

# 早良地域交流センター（仮称）整備事業

## 実施方針

平成 29 年 12 月

福岡市

「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号最終改正平成28年法律第51号。以下、「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、福岡市早良市民地域交流センター（仮称）整備事業（以下、「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

平成29年12月25日

福岡市長 高島 宗一郎

## 【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 特定事業の選定及び公表	4
第2 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	6
1 敷地に関する各種法規制等	6
2 施設要件	7
第3 本事業にかかる事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者選定に関する基本的事項	8
2 募集及び選定スケジュール	10
3 入札参加資格等	13
4 契約手続等	19
5 提出書類の取扱い	20
6 契約金額の内訳の公表	20
第4 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	21
1 基本的な考え方	21
2 予想されるリスクと責任分担	21
3 モニタリング等	21
第5 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	22
1 基本的な考え方	22
2 管轄裁判所の指定	22
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	23
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	23
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	23
3 金融機関等と市の協議及び直接協定	23
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	24
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	24
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	24
3 その他の支援に関する事項	24
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
1 議会の議決	25
2 本事業において使用する言語、通貨単位等	25
3 入札参加に伴う費用負担	25
4 情報公開及び情報提供	25
5 問い合わせ先	25
別紙 リスク分担表	
様式1 実施方針等に関する説明会参加申込書	
様式2 実施方針等に関する質問及び意見書	

本実施方針は、PFI 法に基づき特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、事業の実施に関する方針として定めるものである。

また、市としては、ここに公表する実施方針及び関連資料に対し、質問・意見の受付及び回答、説明会等を通じ、民間事業者から幅広い意見や改善案が寄せられることを期待するとともに、それらを合理的に踏まえた形での入札公告を予定している。

◆用語の定義

PFI 法	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）をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づく事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し事業を実施する者をいう。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設等を行う施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
入札説明書等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
入札参加者	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
構成員	入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負し、特別目的会社に出資を行う法人をいう。
協力企業	入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
代表企業	構成員の中で入札参加者を代表して応募手続きを行い、市との対応窓口となる 1 法人をいう。
資格審査通過者	入札参加資格を通過した者をいう。
参加資格確認基準日	入札参加資格審査書類の受付締切日をいう。
事業提案書	資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
検討委員会	PFI 事業実施に必要となる事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
落札者	検討委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
本件整備・運營業務	本施設の設計・建設、開館準備、維持管理及び運營業務をいう。
サービス対価	本件整備・運營業務に係るサービスの対価として市が事業者に対して支払う料金をいい、本施設の設計・建設に係る対価、開館準備に係る対価及び維持管理・運営に係る対価で構成される。
市ホームページ	本事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、第 8 5 に示す。

## 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

早良地域交流センター（仮称）整備事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

#### (3) 事業の目的

福岡市（以下「市」という。）は、平成24年12月に市が策定した第9次福岡市基本計画に基づき、早良区中南部において、地域住民の交流を促進する場を提供し、地域コミュニティの活性化、文化・スポーツの振興、地域福祉の向上に寄与するため、区レベルの行政サービスを補完する施設である「早良地域交流センター（仮称）」（以下、「本施設」という）を整備、維持管理、運営する事業を実施する。

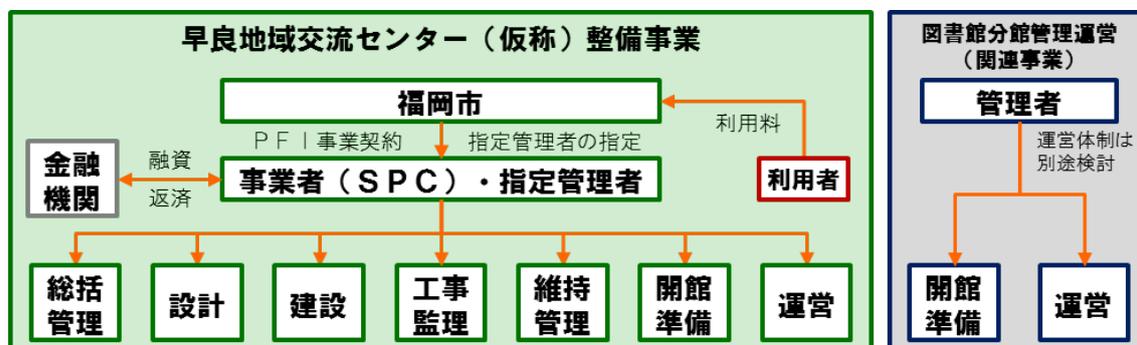
#### (4) 事業内容

##### ①事業スキームの概要

本事業及び関連する事業全体のスキームは以下のとおりである。

なお、図書館分館の開館準備業務及び運營業務については、本事業に包括しない。

図表 1 事業全体のスキーム図



##### ②施設概要

事業用地 : 福岡市早良区四箇田団地内

敷地面積 : 約 10,600 m<sup>2</sup>

想定床面積 : 約 5,200 m<sup>2</sup>

##### ③事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が自らの資金で本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務を行った後、市に本施設の所有権を移転し、事業期間を通して維持管理業務、運營業務を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

