査結果については、垂水市ホームページにおいて公表する。

4. 質問・意見受付及び回答

募集要項等、基本協定書（案）及び契約書（案）の記載内容に関する質問・意見の受付及び回答の公表を次の要領で行う。

(1) 受付期間：平成 29 年 4 月 3 日（月）～ 4 月 21 日（金）午後 5 時 15 分必着

(2) 提出方法：質問・意見の内容を簡潔にまとめ、質問等提出届（様式 B-1）、質問書（様式 B-2）または意見書（様式 B-3）に記入の上、電子メールにて担当事務局に提出すること。その際、電子メールの件名は、「垂水市南の拠点整備事業質問」または「垂水市南の拠点整備事業意見」とすること。なお、電子メール送信後、当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡すること。

(3) 質問または意見の提出先：担当事務局

(4) 回答：質問に対する回答及び意見に対する市の考え方については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・意見に関し、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあるものと市が認めたものを除き、市のホームページにて公表する。回答等の予定日は、平成 29 年 5 月 2 日（火）とする。

5. 提案書類の提出手続き等

(1) 提案書類の提出

参加資格を得た応募者は、提案書類を提出すること（郵送可）。なお、提出は代表企業が行うこと。

① 受付日：平成29年7月10日（月）～7月21日（金）必着

② 受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

③ 受付場所：担当事務局

(2) 費用の負担

提案書類の作成及び提出等、応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。また、応募者の提出書類については、返却しないものとする。

(3) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業において優先交渉権者の決定の公表時及びその他市が必要と認めるときには、公募参加者の承諾を得たうえで、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

(4) 特許権等

公募参加者の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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った公募参加者が負うものとする。

(5) 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき、1 提案のみ行うことができる。

(6) 提出書類の変更禁止

原則として、提出書類の変更はできないものとする。

(7) 応募の辞退

応募者は、提案書類提出時までであれば、いつでも本事業への応募を辞退することができるものとする。

なお、応募を辞退する場合は、辞退届（様式 2-4）を使用し、担当事務局まで郵送または持参により代表企業が提出すること（FAX 等不可）。

第5章 審査及び選定に関する事項

1. 事業者の募集及び選定の方法

本事業における事業者の選定方法は、提案価格のほか、設計・建設、維持管理、民間サービス事業及び事業計画等に関する提案内容について、総合的に評価する公募型プロポーザル方式とする。

詳細は、「事業候補者決定基準（案）」を参照すること。

2. 選定委員会の設置

透明性及び公平性を確保して評価を行うために、垂水市南の拠点整備事業に係る民間事業者選定委員会（以下、「選定委員会」とする。）を設置して審査を行う。

3. 審査の手順及び方法

優先交渉権者（事業候補者）の選定における審査の基本的考え方は、以下のとおりとする。詳細は「事業候補者決定基準（案）」を参照すること。

(1) 選定委員会による審査

選定委員会は、提出された提案書類の審査を行う。市が要求水準に関わる適合審査を行い、すべての要件を満たしていると認められた応募者の提案について、選定委員会は、事業候補者決定基準に従って評価を行い、最適任者及び次席者を特定する。

また、選定委員会は、最適任者及び次席者を特定するにあたり、提出書類を提出した応募者に対し、別途、日時及び場所を指定して、当該提案の内容等に関するヒアリングを実施する。

(2) 事業候補者の決定

選定委員会は、審査の結果を市に報告し、市は選定委員会による審査結果を踏まえ、事業候補者（構成員及び協力企業等）を決定する。

(3) 審査講評の公表

審査の講評は、事業候補者の決定後速やかに市ホームページにおいて公表する。

第6章 契約の手続きに関する事項

1. 基本協定等の締結

市は、決定された事業候補者との間で、基本協定を締結する。なお、第三者が収益サービスを行う場合、事業候補者は市と基本協定締結後、速やかに当該第三者をして誓約書（基本協定書（案）別紙4）を作成させ、市に提出すること。

