

安岡地区複合施設整備事業

入札説明書

令和3年10月

下関市

目 次

1. 入札説明書等の定義	1
2. 事業概要	2
2.1. 事業名称.....	2
2.2. 公共施設の管理者の名称.....	2
2.3. 事業の目的.....	2
2.4. 事業の概要.....	2
2.4.1. 施設概要.....	2
2.4.2. 事業期間.....	3
2.4.3. 事業の範囲.....	3
2.4.4. SPC の収入.....	4
2.4.5. 事業期間終了時の措置.....	5
2.4.6. 法令等の遵守.....	5
3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件	6
3.1. 入札参加者の構成等.....	6
3.2. 構成員に必要な入札参加資格要件等.....	7
3.2.1. 構成員の入札参加資格要件.....	7
3.2.2. 構成員の制限.....	9
3.2.3. 入札参加資格の確認.....	10
4. 事業者の募集及び選定に関する事項	11
4.1. 事業者の募集及び選定の手順.....	11
4.1.1. 事業者の募集・選定スケジュール.....	11
4.1.2. 入札参加申込等.....	11
4.2. 入札参加資格の審査.....	12
4.2.1. 入札参加資格がないと認めた理由の説明要求.....	12
4.2.2. 入札参加資格の確認通知以後の取扱い.....	13
4.2.3. その他.....	13
4.3. 提案書を含む入札書類の受付.....	13
4.3.1. 入札書類等の提出方法.....	13
4.3.2. 開札.....	14
4.3.3. 入札金額の記載.....	14
4.3.4. 入札にあたっての留意事項.....	14
4.3.5. 一括支払金.....	15
4.3.6. 入札の辞退に関する事項.....	15
4.3.7. 入札保証金及び契約保証金.....	15
4.3.8. 予定価格.....	15
5. 落札者の決定	16

5.1. 事業者の決定の方法.....	16
5.2. 審査の内容.....	16
5.3. 審査項目.....	16
5.4. 落札者の決定.....	16
5.5. 審査結果及び公表.....	16
5.5.1. 落札者の公表.....	16
5.5.2. 落札の無効.....	16
5.5.3. 審査講評の公表.....	16
5.5.4. 落札者を決定しない場合の措置.....	16
6. 契約及び支払に関する事項.....	17
6.1. 基本協定の締結.....	17
6.2. SPC の設立.....	17
6.3. 契約の締結.....	17
6.3.1. 事業契約.....	17
6.3.2. 民間提案施設に関する契約.....	18
7. 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.....	20
7.1. リスク分担の基本的な考え方.....	20
7.2. 予想されるリスクと責任分担.....	20
8. 事業実施に関する事項.....	21
8.1. 市による本事業の実施状況の確認.....	21
8.2. 事業期間中の選定事業者と市の関わり.....	21
9. その他.....	22
9.1. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	22
9.2. その他事業の実施に関し必要な事項.....	22
9.2.1. 情報提供.....	22
9.2.2. 問合せ先.....	22

1. 入札説明書等の定義

安岡地区複合施設整備事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、「安岡地区複合施設整備事業」（以下「本事業」という。）に対して令和3年10月8日に公告した「安岡地区複合施設整備事業」に係る総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

入札説明書に添付されている以下の資料は、入札説明書と一体のものとする。（以下「入札説明書等」という。）

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）（仮事業契約書(案)及び事業契約約款(案)で構成する）

土地使用貸借契約書（案）

土地売買契約書（案）

事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）

基本的な考え方は実施方針（令和3年6月25日公表）と同様である。また、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問を踏まえて、入札説明書等を作成しているため、入札参加者は上記のことに留意し、入札等に必要な書類を作成し、提出すること。

なお、入札説明書等と、実施方針等に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先されるものとする。入札説明書等に記載がない事項については、実施方針等によることとする。

2. 事業概要

2.1. 事業名称

安岡地区複合施設整備事業

2.2. 公共施設の管理者の名称

下関市長 前田 晋太郎

2.3. 事業の目的

本事業は、「安岡地区複合施設整備事業基本構想（令和2年2月）」及び「安岡地区複合施設整備事業基本計画（令和3年3月）」に基づき、市民サービスの向上と公共施設マネジメントの観点から、安岡公民館・安岡支所の移転・改築と併せ、同じく安岡地区内にある園芸センターの機能再編と下関市立図書館基本計画（平成30年3月）において掲げられた北部図書館の整備等を行うものである。

本事業の実施にあたっては、平成28年2月に市が定めた「下関市公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設を複合化して施設総量の縮減、予防保全による長寿命化、効率的かつ効果的な運営を図ることが求められる。

本事業は、園芸センター敷地（以下「事業地」という。）が持つポテンシャルを最大限に活用しながら、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。）に基づき、民間事業者のノウハウ及び資金を活用し、安全・安心かつ効率的・効果的な公共施設の整備・運営を行い、まちづくりにつなげていくことを目的とする。