なお、本施設の管理運営にあたっては、事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定することを想定している。

#### ④事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（平成 31 年 3 月予定）から平成 49 年 3 月 31 日までとする。

#### ⑤事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及びその他詳細については、要求水準書（案）を参照すること。

##### ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 総務・経理業務
- (ウ) 事業評価業務

##### イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 各種関係機関との調整業務
- (ウ) 設計及び関連業務

##### イウ 建設業務

- (ア) 建設業務及びその関連業務
- (イ) 什器備品設置業務

##### イエ 工事監理業務

##### エオ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 修繕・更新業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 設備備品保守管理業務
- (カ) 植栽維持管理業務
- (キ) 外構施設保守管理業務

##### (ク) 清掃業務

##### (ケ) 警備業務

- (クコ) 事業期間終了時の引継ぎ業務

##### オカ 開館準備業務

- (ア) 運営準備業務
- (イ) 事前受付業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) オープニングイベント業務

##### オキ 運営業務

- (ア) 全体管理業務

- (イ) 利用受付・案内業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) 駐車場管理運営業務
- ~~(オ) 清掃業務~~
- ~~(カ) 警備業務~~
- (キオ) 自由提案業務

## ⑥市が行う業務

市が実施するものは、交付金申請業務である。

## ⑦事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

### ア 市からのサービス対価

市は、選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。サービス購入料の構成は次のとおりである。

#### (ア) 施設整備の対価

本施設の整備に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業契約において予め定める額を割賦方式により、選定事業者に支払う。なお市は、施設整備の対価の一部に国の交付金を活用予定であり、これについては一括して選定事業者に支払う予定である。

#### (イ) 開業準備の対価

本施設の開業準備に要する費用で、事業契約において予め定める額を本施設の供用開始後一括して事業者に支払う。

#### (ウ) 運営・維持管理の対価

本施設の運営・維持管理に要する費用のうち、光熱水費を除く部分で、選定事業者の提案金額を基に、市と選定事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度四半期ごとに支払うことを想定している。

#### (エ) 運営・維持管理に要する光熱水費

本施設の運営及び維持管理に要する費用のうち、光熱水費に相当する額で、選定事業者の提案金額を基に、市と選定事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度四半期ごとに支払うことを想定している。

### イ その他の収入

事業者は、市からのサービス対価のほか、任意提案により実施する自由提案事業により得られる収入を、自らの収入とすることができる。自由提案事業の要件については、要求水準書に規定する。

## ⑧市の収入

施設専用利用料金、設備専用利用料金、駐車場利用料金の他、事業者を含め、本施設の目的外使用を行う者から得る使用料。

### ⑨遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

### ⑩事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりである。

事業契約締結日及び指定管理者の指定	平成 31 年 3 月頃
施設引渡し（維持管理業務開始）	平成 33 年 7 月頃
開館（運營業務開始）	平成 33 年 11 月頃
事業期間終了日	平成 49 年 3 月 31 日
事業期間	事業契約締結日 ～ 平成 49 年 3 月 31 日
設計・建設期間（約 2 年 4 箇月）	事業契約締結日 ～ 平成 33 年 7 月頃
開館準備期間（約 2 年 7 箇月）	事業契約締結日 ～ 平成 33 年 11 月頃
維持管理期間（約 15 年 9 箇月）	引渡し日 ～ 平成 49 年 3 月 31 日
運営期間（約 15 年 5 箇月）	供用開始日 ～ 平成 49 年 3 月 31 日

### ⑪事業期間終了時の措置

事業期間の終了時に、事業者は、本施設を入札説明書等に示す良好な状態で市に引き継ぐこと。

建物竣工時においてはライフサイクルを 70 年間とした長期修繕計画を策定し、市に提出する。その後、事業期間終了 2 年前には施設の状況についてチェック・評価を行ったうえ、上記計画の時点修正を行い、報告書を市に提出する。

### ⑫実施方針の変更

民間事業者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、変更を行った場合には、速やかにその内容を市ホームページにおいて公表する。

## 2 特定事業の選定及び公表

特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行う。

### （１）特定事業選定の基本的考え方

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

### （２）効果等の評価

市の財政負担見込額の算定については、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し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### **(3) 選定結果の公表**

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、速やかに公表する。また、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ときも同様に公表する。

