

安岡地区複合施設整備事業

実施方針

令和3年6月

下関市

目次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.1.1. 事業名称.....	1
1.1.2. 事業に供される公共施設の種類.....	1
1.1.3. 公共施設等の管理者等の名称.....	1
1.1.4. 事業の目的.....	1
1.1.5. 事業に必要とされる根拠法令・規則、許認可事項等	1
1.1.6. 事業の内容.....	1
1.1.7. 事業の実施スケジュール（予定）	4
1.1.8. 個人情報保護	4
1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	5
1.2.1. 特定事業選定の基本的考え方.....	5
1.2.2. 効果等の評価	5
1.2.3. 選定結果の公表.....	5
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
2.1. 民間事業者の募集及び選定方法.....	6
2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順	6
2.2.1. 民間事業者の募集・選定スケジュール	6
2.2.2. 募集及び選定の手続き等	6
2.2.3. 実施方針等に関する質問及び意見への回答.....	7
2.2.4. 実施方針等に関する個別対話.....	7
2.2.5. 資料の貸出.....	7
2.2.6. 特定事業の選定・公表.....	8
2.2.7. 入札公告・入札説明書等の公表	8
2.2.8. 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会	8
2.2.9. 入札説明書等に関する質問受付	8
2.2.10. 入札説明書等に関する質問に対する回答の公表.....	8
2.2.11. 入札参加資格審査書類の受付、入札参加資格審査結果の通知.....	8
2.2.12. 入札及び提案書の受付.....	8
2.2.13. 落札者の決定及び公表.....	8
2.2.14. 基本協定の締結.....	8
2.2.15. 事業契約締結	8
2.3. 応募者の備えるべき参加資格要件	9
2.3.1. 応募者の構成等.....	9
2.3.2. 応募者の入札参加資格要件	10
2.3.3. 構成員の制限	11

2.3.4. 入札参加資格の確認	12
2.4. 審査及び選定に関する事項	13
2.4.1. 審査及び選定に関する基本的考え方	13
2.4.2. 審査の方法	13
2.4.3. 審査事項	13
2.4.4. 審査結果	14
2.5. 入札書類等の取り扱い	14
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	15
3.1. 責任分担に関する基本的な考え方	15
3.2. 予想されるリスクと責任分担	15
3.3. 事業の実施状況の監視	15
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
4.1. 立地条件等	16
4.2. 施設要件	16
5. 事業契約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 ..	17
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	18
6.1. 民間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	18
6.2. 市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	18
6.3. 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	18
6.4. 金融機関と市の協議（直接協定）	18
6.5. その他	18
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	19
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	19
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	19
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
8.1. 議会の議決	20
8.2. 情報公開及び情報提供	20
8.3. 本事業において使用する言語等	20
8.4. 応募に伴う費用負担	20
8.5. 実施方針に関する問合せ先	20

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

1.1.1. 事業名称

安岡地区複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）

1.1.2. 事業に供される公共施設の種類の種類

本事業で対象とする施設は以下に掲げるものとする（以下、称して「公共施設」という。）。

- ・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（観賞・実習用花壇(東側)及び公園施設）、これらに付随する外構施設（芝生広場、観賞・実習用花壇(西側)、自動車駐車場及び自転車等駐車場）及び市道から構成される施設

1.1.3. 公共施設等の管理者等の名称

下関市長 前田 晋太郎

1.1.4. 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。

1.1.5. 事業に必要とされる根拠法令・規則、許認可事項等

本事業を実施するにあたり、本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。法令、基準等は、いずれも最新の法令を適用するものとする。

なお、遵守すべき法令、基準等は要求水準書（案）に示す。

1.1.6. 事業の内容

(1) 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) 事業期間

ア 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。

イ 民間提案スペースの事業期間は、事業用定期借地権設定契約に基づき、15 年以上 50 年未満の範囲で応募者の提案により設定する。

(3) 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。

(4) 業務範囲

民間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

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 引越し業務

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 都市公園花壇・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

(5) 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。

a) 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。

b) 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。

c) 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、事業者は、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。

1.1.7. 事業の実施スケジュール（予定）

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。

1.1.8. 個人情報保護

民間事業者は、本事業の実施にあたり、個人情報保護の重要性を認識し、業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱うこと。

1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.2.1. 特定事業選定の基本的考え方

市は、PFI 法、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、VFM (Value For Money) に関するガイドライン及び下関市 PFI 活用指針などを踏まえ、市自らが本事業を実施する従来の手法と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施されることが見込まれる場合、本事業を特定事業として選定する。