2.4. 事業の概要

2.4.1. 施設概要

(1) 対象施設

安岡公民館から転換されるコミュニティ施設（集会施設機能、園芸センター機能及び共用部）、安岡支所、図書館の機能で構成される複合施設棟、都市公園（公園施設）、これらに付随する外構施設（芝生広場、観賞・実習用花壇、自動車駐車場及び自転車等駐輪場）及び市道から構成される施設（以下「公共施設」という。）並びに民間提案施設とし、現在の安岡公民館も含む。（図1. 対象施設のイメージ参照）

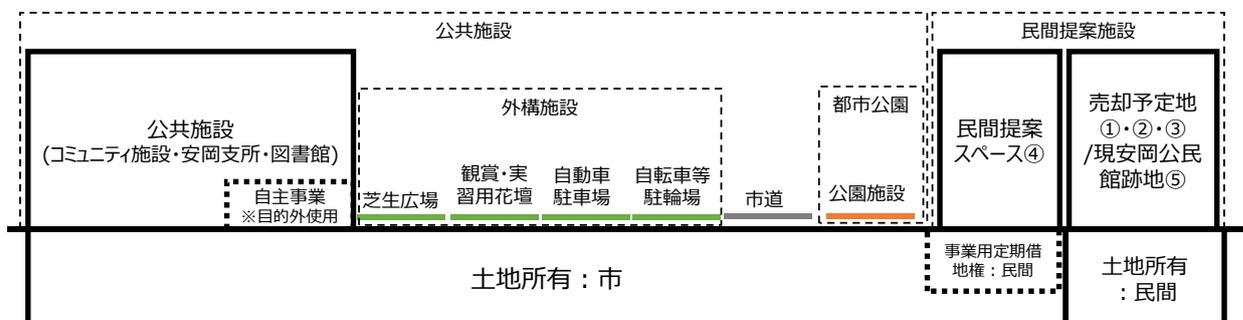


図1. 対象施設のイメージ

(2) 事業方式

本事業は PFI 法に基づき、選定された民間事業者が本事業の遂行のみを目的として設置す

る株式会社（以下「SPC」という。）が、市と事業契約を締結し、市が所有する土地にSPC自らが公共施設を設計及び建設し、完工後は市に施設等の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る公共施設の維持管理業務及び運営等業務（ただし、安岡支所、図書館を除く。）を実施するBT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。市は、公共施設を地方自治法第244条に規定する公の施設とし、市の条例に基づき、公共施設の運営業務（ただし、安岡支所、図書館及び市道を除く。）及び維持管理業務（ただし、市道を除く。）を行う指定管理者としてSPCを指定する予定である。

また、本事業に付帯する事業として、選定された民間事業者のうち民間提案施設事業を行うもの（以下「民間提案施設事業実施企業」という。）は自らの提案に基づき、事業地の一部について市から土地を取得又は借地権設定することにより、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができる。

2.4.2. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和22年3月31日までとする。

ア 事業契約締結	令和4年6月
イ 設計・建設期間	事業契約締結日～令和6年10月末日
ウ 開業準備期間	施設引渡し日～令和6年12月末日
エ 開業日（供用開始）	令和7年1月
オ 維持管理期間	施設引渡し日～令和22年3月末日（15年5ヶ月）
カ 運営期間	令和7年1月～令和22年3月末日（15年3ヶ月）
キ 解体・撤去期間	令和7年1月～令和7年6月末日
ク 売却予定地売却時期	令和6年9月末日まで
ケ 現安岡公民館跡地売却時期	令和7年9月末日まで

※ 安岡支所移転に当たっては、書類、端末機器の移転、設置及び現地調整作業を含むため、開館日以外の日が2日以上連続する日に実施すること。

※ 解体・撤去期間は、現在の安岡公民館・安岡支所の解体・撤去を示す。

※ 売却予定地及び現安岡公民館跡地売却時期は、市の事由により期限が延長する可能性がある。

2.4.3. 事業の範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

a) 施設整備業務

- ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に民間事業者が必要とする場合）
- イ 施設整備に伴う各種申請業務（開発行為の許可、建築確認申請等）
- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 現安岡公民館及び園芸センター解体・撤去業務
- カ 市道拡幅等整備業務（民地買収及び補償についての交渉、事務は下関市にて行う。）
- キ 建設業務
- ク 公園整備業務
- ケ 工事監理業務

-
- コ 備品の調達・設置業務
 - サ 施設の引渡業務
 - シ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

b) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 引越支援業務
- ウ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

c) 維持管理業務

- ア 建築物等保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 都市公園保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 都市公園植栽管理業務
- キ 清掃業務
- ク 備品保守管理業務
- ケ 警備業務
- コ 長期修繕計画策定業務

d) 運營業務

- ア 庶務業務
- イ 利用促進業務
- ウ 使用許可業務
- エ 生涯学習推進業務
- オ 園芸相談業務
- カ 実習・講習業務
- キ 展示会開催業務

e) 民間提案施設事業に関する業務（民間提案施設事業実施企業の業務）

- ア 民間提案施設の整備業務
- イ 民間提案施設の維持管理業務
- ウ 民間提案施設の運營業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

