

南の拠点整備事業（B棟）

実施方針

平成 29 年 2 月

垂 水 市

【 目 次 】

第1章 事業者の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項	1
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	4
1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	4
2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）	4
3. 応募者の備えるべき参加要件等	5
4. 審査及び選定に関する事項	7
5. 審査の手順及び方法	7
6. 契約の手続きに関する事項	8
7. 提出書類の取扱い	9
第3章 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基本的な事項	9
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	9
2. 提供されるサービス水準	9
3. 市による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	9
第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項	10
1. 本施設等の立地条件	10
2. 土地の使用に関する事項	11
3. 本施設等の構成	11
第5章 その他事業の実施に関して必要な事項	12
1. 議会の議決	12
2. 情報公開及び情報提供	12
3. 公募に伴う費用負担	12
4. 添付書類等	12

第1章 事業者の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

南の拠点整備事業（B棟）（以下、「本事業」という。）

(2) 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。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

垂水市長 尾脇 雅弥

(4) 事業目的

少子高齢化が進んでいる垂水市は、人口減少に歯止めをかけ、地域活動や地場産業において必要な若手人材の労働力を確保し、定住人口と雇用、及び交流人口の増加を促すべく「垂水市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。その総合戦略を具体的な成果に結びつける一つの施策として、垂水市は「南の拠点整備」として「道の駅」の建設を進め、国道220号・垂水フェリー航路・大隅縦貫道整備と将来の横断道路による交通の結節点としての地の利を生かし、垂水市全体の産業・観光振興を実現するものとする。

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りつつ、市の産業・観光振興拠点となる施設を建設するものである。

南の拠点の整備にあたっては、以上の基本理念に基づき実施するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、民間資金活用型事業として、垂水市が所有する敷地内（一部民地を購入）で実施されるものである。本事業は、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が施設を設計、建設を行った後、竣工後に本施設の所有権を市に移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に亘り維持管理を遂行する方式（BT0：Built Transfer Operate）により実施する。

(6) 業務範囲

事業者が実施する業務（以下、「本業務」という。）の範囲は以下のとおりである。詳細については、募集要項等において提示する。

1) 本施設の整備

- 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業務を含む。）
- ② 設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ③ 既存施設の解体業務
- ④ 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）
- ⑤ 工事監理業務
- ⑥ 市への所有権移転業務

2) 本施設の維持管理

- ① 建築物・建築設備巡回点検緊急対応業務

②設備点検業務（消防、受変電、浄化槽）

③改正フロン法に準ずる空調室外機点検

大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の市議会における議決を受け、事業契約締結の日から平成45（2038）年7月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

平成29年 2月下旬	実施方針の公表
※随時、必要に応じ実施	資料説明及び現地見学
平成29年02月下旬	実施方針に関する質問・意見の受付
平成29年03月下旬	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表
平成29年04月上旬	募集要項等の公表
平成29年04月下旬	募集要項等に関する質問・意見の受付
平成29年05月上旬	募集要項に関する質問・意見に対する回答の公表
平成29年05月中旬	参加表明書類提出・受領
平成29年05月下旬	参加資格確認通知
平成29年07月中旬	提案書類の受付
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 ～	ヒアリング等の実施
平成29年 9月	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09月	事業者との本事業契約の成立（議会議決）
平成29年09月	事業契約締結
平成29年09月	基本設計・実施設計・工事
平成30年07月	施設引渡し
平成30年08月 ～	施設の維持管理業務期間
平成45年07月	
平成45年07月	事業契約終了

(9) 支払に関する事項

市の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理業務に係るサービス対価とする。

市は、本施設の整備業務に係る対価については、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、市と事業者の間で締結する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。

また、本施設の維持管理業務に係るサービス対価について、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、契約書に定める額を事業期間に亘り年2回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

(10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

なお、本事業は、民間資金活用型事業であるが、下記 1) に掲げる PFI 法については、必ずしも遵守する必要はない。

(関係法令等) 各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用する。

- 1) 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) (PFI 法)
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針(平成 12 年総理府告示第 11 号)
- 3) 地方自治法(昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号)
- 4) 建築基準法(昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号)
- 5) 都市計画法(昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号)
- 6) 消防法(昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号)
- 7) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- 8) 電波法(昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号)
- 9) 水道法(昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号)
- 10) 下水道法(昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号)
- 11) 鹿児島県建築基準法施行条例
- 12) 鹿児島県屋外広告物条例
- 13) 鹿児島県福祉のまちづくり条例
- 14) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年 10 月 9 日法律第 107 号)
- 15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号)
- 16) 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号)
- 17) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年 5 月 31 日法律第 104 号)
- 18) その他、本事業に係る法令