## 第2 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 敷地に関する各種法規制等

敷地の主な前提条件は、以下のとおりである。

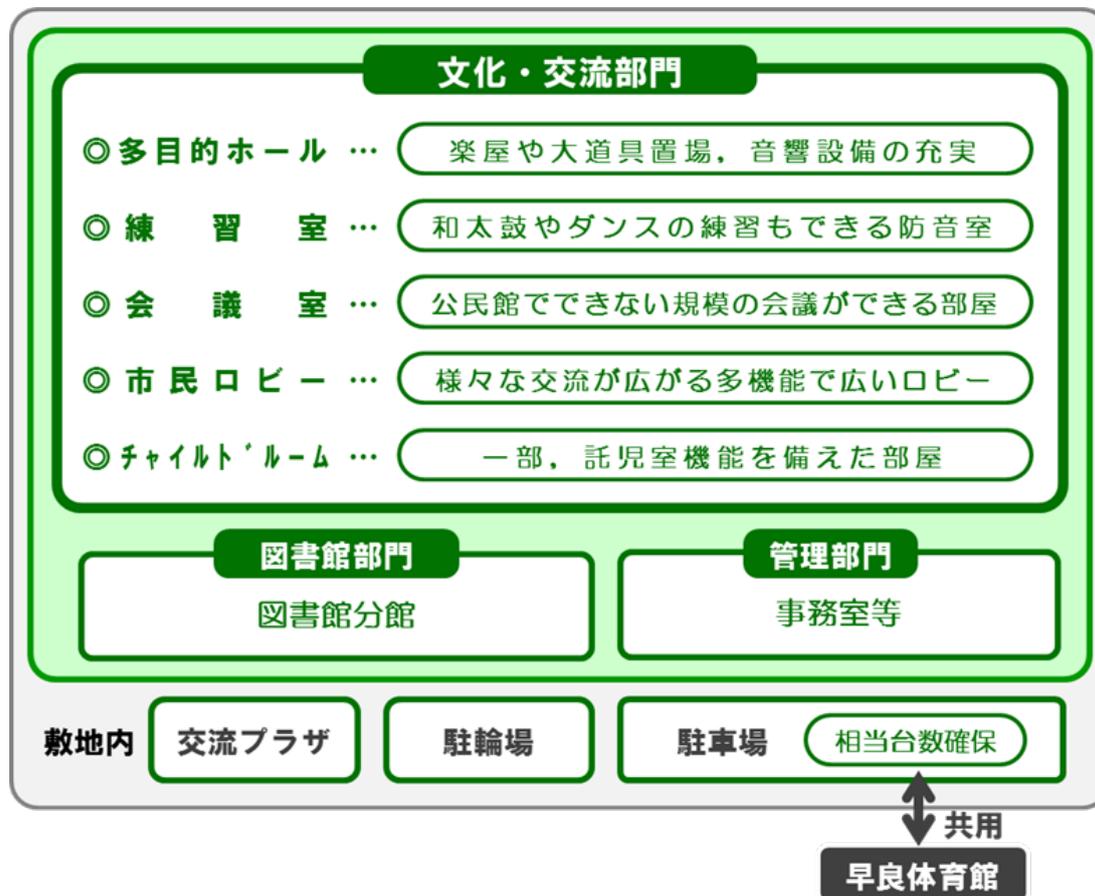
所在地	福岡市早良区四箇田団地
敷地面積	約 10,600 m <sup>2</sup>
容積率／建ぺい率	100％／60％※
用途地域	第一種中高層住居専用地域
法令規制	第一種 15m 高度地区、日影規制（4m-3 時間/2 時間）、埋蔵文化財包蔵地
地区計画等	なし
想定床面積	約 5,200 m <sup>2</sup>
土地の所有	独立行政法人都市再生機構（入札公告前に市が取得予定）

※建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に係る角地緩和の適用を受け、建ぺい率 50％から 10％上乘せ。

## 2 施設要件

本施設の概要は次のとおりである。詳細は要求水準書（案）を参照すること。

### (1) 部門構成



### (2) 諸室等の想定面積

項目		概要
施設	多目的ホール	300 席、楽屋、倉庫等、1,020 m <sup>2</sup> 程度
	練習室	2 室、器具庫等、300 m <sup>2</sup> 程度
	会議室、和室（研修室）	2～3 室（連結可能）、給湯室、380 m <sup>2</sup> 以内
	市民ロビー	カフェコーナー、ギャラリー含む、500 m <sup>2</sup> 以内
	キッズルーム・託児室	1 室（2 分割利用可）、150 m <sup>2</sup> 以内
	図書館分館	開館時蔵書 約 6 万冊、620 m <sup>2</sup> 以上
	共用部・その他	事務室、機械室、倉庫等、2,080 m <sup>2</sup> 以内
外構	交流プラザ	催事等に活用、200 m <sup>2</sup> 以内
	駐車場	240 台以上
	その他	駐輪場 80 台程度、タクシー乗場等

### 第3 本事業にかかる事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者選定に関する基本的事項

##### (1) 基本的な考え方

本事業は、施設整備（設計・建設・工事監理）、維持管理、運営の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、本事業にかかる事業者には、広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施能力が求められる。