2.4.4. SPC の収入

本事業における SPC の収入は以下のとおりである。なお、民間提案施設に係る収入は、直接、民間提案施設事業実施企業の収入とする。

(1) 公共施設の設計及び建設に係るもの

市は、公共施設の設計及び建設に係る交付金及び地方債が適用可能な範囲については、SPC に対して、定める額を建設一時金として支払う。また、市は、維持管理・運営期間中、SPC に対して、SPC が実施する本事業に要する費用のうち、公共施設の設計及び建設に係る初期投資に相当する金額から上記の建設一時金を控除した額を、サービス購入料として割賦方式により支払う。

(2) 公共施設の維持管理及び運営に係るもの

市は、維持管理・運営期間中、公共施設の維持管理及び運営に係る対価（(3) コミュニティ施設利用者から得る収入のうち、ア利用料金等収入によって回収できない維持管理及び運営業務費相当額）を、サービス購入料として、物価変動を勘案して定める額を SPC に支払う。なお、サービス購入料は、物価変動に基づき、見直しを行う。

(3) コミュニティ施設利用者から得る収入

市は、SPC を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、SPC は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

また、生涯学習推進業務における自主事業及び公共施設における自主事業に係る売上等は、SPC の収入とすることができる。

ア 利用料金等収入

SPC は、コミュニティ施設において、SPC が市の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。

イ 生涯学習推進業務における自主事業に係る収入

SPC は、市民の地域づくりやコミュニティづくり、生涯学習活動等の推進のために実施する、生涯学習推進業務における自主事業に係る売上を収入とすることができる。

ウ 公共施設における自主事業に係る収入

SPC は、公共施設における自主事業として実施する飲食物販事業による売上、自動販売機の設置による売上、広告事業(ネーミングライツを除く)による売上を収入とすることができる。

2.4.5. 事業期間終了時の措置

市は、事業期間終了後も公共施設を継続して使用する予定である。事業期間終了時の公共施設の取扱いや維持管理・運営の引き継ぎ等について、市と民間事業者で協議の上決定するものとする。

2.4.6. 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり、関連する最新の法令等を参照し、遵守すること。詳細は要求水準書に記載する。

3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

3.1. 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は、次のとおりとする。

ア 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。）、公共施設の工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）、公共施設を維持管理する企業（以下「維持管理企業」という。）、公共施設を運営する企業（以下「運営企業」という。）及び民間提案施設事業実施企業を含む複数の企業の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、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び民間提案施設事業実施企業は、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する。

なお、構成される企業については、可能な限り市内業者の参画を図ること。

イ 同一の企業が複数の業務を実施することができるが、工事監理企業と建設企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。（「資本面で関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下に同じ。）

ウ 入札参加者の構成員は以下の定義により分類される。

代表企業： SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業のうち、構成員を代表し入札手続きを行う者

構成企業： SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業

協力企業： SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC には出資しない企業

民間提案施設事業実施企業：市と直接土地売買契約・事業用定期借地権設定契約を締結する企業

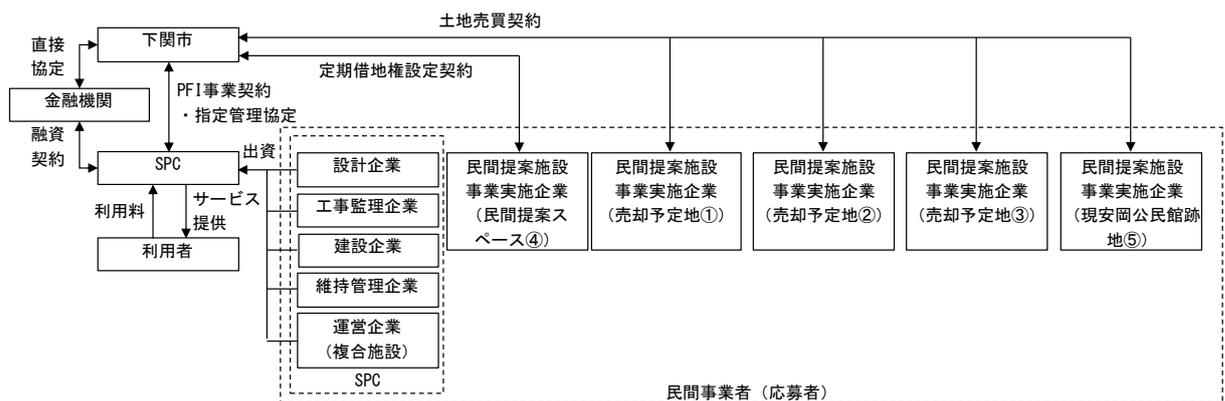


図 2. 入札参加者の構成イメージ

ア 入札参加者の構成員は、代表企業・構成企業・協力企業が民間提案施設事業実施企業を兼ねることは可能とする。

イ 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ない。ただし、市が民間事業者との事業契約を締結後、選定されなかった入札参加者グループの構成員が、民間事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