2. 特別目的会社（SPC）の設立

事業候補者の構成員が SPC を設立する場合は、市との仮契約の締結までに、本事業を遂行する SPC として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社を垂水市内に設立する。構成員の保有する議決権は全体の 50% を超えるものとする。代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。SPC の株式については、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分はできないものとする。

3. リスク分担について

適正なリスク分担をすることにより、より質の高いサービスを長期の契約期間に亘って確実に提供することを目指すものとする。基本的に、市が提供する要件については市の責任とし、設計・建設・維持管理については事業者が負うものとする。別紙4に「リスク分担（案）」を示すが、落札者との協議のうえ、その後の契約において確定するものとする。

4. 事業契約の締結

市及び事業候補者は、基本協定の規定に基づき、仮契約を締結する。この仮契約は、垂水市議会の議決を経た後に本契約としての効力を生ずるものとする。なお、議会による不承認により、事業候補者と契約を締結しない場合、市は次席者と契約の締結を行うことができるものとする。

5. 契約保証金

事業候補者は、施設整備業務の対価に相当する金額の 10 分の 1 以上の次のいずれかの契約保証を付さなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) 銀行等または「公共工事の前払金保証事業に関する法律」（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社の保証

ただし、次のいずれかに該当する場合には、契約保証金が免除される。

- ① 契約者が保険会社との間に市を被保険者とする本事業の実施に関する履行保証保険契約を締結したとき。
- ② 契約者から委託を受けた保険会社と本事業の実施に関する履行保証契約を締結したとき。

6. その他

契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨（通貨単位は円）とする。

第7章 事業実施に関する事項等

1. その他条件について

サービス対価の構成等については、「別紙1 サービス対価の構成等について」、サービス対価の減額等の基準と方法については、「別紙2 サービス対価の減額等の基準と方法」、収益サービスの実施条件については、「別紙3 収益サービスの事業条件について」を、それぞれ参照すること。

2. 前払金について

公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）と、本施設の引渡予定日を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約（以下「保証契約」という。）を締結し、その保証証書を発注者に寄託して、施設整備費部分の10分の4以内（ただし上限2億円）において前払金の支払いを発注者に請求することができる。発注者は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から14日以内に前払金を支払うこととする。なお、中間前金払制度は採用しない。

3. 本事業に関する問い合わせ先

本事業に関する問い合わせ先は、次の担当事務局までとする。

◆担当事務局

垂水市 企画政策課 政策推進係 南の拠点整備担当（迫田）

住所：〒891-2192 鹿児島県垂水市上町114

TEL：0994-32-1111

FAX：0994-32-6625

E-mail：t_seisakusuishin@po.city.tarumizu.kagoshima.jp

垂水市ホームページ：http://www.city.tarumizu.lg.jp

別紙 1 サービス対価の構成等について

1. サービス対価の構成

市は、事業者に対して、サービス対価 A 及びサービス対価 B を支払う。

サービス対価 A は、本施設の設計・建設等業務の対価である。

サービス対価 B は、本施設の維持管理業務の対価である。

サービス対価の構成、内容及び該当区分の詳細は、下記のとおりである。

項目	内容	
サービス対価 A	本施設整備に係る事前調査業務及びその関連業務に係る費用	
	設計費	・本施設の設計費用
	建設費	・本施設の建設費用
		・本施設の什器備品に係る整備費用
	各種申請及び許認可手続き業務に係る費用	
	工事監理	・本施設の工事監理費用
	施設引渡し業務に係る費用	
その他	・*SPC 開業費用	
	・建中金利	
	・その他初期投資と認められる費用	
サービス対価 B	維持管理業務	・建築物保守管理業務に係る費用
		・建築設備保守管理業務に係る費用
		・清掃業務に係る費用
	その他	・保険料
		・法人税等の法人の利益等に対して係る税金
		・*SPC の経費（管理に関する費用）
		・*SPC の税引き後利益

※ SPC を設立する場合のみ計上

2. サービス対価の支払い方法

(1) サービス対価 A

市は、本施設の整備業務に係る対価（サービス対価 A）については、本施設の引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、市と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を 15 年間の割賦方式により、年 2 回元利均等方式で支払うものとする。

