

鳥取市民体育館再整備事業

実施方針

【平成31年3月15日変更版】

平成31年2月28日

鳥取市

＜目次＞

I 事業内容に関する事項	1
1 事業内容	1
2 特定事業の選定及び公表	6
II 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 募集及び選定の方法	7
2 審査及び優先交渉権者決定の手順	7
3 募集及び選定スケジュール	7
4 募集及び選定等の手続き	8
5 応募者の構成	9
6 応募者の備えるべき参加資格要件	10
7 特別目的会社の設立等	13
8 提案審査書類の取扱い	14
III 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
1 リスク分担の方法等	15
2 業務品質の確保	15
IV 事業計画又は協定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	16
1 疑義対応	16
2 紛争処理機関	16
V 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	17
1 事業の継続に関する基本的考え方	17
2 事業の継続が困難となった場合の措置	17
VI 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	18
1 法制上及び税制上の措置	18
2 財政上及び金融上の支援	18
VII その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1 議会の議決	19
2 本事業において使用する言語、通貨単位等	19
3 応募に伴う費用負担	19
4 情報公開及び情報提供	19
5 問合せ先	19

別紙 リスク分担表（案）

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

本実施方針は、民間事業者の選定を行うにあたり、事業の実施に関する方針として定めるものである。

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

本実施方針における用語の定義は以下のとおり。

◆用語の定義

市	鳥取市をいう。
事業者	本事業を委託する民間事業者をいう。なお、本施設の設計を担う者、本施設の施工を担う者及び本施設の維持管理・運営を担う者を含む。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設を行う施設及び設備の全てをいう。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び要求水準書（案）、添付書類をいう。
募集要項等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
代表企業	構成員の中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる1法人をいう。
応募グループ	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
応募者	応募グループに属する法人（以下に定義する構成員及び協力企業）を総称して、または個別にいう。
構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人をいう。
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
資格審査通過者	参加資格を通過した者をいう。
参加資格確認基準日	参加資格審査書類の受付締切日をいう。
事業提案書	資格審査通過者が実施要領等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
事業者選定委員会	事業実施に必要な事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
優先交渉権者	事業者選定委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
本件整備・運営業務	本施設の設計・建設、開館準備、維持管理及び運営業務をいう。
特別目的会社	本事業の維持管理・運営業務の実施を目的として落札者により設立される会社（Special Purpose Company）をいう。

※本文中の「平成」表記については、元号の変更があった際には、別途読替を予定している。

I 事業内容に関する事項

1 事業内容

(1) 事業名称

鳥取市民体育館再整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

(3) 事業に供される公共施設の種類

① 名称

鳥取市民体育館

② 種類

体育館

(4) 本事業の目的

鳥取市民体育館は、昭和 48 年に建設されて以来、年間に 10 万人以上の市民が利用する本市のスポーツ推進の拠点施設だが、建設から 40 年以上が経過し、老朽化と耐震化が喫緊の課題となっている。

また、多様化する市民ニーズに応えることができず、付帯設備も古くユニバーサルデザインに対応できていない等の課題がある。

また、再整備の実施に当たり、民間活力を導入することで、民間の創意工夫により、施設の効率的な運営や利用サービスの向上を図ることが求められている。

このような状況の中、市は平成 30 年 6 月に「鳥取市民体育館再整備基本計画」において、再整備にあたっての方針や事業手法の検討結果についてまとめたところである。

本事業は、民間活力やノウハウを活用することで、再整備及び再整備後の維持管理・運営を効果的・効率的に実施するとともに、ソフト・ハードの両面においてさらなる魅力の向上を図ることを目的として、PFI 方式により実施するものである。

(5) 再整備後の市民体育館に期待される基本コンセプト

- 市民がスポーツに親しむスポーツ推進の拠点施設となる体育館
- 市民がいつまでも元気に暮らせる健康づくりの拠点施設となる体育館
- スポーツを活かした賑わい創出の拠点施設となる体育館
- 災害に強いまちづくりに則した体育館

(6) 事業の内容

① 敷地概要

事業用地：鳥取市吉成三丁目 1-1

敷地面積：16,738.37 m²

建築面積：4,976 m²

延床面積：6,874 m²

用途地域：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、（いずれの地域も準工業地域に変更する前提であり、その場合建ぺい率60%、容積率200%）