ウ 落札者は、市との仮契約の締結までに、下関市内に SPC を設立し、代表企業は出資者の中で最大の議決権を有するものとする。SPC は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）で定める

株式会社とする。

エ 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者となることは可能であるが、全事業期間において、当該出資者による議決権保有割合は全体の 50%未満とする。また、SPC の株式については、事業契約が終了するまで、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を行ってはならない。

オ 入札参加者の構成員は、SPC から受託した又は請け負った業務の一部について、第三者に委任、又は下請負人を使用することができるが、その際は、当該委任又は請負にかかる契約を締結する前に市に通知し、承諾を得るものとする。

なお、業務の一部を第三者に委任又は請け負わせるにあたり、可能な限り市内業者の選定に努めること。

3.2. 構成員に必要な入札参加資格要件等

3.2.1. 構成員の入札参加資格要件

(1) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。

イ 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。

ウ 平成 18 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、官公庁が発注した文化施設や交流施設（類似する施設を含む。）又は図書館等教育施設の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

(2) 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウ、エ及びオの要件は少なくとも 1 社が満たさなければならない。

ア 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があること。

イ 下関市建設工事競争入札参加資格者総合評点について、それぞれ以下の区分のいずれかを満たすこと。

業種	下関市建設工事競争入札参加者 総合評価※	
	主たる営業所の所在地が 下関市外にある企業	主たる営業所の所在地が 下関市内にある企業
土木一式	1,200 点以上	1,000 点以上
建築一式	1,200 点以上	950 点以上
電気	1,200 点以上	950 点以上
管	1,200 点以上	850 点以上
その他の業種	1,200 点以上	800 点以上

※総合評定値（P点）に下関市の主観点を加えたもの。

- ウ 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。
- エ 平成18年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、官公庁が発注した文化施設や交流施設（類似する施設を含む。）又は図書館等教育施設の建築一式工事を施工した実績（竣工したものに限り）を有していること。なお、JVで施工した場合、JVの構成員数が3社以上で20%以上出資した者、2社で30%以上出資した者については施工実績とみなす。
- オ 主たる営業所の所在地が下関市内にあること。

(3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 建築士法第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- イ 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。
- ウ 平成18年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、官公庁が発注した文化施設や交流施設（類似する施設を含む。）又は図書館等教育施設の工事監理を完了した実績を有していること。

(4) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 下関市内に本店・支店又は営業所等を設置していること。
- イ 平成18年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、公共建築物の維持管理業務の実績を有していること。

(5) 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 平成18年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、公共建築物の運營業務の実績を有していること。

(6) 民間提案施設事業を実施する者

民間提案施設事業を実施する者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。

- ア 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者であること。
- イ 提案する機能等に必要な資格を有すること。

3.2.2. 構成員の制限

以下のいずれかに該当する者は、構成員となることはできない。

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- イ 建築士法第 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。
- ウ 建設業法第 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。
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）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ない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。
- カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者。
- キ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から民間事業者の選定が終了するまでの期間に、下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。
- ク 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- ケ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した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。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・株式会社 YMFG ZONE プラニング
 - ・株式会社 長大
 - ・内藤滋法律事務所
- コ 5. に示す審査委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- サ 市税を滞納している者。
- シ 法人税、事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ス 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 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

3.2.3. 入札参加資格の確認

入札参加資格の確認は、入札参加資格審査書類の受付締切日とする。ただし、入札参加資格確認後、事業契約締結の日までの間に、入札参加者の構成員が上記入札参加者の備えるべき入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、次のとおりとする。

- ア 構成員のうち、代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。
- イ 構成員のうち、代表企業以外の者が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市と協議のうえ、市が当該構成員の除外又は変更を認めた場合に限り、引き続き有効とする。

4. 事業者の募集及び選定に関する事項

4.1. 事業者の募集及び選定の手順

4.1.1. 事業者の募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

また、今後の新型コロナウイルス状況変化等により、感染拡大防止の観点から、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会並びに提案書に関する民間事業者ヒアリングについて、オンライン回線を利用した対応を検討する場合がある。

日程	内容
令和3年10月8日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和3年10月20日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
令和3年10月29日	入札説明書等に関する質問受付締切
令和3年11月19日	入札説明書等に関する質問回答
令和3年12月10日	入札参加資格審査書類の受付締切
令和3年12月24日	入札参加資格審査結果の通知
令和4年1月20日	入札及び提案書の受付締切
令和4年2月下旬	提案書に関する民間事業者ヒアリング
令和4年2月下旬	落札者の決定及び公表
令和4年3月下旬	落札者との基本協定の締結
令和4年5月上旬	仮事業契約の締結
令和4年6月下旬	事業契約の締結

