

## 八木駅南市有地活用事業 実施方針

橿原市は、「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）第5条第3項の規定により、「八木駅南市有地活用事業 実施方針」を公表する。

平成26年4月30日

橿原市長 森下 豊

# 八木駅南市有地活用事業

## 実施方針

平成26年4月30日

檀原市

## — 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 特定事業の選定方法等に関する事項	7
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者選定の方法	7
2 選定の手順及びスケジュール	7
3 応募者の備えるべき参加資格要件	8
4 事業者選定に関する事項	13
5 契約に関する事項	14
6 募集に関する手続等	15
7 提出書類の取扱い	17
第3 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	18
1 予想される責任及びリスクの分担	18
2 提供されるサービス水準	18
3 事業者の責任の履行に関する事項	18
4 市による事業の実施状況の監視	18
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	20
1 立地条件	20
2 施設の概要	20
3 事業計画地の使用	20
第5 事業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	21
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
1 事業者の債務不履行発生時における市の対応措置	21
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
3 直接協定による金融機関等の事業介入等	21
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等に関する事項	21
1 支援等の考え方	21
2 その他の支援に関する事項	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1 議会の議決	22
2 情報公開及び情報提供	22

## 様式

- 様式 1 実施方針等に関する質問書
- 様式 2 実施方針等に関する意見書
- 様式 3 実施方針等に関する説明会と現地見学会参加申込書
- 様式 4 第 1 回個別対話 参加申込書、第 1 回個別対話 提案・意見書

## 別添資料

- 資料 1 事業計画地案内図・位置図
- 資料 2 リスク分担表（案）
- 資料 3 事業計画地の測量図
- 資料 4 事業計画地のボーリング柱状図
- 資料 5 要求水準書（骨子）
- 資料 6 宿泊施設部分の事業スキーム（案）
- 資料 7 庁舎面積算定表（案）
- 資料 8 檀原市の観光施策の考え方

## 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

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

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、PFI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 運営業務

- (ア) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- (イ) 宿泊施設の運営業務
- (ウ) 飲食物販等施設の運営業務
- (エ) コンベンション施設の運営業務
- (オ) 展望施設の運営業務
- (カ) 駐車場の運営業務
- (キ) 駐輪場の運営業務
- (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等及び選定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、運営業務に係る対価等で構成する。

現時点で予定している各対価の支払方法の概要は次のとおりであるが、詳細は募集要項等の公表時に示す。

#### 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うことを想定しており、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ことを想定している。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ことを想定している。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ことを想定している。

(ロ) 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を想定している。

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、施設の稼働率や売上に依って変動する歩合賃料で構成することを想定している。固定賃料と歩合賃料は、市が定める一定の条件のもと事業者提案とすることを想定してい

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を想定している。

**(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）**

落札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 3 月
供用開始	平成 30 年 4 月
維持管理・運営期間	平成 30 年 4 月～平成 50 年 3 月

**(12) 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、橿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。

**(13) 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今後示す募集要項等に基づき、良好な状態に保持すること。

## 2 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 選定方法

本事業を市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較して、PFI事業として実施した場合に効率的かつ効果的に実施できると見込めるかどうかをVFM (Value For Money) の評価により評価し、PFI事業としての実施可能性等を勘案した上で、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合に、特定事業として選定する。

### (2) 選定基準・手順

次の手順によりVFMの評価を基本とした客観的評価を行う。

- (ア) コスト比較による定量的評価
- (イ) 事業者に移転するリスクに係る評価
- (ウ) その他の質的な評価
- (エ) 総合的評価

### (3) 選定結果の公表方法

特定事業の選定結果について、客観的評価の内容を明らかにした上、公表する。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定の方法

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 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	4 月 30 日	実施方針の公表
	5 月 19 日	実施方針に関する説明会、現地見学会
	5 月 21 日	実施方針等に関する質問・意見の締切
	6 月 5 日	実施方針等に関する質問・意見に対する回答の公表
	6 月	第 1 回個別対話の実施