防火指定：現在指定なし

隣接道路：国道53号、市道美保小学校前線、公園管理道路

② 施設要件

本施設は、鳥取市民体育館再整備基本計画を踏まえ、アリーナ、トレーニング室、その他諸室を設けることとし、水害等の災害時への配慮のある施設にすることを要件とする。（詳細は要求水準書（案）を参照すること。）

施設構成	諸室名・内容
①アリーナ	・ バスケットボールコート×2面（2200 m²程度）（40m×55m） 各種目のコート面積を確保する事。（基本計画中のレイアウトイメージ図を参照すること。） ・ 天井高 13m 程度 ・ 観客席（500 席程度。（固定式、可動式については問わない。）） ・ 放送室（但しその他の管理室と兼ねることも可能とする） ・
②トレーニング諸室	・ トレーニングルーム（250 m²程度） ・ 更衣室 ・ シャワー室 ・ トイレ ・ 多機能便所（少なくともアリーナフロア階に一つ以上設置すること） ・ キッズルーム（スペース） ・ 授乳スペース
③ウォーキング＆ランニングコース	・ 天候に関係なく誰でも気軽に利用できるよう配慮すること ※但し、屋内にあることは必ずしも求めない。
④多目的スペース	・ ダンスやエアロビクス等の室内スポーツから、研修会や講習会、文化活動の場、緊急的な避難の場まで、広範囲に利用できることとし、100 m²程度と 60 m²程度に区分可能なスペース
⑤事務・管理に係る付帯施設	・ エントランスホール（基本コンセプトを踏まえ賑わいの創出に資するものとする。） ・ 管理室(事務スペース含む)、会議スペース、医務スペース、機械室、器具庫

⑥防災関連諸室	・ 備蓄スペース（15 ㎡、高さ 1.5m程度の物資を保管・搬入出できること）
⑦その他共用部	・ 廊下、階段（各フロアにつながるエレベーターがあること） ・ 車いす利用者もエレベータを用いずにメインアリーナ・メインアリーナ観客席に移動できる動線（スロープ等）が確保されること ・ なお、共用部は、基本コンセプトを踏まえ賑わいの創出に資するものとする。
⑧駐車場	・ 駐車場 240 台以上 ・ 駐輪場（現在の駐輪場と同等程度の 30 台程度を確保する）

※施設内はアリーナを含め原則全館に空調設備を備えること。

※但し、利用に支障のない範囲で上表に区分した諸室を兼用する提案をすることは妨げない。

※本施設は市の指定する「指定緊急避難所」（命を守ることを最優先に、災害の危険から逃れることを目的とした場所、施設を指し、避難生活を送ることを目的とした指定避難所ではない。）であることに留意すること。

※自由提案施設については、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設として整備するものであり、建物本体と一体として整備するもの以外にも駐車場等の敷地内に整備することも可能とする。

③ 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、維持管理を行う方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。なお、事業者は、市が別途指定する指定管理者と綿密な連携を行うものとし、指定管理者による本施設の運營業務について支援・協力を行うものとする。

④ 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成 50 年 3 月 31 日までとする。

ア. 設計・施工期間

事業契約締結日から平成 35 年 3 月 31 日まで

イ. 開業準備期間

平成 35 年 4 月 1 日から同年 5 月 31 日まで

ウ. 維持管理・運営期間

平成 35 年 6 月 1 日（施設引渡し日）～平成 50 年 3 月 31 日まで（15 年間）

⑤ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及びその他詳細については、後日公表する募集要項等において示す。また、市は交付金申請業務を実施することを予定している。

ア. 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務（地質調査、工損調査を含む）及びその関連業務
- (イ) 設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- (ウ) 解体撤去業務
- (エ) 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品等調達・設置業務
- (キ) 説明会等の地元対応に関する業務
- (ク) 施設の引き渡し業務

イ. 開館準備に関する業務

- (ア) 事前広報・利用受付業務
- (イ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

ウ. 維持管理に関する業務

- (ア) 建築物維持管理業務
- (イ) 建築設備維持管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 修繕・更新業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 外構施設保守管理業務
- (ケ) 植栽管理業務
- (コ) 除雪業務
- (サ) 長期修繕計画作成業務

エ. 運営業務

- (ア) 統括管理業務
- (イ) 利用受付業務
- (ウ) スポーツ振興業務
- (エ) 広報・情報発信業務
- (オ) 駐車場管理運営業務
- (カ) スポーツ用品の貸出業務
- (キ) 自動販売機運営業務