4.1.2. 入札参加申込等

(1) 入札公告・入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、入札公告を行い、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）及び事業契約書（案）等を市のホームページで公表する。

(2) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会

入札説明書等に関する説明会及び現地見学会を開催する。申込方法等は次のとおりとする。

- ア 受付期間：令和3年10月8日（金）～令和3年10月15日（金）17時00分
- イ 受付方法：「入札説明書等に関する説明会及び現地見学会 参加申込書（様式4-1）」に必要事項を入力し、ファイル名を申込者の商号又は名称に変更のうえ、電子メールまたは持参により提出すること。なお、電子メールの件名は「入札説明書等に関する説明会及び現地見学会 参加申込書」と記載すること。
- ウ 提出先：9.2.2. を参照すること。
- エ 電子メールで参加申込書を提出後は、9.2.2. まで参加申込書の受信確認の電話を行うこと。なお、電話での受信確認の時間は月曜日～金曜日の8時30分～17時15分とし、土日祝日を除く日とする。
- オ 如何なる理由があっても、受付期間を過ぎての受付は行わない。

(3) 入札説明書等に関する質問受付

入札説明書等に関する質問を受け付ける。質問の方法等は次のとおりとする。

- ア 受付期間：令和3年10月8日（金）～令和3年10月29日（金）17時00分

-
- イ 受付方法：「入札説明書等に関する質問書（様式 4-2）」に質問事項を入力し、ファイル名を質問者の商号又は名称に変更のうえ、電子メールにより提出すること。なお、電子メールの件名は「入札説明書等に関する質問書」と記載すること。
 - ウ 提出先：9.2.2. を参照すること。
 - エ 電子メールで質問書を提出した後は、9.2.2. まで質問書の受信確認の電話を行うこと。なお、電話での受信確認の時間は月曜日～金曜日の 8 時 30 分～17 時 15 分とし、土日祝日を除く日とする。
 - オ 如何なる理由があっても、受付期間を過ぎての受付は行わない。

(4) 入札説明書等に関する質問に対する回答の公表

入札説明書等に関する質問に対する回答は、令和 3 年 11 月 19 日（金）までに市のホームページで公表する。なお、質問に対する回答は、入札説明書等の追加又は修正事項とする。

(5) 入札参加申込

入札参加者は、次に掲げる書類（以下「入札参加資格確認申請書類」という。）を提出し、入札参加資格の審査を受けなければならない。

- ア 入札参加資格確認申請書類（様式集及び作成要領 I. 入札参加資格審査を参照）
- イ 入札参加資格確認通知書（以下「確認通知書」という。）の切手を貼った返信用封筒（返信書類は A4 用紙 1 枚程度）

(6) 入札参加申込の期間、場所及び方法

- ア 申込期間：令和 3 年 11 月 29 日（月）から令和 3 年 12 月 10 日（金）17 時 00 分まで
土日祝日を除く 8 時 30 分～17 時 15 分（ただし、12 時～13 時は除く）
- イ 申込場所：9.2.2. を参照すること。
- ウ 申込方法：入札参加申込に係る入札参加資格確認申請書類は、申込場所へ持参すること。
郵便、信書便、電子メール等による提出は受け付けない。
- エ 如何なる理由があっても、受付期間を過ぎての受付は行わない。

4.2. 入札参加資格の審査

市は、入札参加者の入札参加資格の審査を行い、入札参加資格確認申請書類を提出した者に対し、令和 3 年 12 月 24 日（金）までに確認通知書を電子メールで送付し、審査の結果を通知し、後日郵送で発送する。

4.2.1. 入札参加資格がないと認めた理由の説明要求

参加希望者のうち入札参加資格がないとされた者は、入札参加資格がないとされた理由について、書面により次のとおり説明を求められることができる。

(1) 説明要求の提出期間、場所及び方法

- ア 提出期間：令和 3 年 12 月 24 日（金）から令和 4 年 1 月 7 日（金）17 時 00 分まで
土日祝日及び年末年始（12 月 29 日（水）から 1 月 3 日（月））を除く 8 時 30 分～17 時 15

分（ただし、12時～13時は除く）

- イ 提出場所：9.2.2. を参照すること。
- ウ 提出方法：説明要求として「入札参加資格がないと認めた理由の説明要求書（様式4-3）」に必要な事項を記入し、提出場所へ持参すること。郵便、信書便、電子メール等による提出は受け付けない。
- エ 如何なる理由があっても、受付期間を過ぎての受付は行わない。

(2) 回答

令和4年1月14日（金）までに書面による回答を予定している。

4.2.2. 入札参加資格の確認通知以後の取扱い

入札参加資格を有するとの通知を受けた入札参加者の構成員の変更及び追加は認めない。ただし、入札参加資格を有するとの通知を受けた入札参加者の構成員が、入札参加資格審査書類の提出日から落札者の決定までの間に、「3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件」に定める要件のひとつでも満たなくなった場合（以下「指名停止等を受けた場合」という。）には、次のとおりとする。