選定基準は次のとおりである。

- ア 本事業にかかる施設の設計、建設、維持管理、運営等が同一水準にある場合において、市の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 市の財政負担が同一水準にある場合において、本事業にかかる施設の設計、建設、維持管理、運営等の水準の向上が期待できること。

1.2.2. 効果等の評価

次の手順により客観的評価を行い、本事業を特定事業として選定するか否かの判断を行う。

- ア PFI 事業として実施することの定性的評価
- イ 市の財政負担見込額による定量的評価
- ウ 民間事業者に移転するリスクの評価
- エ 上記による総合的評価

1.2.3. 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と合わせ、市ホームページで速やかに公表する。また、本事業を特定事業として選定を行わないとした場合においても同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 民間事業者の募集及び選定方法

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、民間事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、民間事業者の選定にあたっては、価格のみならず民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。従って、民間事業者の選定方法は、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2 に基づき、サービスの対価の額、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力、事業の継続性・安定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。

2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順

2.2.1. 民間事業者の募集・選定スケジュール

民間事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程	内容
令和 3 年 6 月 25 日	実施方針等の公表
令和 3 年 7 月 6 日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
令和 3 年 7 月 9 日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
令和 3 年 7 月 8 日～7 月 9 日	個別対話の実施
令和 3 年 8 月中旬	実施方針等に関する質問及び意見の回答
令和 3 年 9 月下旬	特定事業の選定の公表
令和 3 年 9 月下旬	入札公告及び入札説明書等の公表
令和 3 年 10 月上旬	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 月中旬	入札説明書等に関する質問受付締切
令和 3 年 11 月中旬	入札説明書等に関する質問回答
令和 3 年 12 月中旬	入札参加資格審査書類の受付締切
令和 3 年 12 月下旬	入札参加資格審査結果の通知
令和 4 年 1 月下旬	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

2.2.2. 募集及び選定の手続き等

(1) 実施方針等に関する説明及び現地見学会

実施方針等に関する説明会及び現地（建設予定地）見学会を次のとおり開催する。

ア 日時：令和 3 年 7 月 6 日（火） 13:00～16:00

イ 場所：安岡公民館

ウ 住所：下関市安岡駅前二丁目 7 番 1 号

エ 受付方法

「実施方針等に関する説明会及び第 1 回現地見学会参加申込書」（様式 1）に必要事項を記載の上、令和 3 年 6 月 30 日（水）午後 5 時までに、8.5. に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問・意見を次のとおり受付ける。

ア 受付期間：令和3年6月25日（金）～令和3年7月9日（金）

イ 受付方法

「実施方針等に関する質問及び意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、令和3年7月9日（金）午後5時までに、8.5. に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。

2.2.3. 実施方針等に関する質問及び意見への回答

実施方針等に関する質問等に対する回答は、質問した者の特殊な技術やノウハウ等にかかわり、質問した者の権利、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、令和3年8月中旬までに、市のホームページで公表する。

なお、市は、提出のあった質問・意見のうち必要と判断した場合には、質問・意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

2.2.4. 実施方針等に関する個別対話

民間事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、本市と民間事業者との個別対話を実施する。

なお、個別対話の内容は、民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、特定事業の選定時までに市のホームページにおいて公表する。

ア 開催日時：令和3年7月8日（木）～令和3年7月9日（金）

イ 開催場所：下関市商工業振興センター（下関商工会議所）

ウ 住 所：下関市南部町21番19号

エ 参加資格

本事業の応募者となることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、応募者グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で6名以内とする。

オ 受付方法

「個別対話参加申込書」（様式3）に必要事項を記載の上、令和3年7月2日（金）午後5時までに、8.5. に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

2.2.5. 資料の貸出

要求水準書（案）の別添資料の貸出を、以下のとおり行う。希望するものは、事前に8.5. に記載の問合せ先に連絡すること。

ア 閲覧期間：令和3年6月25日（金）～令和4年1月下旬

（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

イ 閲覧場所：8.5. に記載の問合せ先

ウ 貸出方法：DVD-Rにて貸し出す。

希望者は「別添資料貸出申込書兼誓約書」（様式4）を提出すること。

2.2.6. 特定事業の選定・公表

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、その結果を市のホームページに公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

2.2.7. 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。

2.2.8. 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（建設予定地）見学会の開催を予定している。説明会及び現地見学会の内容等は「入札説明書」に示す。

2.2.9. 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「入札説明書」に示す。

2.2.10. 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を公表する。回答の方法等は「入札説明書」に示す。

