

# 八木駅南市有地活用事業

## 募集要項

平成26年 7 月 29 日

橿原市

## — 目 次 —

第 1 本書の位置付け .....	1
第 2 事業概要 .....	2
第 3 応募に関する条件等 .....	8
第 4 応募の手続き等 .....	14
第 5 提案に関する条件 .....	19
第 6 優先交渉権者の選定方法等 .....	21
第 7 優先交渉権者決定後の手続き .....	23
第 8 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等に関する事項 .....	25
第 9 その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	26
別紙	
別紙 1 サービス購入料の支払い方法説明書 .....	27
別紙 2 モニタリング・減額方法説明書 .....	35
別添資料	
資料 1 八木駅南市有地活用事業 要求水準書	
資料 2 八木駅南市有地活用事業 優先交渉権者選定基準	
資料 3 八木駅南市有地活用事業 様式集	
資料 4 八木駅南市有地活用事業 基本協定書（案）	
資料 5 八木駅南市有地活用事業 事業契約書（案）	

## 第1 本書の位置付け

橿原市（以下、「市」という。）は、民間事業者の持つノウハウを活用して、効率的、効果的に八木駅南市有地活用事業を推進するため、平成26年6月30日に、八木駅南市有地活用事業（以下、「本事業」という。）を「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。）に基づく事業として特定事業に選定した。

八木駅南市有地活用事業募集要項（以下、「募集要項」という。）は、本事業の事業者を選定するため、平成26年7月29日に公表した公募型プロポーザル（以下、「公募」という。）についての要項である。

また、別添資料1「八木駅南市有地活用事業 要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）、別添資料2「八木駅南市有地活用事業 優先交渉権者選定基準」（以下、「優先交渉権者選定基準」という。）、別添資料3「八木駅南市有地活用事業 様式集」（以下、「様式集」という。）、別添資料4「八木駅南市有地活用事業 基本協定書（案）」（以下、「基本協定書（案）」という。）、別添資料5「八木駅南市有地活用事業 事業契約書（案）」（以下、「事業契約書（案）」という。）は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

なお、実施方針、実施方針等に関する質問・回答と募集要項等に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針等に関する質問・回答、募集要項等に関する質問・回答によることとする。

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

八木駅南市有地活用事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業に供される公共施設の種類の種類

庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設（以下「本施設」という。）

#### (3) 公共施設等の管理者

橿原市長 森下 豊

#### (4) 事業の目的

近鉄大和八木駅周辺は、交流都市拠点形成のための重要な場所に位置する。橿原市（以下「市」という。）では、奈良県中南和地域（以下「中南和地域」という。）の交流都市拠点を形成するため、中心市街地及びその周辺の歴史文化資源を含む地域を中心に、都市の再生を推進しているところである。

本事業は、商業・業務・行政機能が集積する橿原市の玄関口である近鉄大和八木駅周辺のうち、近鉄大和八木駅南側市有地（以下、「事業計画地」という。）の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成し、内外の観光客の誘致を図るものである。

本事業の実施にあたっては、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能形成の効率的かつ効果的な実現を図ることを目的として、「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、本施設の設計、建設、維持管理及び運営をPFI事業として一体的に実施するものである。

#### (5) 本事業の基本的な考え方

本事業の基本的な考え方は下記のとおりである。

##### ア 橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業

橿原市の豊かな歴史・文化・自然環境と調和し、県産材を取り入れた“まちなか建築”とするとともに、市民に親しまれ周辺の環境整備や景観形成に波及効果をもたらす事業とする。

・市の中心に立地する施設として、市民・観光客等が滞在・交流する広場を整備し、魅力的なまちづくりの一翼を担う。

- ・利用者にやすらぎの空間を提供するため、奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図る。

#### イ 市民サービスを向上させる事業

市民が関連する複数の手続きを行うことが可能な総合窓口機能を有した庁舎を整備し、市民サービスを向上させる事業とする。

- ・現在分散配置されている窓口機能を統合し、市民サービスを向上させる総合窓口機能を整備する。
- ・事務の増大に伴い現在狭隘化している執務空間・待合空間の広さを十分確保し、市民の利便性の向上を図る。

#### ウ 広域観光の拠点となる事業

飛鳥や吉野等の中南和地域や、奈良を始め大阪・京都・和歌山・三重等の近畿圏（以下「近畿圏」という。）、さらには、世界遺産本登録を目指す「飛鳥・藤原の宮都とその関連資産群」への周遊観光の拠点機能として宿泊施設等を整備し、地域・国籍を越えてさまざまな人々がふれあい交流できる事業とする。

- ・藤原京・飛鳥・大和三山をキーワードとして、中南和地域・近畿圏を対象とした観光情報の提供・発信を行う。
- ・観光コンシェルジュの配置や外国語対応のWEBサイト等の整備により、中南和地域の観光モデルコースの相談、立案や、交通や宿泊等の各種手配等を行い、海外の観光客も含め、誰でも利用しやすい観光拠点とする。
- ・かしはらナビプラザや地元商店街等と連携し、中南和地域等の観光資源を活用したイベントの企画・立案等を行い、市民と観光客のふれあい、交流を図る。

#### エ 環境に配慮した事業

- ・地球環境に配慮した環境負荷低減のため、自然エネルギーを積極的に導入し、省エネ・省資源に対応した低炭素なまちづくりの先導的役割を果たす事業とする。
- ・建築物のエネルギー負荷低減（日射遮蔽・屋上壁面緑化・昼光利用等）、自然エネルギーの積極的利用、高効率機器の採用等を実施する。
- ・運営段階でも省エネ・省資源を実現するためにモニタリングを実施し、適切な設備機器の更新、エネルギー利用計画等を行う。
- ・建築物の長寿命化を図り、建設コストだけでなく維持管理コストを含めたライフサイクルコストを考慮した計画とする。

#### オ 人にやさしい事業

- ・年齢・性別・障がいの有無などにかかわらず、あらゆる人にとって利用しやすいユニバーサルデザインの行き届いた事業とする。
- ・受付・授乳室・多目的トイレ・わかりやすいサイン計画・段差解消等、誰もが使いやすい人にやさしい施設とする。
- ・施設面だけでなく運営面でもあらゆる人にとって利用しやすい施設とする。

## (6) 複合施設に導入する主な施設

### ア 庁舎

市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能と、来庁者が滞在・交流するスペースを有する庁舎。

### イ 観光施設

#### (ア) 宿泊施設

通年で需要が見込めるビジネス需要のほか、観光シーズンを中心にレジャー需要も取り込む運営形態を想定した宿泊施設。

#### (イ) コンベンション施設

会議・ホテルのバンケット・観光イベント・講演会など多目的に利用できるコンベンション施設。

#### (ウ) 展望施設

藤原宮跡・大和三山・二上山等を眺望できる展望施設。

#### (エ) 飲食物販等施設

庁舎や宿泊施設の利便性向上につながる飲食店や物品販売店等施設。

#### (オ) 観光振興支援施設

中南和地域や近畿圏の観光拠点となる観光振興支援施設。

### ウ 付帯施設

#### (ア) 開放型交流スペース

市民や観光客等が、くつろぎ、交流できる広場機能として、庁舎閉館時にも自由に利用できる開放型交流スペース

#### (イ) 庁舎利用者用の駐車場

#### (ウ) 庁舎利用者用の駐輪場

## (7) 事業の範囲

本事業は、P F I 法に基づき、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が本施設の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを事業の範囲とする。