このため、本事業にかかる事業者の選定に当たっては、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績や提案内容、市の財政負担額等を総合的に評価し、選定を行う予定である。

##### (2) 選定の方式

本事業にかかる事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、入札価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された協定）の対象となり、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）が適用される予定である。

##### (3) 確認及び審査の方法

確認及び審査は、以下のとおり実施することを予定している。詳細は、入札公告時に明らかにする。

###### ア 入札参加資格確認

入札参加資格の確認として、本事業への参加を希望する者に参加表明書、資格確認に必要な書類の提出を求め、市の競争入札有資格者名簿登載者であることや一定の実績を有することを確認する。

###### イ 提案審査

上記アで本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された者（以下、「入札参加者」という。）から、本事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額について提案を受け、落札者決定基準に従い、入札価格の確認及び基礎審査を行う。

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容について提案審査及び価格審査を総合的に評価した上で、落札者を決定する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

#### (4) 事業者検討委員会の設置（平成 29 年 12 月 5 日設置）

市は、学識経験者等で構成する「早良地域交流センター（仮称）整備事業者検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置する。

検討委員会では、入札参加者の提案内容を評価し、市は、検討委員会の審査結果を踏まえて落札者を決定する。

##### 【検討委員会委員】

役職	氏名	所属等
委員長	森田 昌嗣	九州大学 芸術工学研究院 教授
副委員長	四元 誠一郎	アクロス福岡 管理部長
委員	小林 篤史	有限責任あずさ監査法人福岡事務所 公認会計士
委員	志波 文彦	九州大学 人間環境学研究院 助教
委員	百武 隆典	福岡市早良区 総務部長

注：敬称略

#### (5) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

#### (6) 落札者を選定しない場合

本事業にかかる事業者の募集及び落札者の選定の過程において、入札参加者が無い、又はいずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でない判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 2 募集及び選定スケジュール

### (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日程	内容
平成29年 12月 25日	実施方針、要求水準書（案）（以下、「実施方針等」という。）の公表
平成30年 1月 11日	実施方針等に関する説明会
実施方針等の公表から 1月 16日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
2月 6日	実施方針等に関する質問及び意見等への回答公表
2月	特定事業の選定
4月	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）（以下、「入札説明書等」という。）の公表
4月	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
5月	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付締切
5月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
6月	入札参加資格確認結果の通知
6月	入札説明書等に関する官民対話の実施
6月	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
7月	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
8月	入札書類（提案書）の受付
10月	入札参加者プレゼンテーション
10月	落札者の決定及び公表
12月	落札者との基本協定の締結
平成31年 1月	事業者との事業契約の仮契約の締結
3月	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）

### (2) 実施方針等に関する説明会（予定）

実施方針等に関する説明会を以下の要領で開催する。

日時	平成30年1月11日（木） 13時30分～15時30分
場所	福岡市中央区天神 1-4-2 エルガーラホール 7階 会議室1
受付期間	平成29年12月26日（火）午前9時から 平成30年1月9日（火）午後5時まで
参加申込方法	上記受付期間に、電子メールによる送信のみを受け付ける。 なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問い合わせ先に連絡すること。
申込書の様式	様式1を用いて、申込書を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。

提出先電子メールアドレス	communityshisetsu.CAB@city.fukuoka.lg.jp
電子メールの件名	電子メールの件名は【説明会参加申込】とすること。
電子メール到着確認に関する問い合わせ先	福岡市 市民局コミュニティ推進部 コミュニティ施設整備課 電話：092-711-4652
注意事項	a 参加人数は、1企業3名までとする。 b 当日は、実施方針等の資料配布は予定していないため、各自ダウンロードして持参すること。 c 多数の参加希望者があった場合、参加人数の制限及び時刻の変更を行うことがある。

### (3) 実施方針等に関する質問及び意見等の受付及び回答

#### ①質問及び意見等の受付

受付期間	実施方針等の公表から 平成29年1月16日(火)午後4時まで
受付方法	上記期間に、電子メールによる送信のみを受け付ける。 なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問い合わせ先に連絡すること。
質問、意見・提案の様式	様式2を用いて、質問及び意見等を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。
提出先電子メールアドレス	communityshisetsu.CAB@city.fukuoka.lg.jp
電子メールの件名	電子メールの件名は【実施方針等に関する質問及び意見等】とすること。
電子メール到着確認に関する問い合わせ先	福岡市 市民局コミュニティ推進部 コミュニティ施設整備課 電話：092-711-4652

#### ②質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、下記要領にて公表する（電話や窓口等での直接回答は行わない）。

なお、提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。

公表日（予定）	平成29年2月6日（火）
ホームページアドレス（URL）	<a href="http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c_sisetu/shisei/sawara_chiikikouryucenter.html">http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c_sisetu/shisei/sawara_chiikikouryucenter.html</a>

### (4) 入札公告、入札説明書等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、入札説明書等を、市ホームページにおいて公表する。

#### **(5) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答**

入札説明書等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市ホームページにおいて公表する。質問の受付・回答は、2回程度行うことを予定している。