(2) サービス対価 B

1) 支払方法

本施設の維持管理業務に係るサービス対価（サービス対価 B）について、市は、本施設の市への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に亘り年 2 回、合計 30 回平準化して支払うものとする。

支払額は、原則として第 1 回から第 10 回、第 11 回から第 20 回、第 21 回から第 30 回

の区分ごとに平準化した支払となるよう算定する。ただし、第 1 回支払額については、本施設の引渡しから供用開始までの期間の業務量を勘案し、第 2 回から第 10 回の支払額と異なる金額を提案することも認めることとする。

2) 支払い手続き

市は、業務状況の確認等を行った後、事業者から請求書を受領し、請求書受領日から 30 日以内にサービス対価を支払う。

詳細は、「契約書（案）」を参照すること。事業終了時の支払いにあたっては、事業者は、市に対して請求書を提出する前に、過去 15 年間の業務完了届を提出し、市の確認を受けるものとする。

3) 対価の減額等

サービス対価 B に関して市は、各業務に対してモニタリングを実施し、各業務のサービス水準が要求水準を満たしていないと判断した場合には、事業者に対して是正勧告を行い、是正されない場合は対価を減額することがある。

詳細は、「募集要項 別紙 2 サービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

(3) サービス対価に係る消費税等の支払い方法

各サービス対価については、市は消費税等を加えて事業者を支払う。消費税率等の変更により消費税等を変更する必要がある場合には、市は変更後の消費税率等に基づいた消費税等を事業者に対して支払うものとする。

(4) 物価変動に伴う対価改定の考え方

市は、一定の水準を超える物価変動があった場合、支払い金額の変更を行うものとする。

1) 設計・建設費の物価変動に伴う改定

市または事業者は、本施設の引渡し予定日 60 日前までに、次の各号に掲げる場合には、設計・建設費の見直しについて相手方に請求することができる。

- (ア) 特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、建設費が不相当となったと認めた場合
- (イ) 予想することのできない特別の事情により、建設期間内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、建設費が著しく不相当となったと認めた場合

設計・建設費の変更額については、市及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 60 日以内に協議が整わない場合には、市が定め事業者に通知する。

2) 維持管理業務の対価の見直し

維持管理期間中の物価変動に対応して、維持管理業務の対価を改定する。

維持管理期間中の物価変動に対して、市及び事業者が協議して、維持管理業務の対価を改定する。

なお、各指標が廃止、改廃された場合には、相互の協議を経て、市が新たに適切な指標を指定するものとする。

分類	採用指標
サービス対価 B	「毎月勤労統計調査」(厚生労働省)、賃金指数、きまって支給する給与、事業所規模：5人以上、就業形態：一般労働者、産業：調査産業計

3) サービス対価 B の改定方法

平成 n 年度のサービス対価 B は、前回改定時の下記に示す指標 ($Index_r$) と平成 n-1 年度の指標 ($Index_{n-1}$: 平成 n-2 年 8 月から平成 n-1 年 7 月までの 12 ヶ月分の平均値) とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、初回のサービス対価 B の改定においては、提案書の受付日が属する月 (平成 28 年 6 月) の指標を ($Index_r$) とする。

$$P_n = P_{(n-1)} \times Index_{n-1} / Index_r$$

ただし、 $|(Index_{n-1} / Index_r) - 1| \geq 3.0\%$

P_n : 改定後の平成 n 年度のサービス購入料

P_{n-1} : 前回改定時の平成 n-1 年度のサービス購入料

※初回改定が行われるまでは事業者の提案に示されたサービス購入料

$Index_{n-1}$: n-2 年 8 月から n-1 年 7 月までの指数 (12 ヶ月分の平均)

$Index_r$: 前回のサービス購入料改定の基礎となった年度の指数

※初回改定が行われるまでは提案書類の提出締切日が属する月 (平成 28 年 6 月) の指数

※ $(Index_{n-1} / Index_r)$ は、小数点以下第 4 位を切り捨てる。

※ $Index$ は改定する費用に応じて、上表に示す指標を適宜当てはめる。

4) 改定の手続き

事業者は、維持管理期間の毎年度 9 月末日までに、指標値の根拠となる資料を添付して翌年度のサービス対価 B の合計金額を市へ報告し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