### ア 施設整備業務

#### (ア) 事前測量・調査業務

#### (イ) 施設整備に伴う各種申請業務

#### (ウ) 基本設計・実施設計業務

#### (エ) 建設業務

#### (オ) 工事監理業務

#### (カ) 備品の調達・設置業務

#### (キ) その他施設整備の実施に伴い必要となる業務

## イ 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) 駐車場設備保守管理業務
- (エ) 駐輪場設備保守管理業務
- (オ) 附帯工作物保守管理業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 清掃業務
- (ク) 備品保守管理業務
- (ケ) 警備業務

## ウ 運營業務

- (ア) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- (イ) 宿泊施設の運營業務
- (ウ) 飲食物販等施設の運營業務
- (エ) コンベンション施設の運營業務
- (オ) 展望施設の運營業務
- (カ) 駐車場の運營業務
- (キ) 駐輪場の運營業務
- (ク) 観光振興支援業務

## (8) 事業者の収入

市は、事業契約書（選定事業を実施するため公共施設等の管理者及び事業者が締結する契約をいう。）に従い提供されるサービスの対価として、サービス購入料を事業者に支払う。

サービス購入料は、事業者が実施する施設整備業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運營業務に係る対価及びS P C運営に係る対価で構成する。

## ア 各対価の支払い方法

### (ア) 施設整備業務に係る対価

施設整備に係る対価を4つに区分し以下に支払い方法を示す。

- a 庁舎の整備に係る費用の一定割合については、一時金として初回の支払時に支払い、残額に相当する施設整備費は事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
- b 観光施設のうち宿泊施設は、建築躯体、外装、設備、建具、内装等の整備に係る費用については市が負担し、それ以外の費用については事業者負担とする。したがって、宿泊施設の建築躯体、外装、設備、建具、内装等の設備に係る費用は、施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
- c 観光施設のうち飲食物販等施設は、建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の整備に係る費用については市が負担し、それ以外の費用については事業者負担とする。

したがって、飲食物販等施設の建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の整備に係る費用は、施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。

- d その他施設は、すべて市の負担とし施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。

(イ) 維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を各施設の維持管理業務の対価として支払う。

なお、観光施設のうち宿泊施設及び飲食物販等施設については、建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の維持管理に係る費用は市が事業者に対して支払うが、それ以外の費用については事業者負担とする。

(ウ) 運営業務に係る対価

市は、運営業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を運営業務の対価として支払う。

なお、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務については、事業者が市に対して施設の賃料を支払い、事業者は宿泊施設と飲食物販等施設の利用者から利用料金を受領して業務を実施する形態とする。

(エ) S P C 運営に係る対価

市は、維持管理業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を S P C 運営に係る対価として支払う。

**イ 宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法**

宿泊施設の賃料は、施設の稼働率や売上に依らず一定額とする固定賃料と、施設の稼働率等に応じて変動する歩合賃料で構成する。

固定賃料は、2,500 円/坪・月以上の額で事業者提案に基づき事業契約で規定する。歩合賃料の算定方法は、事業者提案に基づき事業契約で定める。

飲食物販等施設の賃料は、施設の稼働率や売上に依らず一定額とする固定賃料とする。

なお、宿泊施設と飲食物販等施設の賃料ともに、社会経済情勢の変化等に伴い、3 年ごとに、市と事業者が見直しについて協議することができるものとする。

**(9) 事業方式**

P F I 法に基づき、事業者が本施設を設計・建設した後に、市に本施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施する B T O (Build, Transfer and Operate) 方式とする。



(10) 事業期間

事業契約締結日から平成 50 年 3 月末日までとする。

(11) 事業スケジュール（予定）

優先交渉権者決定後から事業終了までのスケジュールは、以下を予定している。

基本協定締結	平成 27 年 1 月
仮契約締結	平成 27 年 2 月
事業契約締結	平成 27 年 3 月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 30 年 2 月末
開業準備期間	本施設の引渡し日～平成 30 年 3 月末
供用開始	平成 30 年 4 月 1 日
維持管理期間	本施設の引渡し日の翌日～平成 50 年 3 月末
運営期間	本施設の供用開始日～平成 50 年 3 月末

(12) 指定管理者の指定

市は、本施設のうちコンベンション施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定による「公の施設」とし、コンベンション施設の維持管理業務と運営業務に当たっては、本施設に係る施設設置条例の定めるところにより所定の手続きを経て、事業者を指定管理者として指定する。

(13) 事業に必要と想定される主な根拠法令等

本事業を実施するにあたっては、檀原市総合計画及び都市計画マスタープランに準拠するとともに、関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守するものとし、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

また、法令及び条例等は、事業契約締結時点での最新版を適用すること。

(14) 事業期間終了時の措置

事業者は、本事業期間中の維持管理業務を適切に行い、事業期間の終了時まで本施設を要求水準書に基づき、良好な状態に保持すること。

### 第3 応募に関する条件等

#### 1 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成等

ア 応募者は、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、本施設を工事監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、本施設を維持管理する企業（以下「維持管理企業」という。）及び本施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）を含む企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とすること。

イ 応募グループは、参加表明書及び参加資格審査書類の提出時に、構成企業及び協力企業の商号又は名称と、これらの者の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。構成企業とは、事業開始後、事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業のうち、事業者へ出資する企業をいう。協力企業とは、事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業のうち、事業者へ出資しない企業をいう。

ウ 応募グループは、構成企業から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めるとともに、当該代表企業が応募手続きを行うこと。

エ 参加表明書により参加の意思を表明した構成企業の変更は認めない。ただし、市がやむを得ない事情と判断した場合はこの限りでない。

オ 一つの応募グループに参加した構成企業及び協力企業は、他の応募グループの構成企業及び協力企業にはなれない。

カ 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第8項に規定する関係会社に該当する各法人は、それぞれ他の応募グループとして参加することはできない。

キ 同一の応募者が複数の提案を行うことは禁止する。

##### (2) 応募グループの各構成企業と協力企業に共通の参加資格要件

ア 平成26年度榎原市入札参加資格者名簿に記載されている者であること。なお、平成26年度榎原市入札参加資格者名簿に未記載の者は、本事業の参加表明書及び資格確認申請書類の提出時に、榎原市入札参加資格審査申請書類を提出すること。また、いずれの者も榎原市入札参加資格停止措置要綱による指名停止措置を受けている者でないこと。

イ 榎原市契約における暴力団排除に関する要綱（平成24年7月18日告示第175号）に基づく措置要件に該当する者でないこと。

ウ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

エ 本件資格審査書類提出日以前2年以内に手形交換所による取引停止処分を受け、又は6ヶ月以内に不渡手形若しくは不渡小切手を出していない者であること。

オ 会社法（平成17年法律第86号、以下同じ。）施行前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告、会社法第511条に基づく特別精算開始の申立て、旧破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破

産の申立て、破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、旧和議法（大正11年法律第72号）第12条の規定による和議開始の申立て、旧会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（但し、旧会社更生法又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定日以降の日を審査基準日とする建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23第1項に規定する経営に関する客観的事項の審査を受け、その結果の通知を受けたものを除く。）でないこと。