#### **(6) 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付及び入札参加資格確認結果の通知**

本事業への参加を希望する者より、本事業への入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書（以下、「入札参加表明書等」という。）を受け付ける。入札参加表明書等は、入札参加表明書等提出期限日（平成30年5月を予定。詳細は入札公告日に明らかにする。）までに提出する必要がある。

市は、提出された入札参加表明書等を審査した上で必要があると判断した場合は、期限日（この期限日を「参加資格確認基準日」といい、日には平成30年5月を予定している。詳細は入札公告時に明らかにする。）までに当該入札参加表明書等の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

資格確認の結果は、入札参加表明書等を提出した者に対し、参加資格確認基準日以降にそれぞれ通知する。

なお、資格確認結果の通知において、入札参加資格があると認められた者であっても、市に提出した書類又は電子ファイルに虚偽の記載をし、若しくは重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該確認結果を取り消す

#### **(7) 入札説明書等に関する官民対話の実施**

入札説明書等に記載されている内容について、資格審査通過者を対象に、資格審査通過者と市が対面形式で質問と回答を行う官民対話を資格審査通過者毎に実施する。

官民対話における資格審査通過者からの質問に対する回答は、資格審査通過者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市ホームページにおいて公表する。

#### **(8) 提案審査書類の受付**

入札参加資格があると認められた者に対し、提案審査書類の提出を求める。

#### **(9) 落札者の決定・公表**

審査結果及び落札者については、速やかに提案審査書類提出者に通知するとともに公表する。なお、事業者の募集、審査及び選定において、提案審査書類提出者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

#### **(10) 基本協定の締結**

市と落札者は、入札説明書等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、落札者を事業予定者とする。

#### **(11) 事業契約の締結**

市と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

### 3 入札参加資格等

以下の（１）及び（２）で規定する入札参加資格の各要件を、参加資格確認基準日に満たす者でなければ入札に参加できない。

なお、第3-1（４）で示す検討委員会の設置日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失う。

#### （１）入札参加者の構成等

##### ①入札参加者の構成

入札参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。

入札参加者のうち、特別目的会社に出資を予定している者を「構成員」、特別目的会社に出資を予定していない者で、特別目的会社から直接、業務を請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。

入札参加者が本事業の入札に参加する場合には、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が必ず入札参加資格確認の申請及び入札手続を行うこと。「代表企業」は、構成員のうち最も高い出資比率を有する者とする。

##### ②構成員等の明示

入札参加資格確認の申請時に入札参加者を構成する各企業は、代表企業、構成員、協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。

##### ③構成員等による複数業務の実施

入札参加者の構成員又は協力企業が、本事業にて実施する業務のうち、複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において密接な関係のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関係のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関係のある者」とは、当該企業の役員（会社法（平成17年法律第86号）第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。以下同じ。）を兼ねている場合をいう（以下（２）①ク及びケにおいても同じ。）。

##### ④構成員等による複数応募の禁止

入札参加者の構成員又は協力企業は、他の応募グループの構成員及び協力企業と以下の資本関係又は人的関係にない者であること。なお、市が落札者との事業契約を締結後、落札者とならなかった入札参加者の構成員又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能である。

#### ア 資本関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

- (ア) 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- (イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

#### イ 人的関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、(ア)については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

- (ア) 一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- (イ) 一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

## (2) 入札参加者の備えるべき入札参加資格

### ①共通の入札参加資格

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者でないこと。
- イ この入札の公告日から落札者決定の日（落札者がなかったときは、この入札の終了を宣言した日）までの間に、市から福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下、「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと（措置要領が掲示されているホームページアドレス：<http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/law/index.html>）。
- ウ この入札の公告日から落札者決定の日（落札者がなかったときは、この入札の終了を宣言した日）までの間に、措置要領別表第 1、第 2 及び第 3 の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。
- エ 市町村税を滞納していない者であること。
- オ 消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- カ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者又は会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- キ PFI 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。
- ク 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関係がある者ではないこと。

- ・三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社  
(所在地：東京都港区虎ノ門五丁目 11 番 2 号)
- ・株式会社ハウマックス  
(所在地：東京都渋谷区宇田川町 2 番 1 号 渋谷ホームズ 216 号)
- ・なるふ一級建築士事務所  
(所在地：埼玉県桶川市末広一丁目 2 番 29 号)
- ・関西法律特許事務所  
(所在地：大阪府大阪市中央区北浜二丁目 5 番 23 号)

ケ 第 3 1 (4) で示す検討委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関係がある者ではないこと。

コ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号及び福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「本条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員ではない事業者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のない事業者、若しくは、本条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。

サ 以下の② イに記載する建設業務を行う者にあつては、雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）に基づく雇用保険、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）に基づく健康保険及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）に基づく厚生年金保険に事業主として加入していること。ただし、各保険について法令で適用が除外されている場合を除く。