2.2.11. 入札参加資格審査書類の受付、入札参加資格審査結果の通知

本事業への入札参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、応募者に通知する。

2.2.12. 入札及び提案書の受付

入札参加資格審査通過した応募者に対し、入札書及び提案書の提出を求める。

入札、提案書等の提出方法、時期及び提案に必要となる書類の詳細等については、「入札説明書」で提示する。

2.2.13. 落札者の決定及び公表

提出された入札書及び提案書について総合的に評価を行い、下関市 PFI 事業審査委員会（安岡地区複合施設整備事業）（以下「審査委員会」という。）の審査を経て、市が落札者を決定する。審査の結果は応募者に通知するとともに、市のホームページ等で公表する。

2.2.14. 基本協定の締結

市は、落札者決定後、落札者と本事業に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。

2.2.15. 事業契約締結

市は、落札者との間で締結した基本協定に基づき、民間事業者と仮契約を締結した後、PFI 法第 12 条に規定された事業契約の締結に関する下関市議会の議決を経て、民間事業者と事業契約を締結する。

2.3. 応募者の備えるべき参加資格要件

2.3.1. 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、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、応募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 応募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・定期借地権設定契約を締結する企業

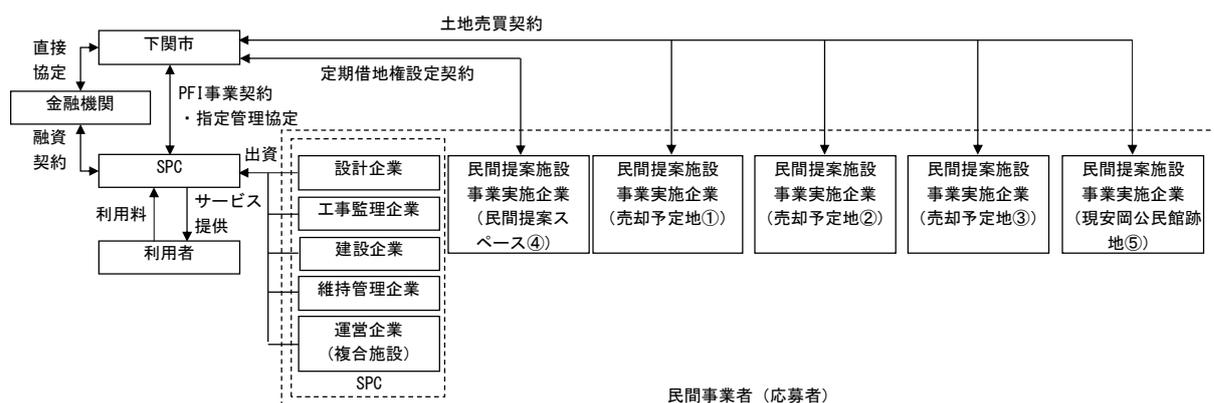


図 1. 応募者の構成イメージ

エ 一応募者の構成員は、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。

オ 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。ただし、市が民間事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募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。

カ 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。

- キ 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。
- ク 応募者の構成員は、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。

2.3.2. 応募者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（竣工したものに限る）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

工事管理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事管理業務を複数の工事管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、文化施設や交流施設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行う者

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。

2.3.3. 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 2.4.1. 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。
- セ 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。

2.3.4. 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、応募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。

2.4. 審査及び選定に関する事項

2.4.1. 審査及び選定に関する基本的考え方

市は、応募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。また、審査にあたり、応募者からのヒアリングを実施する予定である。

【審査委員会 委員】（敬称略）

区分	氏名	所属等
P F I 事業に関し知識を有する学識経験者	吉長 成恭	一般社団法人 ちゅうごく PPP・PFI 推進機構 代表理事
	前田 哲男	公立大学法人 山口県立大学 名誉教授
公共施設等の整備に関する有識者等	金融	鎌田 進悟 株式会社 日本政策投資銀行 中国支店 企画課長
	法律	中谷 正行 中谷法律事務所 弁護士
	都市計画	菅 正史 公立大学法人 下関市立大学 経済学部 教授
	社会教育	天野 かおり 公立大学法人 下関市立大学 経済学部 准教授
	行政	三木 潤一 下関市 副市長

2.4.2. 審査の方法

(1) 入札参加資格審査

入札参加資格審査申請書類について、参加資格要件の具備を確認し、入札参加資格審査結果を応募者に通知する。

(2) 提案書審査

「落札者選定基準」に従って、審査委員会において提案書等の審査を行うとともに入札価格を総合評価することにより審査を行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに得点化して行う。