カ 本事業に関する市のアドバイザー業務を委託した株式会社長大及び株式会社長大と協力関係にある東京丸の内法律事務所と株式会社日本ホテルアプレイザルと同一の企業又はこれらの者と資本面若しくは人事面で関係がある者でないこと。「資本面で関係のある者」とは、一方の会社が他方の会社の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、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場合をいい、「人事面で関係のある者」とは、一方の会社の代表権を有する役員が他方の会社の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

キ 第6、2に記載する「橿原市市有地活用検討委員会」の委員と現在、利害関係又は雇用関係のある者でないこと。

ク 最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納している者でないこと。

### (3) 各業務にあたる者の参加資格要件

応募者は、本事業において行う予定の業務について、以下の資格要件を満たしていなければならない。

なお、複数の業務の資格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。ただし、工事監理企業と建設企業は、同一の企業又は相互に資本面もしくは人事面で関係のある企業が兼ねることはできない。

#### ア 設計企業の資格要件

(ア) 平成26年度橿原市入札参加資格者名簿の測量・建設コンサルタント等のうち、建築関係建設コンサルタント業務の「建築一般」に記載されていること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(ウ) 過去15年以内に、国、地方公共団体等が発注した7,000㎡以上の庁舎新築工事の実施設計業務の元請実績を有する者であること。地方公共団体等とは都道府県、市町村及び地方公共団体の組合、財産区、地方開発事業団、PFI法に基づく特別目的会社を示す。以下同じ。

(エ) 管理技術者として、以下の基準を満たす者を配置できること。なお、参加表明書提出時点において、管理技術者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって参

加資格の確認を受けることは差し支えない。

- a 一級建築士の資格を有する者であること。
  - b 過去 15 年以内に、国、地方公共団体等が発注した 7,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎新築工事の実施設計に担当者として従事し、当該業務が完了した設計の経験を有する者であること。
  - c 参加表明書提出日以前に設計企業と直接的かつ恒常的な 3 か月以上の雇用関係を有する者であること。
- (イ) 設計業務を複数の企業で実施する場合、少なくとも 1 社は(ア)から(エ)の全ての要件を満たし、その他の企業は(ア)と(イ)の要件を満たすこと。

## イ 建設企業の資格要件

- (ア) 平成 26 年度樫原市入札参加資格者名簿の建設工事のうち、建築一式工事の「建築工事」に記載されていること。
- (イ) 建設業法第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業の特定建設業の許可を有する者であること。
- (ウ) 経営事項審査結果の総合評定値 (P) が建築一式工事 1,200 点以上であること。
- (エ) 過去 15 年以内に、国、地方公共団体等又は民間が発注した 7,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の新築工事の建築業務の元請実績を有する者であること。ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、出資比率が 20%以上のものに限る。
- (オ) 建設業法第 26 条に規定される主任技術者又は監理技術者として、以下の基準を満たす者を配置できること。なお、参加表明書提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって参加資格の確認を受けることは差し支えない。
  - a 一級建築施工管理技士又はこれと同等の資格を有する者であること。なお、「これと同等の資格を有する者」とは、一級建築士の免許を有する者又は国土交通大臣もしくは建設大臣が一級建築施工管理技士と同等以上の能力を有すると認定した者をいう。
  - b 過去 15 年以内に、国、地方公共団体等又は民間が発注した 7,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の新築工事の建築業務に元請として従事し、完成・引き渡し完了した施工の経験を有する者であること（共同企業体構成員としての施工実績は、出資比率が 20%以上のものに限る。）。
  - c 監理技術者を配置する場合は、建築一式工事に係る監理技術者資格者証を有し、監理技術者講習修了証の交付を受けている者（平成 16 年 2 月 29 日以前に監理技術者資格者証の交付を受けた場合は不要）であること。
  - d 参加表明書提出日以前に建設企業と直接的かつ恒常的な 3 か月以上の雇用関係を有する者であること。
- (カ) 建設業務を複数の企業で実施する場合、少なくとも 1 社は(ア)から(オ)の全ての要件を満たし、その他の企業は(ア)と(イ)の要件を満たすこと。

## ウ 工事監理企業の資格要件

- (ア) 平成 26 年度榎原市入札参加資格者名簿の測量・建設コンサルタント等のうち、建築関係建設コンサルタント業務の「工事監理（建築）」に登載されていること。
- (イ) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (ウ) 過去 15 年以内に、国、地方公共団体等又は民間が発注した 7,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事の工事監理業務の元請実績を有する者であること。
- (エ) 担当者として、以下の基準を満たす者を配置できること。なお、参加表明書提出時点において、担当者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって参加資格の確認を受けることは差し支えない。
  - a 過去 15 年以内に、国、地方公共団体等又民間が発注した 7,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事に従事し、当該業務が完了した工事監理の経験を有する者であること。
  - b 参加表明書提出日以前に工事監理企業と直接的かつ恒常的な 3 か月以上の雇用関係を有する者であること。
- (オ) 工事監理業務を複数の企業で実施する場合、少なくとも 1 社は(ア)から(エ)の全ての要件を満たし、その他の企業は(ア)と(イ)の要件を満たすこと。

## エ 維持管理企業の資格要件

- (ア) 平成 26 年度榎原市入札参加資格者名簿のうち、役務提供等の建物管理等業務のいずれかに登載されていること。
- (イ) 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。
- (ウ) 国、地方公共団体等又は民間が管理する 7,000 ㎡以上の庁舎又は事務所に係る 5 年以上の維持管理業務の実績を有すること。
- (エ) 維持管理業務を複数の企業で実施する場合、少なくとも 1 社は(ア)から(ウ)の全ての要件を満たし、その他の企業は(ア)と(イ)の要件を満たすこと。

## オ 運営企業の資格要件

- (ア) 宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件
  - a 平成 26 年度榎原市入札参加資格者名簿のうち、役務提供等のいずれかに登載されていること。
  - b 運営業務の遂行において必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
  - c 客室 70 室以上の宿泊施設の運営を継続して 5 年以上実施した実績を有すること。
  - d 宿泊施設の運営業務を複数の企業で実施する場合、全ての企業が a から c の要件を満たすこと。

- (イ) 観光振興支援業務を行う者の資格要件
  - a 平成 26 年度樫原市入札参加資格者名簿のうち、役務提供等のいずれかに掲載されていること。
  - b 観光関連業務（PR、誘客、周遊促進、イベント企画・立案等）について 3 年以上の実績を有すること。
  - c 観光振興支援業務を複数の企業で実施する場合、全ての企業が a と b の要件を満たすこと。
  
- (ウ) (ア) (イ) 以外の運營業務を行う者の資格要件
  - a 平成 26 年度樫原市入札参加資格者名簿のうち、役務提供等のいずれかに掲載されていること。
  - b 運營業務の遂行において必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。
  - c (ア) (イ) 以外の運營業務を複数の企業で実施する場合、全ての企業が a と b の要件を満たすこと。

#### (4) 参加資格確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

#### (5) 応募者の変更と変更手続き

##### ア 応募者の変更

参加表明書により、参加の意思を表明した応募グループの構成企業及び協力企業の変更は原則として認めない。

ただし、市と協議の上、市がやむを得ない事情であると判断した場合は、代表企業を除く構成企業及び協力企業については変更を認めることがある。

また、参加資格を有するとの確認を受けた応募者が、参加資格確認基準日以降、優先交渉権者決定の日までに応募者の参加資格要件を欠く事態に至った場合には、原則として当該応募者は失格とする。ただし、代表企業を除く構成企業及び協力企業については、参加資格要件を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、参加資格の継続有無について市と協議することができる。