- ア 構成員のうち、代表企業が指名停止等を受けた場合には、失格とする。
- イ 構成員のうち、代表企業以外の者が指名停止等を受けた場合には、市と協議のうえ、市が当該構成員の除外又は変更を認めた場合に限り、引き続き有効とする。なお、入札参加者は市より構成員の変更を認められた場合、「構成員の変更申請書兼誓約書（様式4-4）」に必要な事項を記入し、9.2.2. へ持参すること。郵便、信書便、電子メール等による提出は受け付けない。

4.2.3. その他

- ア 入札参加資格確認申請書類の作成及び提出に係る費用は、入札参加者の負担とする。
- イ 市は、提出された入札参加資格確認申請書類を入札参加資格の審査以外の目的で入札参加者に無断で使用しない。
- ウ 市は、提出された入札参加資格確認申請書類は返却しない。

4.3. 提案書を含む入札書類の受付

入札参加者は、提案書を含む入札書類（以下「入札書類等」という。）を次のとおり市に同時に提出すること。入札書類等の作成方法については、様式集に従うこと。

なお、入札参加者から提出された入札書類等に疑義があるときは、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、入札参加者に対して確認する場合がある。

また、入札参加者への確認結果における回答内容等は、提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

4.3.1. 入札書類等の提出方法

- ア 申込期間：令和4年1月11日（火）から令和4年1月20日（木）17時00分まで
土日祝日を除く8時30分～17時15分（ただし、12時～13時は除く）

-
- イ 提出場所：9.2.2. を参照すること。
 - ウ 提出方法：様式集に定める部数を用意し、提出場所へ持参すること。郵便、信書便、電子メール等による提出は受け付けない。なお、提出に当たっては確認通知書（原本）を提示すること。
 - エ 如何なる理由があっても、受付期間を過ぎての受付は行わない。

4.3.2. 開札

- ア 日 時：令和4年1月21日（金）13時00分（予定）
※この際、入札金額の公表は行わない。
- イ 場 所：決定後、入札参加者に連絡する。
- ウ その他：入札金額が予定価格の範囲内であることの確認を行い、予定価格の範囲内で入札した入札参加者を落札者選定の対象とする。

4.3.3. 入札金額の記載

入札金額は、「入札書」（様式 A-3）に記載すること。この際の計算の前提となる金利水準は以下のとおりとし、物価変動率は見込まないものとする。

入札書類等の提出時には、入札参加者は、元本及びスプレッドを提案するとともに、入札公告日の基準金利を用いて割賦料を提案するものであるが、事業期間における実際の支払額は、事業契約書に定める基準金利にて算定される額とする。

なお、基準金利は東京時間午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）としてテレレート 17143 ページに表示されている6か月 LIBOR ベース 15年物（円/円）金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの数値となっている場合は、0 とすること。

4.3.4. 入札にあたっての留意事項

(1) 一般的留意事項

- ・ 「入札書」（様式A-3）、「入札価格計算書」（様式A-4）及び「入札価格計算書別表」（様式A-4(別表)）は、封筒に入れ密封すること。
- ・ 入札には身分を証明できるものを携帯のうえ、代表企業のみが参加すること。なお、代理人の場合には、「委任状（代表企業用）」（様式2-10）を併せて持参すること。
- ・ 入札参加者が1者の場合でも入札を実施する。
- ・ 入札にあたっては、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）」に違反する行為を行ってはならない。なお後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとる。
- ・ 入札価格が予定価格を超えている場合は、失格とする。
- ・ 入札価格の算出にあたっては、事業期間において公共施設を合理的に整備・運営できるよう、要求水準書及び入札参加者が提案書に記載する内容を実現できる金額とすること。

(2) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ・ 入札に参加する資格のない者がした入札及び入札に関する条件に違反した入札

-
- ・ 入札保証金の納付が必要な場合で、入札保証金の納付がないもの又は入札保証金が不足するもの
 - ・ 入札者が明瞭でないもの又は入札価格を判読することができないもの
 - ・ 入札者の記名押印のないもの又は住所の記載のないもの
 - ・ 無権代理人又は1人で2人以上の代理をした者がしたもの
 - ・ 入札参加表明書等に記載された代表企業の代表者以外の者が行った入札
 - ・ 参加資格のない者又は確認通知書を受理しなかった者の入札
 - ・ 談合が行われた入札
 - ・ 様式A-3、様式A-4及び様式A-4別表の書類が同封されていない入札
 - ・ 入札金額を訂正した入札
 - ・ 誤字又は脱字により意思表示が不明確な入札
 - ・ 郵便、信書便、電子メール等による入札
 - ・ 執行者の指示に従わなかった者の入札