2.4.3. 審査事項

審査事項は、「落札者選定基準」に示す。

2.4.4. 審査結果

審査結果は公表する。

2.5. 入札書類等の取り扱い

(1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、市は、本事業の公表及びその他市が必要と認める場合、落札者として選定された応募者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、落札者決定結果の公表に必要な範囲でその他の応募者の提案書の一部を無償で使用できるものとする。なお、提出を受けた書類は一切返却しない。

(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、商標権その他法令等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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとする。

これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該応募者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

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

3.1. 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と民間事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスを長期の契約期間において確実に提供することを目指すものである。したがって、施設の設計・建設及び維持管理・運営の責任は、原則として民間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。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と民間事業者の責任分担は、原則として別紙 1 リスク分担表（案）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、事業契約書（案）に示すものとする。

3.3. 事業の実施状況の監視

市は、民間事業者が実施する施設の設計・建設及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。なお、具体的なモニタリング方法等については、事業契約書（案）に定める。

また、民間事業者の提供する施設の設計・建設及び維持管理・運営に係るサービスが十分に達せられない場合、市は民間事業者に対して是正勧告を行い、修復策の提出・実施を求めるとともに、必要に応じて、サービスに対する支払いの減額等を行うことができることとする。減額等の方法については、事業契約書（案）に示す。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1. 立地条件等

所在地	下関市富任町五丁目 3・7・10・11・12・13 番地等
敷地面積	45,885.91 m ²
地域地区	下関都市計画区域/市街化区域/第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域 特定地域なし
防火指定	なし
日影規制	なし
容積率・ 建ぺい率	容積率 200% 建ぺい率 60%
斜線制限	道路斜線 適用範囲：20m 勾配：1.25 北側斜線 適用範囲：10m 勾配：1.25 隣地斜線 立ち上がり：20m 勾配：1.25

4.2. 施設要件

(1) 対象施設

「1.1.2. 事業に供される公共施設の種類」に示す公共施設並びに民間提案施設

(2) 本事業の整備方針

本事業では、「緑あふれる多世代交流型コミュニティ空間の創造」を基本コンセプトとし、以下を実現できる施設を整備する。

- ・地域住民が気軽に集える「コミュニティの拠点」を創造する。
- ・「多世代」が学び遊び、人を育てる施設とする。
- ・官民が連携し、緑と調和のとれた「空間」を生み出す。

施設整備にあたっては、事業地内にコミュニティ施設、安岡支所、園芸センター及び図書館が一体となった、複合施設を整備するとともに、東側（山側）のエリアは、公園等として活用する。また、指定緊急避難場所・指定避難所として使用することを想定し、防災拠点としての機能を確保する。

園芸センターの規模縮小により生じた事業地内の土地については、民間提案施設の整備により、にぎわいの創出や交流人口の拡大を図る。

また、現安岡公民館解体後の跡地についても、民間提案施設の整備により、地域住民の生活環境の充実を図る。

(3) 施設機能

本事業に対して市として施設・設備構成、規模、設計等に要求する水準については「要求水準書（案）」に示す。

5. 事業契約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

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と民間事業者は、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、山口地方裁判所下関支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

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、事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約書（案）等の規定に従い、次の措置をとることとする。

6.1. 民間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

- ア 民間事業者の提供するサービスが、事業契約で定める民間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、市は、民間事業者に対して、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。民間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、事業契約を解約することができる。
- イ 民間事業者が倒産し、又は民間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的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解約することができる。
- ウ 前各号の規定により市が事業契約を解約した場合、民間事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

6.2. 市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

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、民間事業者は事業契約を解約することができるものとする。
- イ 前号の規定により民間事業者が事業契約を解約した場合、市は、民間事業者に生じた損害を賠償するものとする。

6.3. 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、市又は民間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、市及び民間事業者双方は、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、市及び民間事業者は、事業契約を解約することができるものとする。詳細については事業契約書（案）に提示する。

6.4. 金融機関と市の協議（直接協定）

市は、事業の継続を図るため、一定の重要事項について、民間事業者に資金提供を行う金融機関と協議を行い、直接協定を締結することができる。

6.5. 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、事業契約書（案）に定める。

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

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、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、市と民間事業者で協議する。

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等を想定していない。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 交付金及び地方債等

市は、本事業においての交付金及び地方債等を充当することを前提としているため、民間事業者は、交付金又は起債申請等に必要な書類等の作成及び支援を行うこと。

(2) その他の財政上又は金融上の支援

民間事業者が本事業を実施するにあたり、交付金及び地方債以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、市はこれら支援を民間事業者が受けることができるよう協力する。

市は、民間事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行わない。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和3年9月市議会定例会に提出する予定である。
また、事業契約の締結に関する議案は、令和4年6月市議会定例会に提出する予定である。