##### イ 応募者の変更手続き

アに示す取扱いにより、構成企業及び協力企業を変更する場合、応募者は「応募グループ構成企業等変更届」（様式は任意とする。）に変更前及び変更後の企業名並びに変更理由を記載し、代表企業、変更前企業及び変更後企業の各代表者の記名押印の上、市に提出すること。

なお、構成企業及び協力企業を変更したことによって、新たに構成企業及び協力企業となる者の参加資格確認基準日は、応募者が応募グループ構成企業等変更届を提出した日とする。

## 2 応募に関する留意事項

### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募に参加すること。

### (2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

### (3) 使用言語、単位及び時刻

本事業の応募に関し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。

### (4) 公正な応募の確保

応募にあたって、応募者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）に抵触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、市は契約の解除等の措置をとることがある。

### (5) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

ア 参加資格要件のない者が行った応募

イ 委任状を提出しない代理人による応募

ウ 記名押印を欠く応募

エ 金額を訂正した応募

オ 誤字、脱字等により意思表示が不明確である応募

カ 明らかに連合によると認められる応募

キ 同一事項の応募について他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理をした者の応募

ク その他応募に関する条件に違反した応募

## 第4 応募の手続き等

### 1 選定の手順及びスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、次のとおりである。

日程（予定）		内容
平成26年	7月29日	募集要項等の公表
	8月4日	募集要項等に関する説明会と現地見学会の実施
	8月11日	募集要項等に関する質問受付締切（第1回）
	8月25日	募集要項等に関する質問に対する回答の公表（第1回）
	8月29日	参加表明書及び資格確認申請書類の受付締切
	9月2日・3日	第2回個別対話の実施
	9月8日	参加資格審査の結果通知
	9月24日	募集要項等に関する質問受付締切（第2回）
	10月8日	募集要項等に関する質問に対する回答の公表（第2回）
	11月17日	提案書の受付
	12月中旬～下旬	ヒアリング（プレゼンテーション）
	12月下旬	優先交渉権者の決定
平成27年	1月中旬	基本協定締結
	2月下旬	仮契約の締結
	3月下旬	事業本契約締結（市議会の議決）

### 2 募集に関する手続等

#### (1) 募集要項等に関する説明会と現地見学会の実施

本事業への事業者の参入促進及びPFI事業に対する理解向上等のため、募集要項等に関する説明会と現地見学会を実施する。

参加者は企業1社につき3名までとし、募集要項等の必要な資料は各自持参すること。参加希望者が多数となった場合は、場所及び時刻の変更を行う場合がある。

#### ア 日時

平成26年8月4日（月）13時30分から（受付開始：13時）

#### イ 場所

橿原市役所 西棟4階会議室（橿原市八木町1丁目1番18号）

#### ウ 参加申込方法

募集要項等に関する説明会と現地見学会参加申込書（様式1-2）に必要事項を記入の上、末尾に記載の「募集要項等に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付に



より提出すること。

メールタイトルは「募集要項等に関する説明会と現地見学会参加申込」とすること。

## エ 申込期間

平成 26 年 7 月 29 日（火）9 時～平成 26 年 8 月 1 日（金）17 時

## (2) 募集要項等に関する質問の受付（第 1 回）および回答の公表

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付け、回答する。

### ア 受付期間

平成 26 年 7 月 29 日（火）9 時～平成 26 年 8 月 11 日（月）17 時

### イ 受付方法

募集要項等に関する質問書（様式 1-1）に記入の上、末尾に記載の「募集要項等に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

メールタイトルは「募集要項等に関する質問書（第 1 回）」とすること。

なお、提出のあった質問について、市が必要と判断した場合には、個別ヒアリングを行うことも予定している。

### ウ 質問に対する回答（第 1 回）の公表

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、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、平成 26 年 8 月 25 日（月）までに、市のホームページにおいて公表する予定である。

## (3) 参加表明書及び資格確認申請書類の受付

応募者は、下記イに示す書類を「様式集」に従い作成し、市へ持参により提出すること。

### ア 受付期間

平成 26 年 8 月 25 日（月）～平成 26 年 8 月 29 日（金）

9 時～17 時（12 時から 13 時を除く。）

### イ 提出書類

名称	様式
参加表明書	2
資格確認申請書	3
グループ構成一覧表	4
委任状	5
業務実績（設計、建設、工事監理、維持管理、運営）	6

## ウ 提出先

橿原市総務部八木駅周辺整備課

### (4) 参加資格審査の結果通知

参加資格の結果については、平成 26 年 9 月 8 日（月）までに応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する登録番号を用い、提案書の作成を行うこと。

#### ア 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、平成 26 年 9 月 8 日（月）から平成 26 年 9 月 16 日（火）までの各 9 時から 17 時までの間に、書面（様式自由。ただし、応募者の代表企業印を要する。）により説明を求めることができる。

#### イ 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書の受付期限までに、参加辞退届（様式 7）を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

### (5) 第 2 回個別対話の実施

本事業への参加を検討している者（以下「参加希望者」という。）と市の意思の疎通を図るための個別対話（以下「個別対話」という。）を実施する。

個別対話は、あくまで市と参加希望者の意思疎通を図る場であり、参加希望者にとっては提案内容そのものに関わる可能性があることを踏まえ、参加希望者ごとに個別に行うものとし、対話の内容は公開しないものとする。ただし、特定の参加希望者との個別対話のなかで出た話題で、全ての参加希望者に周知すべき事項が生じた場合には、必要に応じてその内容を公表する。

#### ア 参加申込方法

第 2 回個別対話 参加申込書（様式 1-3）に記入の上、末尾に記載の「募集要項等に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。メールタイトルは「第 2 回個別対話申込」とすること。

#### イ 申込期間

平成 26 年 8 月 18 日（月）9 時～平成 26 年 8 月 19 日（火）17 時

**ウ 個別対話の実施日及び場所**

(ア) 日時

平成 26 年 9 月 2 日（火）～平成 26 年 9 月 3 日（水）

時間は、申込者に別途通知する。

(イ) 開催場所

橿原市役所 北館 2 階会議室（橿原市八木町 1 丁目 1 番 1 8 号）

**エ その他**

市側の出席者は、橿原市総務部八木駅周辺整備課及び本事業に関する市のアドバイザー業務を委託した株式会社長大とする。

**(6) 募集要項等に関する質問の受付（第 2 回）および回答の公表**

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付け、回答する。

**ア 受付期間**

平成 26 年 9 月 16 日（火）9 時～平成 26 年 9 月 24 日（水）17 時

**イ 受付方法**

募集要項等に関する質問書（様式 1-1）に記入の上、末尾に記載の「募集要項等に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

メールタイトルは「募集要項等に関する質問書（第 2 回）」とすること。

なお、提出のあった質問について、市が必要と判断した場合には、個別ヒアリングを行うことも予定している。

**ウ 質問に対する回答（第 2 回）の公表**

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、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、平成 26 年 10 月 8 日（水）までに、市のホームページにおいて公表する予定である。