(参考基準等)

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 3) 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)及び同標準図最新版
(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 4) 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)及び同標準図最新版
(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 5) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 6) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 7) 鹿児島県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針

※発注各文書に齟齬がある場合は、事業契約・業務要求水準書等質疑応答・業務要求水準

書の順に高位とすることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、市と協議の上、適用について決定する。

(11) 実施方針等の取扱い

本実施方針等に関する質問・意見の受付は、2月下旬に行うものとする。

平成29年4月上旬に予定している募集要項等の公表後、募集要項等に関する質問・意見の受付、回答を行うものとする。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、優先交渉権者に効率的かつ効果的な行政サービスの提供を安定的・継続的に求めるものである。

したがって、優先交渉権者の決定にあたっては、公募により、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用する予定とする。

2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、「【実施方針 資料1】事業スケジュール表（予定）」を参照すること。

(1) 募集要項等の公表

募集要項等（公募公告、募集要項、様式集、基本協定書（案）、契約書（案）、業務要求水準書（案）、事業候補者決定基準（案）等）を市のホームページにて公表する。

(2) 募集要項などに関する質問・意見の受付・回答

募集要項等に関する質問・意見を受け付け、回答を行うものとする。具体的な日程については、募集要項等において提示する。

(3) 参加表明書類提出・受領、参加資格確認審査結果の通知

公募参加希望者に、参加表明書及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求める。参加資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。

参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(4) 提案書の受付

公募参加者（資格確認審査の通過者）に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(5) 選定委員会による優先交渉権者の選定、市による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による選定委員会の意見を受け、市が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、市のホームページにて公表する。

(6) 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約の文言明確化、事業契約の調印（仮契約）

市は、優先交渉権者との事業契約の調印（仮契約）に先立って、本事業に係る基本協定を代表企業と締結する。

市は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

市は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、事業契約を優先交渉権者と調印（仮契約）する。

当該事業契約は、市議会における議決をもって正式に効力を発生するものとする。

3. 応募者の備えるべき参加要件等

(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。

(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、支社、本店、支店、もしくは営業所を置くこと。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900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900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等選定委員会（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) 参加表明書類提出・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。

(5) 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

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（参加表明書類提出・受領日）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）時までの間において、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。

4. 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、事業計画、地域貢献及び関連サービス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。

(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、選定委員会を設置して審査を行う。

5. 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。

(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。市が業務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、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。

6. 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。

(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) 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。議会による不承認もしくは事業候補者が契約を締結しない場合は、事業候補者側が要した費用は事業候補者が負担することとする。

(4) 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 100 分の 10 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。

(5) 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。

7. 提出書類の取扱い

(1) 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。

(2) 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。

第3章 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基本的な事項

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、事業者が担当する業務については、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、原則として事業者が負うものとする。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

市と事業者の責任分担は、原則として「【実施方針 資料2】リスク分担表（案）」によることとし、必要な事項については、募集要項等において提示する。

(3) 保険

市が優先交渉権者・事業者に求める保険の種類については、募集要項等において提示する。

2. 提供されるサービス水準

本事業において、市が要求する本業務の要求性能及びサービス水準については、募集要項・業務要求水準書等において提示する。

3. 市による本事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書等に規定された水準、並びに提案書において公募参加者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの時期

1) 調査・設計時

市は、事業者によって行われた調査・設計について、市が要求した水準に適合し、かつ、提案書において事業者が提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。確認の結果、それぞれの水準に適合していないと市が判断した場合に

は、市は事業者に対して修正又は変更を求めることができるものとする。

2) 工事施工時

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、定期的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受けるものとする。

また、事業者は、市が要請した場合、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説明を行うものとする。

3) 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して現場で市の確認を受ける。市は、施工状態について市が要求した水準に適合し、かつ、提案書において事業者が提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。確認の結果、水準に適合していないと市が判断した場合には、市は事業者に対して補修又は改造を求めることができるものとし、事業者は、補修・改造を実施しなければならない。

4) 施設供用開始後（維持管理段階）

市は、維持管理段階において、定期的に維持管理業務の実施状況を確認するものとする。

5) 財務の状況に関するモニタリング

事業者は、毎年度、決算書類を含む事業報告書により財務の状況について、市に報告するものとする。

(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、業務要求水準書等において提示するものとする。

(4) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とするものとする。

(5) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、市が要求した水準、かつ提案書において事業者が提案した水準が維持されていない場合、市は事業者に対して、本施設の補修、改造勧告、または維持管理業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後にも改善が認められない場合は、協議のうえ、支払金額の減額措置を行う。