## ②個別の入札参加資格

入札参加者の構成員及び協力企業のうち設計業務、建設業務及び工事監理業務の各業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設業務にあたる者及びその関連会社が、工事監理業務を行うことはできないものとする。

なお、「ア 設計業務を行う者」、「イ 建設業務を行う者」又は「ウ 工事監理業務を行う者」でそれぞれ(ア)の要件を第 3 3 (3) に定める審査申請書の提出期限日まで満たしていない者は、第 3 3 (3) に定める審査申請を行う必要がある。

### ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の設計企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(ウ)の要件は 1 者以上が該当すること。

(ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：委託）」の申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「委託」、申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者であり、当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該登載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。

- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (ウ) 平成 18 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の設計業務で、以下の a の実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の実施設計の実績

イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- なお、複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す(ア)、(イ)及び(ウ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(エ)及び(オ)の要件は、必ず 1 者以上でいずれにも該当すること。
- (ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：工事）」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「工事」に登載されている者であり、当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該登載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。
  - (イ) 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、建設工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
  - (ウ) 上記(イ)の建設工事の種類に応じて、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な総合評定値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

建設工事の種類	総合評定値
建築一式工事	900 点以上
電気工事	860 点以上
管工事	820 点以上
土木一式工事	900 点以上
上記以外の工事	—

- (エ) 建設業法第 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た者であり、かつ、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式工事の総合評定値が 1,100 点以上であること。
- (オ) 平成 18 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の建設業務で、以下の a の実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の施工実績

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の工事監理企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(ウ)の要件は1者以上が該当すること。

- (ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：委託）」の申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「委託」、申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者であり、当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該登載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。
- (イ) 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (ウ) 平成18年4月1日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の工事監理業務で、以下のaの実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の工事監理の実績

### (3) 競争入札参加資格の審査

この入札の公告時に、第3-3(2)に掲げる入札参加資格のうち「ア設計業務を行う者」、「イ建設業務を行う者」又は「ウ工事監理業務を行う者」でそれぞれ(ア)の要件を満たしていない者は、次に従い、競争入札参加資格審査申請（以下、「審査申請」という。）を行う必要がある。

#### ①提出書類及び提出期間

ア 特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請書（以下「審査申請書」という。）  
この入札の公告日から第3-2(6)に掲げる入札参加表明書等提出期限日までの間に提出すること。

イ 審査申請書以外の必要書類

③の受付担当課が別途指定する期間内に提出すること。

#### ②提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は提出期間内に必着のこと。）

#### ③提出先及び持参する場合の受付時間

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目8番1号 福岡市役所本庁舎3階  
福岡市財政局財政部契約監理課管理係 電話：092-711-4181  
午前10時から午後4時まで（正午から午後1時を除く。）

#### ④審査申請の要件及び必要書類等

次のホームページに掲載されている「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請要領」に定めるところによる。

[http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/application/qualification\\_wto.html](http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/application/qualification_wto.html)

## ⑤審査結果の通知

競争入札参加資格審査の結果については、審査申請を行った者に通知するとともに、審査申請の要件を満たすと認めた者については、「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」に登載する。

## (4) 構成員及び協力企業の変更

### ①構成員及び協力企業の変更に係る原則

参加資格確認基準日以降、入札参加者の構成員及び協力企業の一部又は全部が入札参加資格の各要件を満たさなくなったときは、原則として、当該入札参加者を落札者決定のための審査の対象から除外する。

また、参加資格確認基準日以降の入札参加者の構成員及び協力企業の入替、追加、脱退及び担当業務の変更（以下、「構成員及び協力企業の変更」という。）は、原則として認めない。

### ②構成員及び協力企業の変更に係る特例

ア 参加資格確認基準日から入札書類（提案書）提出日の前日まで

(ア) 市は、参加資格確認基準日以降に入札参加者が構成員及び協力企業の変更を申請した場合において、その理由がやむを得ないと認めるときは、変更後の入札参加者の入札参加資格を確認した上で、入札書類（提案書）提出日の前日までにこれを承認することがある。ただし、変更後の構成員、協力企業で設計業務、建設業務、工事監理の業務を行う者は、「第3 3 (2) ②個別の参加資格要件」のうち、「ア (ア)」、又は「イ (ア)」、又は「ウ (ア)」の要件を既に満たしている者でなければならず、かつ、代表企業の変更は例外なく認めない。

(イ) 前号の申請を行おうとする入札参加者は、当該申請の前に市と協議を行わなければならない。また、申請は、市が指定する書類を市に提出することにより行わなければならない。