**(7) 提案書の受付**

参加資格の確認を受けた応募者は、下記イに示す書類を「様式集」に従い作成し、市へ持参により提出すること。

**ア 受付日時**

平成 26 年 11 月 17 日（月）9 時～17 時（12 時～13 時を除く）

**イ 提出書類**

提出書類	部数
提案書類提出届	1 部

要求水準に関する確認書		1部
価格提案書		1部
提案書	<b>【第1分冊】</b> ・事業計画に関する提案書 ・施設整備業務に関する提案書 ・維持管理業務に関する提案書 ・運営業務に関する提案書 ・宿泊施設の賃料に関する提案書	各21部 (正本1部、副本20部)
	<b>【第2分冊】</b> ・図面集	
提案書の電子データ		CD-Rで2部

※価格提案書については、封緘して提出すること。

#### ウ 提出先

橿原市総務部八木駅周辺整備課

### 3 提出書類の取扱い

#### (1) 著作権

参加にあたり、応募者が市に提出した書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業の内容を公表する場合、その他市が必要とする場合には、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、PFI法第11条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には使用しない。

#### (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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

#### (3) 提案書の返却

提出した書類の返却は行わない。

## 第5 提案に関する条件

### 1 立地条件

事業計画地の立地条件は、以下のとおりである。

項目		内容
所在地		橿原市内膳町1丁目357番地
敷地面積		3,794.76 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域等	商業地域（建ぺい率80%・容積率400%）、防火地域、31m高度地区、景観計画区域、近鉄八木駅南地区地区計画
駐車場附置義務条例		無し
駐輪場附置義務条例		無し

### 2 施設の設計・建設業務及び維持管理・運營業務に関する提案の条件

施設の構成は以下のとおりとする。本施設の設計・建設業務及び維持管理・運營業務については、「要求水準書」及び「様式集」に従い、提案書を作成すること。

施設区分		延べ面積 (許容範囲)	備考
庁舎		6,950 m <sup>2</sup> (-10%~+10%)	総合窓口、事務部門、屋内交流スペース
観光施設	宿泊施設	提案による	客室140室程度、ホテルフロント、浴場
	コンベンション施設	提案による	会議室200 m <sup>2</sup> （100人利用）程度
	展望施設	提案による	
	飲食物販等施設	提案による	飲食施設
	観光振興支援施設	提案による	
付帯施設	開放型交流スペース	200 m <sup>2</sup> 以上	
	駐車場	提案による	70台程度、車いす用、荷捌き用含む
	駐輪場	提案による	100台程度

### 3 事業計画地の使用

事業者は、施設整備にあたり、施設整備期間中は事業計画地を無償で使用することができる。

### 4 事業計画に関する提案の条件

事業計画については、「様式集」及び次の事項に従い、提案書を作成すること。

#### (1) サービス購入料

市は、事業者から提供されたサービスの対価を支払う。支払方法の詳細については、別

紙1「サービス購入料の支払方法」を参照すること。

(2) **金利変動又は物価変動等によるサービス購入料の改定**

サービス購入料の改定の詳細については、別紙1「サービス購入料の支払方法」を参照すること。

(3) **サービス購入料の減額等**

市は、モニタリングを行い、募集要項等で定められた要求水準が満たされていない場合は、サービス購入料の減額等を行う。モニタリングの考え方・手法等の詳細については、別紙2「モニタリング・減額方法説明書」を参照すること。

**5 提案価格**

(1) **提案価格の算定方法**

市が支払うサービス購入料A-1、A-2、B、C及びDの合計金額を提案価格とすること。なお、サービス購入料の算定に用いる割賦手数料は、次の基準金利に応募者の提案するスプレッドを加えたものとする。なお、事業期間中の金利変動は見込まないこと。

提案用基準金利	平成26年11月4日(火)東京時間午前10時にテレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート(TSR)として表示される6ヶ月LIBORベース10年物(円/円)金利スワップレート
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) **市の支払総額の上限価格**

11,766百万円(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6 優先交渉権者の選定方法等

### 1 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、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、事業者の選定にあたっては、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、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力及び運営に関する能力並びに事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

### 2 橿原市市有地活用検討委員会

提案書等の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため「橿原市市有地活用検討委員会」（以下「委員会」という。）の10名の委員のうち、下表で○印を付した8名の委員において行う。

なお、本事業の優先交渉権者選定までの間に、事業者選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、自己を有利に又は他の応募者を不利にするように、各委員に働きかけを行った場合は失格とする。

区分	氏名	所属・役職等
委員長	○赤崎 弘平	元大阪市立大学大学院教授
委員	○植田 和男	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 理事長
	○藤原 昭	学校法人冬木学園理事
	○赤羽 貴	アンダーソン・毛利・友常法律事務所弁護士
	○北浦 一郎	弁護士法人トラスト&サービス弁護士
	○岡崎 益光	橿原市副市長
	○西田 喜一郎	橿原市政策審議監兼橿原市総務部長
	○藤岡 孝	橿原市地域活性監
	杉田 幸司	橿原市総合政策部長
	中尾 至宏	橿原市まちづくり部長

### 3 審査の手順及び方法

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うこととする。具体的な基準については、募集要項と併せて公表する優先交渉権者選定基準にて示す。

#### (1) 参加資格審査

参加表明時に提出する資格審査確認申請書について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

#### (2) 提案審査

提案価格を確認し、「優先交渉権者選定基準」に従って、委員会において提案書を総合

的に審査・評価する。

(3) **審査項目**

審査項目は、「優先交渉権者選定基準」に示す。

(4) **ヒアリング（プレゼンテーション）**

審査にあたっては、必要に応じてヒアリングやプレゼンテーションなど、委員会への提案内容の説明を求める場合がある。実施時期は平成 26 年 12 月中旬から下旬を予定している。詳細については、応募者に個別に通知する。

(5) **審査結果**

市は、委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その結果及び評価を市のホームページ等で公表する。

なお、市は、最終的に応募者がいない場合、または本事業を P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると客観的に評価された提案がない場合には、優先交渉権者を選定せず、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。



## 第7 優先交渉権者決定後の手続き

### 1 契約に関する事項

市は、事業契約締結等に向けた市及び優先交渉権者の義務等について必要な事項を定める基本協定を優先交渉権者として選定した応募グループの構成企業と締結後、優先交渉権者が設立したSPCと仮契約を締結する。その後、仮契約は、橿原市市議会の議決がなされたとき本契約となるものである。

優先交渉権者の決定日の翌日以降、基本協定締結までの間に、優先交渉権者の応募グループの構成企業及び協力企業が参加資格を欠く事態に至った場合には、原則として基本協定を締結しない。

ただし、参加資格を欠くに至った事態の内容等が極めて軽微で、かつ、当該事態が直ちに是正されたものと客観的に認められる場合には、この限りではない。また、応募グループのうち代表企業を除く構成企業及び協力企業については、市が別途指定する期間内に参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合には、基本協定の締結について市と協議することができる。

### 2 SPC の設立

優先交渉権者は、仮契約締結までに、本事業の遂行のみを目的とした事業者として、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立すること。設立にあたっては、以下の条件を満たすこと。

- (1) 登記簿謄本上の本社所在地を橿原市内とすること。
- (2) 落札グループの構成企業は、SPCへ出資すること。第三者からの出資も認めるが、構成企業からの出資比率の合計が全体の50%を超えるものとし、代表企業からの出資比率は出資者中最大とすること。
- (3) 全ての出資者は、事業契約が終了するまで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、担保等の設定その他一切の処分を行わないこと。

### 3 事業契約書の作成

市と優先交渉権者は、事業契約書（案）に基づき、事業契約書を作成するものとする。

### 4 次点交渉権者との協議

#### (1) 事業契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者と事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う