第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 本施設等の立地条件

事業計画地の位置：垂水市浜平地区

事業計画地の敷地面積：約 24,956.06 m² (7,562 坪)

用途地域：準住居地域及び準工業地域

形態規制指定 建ぺい率：60%

指定容積率：200%

2. 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、建設予定地の市有地を、施設整備に必要な範囲で使用することができるものとする。

3. 本施設等の構成

本施設ではレストラン、マルシェ、チャレンジショップ、キッチンスタジオ、テナントブース等のサービスの提供を予定している。「【実施方針 資料4】配置参考図」

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、前述した事業目的に沿った建築物のことをいう。

1) 収益サービス

本事業が、垂水市におけるまちづくりの拠点としての役割を果たすために、隣接して整備が予定されている道の駅や、温泉施設等との連携を考慮した施設とすることで、賑わい創出及び利便性の向上に寄与するサービスの提供のことをいう。

収益サービスの具体的な内容や配置等については事業者提案に委ねるものとするが、民間資金活用事業による利点を活かし、収益サービスの提供により事業費の縮減に寄与する内容とすること。

なお、住宅、倉庫及び青少年に有害な影響を与えることが懸念される興行、また、それらに関する提案は認めない。また、関係機関等との調整を要する場合には、適宜、応募者の責任において関係機関等と調整を行った上で提案すること。また、光熱水費が発生する場合は、事業者側で負担すること。

(2) 外構等

1) 通路

2) 歩道 他

第5章 その他事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

- (1) 債務負担行為の設定に関する議案を平成29年3月の市定例議会にて議案提出予定
- (2) 事業契約に関する議案を平成29年9月の市定例議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページにて適宜公表するものとする。

3. 公募に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用については、すべて公募参加者の負担とするものとする。

4. 添付書類等

【実施方針 資料1】 事業スケジュール表（案）

【実施方針 資料2】 リスク分担表（案）

【実施方針 資料3】 計画地及び周辺状況図

【実施方針 資料4】 配置参考図

◆本事業に関する窓口

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

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

【実施方針 資料1】事業スケジュール表（予定）

日 程	内 容
平成 29 年 02 月 下旬	実施方針の公表
※随時，必要に応じ実施	資料説明及び現地見学
平成 29 年 02 月 下旬	実施方針に関する質問・意見の受付
平成 28 年 03 月 下旬	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表
平成 29 年 04 月 0 月上旬	募集要項等の公表
平成 29 年 04 月 下旬	募集要項等に関する質問・意見の受付
平成 29 年 05 月 0 月上旬	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 中旬	参加表明書類提出・受領
平成 29 年 05 月 下旬	参加資格確認通知
平成 29 年 07 月 中旬	提案書類の受付
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 ～ 平成 29 年 09 月	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 09 月	事業者との本事業契約の成立（議会議決）
平成 29 年 09 月	事業契約締結
平成 29 年 09 月	基本設計・実施設計・工事
平成 30 年 07 月	施設引渡し
平成 30 年 08 月 ～ 平成 45 年 07 月	施設の維持管理業務期間
平成 45 年 07 月	事業契約終了

【実施方針 資料2】リスク分担表（案）

	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	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○		
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		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	○	
			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	○	
		法制度リスク	上記以外の法令の変更		○
			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		○
		許認可リスク	市の事由による許認可取得遅延	○	
			消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
		税制度リスク	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。