(5) 業務内容又は業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容または業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。

別紙 2 サービス対価の減額等の基準と方法

1. モニタリングの実施目的

市は、本施設の維持管理業務開始後、事業者が契約書、業務要求水準書、募集要項及び事業者提案等に基づき、本施設の維持管理業務を適切に実施していることを確認するため、モニタリングを行う。

2. モニタリングの実施方法

(1) 事業者からの業務報告書の提出

事業者は、業務要求水準書に基づき、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務日誌、業務月報、半期報告書及び年間総括書を、業務報告書として作成する。

業務報告書に記載する具体的な項目及び内容は、本事業契約成立後に事業者が作成し、市に対して提出する維持管理業務計画書に基づき、市との協議の上決定する。

- 1) 事業者は業務日報を作成し、市に原則としてその日毎に提出する。事業者は維持管理期間中、業務日報を常時閲覧できるように保管、管理しなくてはならない。
- 2) 事業者は、維持管理期間中、業務月報を、当月分につき、原則として翌月の5日（ただし、該当日が閉庁日の場合には直後の開庁日とする。）までに、市に提出する。
- 3) 事業者は、維持管理期間中、毎年4月1日から9月30日までの期間についての半期報告書を、原則として毎年10月5日（ただし、該当日が閉庁日の場合には直後の開庁日とする。）までに、市に対して提出する。
- 4) 事業者は、各事業年度終了後、当該事業年度にかかる維持管理業務に関する年間総括書を、原則として毎年3月31日（ただし、該当日が閉庁日の場合には直後の開庁日とする。）までに、市に対して提出する。

(2) 定期モニタリング

市は、月1回、定期モニタリングを行う。

定期モニタリングは、事業者が作成し提出した業務報告書の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする等の方法により実施する。

また、市は、必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の業務実施状況をチェックする。

なお、事業者は、当該説明及び確認の実施につき市に対して最大限の協力をを行う。

(3) 日常モニタリング

市は、事業者から毎日提出される日報を確認するほか、日常モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

(4) 随時モニタリング

市は、維持管理期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。

随時モニタリングにおいては、事業者に事前に通知した上で、本施設の維持管理について事業者の説明を求め、または本施設内において、その維持管理状況を事業者及び受託者等の立会いの上確認することができる。

なお、事業者は、当該説明及び確認の実施につき市に対して最大限の協力をを行う。

(5) 利用者ヒアリング等

市は、必要に応じて、本施設について利用者等へのヒアリング等を行うことができる。

3. 維持管理業務が要求水準を満たしていない場合の措置

- ① モニタリングの結果、維持管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、対象業務に対応するサービス対価 B の減額及び下記 4. の「改善要求」を行う。
- ② 維持管理期間を通じ、維持管理業務において 2 回の減額措置及び下記 4. の「改善要求」を経た後、さらに要求水準を満たしていない状況（減額ポイントの発生）があった場合、市は、事業者と協議の上、受託者等を変更させることがある。

なお、サービス対価 B の支払対象期間の途中に受託者等を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

- ③ 受託者等の変更後も対象業務の改善が認められず、サービス対価 B の支払の減額措置が行われる場合、又は受託者等の変更に応じない場合は、市は 6 ヶ月以内に契約を解除することができる。

なお、サービス対価 B の支払対象期間のうち、受託者等が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も、市は、契約を解除することができる。

4. 改善要求

市は、維持管理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に改善要求を行う。

事業者は、市からの改善要求に基づき、直ちに要求水準を満たしていない状態を一定期間内に改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、市に提出する。

市は、事業者の提出した改善計画書について、要求水準を満たしていない状態の改善・復旧が一定期間内にできる内容であると認めた場合には、直ちにこれを承認する。なお、市は承認にあたって、改善計画書の変更を求めることがある。