#### (2) 事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、事業契約締結までに優先交渉権者が前記第3の1「応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行

う。

## 5 事業契約の締結

### (1) 事業契約の締結

市は、事業契約に関する議案を平成 27 年 3 月 檜原市市議会定例会に提出する予定である。

### (2) 契約内容

事業契約書において、事業契約を締結する事業者が遂行すべき業務内容、サービス購入料の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

### (3) 事業契約に係る契約書作成費用

事業契約の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

## 6 契約保証金

(1) 事業者は、事業契約締結と同時に、別紙 1 に示す施設整備業務に係る対価の合計金額（ただし、消費税及び地方消費税を含む。その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない。）の 100 分の 10 以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならない。有効期間は、事業契約の締結日から、事業者が市に対し、本施設の所有権を引き渡す日までとする。市は、設計・建設期間中、契約保証金を返還せず、かつ、これに利子を付さない。本施設の所有権の引渡しを終了したときには、市は、事業者の請求に基づき、速やかに契約保証金相当額を返還する。ただし、檜原市契約規則（昭和 39 年規則第 7 号）第 21 条第 2 項に規定する担保を提供することにより、契約保証金支払いに代えることができる。

(2) 以下のいずれかに該当する場合は、契約保証金の納付を免除する。

ア 事業者が市を被保険者とし、施設整備業務に係る対価の合計金額の 100 分の 10 以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、当該履行保証保険契約に係る保険証券を市に提出したとき。

イ 事業者を被保険者とし、建設企業等をして、施設整備業務に係る対価の合計金額の 100 分の 10 以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に事業契約書（案）第 81 条第 1 項(1)に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を自らの費用負担で設定し、市に対して当該請求権に係る証明及び当該質権設定に係る第三債務者の承諾を証する確定日付のある書面を提出したとき。

## 第8 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等に関する事項

### 1 支援等の考え方

現時点では、本事業に関する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等は想定していないが、法改正により、新たな措置が適用可能となった場合には、措置を行うように努める。

### 2 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の対象事業であり、応募者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として応募することができる。

なお、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資を確約するものではなく、同機構の出融資の詳細、条件等については、応募者が直接同社に問い合わせを行うこと。

#### 【連絡先】

株式会社 民間資金等活用事業推進機構

電話番号（代表）： 03-6256-0071

### 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、市は必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者とで協議を行う。

## 第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案は、平成 26 年 3 月橿原市市議会定例会にて議決済みである。また、事業契約に関する議案を平成 27 年 3 月橿原市市議会定例会に提出予定である。

なお、公の施設の設置条例に関する議案と指定管理者の指定に関する議案は、本施設の供用開始までに橿原市市議会定例会に提出する予定である。

### 2 情報公開及び情報提供

本事業については、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成 11 年法律第 42 号）及び「橿原市情報公開条例」（平成 10 年橿原市条例第 15 号）に基づき情報を公開する。

本事業に係る情報提供は、適宜、市の広報及びホームページ等において行う。

#### 募集要項等に関する問合せ先

橿原市総務部八木駅周辺整備課

住 所：〒634-8586 橿原市八木町 1 丁目 1-18

電 話：0744-21-1107

F A X：0744-20-1528

電子メール：[yagiseibi@city.kashihara.nara.jp](mailto:yagiseibi@city.kashihara.nara.jp)

## 別紙 1 サービス購入料の支払い方法説明書

### 第 1 基本的な考え方

橿原市（以下「市」という。）は定期的にモニタリングを行い、事業契約に定められたサービス水準が充足されていることを確認した上で、八木駅南市有地活用事業（以下「本事業」という。）に係るサービス購入料を事業者に対して、施設の運営開始後、事業契約に基づく事業期間終了時まで支払う。

なお、市は提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、サービスに応じ一括又は事業期間にわたり平準化して支払うものとする。

### 第 2 支払いの構成及び事業者の収入

#### 1 支払いの構成

市が事業者を支払うサービス購入料は、施設整備業務に係る部分（以下「サービス購入料A-1」「サービス購入料A-2」という。）、維持管理業務に係る部分（以下「サービス購入料B」という。）、運営業務に係る部分（以下「サービス購入料C」という。）、SPC運営に係る対価（以下「サービス購入料D」という。）並びに消費税相当額から構成される。

支払対象	名称	対象
本施設の施設整備業務に係る対価	サービス購入料A-1 サービス購入料A-2	事前測量・調査業務 施設整備に伴う各種申請業務 基本設計・実施設計業務 建設業務 工事監理業務 備品の調達・設置業務 その他施設整備の実施に伴い必要となる業務 その他事業の実施に必要な費用(建中金利、SPCの開業費用等)
本施設の維持管理業務に係る対価	サービス購入料B	建築物等保守管理業務 建築設備等保守管理業務 駐車場設備保守管理業務 駐輪場設備保守管理業務 附帯工作物保守管理業務 環境衛生管理業務 清掃業務 備品保守管理業務 警備業務
本施設の運営業務に係る対価	サービス購入料C	庁舎の総合案内と閉庁時受付業務 コンベンション施設の運営業務

		展望施設の運営業務 駐車場の運営業務 駐輪場の運営業務 観光振興支援業務
S P C 運営に係る 対価	サービス購入料D	S P C 経費、保険料等の必要な諸経費・利益等
消費税相当額	サービス購入料A-1	サービス購入料A-1に係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料A-2	割賦金利を除くサービス購入料A-2に係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料B	サービス購入料Bに係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料C	サービス購入料Cに係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料D	サービス購入料Dに係る消費税及び地方消費税

## 2 宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務における直接収入

事業者は、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務により得られる収入を自らの収入とすることができる。

### 第3 サービス購入料の算定方法

#### 1 サービス購入料A-1

本施設の所有権移転までに完了する建設業務のうち、庁舎の建設工事費（備品の調達設置費は除く。）の75%の金額とする。

#### 2 サービス購入料A-2

施設整備業務に要する費用からサービス購入料A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド（事業者の提案による金利）」により定めた金利により、返済期間20年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。

支払額は次表に従い算定する。

支払い時期	支払額
平成30年4月～平成40年3月	割賦元金の10/20の金額を10年間で元利均等返済する額+割賦元金の10/20に対する金利
平成40年4月～平成50年3月	割賦元金の10/20の金額を10年間で元利均等返済する額

### 3 サービス購入料B、C及びD

事業者提案に基づき、提案された四半期毎の費用を支払う。四半期毎の支払額は定額とする。

### 4 消費税相当額

市は、各サービス購入料の支払の都度、当該サービス購入料に係る消費税相当額（消費税及び地方消費税）を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス購入料が減額された場合や、金利や物価の変動に伴いサービス購入料が増減した場合には、増減後のサービス購入料に応じた消費税相当額を支払うものとする。

## 第4 サービス購入料の支払方法

### 1 サービス購入料A-1

市は、事業契約の規定に従い市の確認を受けた後、事業者に対してサービス購入料A-1を所有権移転後に一括で支払う。

### 2 サービス購入料A-2

市は、事業契約の規定に従い、事業者に対してサービス購入料A-2を、所有権移転後、維持管理・運営期間にわたり支払う。

サービス購入料A-2の料金は、支払予定額を指定期間の年数で按分し、第1回の支払を平成30年4月から平成31年3月分（1年分）、第2回の支払を平成31年4月から平成32年3月分（1年分）とし、以降12ヶ月ごとで年1回、平成49年4月から平成50年3月分（1年分）を最終回とした計20回の元利均等で支払う。