イ 入札書類（提案書）提出日から落札者決定日まで

(ア) 市は、入札書類（提案書）提出日以降に入札参加者の構成員及び協力企業（代表企業を除く。）の一部が入札参加資格を喪失した場合で入札参加者が構成員及び協力企業の変更（入札参加資格を喪失した構成員及び協力企業の脱退に限る。）を申請したときは、提案内容の継続性及び入札参加資格を喪失しなかった構成員及び協力企業の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めるときに限り、変更後の入札参加者の入札参加資格を確認した上で、落札者決定日までにこれを承認することがある。

(イ) 前号の申請を行おうとする入札参加者は、当該申請の前に市と協議を行わなければならない。また、申請は、市が指定する書類を市に提出することにより行わなければならない。

## (5) 入札参加資格が欠格となった場合の申出

入札参加者が参加資格確認基準日から落札者決定日までの間に、上記（1）、（2）の入札参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該入札参加者は速やかに市に申し出なければならない。

## 4 契約手続等

### (1) 基本協定の締結

落札者決定後速やかに協議等を行い、市と落札者は、基本協定を締結する。

### (2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を福岡市内に設立すること。

なお、応募グループの構成員は、事業者に対して必ず出資するものとし、代表企業の議決権割合は最大となるものとし、構成員全体の有する議決権の割合は、全議決権の2分の1を超えることとすること。

また、すべての構成員は、事業契約が終了するまで事業者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

### (3) 事業契約の締結

市とSPCは、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業契約を締結する。

### (4) 事業契約を締結しない場合の条件

落札者決定日の翌日から事業契約の承認にかかる議会の議決日までの間、落札者の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合、事業者と事業契約を締結しない場合がある。

また、落札者が次の各号のいずれかに該当するときは、市は、事業契約の仮契約又は本契約を締結しないことができる。この場合においては、市は、一切の損害賠償の責めを負わないものとする。

ア 著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、契約の相手方として不適當であると認められるとき。

イ 契約の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

## **5 提出書類の取扱い**

### **(1) 著作権**

入札書類（提案書）の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、市が福岡市情報公開条例に基づき応募内容を公開する場合、その他市が必要と認めるときには、市は事業者と協議の上、提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、契約に至らなかった入札参加者の提案については、市が福岡市情報公開条例に基づき応募内容を公開する場合を除き、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

### **(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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下、「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募グループが負担する。

## **6 契約金額の内訳の公表**

市は、落札者との契約金額の内訳について、市が必要と判断した場合において、当該金額を公表することがある。公表する金額は、市から事業者への支払予定額である。詳細については、入札公告時に明らかにする。

## 第4 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 基本的な考え方

本事業における本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、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

市と事業者とのリスク分担は、原則として別紙によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、入札説明書等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

### 3 モニタリング等

市は、事業者が提供する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

#### (1) モニタリングの内容

##### ①設計・建設段階

市は、事業者が行う設計業務及び建設業務等が、市の定める要求水準や、事業提案書記載事項をふまえ市と事業者で合意した事項に適合するものであるかの確認を行う。

事業者の実施する設計業務及び建設業務等が、要求水準や市と事業者の合意事項に適合しないことが判明した場合、市は業務内容の改善を求める。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

なお、事業者は、建設業務に当たっては、建築基準法に規定される工事監理者を定め、工事監理を行うものとする。

その他、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### ②維持管理・運営段階

市は、事業者の実施する維持管理業務及び運営業務等が、市の定める要求水準や、事業提案書記載事項をふまえ市と事業者で合意した事項に適合するものであるかの確認を、定期的に行う。また、事業者の財務状況についても確認する。

事業者の実施する維持管理業務及び運営業務が、要求水準や市と事業者の合意事項に適合しないことが判明した場合、市は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じてサービスの対価の減額等を行う。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

また、事業者は、契約に基づき金融機関及び融資団に対して随時提出される事業者の財務諸表その他の資料について、これを同時に市にも提出することを要する。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容、並びにサービスの対価の減額基準等については、入札公告時に明らかにする。

#### (2) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにかかる費用は、市が負担する。事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、事業者が負担する。

## **第5 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**

### **1 基本的な考え方**

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

### **2 管轄裁判所の指定**

事業契約に関する紛争については、福岡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における措置に関する事項

### 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

市は、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、市は契約を解除することができるものとする。詳細は、入札公告時に明らかにする。

### 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に基づき、責任の所在による改善等の対応方法に従うものとする。詳細は、入札公告時に明らかにする。

### 3 金融機関等と市の協議及び直接協定

本事業が適正に遂行されるよう、市は、事業者に融資を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することがある。

また、市は必要に応じて事業者と金融機関等が締結した融資契約書等の写しの提出を求めることがある。

## **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**

### **1 法制上及び税制上の措置に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

### **2 財政上及び金融上の支援に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、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は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

### **3 その他の支援に関する事項**

市は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 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

市は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て、債務負担行為の設定を行うものとする。

事業契約の締結に関しては、平成31年福岡市議会第1回定例会に議案を提出し、議決を得る予定である。

### 2 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、日本語、単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は、円、時刻は、日本標準時とする。