日程（予定）		内 容
	6月	特定事業の選定及び公表
	7月	募集要項等の公表
	7月	募集要項等に関する説明会の実施
	8月	募集要項等に関する質問受付締切（第1回）
	8月	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	第2回個別対話の実施
	8月	参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付締切
	9月	参加資格確認結果の通知
	10月	募集要項等に関する質問受付締切（第2回）
	10月	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	提案書の受付
	12月	優先交渉権者の決定・公表
平成27年	1月	基本協定締結
	2月	仮契約の締結
	3月	事業本契約締結（市議会の議決）

### 3 応募者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 応募者の構成

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年度樫原市入札参加資格者名簿に登載されている者であること。なお、平成26年度樫原市入札参加資格者名簿に未登載の者は、本事業の資格申請書等の提出時に、樫原市入札参加資格の審査申請書類を提出すること。また、いずれの者も樫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 樫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 4(1)に記載する「樫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、同一業務を複数の企業で実施する場合は、その業務を実施する全ての企業が当該業務に関する全ての資格要件を満たしていなければならない。

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」に登載されていること。
- (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 ㎡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 建設企業の資格要件

- (ア) 平成 26 年度橿原市入札参加資格者名簿の建設工事のうち、建築一式工事の「建築工事」に登載されていること。
- (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 ㎡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。

#### ウ 工事監理企業の資格要件

- (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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。

## 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 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所に係る 10 年以上の維持管理業務の実績を有すること。

## 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 10 年以上実施した実績を有すること。
- (イ) 観光振興支援業務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、役務提供等に登載されていること。
  - 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。
- (ウ) (ア)(イ)以外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 担当する業務について 3 年以上の実績を有していること。

## (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。

#### (6) S P C の設立

落札者は、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「S P C」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。

ア 登記簿謄本上の本社所在地を橿原市内とすること。

イ 落札グループの構成企業は、S P C 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。

ウ 全ての出資者は、事業契約が終了するまで S P C 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。

### 4 事業者選定に関する事項

#### (1) 基本的な考え方

事業者選定に係る審査は、学識経験者等で構成する「橿原市市有地活用検討委員会」（以下「委員会」という。）で行うものとし、委員会で定める優先交渉権者選定基準は募集要項と併せて公表する。

委員会は、応募者から提出された提案書（以下「提案書」という。）について、施設整備、維持管理及び運営等の各面から総合的に審査・評価を行い、その結果を市長に

報告する。市長は、委員会の報告を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定する。

なお、委員会の委員に対し事業者選定に関して自己に有利になる目的のための接触等の働きかけを行った応募者は失格とする。

(敬称略)

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

## (2) 審査手順に関する事項

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。

### ア 資格審査

- ・ 応募者の備えるべき資格要件の有無の確認

### イ 提案審査

- ・ 提案価格の確認
- ・ 募集要項と併せて公表する「優先交渉権者選定基準」に基づいた提案内容の評価
- ・ 提案価格と提案内容の評価結果の総合評価

## (3) 審査の結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は市のホームページで公表する。

## 5 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、橿原市市議会の議決を経て本契約を締結する。

優先交渉権者の決定日の翌日以降、橿原市市議会の議決までの間に、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又は仮契約を締結せず、仮契約を締結しているときは解除する。

ただし、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限り、基本協定又は仮契約の締結について市と協議することができる。

## 6 募集に関する手続等

### (1) 実施方針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、実施方針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、実施方針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5月19日（月）13時30分から（受付開始：13時）

#### イ 場所

橿原市市役所 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

実施方針等に関する説明会と現地見学会参加申込書（様式-3）に必要事項を記入の上、末尾に記載の「実施方針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「実施方針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5月12日（月）9時～平成26年5月14日（水）17時

### (2) 第1回個別対話の実施

特定事業の選定に向け、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。）の意見を事前に聴取し、必要に応じて特定事業の選定や募集要項等に反映することを目的として、市と参加希望者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1回個別対話 参加申込書（様式4-1）と第1回個別対話 提案・意見書（様式4-2）に記入の上、末尾に記載の「実施方針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1回個別対話申込」とすること。