事業者が改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合、市は再度、改善要求を行い、また減額ポイントを加算し、事業者は改善計画書を再度提出する。再提出された改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合は、市は、事業者と協議の上、受託者等を変更させることがある。

なお、サービス対価 B の支払対象期間の途中に受託者等を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

5. 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

市は、維持管理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に改善要求を行うと同時に減額ポイントを加算する。

減額ポイントの加算の後、6 ヶ月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務にかかるサービス対価 B（6 ヶ月分）の減額を行う。

維持管理業務が要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す①または②の状態と同等の事態をいう。

- 1) 本施設利用者が本施設を利用する上で、明らかに重大な支障がある場合
- 2) 本施設利用者が本施設を利用し、明らかに利便性を欠く場合

各業務について、1) の状態とは以下のとおりとする。

業務		重大な支障がある場合の例
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・故意に市との連絡を行わない (長期にわたる連絡不通等) ・市からの指導・指示に従わない ・有資格者の未配置 ・業務計画書や業務報告書への虚偽記載
維持管理業務	建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の未実施 ・安全措置の不備による災害・事故等の発生 ・修繕業務の未実施
	建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の未実施 ・停電、断水等の放置 ・設備使用不可の放置 ・安全措置の不備による災害・事故等の発生
	清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生的な環境を維持できていない ・著しく景観を損ねている

なお、2) の状態についての判断基準は、維持管理業務開始までに市が設定するものとする。

(2) 要求水準未達成の場合の措置

1) ペナルティポイントの付与

モニタリングの結果、要求水準未達成が確認された場合、その未達成の度合に応じて、以下のとおり、ペナルティポイントを付与する。

市は、当該月のモニタリング等が終了し、ペナルティポイントがある場合には、事業者へ書面によりペナルティポイントを通知する。

事態	ペナルティポイント
施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 10 ポイント
施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合	① 指摘された項目について速やかに改善された場合 ⇒0 ポイント
	② 指摘された項目について改善されるまでに時間がかかった場合 ⇒1 項目につき 1 ポイント
	③ 1 ヶ月間に、同種の項目について再度指摘された場合 ⇒1 ポイント