8.2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページ等により行う。

8.3. 本事業において使用する言語等

本事業において、使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

8.4. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

8.5. 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。

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>

【別紙1 リスク分担表（案）】

段階	リスクの種類	整理No	概要	負担者	
				市	民
共通	入札手続	1	入札説明書の誤り、入札手続の誤り	○	
	法令変更	2	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	
		3	その他広く民間事業者一般に影響を与える法令の新設・変更等		○
	税制変更	4	民間事業者の利益に課される税制度の新設・変更等		○
		5	上記以外の税制度の新設・変更等	○	
	許認可取得遅延	6	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
		7	上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
	住民対応	8	本事業を行うこと自体に関する反対運動・訴訟等	○	
		9	民間事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等		○
	環境問題	10	民間事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出など）		○
	第三者への賠償	11	市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
		12	民間事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
	事業内容の変更	13	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	
	金利変動（※1）	14	提案書受付日から市の指定する日までの金利変動	○	
		15	市の指定する日以降の金利変動		○
	物価変動（※2）	16	施設供用開始前のインフレ・デフレ	○	△
		17	施設供用開始後のインフレ・デフレ	○	△
	資金調達	18	本事業に必要な資金の確保に係る費用		○
	本事業の中止・延期	19	市の帰責事由により本事業を中止・延期した場合	○	
		20	民間事業者の帰責事由により本事業を中止・延期した場合		○
	構成員の能力不足等	21	民間事業者の構成員の能力不足等による事業悪化		○
	不可抗力（※3）	22	不可抗力による損害	○	△
契約前	応募に伴う費用	23	本事業への応募に伴う費用		○
	契約の未締結・遅延	24	民間事業者の帰責事由による契約締結遅延等		○
		25	議会の議決が得られない	○	○
		26	上記以外の事由による契約締結遅延等	○	
設計	測量・調査	27	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
		28	民間事業者が実施した測量、調査に関するもの		○

段階	リスクの種類	整理No	概要	負担者	
				市	民
	計画・設計・仕様変更	29	市の帰責事由により変更する場合	○	
		30	民間事業者の帰責事由により変更する場合		○
	調査費・設計費等の増大	31	市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	
		32	民間事業者の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○
	設計の完了遅延	33	市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	
		34	民間事業者の帰責事由により遅延した場合の損害		○
建設	用地の確保	35	公共施設建設予定地の確保に関するもの	○	
		36	公共施設建設予定地以外の、本件施設建設に要する用地の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵	37	公共施設建設予定地の土壌汚染の顕在化のうち、市が公表した資料から予測可能なもの		○
		38	公共施設建設予定地の地下埋設物の顕在化のうち、市が公表した資料から予測可能なもの		○
		39	上記以外の土地の瑕疵	○	
	地質・地盤	40	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○	
	工事遅延	41	市の帰責事由によるもの	○	
		42	民間事業者の帰責事由によるもの		○
	工事費増大	43	市の帰責事由によるもの	○	
		44	民間事業者の帰責事由によるもの		○
	要求性能未達	45	公共施設完成後、市の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	施設損害	46	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
	工事監理の不備	47	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		○
維持管理・運営	運営開始の遅延	48	市の帰責事由によるもの	○	
		49	民間事業者の帰責事由によるもの		○
	事業内容の変更	49	市の帰責事由による事業内容の変更(用途変更など)	○	
	支払遅延・不能	50	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	
	要求水準未達	51	民間事業者の行う維持管理・運営業務の内容が事業契約書等に定める水準に達しない場合		○
	維持管理・運営費の増大	52	市の帰責事由によるもの	○	
53		民間事業者の帰責事由によるもの		○	

段階	リスクの種類	整理No	概要	負担者	
				市	民
	施設等の損傷	54	市の帰責事由によるもの	○	
		55	不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷		○
	施設瑕疵	56	瑕疵担保期間内		○
		57	瑕疵担保期間終了後	○	
	避難所対応	58	災害発生時に避難所として利用するための初動対応		○
		59	避難所開設の決定及び初動対応終了後の避難所運営	○	
移管	性能確保	60	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	移管手続き	61	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの及び SPC の清算手続きに伴うもの		○
民間提案	売却予定地及び現安岡公民館跡地の土地売却価格の変動	62	提案時から売却時までの土地価格変動リスク		○
	民間提案スペースの土地使用料の変動	63	提案時から賃貸開始時までの土地使用料変動リスク		○

○：主分担 △：従分担

(※1) 基準金利確定日までは市、その後は民間事業者。

(※2) 一定範囲の物価変動は民間事業者、それ以上の物価変動は市。

(※3) 一定範囲の損害は民間事業者。