#### イ 申込期間

平成26年5月20日（火）9時～平成26年5月21日（水）17時

#### ウ 個別対話の実施日及び場所

##### (ア) 日時

平成26年6月9日（月）～平成26年6月10日（火）

時間は、申込者に別途通知する。

##### (イ) 開催場所

橿原市市役所 北館2階会議室（橿原市八木町1丁目1番18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リー業務を委託した株式会社長大とする。

### (3) 実施方針等に関する質問・意見の受付および回答の公表

実施方針等に関する質問・意見を次のとおり受け付け、回答する。

#### ア 受付期間

平成26年5月7日（水）9時～平成26年5月21日（水）17時

#### イ 受付方法

実施方針等に関する質問書（様式-1）及び意見書（様式-2）に記入の上、末尾に記載の「実施方針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「実施方針等に関する質問書及び意見書」とすること。

なお、提出のあった質問・意見について、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・意見に対する回答の公表

質問及び意見に対する回答は、質問者及び意見者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、質問者及び意見者の権利、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6月5日（木）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。

### 第3 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 予想される責任及びリスクの分担

##### (1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。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。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として別添資料2「リスク分担表(案)」によることとし、意見招請の結果を踏まえ、必要な事項については募集要項等の公表時において明らかにする。

#### 2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、「要求水準書」として提示する。現時点における主な案は要求水準書(骨子)のとおりである。

#### 3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

#### 4 市による事業の実施状況の監視

##### (1) モニタリングの実施

市は本事業の各業務における実施状況を点検・監視し、事業者が事業契約書に定められた業務を適正かつ確実に遂行し、要求水準書及び提案書に記載された業務水準を達成しているかどうかの評価を行うため、事業全体を通じてモニタリングを実施する。

##### (2) モニタリングの時期

###### ア 基本設計・実施設計時

市は、事業者によって行なわれた設計が市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

###### イ 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期

的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

#### ウ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。この際、市は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修又は改造を求めることができる。

#### エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

市は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は改善を求めることができる。

#### オ 財務の状況に関するモニタリング

市は、毎年度、事業者が提出する財務書類等により、事業者の財務状況等を確認する。

#### カ 事業終了時

市は、事業終了時、施設の状態が事業契約書で定められた水準を満たしていることを確認する。

なお、その状況が事業契約書で定められた水準を満たしていない場合は、修補を求めることがある。

### (3) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市の負担とする。

### (4) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた水準が維持されていない場合には、市は事業者に対して支払額を減額することができる。なお、減額の考え方については、募集要項等にて提示する。

### (5) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において公表する。

## 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 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、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
建築・造成等に関する制限	指定建ぺい率 80% 指定容積率 400% 31m高度地区
接道状況	東側：市道八木駅前通り線 西側：市道八木町・内膳町2号線 南側：市道八木町・内膳町1号線
近鉄八木駅南地区地区計画	空地を敷地面積の100分の35以上確保、市民等に開放され自由に通行・利用できる公開空地を敷地面積の10分の1以上確保し、建築物の敷地、屋上、壁面については、みどりのネットワークの形成に貢献できるよう緑化することにより、高さを45m、容積率を600%に緩和できる。

### 2 施設の概要

施設の構成は以下のとおりとする。詳細は募集要項等の公表時に示す。

施設区分		延べ面積 (許容範囲)	備考
庁舎		6,950 m <sup>2</sup> (-0~+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	飲食店・物品販売店・金融機関等
	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、バリアフリー、荷捌き用も含む
	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。

## **第5 事業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な措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、奈良地方・家庭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の措置に関する事項**

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

### **1 事業者の債務不履行発生時における市の対応措置**

市は、事業契約書の定めに従い事業者に改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。

### **2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合**

市及び事業者は、事業契約書に定める事由毎に、その責任の所在に応じて適切に対応する。

### **3 直接協定による金融機関等の事業介入等**

本事業が適正に遂行されるよう、重要な事項について、事業者に資金供給を行う金融機関と市とで協議を行うことがある。

## **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 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

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。

### 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。

### 3 応募に伴う費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

#### 実施方針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)