### 3 サービス購入料B

市は、事業契約に従い、事業者に対してサービス購入料Bを維持管理期間にわたり支払う。サービス購入料Bの料金は、支払予定額を指定期間の月数で按分し、第1回の支払を平成30年3月から6月分（4ヶ月分）、第2回の支払を平成30年7月から9月分（3ヶ月分）とし、以降3ヶ月ごとで年4回、平成50年1月から3月分（3ヶ月分）を最終回とした計80回で支払う。

### 4 サービス購入料C

市は、事業契約に従い、事業者に対してサービス購入料Cを運営期間にわたり支払う。サービス購入料Cの料金は、支払予定額を指定期間の月数で按分し、第1回の支払を平成30年4月から6月分（3ヶ月分）、第2回の支払を平成30年7月から9月分（3ヶ月分）とし、以降3ヶ月ごとで年4回、平成50年1月から3月分（3ヶ月分）を最終回とした

計 80 回で支払う。

## 5 サービス購入料D

市は、事業契約に従い、事業者に対してサービス購入料Dを運営期間にわたり支払う。サービス購入料Dの料金は、支払予定額を指定期間の月数で按分し、第1回の支払を平成30年3月から6月分(4ヶ月分)、第2回の支払を平成30年7月から9月分(3ヶ月分)とし、以降3ヶ月ごとで年4回、平成50年1月から3月分(3ヶ月分)を最終回とした計80回で支払う。

## 6 支払い手続き

### (1) サービス購入料A-1

事業者は、事業契約の規定に従い市の確認を受けた後、第5 サービス購入料の改定に基づき改定されたサービス購入料A-1について、速やかに市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

### (2) サービス購入料A-2

事業者は、第5 サービス購入料の改定に基づき改定されたサービス購入料A-2について、毎年度4月から翌年度3月分を7月の7営業日以内に、市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

### (3) サービス購入料B・C及びD

事業者は、事業契約の規定に従い、市に対して毎四半期終了後7営業日以内に業務報告書(四半期報告書)を提出する。

市は、業務報告書(四半期報告書)受領後14日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額を事業者へ通知する。

事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

## 第5 サービス購入料の改定

### 1 施設整備事業に係る対価

#### (1) 金利変動による改定

##### ア 改定の対象となるサービス購入料

サービス購入料A-2

##### イ 改定方法

###### a 1回目

提案書の提出時に使用する基準金利と下記金利確定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料A-2を改定する。改定後の金利は、平成30年4月～平



成 40 年 3 月の支払額の算定に反映する。

なお、スプレッドは事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

提案書の提出時に使用する基準金利	平成 26 年 11 月 4 日(火)東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート (TSR) として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物 (円/円) 金利スワップレート
金利確定日の基準金利	施設引き渡しの 2 営業日前に東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート (TSR) として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物 (円/円) 金利スワップレート

#### b 2 回目

上記 a の 1 回目で改定した基準金利（改定しなかった場合は提案書の提出時に使用する基準金利）と下記改定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料 A-2 を改定する。改定後の金利は、平成 40 年 4 月～平成 50 年 3 月の支払額の算定に反映する。

なお、スプレッドは事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

金利改定日の基準金利	平成 39 年 9 月 30 日の 2 営業日前に東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート (TSR) として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物 (円/円) 金利スワップレート
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (2) 物価変動による改定

### ア 改定の対象となるサービス購入料

サービス購入料 A-1、A-2

### イ 改定の時期

建設費用の物価変動に伴う改定は建設期間中（工事着手から工事完成 5 ヶ月前までの期間）に請求することができるものとする。

### ウ 改定の対象

サービス購入料 A-1 と A-2 のうち、建設業務に係る工事費を対象とする。ただし、設計費、工事監理費などを除いた、直接工事費及び共通費などの直接工事施工に必要な経費とする（建築工事、電気工事、衛生工事、空調工事、昇降機工事のほか各種工事を含む。）。また、改定日現在の残工事分について適用するものとする。

### エ 基準となる指標

物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（建設物価調査会）の建築費指数における「事務所」の工事原価（以下「改定基準指標」という。）とする。なお、採用する構造は、事業者が提案した本施設の構造に基づき、市と事業者の協議により別途定める。

## オ 改定方法

- (ア) 市及び事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から12ヶ月を経過した後、提案書の受付日が属する月（平成26年11月）の改定基準指標と当該月の改定基準指標を比較し、1000分の15を超える変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）があり、サービス購入料A-1とA-2のうち、建設業務に係る対価（以下「改定対象対価」という。）が不適当となったと認めたときは、相手方に対して改定対象対価の変更を請求することができる。
- (イ) 市又は事業者は、上記(ア)の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額（改定対象対価から当該請求時の出来高部分に相應する改定対象対価を控除した額をいう。）と変動後残工事代金額（上記(ア)の1000分の15を超える変動を反映した変動前残工事代金額）との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、改定対象対価の変更に応じなければならない。なお、変動後残工事代金額は次の計算式を用いて算定する。
- （変動後残工事代金額の算定式）
- 当該月の改定基準指標 ÷ 提案書の受付日が属する月（平成26年11月）の改定基準指標 × 変動前残工事代金額
- (ウ) 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、上記(イ)に基づき市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。
- (エ) 上記(ア)の規定による請求は、このオの規定により改定対象対価の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、(ア)中「事業契約締結の日」とあるのは、「直前のこのオに基づく改定対象対価変更の基準とした日」、(イ)中「提案書の受付日が属する月（平成26年11月）の改定基準指標」は「直前のこのオに基づく改定対象対価変更の基準とした日が属する月」と読み替えてオの規定を適用するものとする。
- (オ) 特別な要因により施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、改定対象対価が不適当となったときは、市又は事業者は、上記(ア)から(エ)の規定によるほか、改定対象対価の変更を請求することができる。
- (カ) 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、改定対象対価が著しく不適当となったときは、市又は事業者は、前各項の規定にかかわらず、改定対象対価の変更を請求することができる。
- (キ) 上記(オ)、(カ)の場合において、改定対象対価の変更額については、市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。
- (ク) 上記(ウ)及び(キ)の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が上記(ア)、(オ)又は(カ)の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

## 2 維持管理業務及び運營業務に係る対価

### (1) 物価変動による改定

#### ア 改定の対象となるサービス購入料

サービス購入料B、サービス購入料C

#### イ 改定方法

サービス購入料BとCについて、次表に定める指標を用いて改定を行う。

毎年度1回指標値の評価を行い、ウに定める条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

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。

表1 指標

分類	採用指標
サービス購入料B サービス購入料C	「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

#### ウ サービス購入料B及びCの改定方法

平成n年度のサービス購入料は、前回改定時の下記に示す指標(Index<sub>r</sub>)と平成n-1年度の指標(Index<sub>n-1</sub>：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、初回の各サービス購入料の改定においては、提案書の受付日が属する月(平成26年11月)の指標を(Index<sub>r</sub>)とする。

$$P_n = P_{(n-1)} \times \text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r$$

$$\text{ただし、} | (\text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r) - 1 | \geq 3.0\%$$