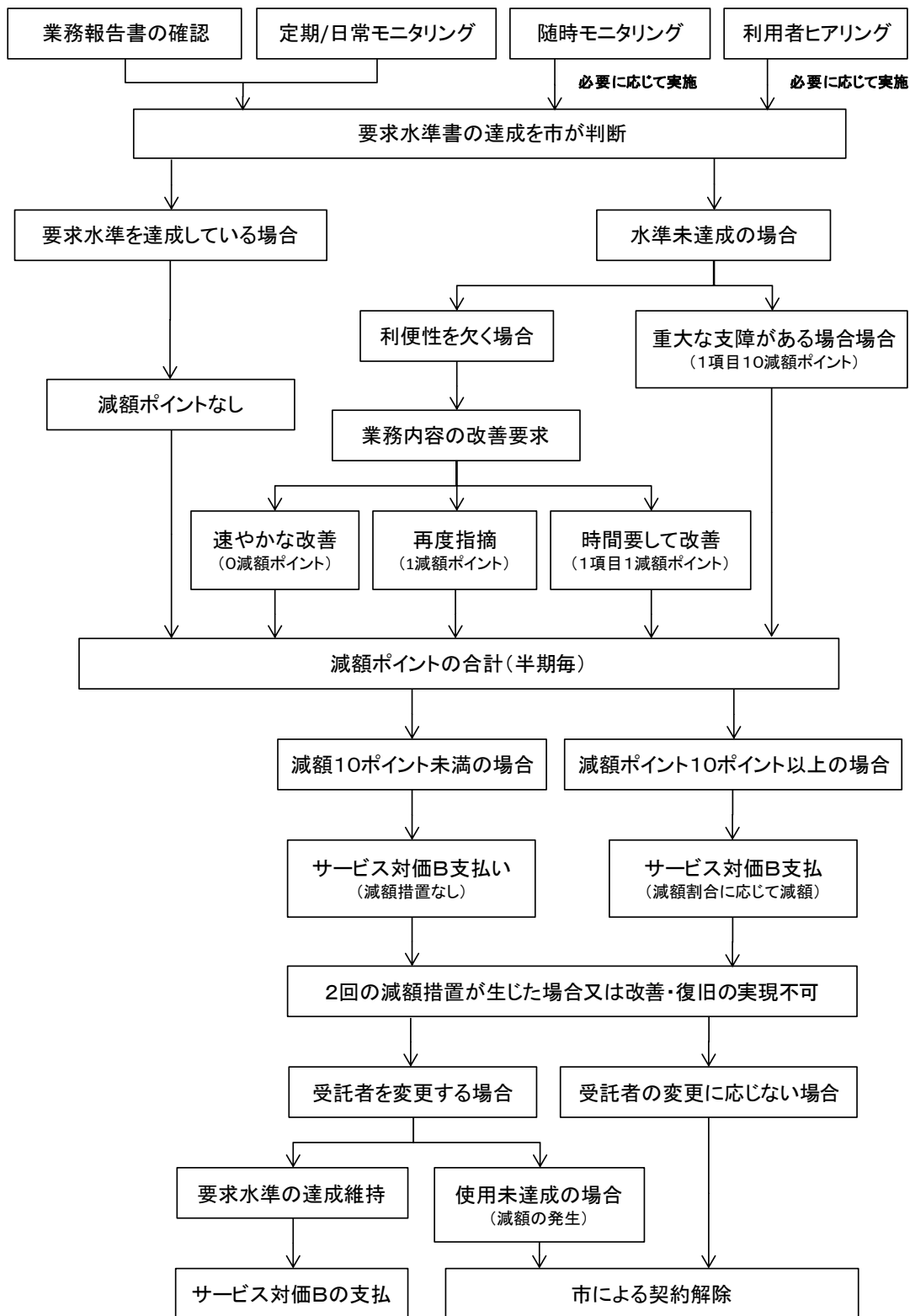
2) サービス対価 B の減額

サービス対価 B の支払いに際しては、当該 6 ヶ月の維持管理業務に係るペナルティポイントの合計を計算し、下表にしたがってサービス対価 B の減額割合を市は、事業者へ書面により通知する。

【減額割合】

当該 6 ヶ月のペナルティポイント合計	維持管理業務の対価の減額割合
100 ポイント以上	100%減額
50～99 ポイント	1 ポイントにつき 0.9%減額 (45%～89.1%の減額)
30～49 ポイント	1 ポイントにつき 0.6%減額 (18%～29.4%の減額)
10～29 ポイント	1 ポイントにつき 0.3%減額 (3%～8.7%の減額)
0～9 ポイント	0% (減額なし)

【モニタリングの流れ】



別紙3 収益サービスの事業条件について

収益サービスの計画にあたっては、次の事業条件を前提とすること。

1. 収益サービスについて

(1) 事業の内容

収益サービスについては、基本的にレストラン、マルシェ、チャレンジショップ、キッチンスタジオ、事務所、テナントブース等とする。「老若男女、地域住民、観光客、みんなが楽しめる施設」をコンセプトとし、日常利用による集客のみならず、非日常の空間を作り出すことで観光客の誘客も図り、6次産業化による市全体の「稼ぐ力」を向上させ、垂水市の観光と産業振興の拠点となる施設を整備するものである。内容については、地元の特産品や特徴を生かしたものを主としたものとする。具体的な内容や配置等は事業者の提案に委ね、市と事業者との協議により市が認めた内容に限り、収益サービスを行うことができるものとする。