【実施方針 資料 3】計画地及び周辺状況図

■計画地位置：鹿児島県垂水市浜平地区



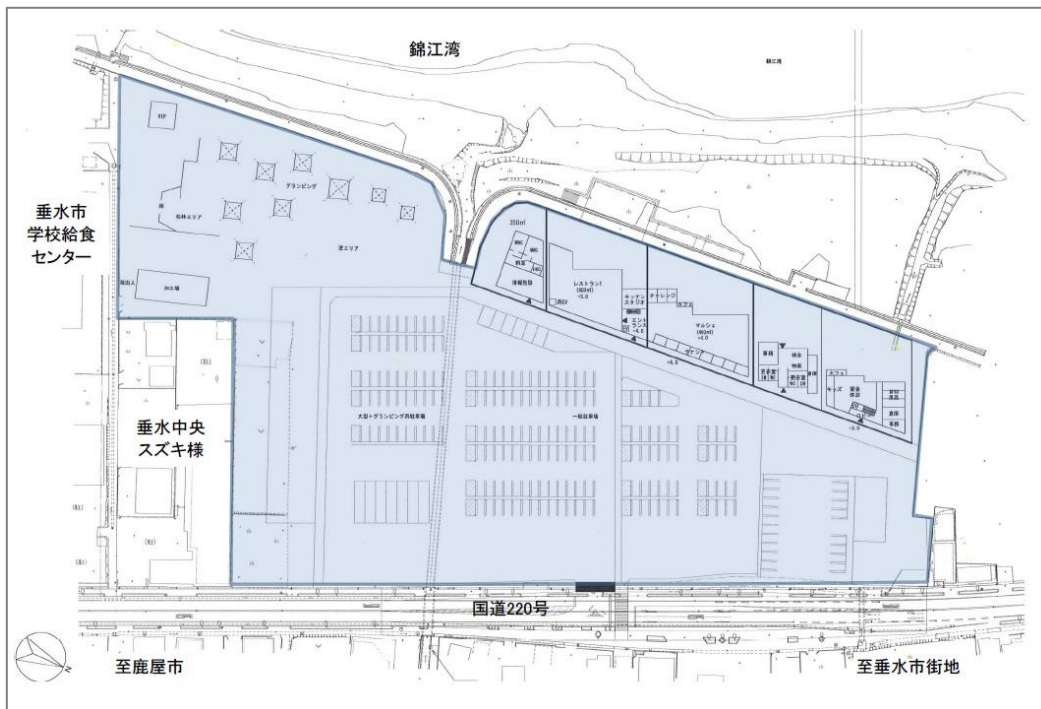
図 計画地位置（※オレンジ色範囲内の敷地）

■計画地の概要

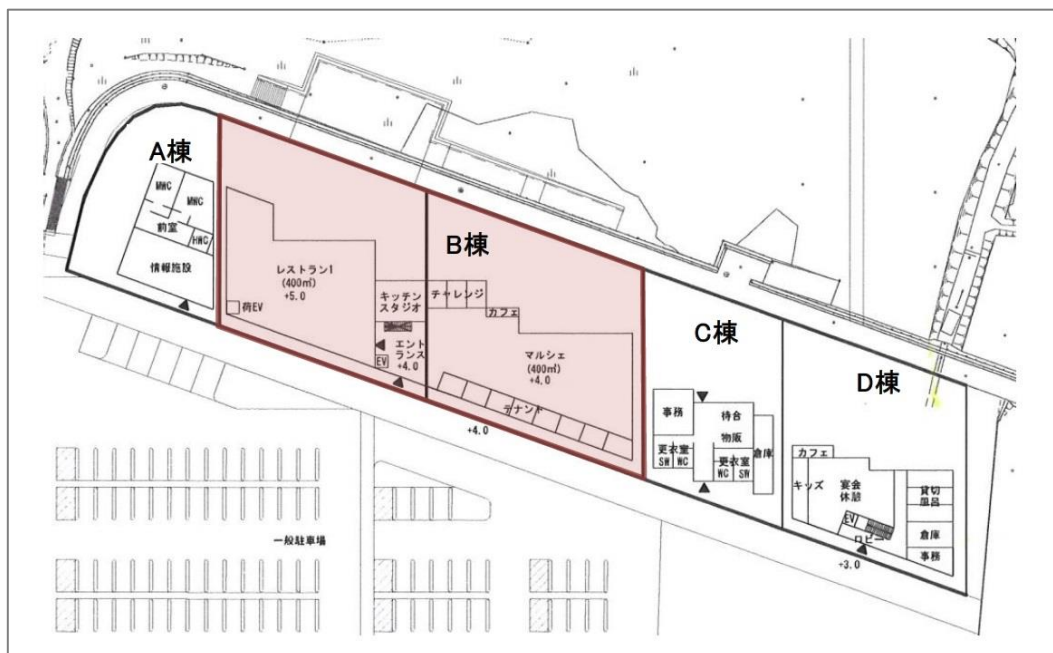
項目	内容
敷地面積	24,956.06 m ²
用途地域	準住居地域及び準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

【実施方針 資料4】配置参考図

■南の拠点全体配置参考図



■PFI エリア (上記参考図建物部分拡大)



■施設規模

項目	規模	備考
床面積	2,140 m ²	階数は2階を上限とする
外構	1,020 m ²	