P<sub>n</sub> : 改定後の平成n年度のサービス購入料

P<sub>n-1</sub> : 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<sub>n-1</sub> : n-2年8月からn-1年7月までの指数(12カ月分の平均)

Index<sub>r</sub> : 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26年11月)の指数)

※(Index<sub>n-1</sub>/Index<sub>r</sub>)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、(表1)に示す指標を適宜当てはめる。

## エ 改定の手続き

事業者は、維持管理・運営期間の毎年度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購入料B及びC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。

### (2) 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、業務内容又は業務範囲を変更し、サービス購入料の見直しを求めることができる。

## 別紙2 モニタリング・減額方法説明書

### 1 基本的な考え方

橿原市（以下「市」という。）は、事業者から提供されるサービスが、事業契約に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準及び事業者の提案内容（以下「要求水準」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。市は、モニタリングの結果、事業者が提供するサービスが要求水準に達していない場合、業務に係る対価の減額を行うとともに、改善勧告を行い、要求水準を達成するよう求める。状況を改善することができない場合、あるいは、事業者が改善勧告に従わない場合、事業契約を終了することもある。

宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務については、事業者が市に対して施設の賃料を支払い、事業者は宿泊施設と飲食物販等施設の利用者から利用料金を受領して業務を実施する形態となることから、上記の減額の対象となる対価は存在しないが、本別紙の規定に準じてモニタリングを行う。モニタリングの結果、要求水準に達していない場合は減額ポイントを加算し、下記3（2）（3）に基づく当該対象業務を行う者の変更請求及び市の解除権の有無の判断に関しては、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務にも対価の減額措置が適用されるとみなして扱うものとする。なお、減額ポイントを加算した場合でも、下記3（1）に基づくサービス購入料の減額には反映しない。

### 2 維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングの方法

市は、その費用負担において、事業期間中、維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングを行う。

#### （1）事業者からの業務報告書の提出

事業者は、事業契約第49条と第60条に定められた本施設の維持管理業務及び運営業務状況を正確に反映した業務報告書を作成し、市に提出する。市は、提出された業務報告書の内容を確認する。

事業者が提出する業務報告書の内容と提出時期は、原則として以下のとおりとする。

- 1) 業務日誌 : 市の求めに応じて
- 2) 業務月報 : 翌月の7日
- 3) 四半期報告書 : 毎年7月7日、10月7日、1月7日、4月7日
- 4) 年間報告書 : 毎年 4月7日

#### （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、事業者の維持管理業務及び運営業務の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、事業者の維持管理業務及び運営業務の実施状況をチェックする。

### (3) 随時モニタリング

市は、維持管理期間中及び運営期間中、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、事業者に事前に通知した上で、本施設の維持管理業務状況または運営業務状況を事業者及び維持管理者または運営者の立会いの上確認することができる。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行うものとする。

### (4) 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へのヒアリング等を行うことができる。

## 3 維持管理業務及び運営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、維持管理業務及び運営業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、維持管理業務のサービス購入料の合計額（別紙1で規定するサービス購入料B）、運営業務のサービス購入料の合計額（別紙1で規定するサービス購入料C）、もしくは、双方のサービス購入料の合計額の減額を行う。モニタリングの対象業務は次のとおりである。

#### (維持管理業務)

- 1) 建築物等保守管理業務
- 2) 建築設備等保守管理業務
- 3) 駐車場設備保守管理業務
- 4) 駐輪場設備保守管理業務
- 5) 附帯工作物保守管理業務
- 6) 環境衛生管理業務
- 7) 清掃業務
- 8) 備品保守管理業務
- 9) 警備業務

#### (運営業務)

- 1) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- 2) 宿泊施設の運営業務
- 3) 飲食物販等施設の運営業務
- 4) コンベンション施設の運営業務
- 5) 展望施設の運営業務
- 6) 駐車場の運営業務
- 7) 駐輪場の運営業務
- 8) 観光振興支援業務

(2) 維持管理及び運営の業務期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、更に業務不履行（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、維持管理業務または運営業務のうち、当該対象業務を行う者を変更させることができる。

なお、サービス購入料の支払対象期間の途中で当該対象業務を行う者を変更しても、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) 維持管理業務を行う者または運営業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、サービス購入料の支払いの減額措置が行われる場合、又は維持管理業務を行なう者または運営業務を行う者の変更に応じない場合は、市は本契約の全部又は一部の契約を解除することができる。

#### 4 減額の方法

##### (1) 減額の対象となる事態

維持管理業務または運営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、減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、3か月の減額ポイントが一定値に達した場合には、要求水準を満たさない要因となった業務に応じて、維持管理業務のサービス購入料の合計額又は運営業務のサービス購入料の合計額の減額を行う。

維持管理業務または運営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)又は2)の状態と同等の事態をいう。

- 1) 市職員及び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（重大な要求水準未達）
- 2) 市職員及び施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合（軽微な要求水準未達）

1)又は2)の状態となる基準（例）は以下のとおりとする。詳細は、市と事業者が協議のうえ、「モニタリング実施要領」として別途定める。

分類	事象の例
重大な要求水準未達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎、観光施設及び付帯施設のいずれか、もしくは、全部が1日中使用できない</li> <li>・業務の故意による放棄</li> <li>・要求水準を満たさない状態の放置</li> <li>・災害時等における防災設備等の未稼働</li> <li>・業務の不履行等を起因として市職員の業務や施設利用者の利用活動に重大な影響を及ぼす事態の発生</li> <li>・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等）</li> <li>・ 業務計画書への虚偽記載又は市の事前の承諾を得ない変更</li> <li>・ 業務報告書への虚偽記載</li> <li>・ 市からの指導・指示に合理的理由なく従わない</li> </ul>
軽微な要求水準未達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁舎、観光施設及び付帯施設のいずれか、もしくは、一部が一定時間使用できない</li> <li>・ 事業者が提供する維持管理業務と運營業務が要求水準を満たさない</li> <li>・ 業務の不履行等を起因として市職員の業務や施設利用者の利用活動に軽微な影響を及ぼす事態の発生</li> <li>・ 善管注意義務を怠ったことによる軽微な人身事故の発生</li> <li>・ 市職員等への対応不備</li> <li>・ 業務報告書の不備</li> <li>・ 関係者への連絡不備</li> <li>・ 上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反</li> </ul>

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。市は、定期モニタリング及び日常モニタリング、随時モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減額ポイント
市職員及び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 20 ポイント
市職員及び施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 3 ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となる状態と認められたとしても、以下の1)又は2)に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

- 1) やむを得ない事由により、4(1)1)又は2)の状態が生じた場合で、かつ、事前に市に連絡があった場合
- 2) 明らかに事業者の責に帰さない事由によって4(1)1)又2)の状態が生じた場合

(4) 減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、事業者へ減額ポイントを通知する。サービス購入料の支払に際しては3か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって、維持管理業務のサービス購入料の合計額又は運營業務のサービス購入料の合計額の減額割合を定め、減額の必要がある場合には当該四半期の支払額を事業者へ



通知する。

なお、当該3か月間に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、当該期間の減額措置の有無に関らず次の期に持ち越して減額ポイントの積算を行わないものとする。

3か月の減額ポイントの合計	サービス購入料の減額割合
100以上	100パーセント減額
60 ～ 99	1ポイントにつき0.8%減額
20 ～ 59	1ポイントにつき0.5%減額
0 ～ 19	0パーセント（減額なし）