(2) 使用期間

使用許可の期間を1年間として、本施設の維持管理期間(15年間)が終了するまでの間、毎年度ごとに更新するものとする。

(3) 使用料

使用料は市と事業者が協議して定める。

(4) 店舗の規模概要

諸室	規模	用途・機能	備考
レストラン	800 m ² 程度	・地元の食材を活用した料理の提供を行い、本市の食の魅力をPRする。	階数は2階までとする
マルシェ	400 m ² 程度	・主に、地元の特産品など地元の工場や生産者から仕入れたものを販売し、本市をPRする。	
キッチンスタジオ	適宜	・6次産業化に資する施設であり、特産品を活用した新商品の開発等を実施	
チャレンジショップ	適宜	・新商品のマーケティング等に資する施設である	
事務所	適宜	施設運営用事務スペース	
テナントブース	適宜	・主に、地元の産業や観光資源などを活用した、本市のPRにつながるサービス内容とする。	
エントランス	適宜	入りやすく、明るい施設の顔となるものとする。	

2. テナント入居する場合

(1) 手続き

手続き方法は市と事業者が協議して定める。

(2) 使用期間

使用許可の期間を1年間として、本施設の維持管理期間(15年間)が終了するまでの間、毎年度ごとに更新するものとする。

(3) 使用料

使用料は市と事業者が協議して定める。

(4) テナント部分の用途違反に対する措置

事業者等が維持管理の開始日が到来しても事業者が提案した用途に供さないことが明らかとなった場合、市が認めない用途変更を行った場合及び事業者側の事由で維持管理期間の途中でテナントを撤退する場合、市は、テナント部分の使用許可を取り消すものとする。

この手続きにより使用許可を取り消した場合、事業者等は原状回復の上、テナント部分を市に返還すること。

別紙4 リスク分担（案）について

	リスクの種類	リスクの種類 リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用		○	
	制度関係リスク	政治・行政リスク	本事業に直接影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規制法の成立	○
			上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	事業者が取得すべき許認可の取得遅延または取得できなかった場合		○
			市の事由による許認可取得遅延	○	
		税制度リスク	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの （市への所有権移転前）		○
	本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの		○		
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	
	社会リスク	市民対策リスク	本事業そのものに対する市民の理解が得られない場合	○	
			提案内容に関し、市民の理解が得られない場合		○
			市民からの苦情（建設時・維持管理時）		○
		第三者賠償リスク	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境関連リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○	
	債務不履行リスク	市の債務不履行による中断・中止	○		
		事業者債務不履行・構成企業の債務不履行等による遅延・中断・中止		○	
	不可抗力リスク	天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止	○	注) ▽ 1% ルール	
経済リスク	資金調達リスク	民間資金調達・確保		○	
		交付金・補助金の調達・確保	○		
	金利リスク	金利変動		○	
	物価変動リスク	インフレ・デフレ年間変動3%以内の変動		○	
上記を超える大幅な変動（3%を超えるもの）		○			
発注者責任リスク	市の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事・維持管理の請負内容の変更	○			
	事業者の指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理の変更		○		
請負委託リスク	事業者からの業務委託に関するリスク		○		

共通 (つぎ)	要求水準未達リスク	要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		○
	支払遅延・中断リスク	市の支払いの遅延・中断	○	
	入居者リスク	入居者の不法行為等による損害	○	
	安全管理リスク	建設期間・維持管理期間に事故や第3者に損害を及ぼし遅延や損害が生じた場合		○
工事	測量調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		事業者の提示内容、指示、判断の不備によるもの		○
	用地確保リスク	事業用地の確保	○	
		工事・事業者の運営等に必要な用地確保		○
	用地瑕疵リスク	市が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		市の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
	工期変更・工事遅延リスク	市の指示および市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者に起因するもの		○
	建設コスト増大リスク	市に起因するもの	○	
		事業者に起因するもの		○
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
瑕疵リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○	
	瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合		○	
工事中止リスク	市の指示によるもの	○		
	事業者の責めに起因する中止		○	
その他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費・事業者の精算手続き費用		○

注) 不可抗力リスク項目中の事業者負担における1%ルールとは、不可抗力リスクにかかる費用において、全費用のうち1%相当額を事業者が負担し、残額を市が負担するもの。なお、維持管理業務においては、年間の維持管理費の1%相当額とする。

※リスク分担表のうち、「提供した情報リスク」、「契約リスク」、及び「応募リスク」以外のリスクについては、契約締結後のリスクとして分担する。したがって、契約締結前における市との協議において変更の可能性はある。