4.3.5. 一括支払金

市は、事業者が実施する設計業務、施工業務、工事監理業務への対価として、交付金予定額及び起債に該当する金額を一括支払分として、事業者に支払う。

4.3.6. 入札の辞退に関する事項

確認通知書の通知後、入札参加者が入札を辞退する場合は、「入札辞退届（様式 3-1）」を事業提案書等の提出期限までに提出すること。

(1) 提出場所

9.2.2. を参照すること。

(2) 提出方法

提出場所へ持参すること。郵便、信書便、電子メール等による提出は受け付けない。

4.3.7. 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

下関市契約規則による。ただし、納付が必要である者については、別途通知する。

(2) 契約保証金

契約保証金は、事業契約書（案）の規定のとおりとする。

4.3.8. 予定価格

金 3,099,998,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

また、入札等比較価格は、2,812,792,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。

5. 落札者の決定

5.1. 事業者の決定の方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとし、市は、入札参加者が提出した提案書の評価を行うため、学識経験を有する者で構成する審査委員会を設置する。審査委員会では、総合的に提案書等の審査を行い、市は、審査委員会の審査により選定された最優秀提案をもとに、落札者を決定する。

5.2. 審査の内容

審査委員会において、「落札者決定基準」で設定した審査項目に基づき、事業提案書の提案内容の「基礎審査」を行い、「加点審査」による評価と「落札者決定基準」に基づく「価格点の算出」を行い、両者の得点を足し合わせた「総合評価点」が最も高い提案をした入札参加者を最優秀提案者（落札者候補）として選定する。また、審査の過程において入札参加者によるプレゼンテーション、委員会による入札参加者へのヒアリング等を実施する。

入札参加者へのヒアリング等は、令和4年2月下旬を予定するが、日時、場所等の詳細については、別途、入札参加者の代表企業に対して通知を行う。

5.3. 審査項目

審査項目は、「落札者決定基準」を参照すること。

5.4. 落札者の決定

市は、審査委員会による最優秀提案者（落札者候補）の選定を踏まえ、落札者を決定する。落札者の決定までに最優秀提案者が辞退等をして落札者とならない場合には、最優秀提案者の次に「総合評価点」が高い提案をした入札参加者を落札者候補とする。

5.5. 審査結果及び公表

5.5.1. 落札者の公表

市は、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の審査結果を書面にて通知する。通知は令和4年2月下旬までに郵送にて行う。また、審査の結果は市のホームページにおいて公表する。

5.5.2. 落札の無効

提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

5.5.3. 審査講評の公表

市は、落札者決定後に、審査の経緯及び審査結果を記載した審査講評を市のホームページにおいて公表する。

5.5.4. 落札者を決定しない場合の措置

本入札において、落札者を決定しないこととなった場合は、その旨を速やかに市のホームページにおいて公表する。

6. 契約及び支払に関する事項

6.1. 基本協定の締結

市は落札した入札参加者の構成員と基本協定を締結する。

落札した入札参加者の構成員が基本協定締結時までの間に指名停止等に該当する場合には、基本協定を締結しない。

ただし、落札した入札参加者の代表企業以外の構成員が基本協定締結時までの間に指名停止等に該当する場合で、市が別途指定する期間内に、当該構成員を除外し、かつ、提案内容の継続性を担保するために必要な手当てを行い、その内容を市が承認した場合に限り、市は基本協定を締結することがある。

なお、落札者の事由により基本協定を締結できない場合、市は落札者に対し、違約金として落札金額の 100 分の 10 に相当する金額の請求及び指名停止等の措置を行うことがある。

6.2. SPC の設立

落札した入札参加者の代表企業及び構成企業は、本事業を実施するため、SPC を会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社の形態で設立するものとする。市は、落札した入札参加者の構成員と基本協定を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札した入札参加者の代表企業及び構成企業が設立した SPC と事業契約を締結する。

なお、代表企業及び構成企業の議決権は全体の 50% を超えるものとする。また、代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

代表企業及び構成企業は、本事業が終了するまで SPC 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、担保権等の設定、その他一切の処分を行ってはならない。

6.3. 契約の締結

6.3.1. 事業契約

(1) 事業契約の締結

市は落札した入札参加者の代表企業及び構成企業が設立する SPC と仮契約を締結する。

仮契約は、市議会において本事業の契約締結に係る議決を得た場合に本契約となる。

落札した入札参加者の構成員が仮契約締結時までの間に指名停止等に該当する場合には仮契約を締結しない。

ただし、落札した入札参加者の代表企業以外の構成員が本契約までの間に指名停止等に該当する場合で、市が別途指定する期間内に、当該構成員を除外し、かつ、提案内容の継続性を担保するために必要な手当てを行い、その内容を市が承認した場合に限り、市は仮契約を締結することがある。

なお、落札者の事由により本契約を締結できない場合、市は落札者に対し、違約金として落札金額の 100 分の 10 に相当する金額の請求及び指名停止等の措置を行うことがある。

SPC は、本契約後速やかに契約保証金の納付等（履行保証保険の付保により、契約保証金の免除が認められた場合には、本契約後速やかに当該履行保証保険に加入しなければならない。）をしなければならない。