### 3 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### 4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページにおいて公表する。

### 5 問い合わせ先

場 所 福岡市 市民局コミュニティ推進部コミュニティ施設整備課

住 所 〒810-8621 福岡市中央区天神一丁目8番1号

電 話 092-711-4652

F A X 092-733-5595

E-mail communityshisetsu.CAB@city.fukuoka.lg.jp

HPアドレス [http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c\\_sisetu/shisei/sawara\\_chiiki\\_kouryucenter.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c_sisetu/shisei/sawara_chiiki_kouryucenter.html)

別紙 リスク分担表

1 共通

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 入札説明書等リスク	入札説明書等の誤記、提示漏れにより、市の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
(2) 入札リスク	入札費用の負担に関するもの	—	○
(3) 契約締結リスク	市の責めによる契約締結の遅延・中止	○	—
	事業者の責めによる契約締結の遅延・中止	—	○
	上記以外の理由による契約締結の遅延・中止	△ ※1	△ ※1
(4) 政策転換リスク	政策変更による事業への影響（市の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
(5) 住民対応リスク	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応に関するもの	○	—
	上記以外の住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	—	○
(6) 法令変更リスク	本事業に直接関係する法令制度等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの	○	—
	上記以外の法令の変更、新規立法の成立に関するもの	—	○
(7) 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
(8) 許認可取得リスク	公共施設の管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—
	業務の実施に関して市が取得すべき以外の許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合（建築基準法第 48 条ただし書に係る許可の取得を除く）	—	○
	建築基準法第 48 条ただし書に係る許可の取得が、事業者の責めに帰すべき事由により、遅延又は取得できなかった場合	—	○
	建築基準法第 48 条ただし書に係る許可の取得が、事業者の責めに帰すべき事由以外の事由により、遅延又は取得できなかった場合	○	—
(9) 債務不履行リスク	市の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	事業者の事業放棄、破綻に関するもの	—	○
	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの	—	○

(10) 物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※2	○ ※2
(11) 第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○
(12) 不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○ ※3	△ ※3
(13) 金利リスク	基準金利確定前の金利変動に関するもの	○	—
	基準金利確定後の金利変動に関するもの	—	○
(14) 第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因する第三者への賠償	—	○
	施設の劣化及び維持管理の不備による第三者への賠償	—	○
(15) 資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	—
	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの	—	○

(※1) 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書（案）において提示する。

(※2) 物価変動等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、一定調整する。より詳細な調整方法については、事業契約書（案）において提示する。

(※3) 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書（案）において提示する。

## 2 設計段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更に伴う費用の増大、計画遅延に関するもの	○	—
	事業者の提案内容の不備、変更による設計変更に伴う費用の増大、計画遅延に関するもの	—	○
(2) 測量・調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合	—	○
	事業者が実施した測量、調査の結果、土地等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	○ ※4	△ ※4
(3) 建設着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	—
	上記以外の要因によるもの	—	○

(※4) 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書（案）において提示する。

### 3 建設段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 建設費増大リスク	市の指示、提案条件の不備、変更、提示された資料等から予見できなかった不測の事態による建設費の増大	○	—
	上記以外の要因による建設費の増大	—	○
(2) 工事遅延リスク	市の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	—
	上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	—	○
(3) 工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○
(4) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○

### 4 維持管理・運営段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 備品管理リスク	事業者の責めに帰すべき事由による備品の盗難、破損に関するリスク	—	○
	上記以外の要因によるもの	○	—
(2) 本施設利用者変動リスク	本施設利用者数の変動による収入の増減に関するリスク（自由提案事業を除く）	○	—
	本施設利用者数の変動による支出の増減に関するリスク（自由提案事業を除く）	○ ※5	○ ※5
	自由提案事業の利用者数の変動による収入・支出の増減に関するリスク	—	○
(3) 利用者対応	運営における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの	—	○
(4) 情報流出	事業者の責めによる個人情報の流出	—	○
	市の責めによる個人情報の流出	○	—
(5) 施設瑕疵リスク	施設・設備の瑕疵が、事業期間中に発見された場合	—	○
(6) 施設・設備劣化リスク	施設・設備の劣化に対して、市が適切な改修等を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	○	—
	施設・設備の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務（修繕を含む）を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	—	○

(7) 維持管理・運営費リスク	事業者の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費及び運営費の増大に関するリスク	—	○
	上記以外の要因によるもの（不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く）	○	—
(8) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○
(9) 事故リスク	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責めに帰すべき事由によるもの	○	—
	事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責めに帰すべき事由によるもの	—	○
(10) 技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	—
	上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用	—	○
(11) 施設退去・移管手続きに係るリスク	契約終了にあたり本施設からの退去により発生する費用に関するもの及び事業終了後に事業者から市又は後継の事業主体へ運営移管するための費用に関するもの	—	○
(12) 施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの	—	○

(※5) 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書（案）において提示する。