(2) 事業契約書の内容変更

SPC との契約に際し、事業契約書（案）の内容について、基本的に変更は行わない。ただし、契約締結までの間に市と協議し、条文の意味を明確化するための文言修正等を行うことは可能である。

(3) 事業契約書作成費用

SPC 側の弁護士費用、印紙代など、事業契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

(4) SPC の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、SPC は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(5) 提案等内容の履行の確保

事業者が提案時に提示した提案内容（採用されなかったものを除く。）については、契約書の一部とし、事業者の責に帰すべき事由により、性能、機能、技術など加点評価された項目が達成されなかった場合の取扱いは事業契約書で定めるとおりとする。

6.3.2. 民間提案施設に関する契約

(1) 契約締結

市は落札した入札参加者の民間提案施設事業実施企業と以下の流れで各契約を締結する。

- ① 落札者が市との間で事業契約を締結後、市と民間提案施設事業実施企業は民間提案施設敷地が民間提案施設事業に係る提案内容に適合することを確認するための調査を目的として、民間提案施設敷地についての土地使用貸借契約を締結する。
- ② 市は①の後に民間提案施設事業を実施する敷地部分（以下「民間提案施設敷地」という。）について市の費用と責任において不動産鑑定評価を実施する。
- ③ ②の不動産鑑定評価書が完成した後、市は民間提案施設事業実施企業に対して、同評価に基づく民間提案施設敷地の売買代金又は地代を算定し、提示する。
- ④ 民間提案施設事業実施企業は、①による調査の結果、民間提案施設敷地が民間提案施設事業に係る提案内容に適合していることを確認でき、かつ、③で提示された売買代金又は借地料に異議がないことを確認した場合、自らの費用と責任において、民間提案施設事業の建築確認申請を行う。
- ⑤ 民間提案施設事業実施企業は、④の建築確認がなされた場合、市との間で、事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結する。事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約では、市は民間提案施設敷地について一切の契約不適合責任を負担せず、民間提案施設事業実施企業は、契約不適合を理由として契約を解除することはできないものとする。また、①の適合確認調査の結果、不適合が発見され、民間提案施設事業実施企業が市と事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結しない場合でも、市の事前に公表又は提供した資料に誤謬があり、民間提案施設事業実施企業においてこれを認識することが困難であった場合を除き、市は①の適合確認調査のために民間提案施設事業実施企業が要した費用を一切負担しない。

(2) 契約内容の変更

民間提案施設事業実施企業との契約に際し、土地使用貸借契約書（案）、事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）及び土地売買契約書（案）の内容について、基本的に変更は行わない。ただし、契約締結までの間に市と協議し、条文の意味を明確化するための文言修正等を行うことは可能である。

(3) 事業契約書作成費用

民間提案施設事業実施企業側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、民間提案施設事業実施企業の負担とする。

(4) 提案等内容の履行の確保

民間提案施設事業実施企業が提案時に提示した提案内容（採用されなかったものを除く。）については、契約書の一部とし、事業者の責に帰すべき事由により、使用目的等を変更する場合は事業用定期借地権設定契約に関する覚書及び土地売買契約書で定めるとおりとする。

7. 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

7.1. リスク分担の基本的な考え方

本事業においては、最も適切かつ低廉に各リスクを管理することのできる主体が当該リスクを負担することにより、事業全体のリスクを低減し、事業全体の効率化及びより低廉で質の高い公共サービスを提供することを基本とする。従って、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には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事項については、市が責任を負うものとする。

7.2. 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、前項のリスク分担の基本的な考え方を前提に、事業契約書（案）及び入札説明書等を踏まえて事業者が作成した事業者提案書類によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行うこと。

8. 事業実施に関する事項

8.1. 市による本事業の実施状況の確認

市は、事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を満足しているか確認を行う。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要な費用は、事業者の負担とし、その他、市が行う作業等に必要な費用は、市の負担とする。なお、入札説明書等、事業提案書等に基づいて事業契約書に定められた性能等が維持されていないことが判明した場合、維持管理業務に関する対価の減額を行うことがある。

なお、モニタリングに関する詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

8.2. 事業期間中の選定事業者と市の関わり

入札保証金本事業は、事業者の責において遂行し、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行うものとする。

市は、原則として事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

市はプロジェクトファイナンスを想定していることから、本事業の安定的な継続を図るために、事業者に対して本事業に関して資金を融資する金融機関と協議を行い、直接協定を結ぶことを想定している。

9. その他

9.1. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書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、山口地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

9.2. その他事業の実施に関し必要な事項

9.2.1. 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページにおいて公表する。

下関市ホームページ：<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/>

9.2.2. 問合せ先

入札説明書等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

下関市 都市整備部 市街地開発課

住所：〒750-8521 下関市南部町1番1号 本庁舎東棟3階

電話：083-224-2025

FAX：083-224-2032

E-mail：pfiyasuoka@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

下関市ホームページアドレス：<http://www.city.shimonoseki.lg.jp>