オ. 自由提案事業

- (ア) 自由提案事業

⑥ 事業者の収入

ア. 市からのサービス対価

(ア) 設計・施工業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の設計・施工業務に係る対価を市への本施設の引き渡し後、事業期間終了までの間、各年度半期ごとに分割して支払う。ただし、施設整備の対価の一部に国の交付金を活用予定であり、これら補助対象経費相当額は、施設引渡し時に一括して選定事業者を支払う。

(イ) 開館準備業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の開館準備業務に係る対価を開館準備業務完了後に一括で事業者を支払う。

(ウ) 維持管理・運営業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の維持管理・運営業務に係る対価を維持管理・運営期間にわたって支払う。市への本施設の引き渡し後、事業期間終了までの間、各年度半期ごとに支払う。

(エ) 減額について

市は、事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合には、基本的に対価を減額する。なお、詳細については募集要項等において示す。

イ. 利用者から得る収入

(ア) 利用者から得る利用料金収入

施設専用利用料金、設備専用利用料金、個人利用料金、駐車場利用料金である。

※市は、選定事業者を本施設の指定管理者に指定し、利用料金は直接、選定事業者の収入とすることを想定している。その場合の利用料金については、市が条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者が定めることを想定している。

(イ) 受講料収入

要求水準に基づいて開催される各種スポーツ教室の受講者から得る収入である。

※受講料の考え方は、要求水準書(案)を参照すること。

(ウ) スポーツ用品の貸出収入

スポーツ用品の貸出業務の実施により得る収入である。

(エ) 自動販売機運営業務により得られる収入

自動販売機運営業務の実施により得る収入である。

(オ) 自由提案事業により得られる収入

自由提案事業の実施により得る収入である。

⑦ 遵守すべき法制度等

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

⑧ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時は、事業期間終了日の概ね半年前から事業期間終了日までの間に、市及び事業者の立ち会いのもと、施設の主要な部分に大きな破損がなく、本施設の保安全管理上、また維持管理・運営上、継続使用に支障のない状態であることを確認する。その後、その確認結果を記載した施設機能確認報告書を作成し、確認完了の日から10日以内に市に提出することとする。

また、事業者は、事業期間終了日の1年前から概ね半年前までの間に、契約終了後概ね10年の期間に必要となる改修工事費を算出して市に報告することとする。

市が本施設を継続して使用する場合、事業者は、事業期間終了日の概ね半年前から事業期間終了の1か月前までの間に、次に維持管理・運営を行う事業者に必要な技術指導等の引き継ぎを行うこととする。

⑨ 実施方針の変更

民間事業者からの意見を踏まえ、募集公告までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかにその内容を市公式ウェブサイトにおいて公表する。

2 特定事業の選定及び公表

(1) 特定事業選定の基本的考え方

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

(2) 効果等の評価

市の財政負担見込額の算定については、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行う。

また、本事業をPFI方式で実施する場合で、本施設の設計・建設及び維持管理・運営の水準向上などの期待される効果について、定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

Ⅱ 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

本事業では、設計・建設、開館準備、維持管理・運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募プロポーザル方式により行うものとする。

2 審査及び優先交渉権者決定の手順

審査及び優先交渉権者の決定は、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

(1) 選定委員会の設置

事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、「鳥取市民体育館再整備業務企画提案選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置する。

(2) 審査の手順

- ① 審査は、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。
- ② 参加資格審査は、応募者の参加資格について、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき行う。
- ③ 提案審査は、参加資格審査を通過した者から提出された提案審査書類について、事業者選定基準に従い、市が提案価格の確認及び基礎審査を行う。
- ④ 基礎審査を通過した応募者からの提案内容について、事業者選定委員会において加点評価を行う。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

3 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日程	スケジュール
平成 31 年 2 月 28 日	実施方針、要求水準書（案）の公表
3 月 22 日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
4 月 中旬	実施方針等に関する質問・意見の回答
5 月 中旬	特定事業の選定・公表
5 月 中旬	公募公告、募集要項等の公表
5 月 下旬	募集要項等に関する質問受付締切

6 月 中旬	募集要項等に関する質問に対する回答
6 月 下旬	参加資格審査書類の受付締切
7 月 上旬	参加資格審査結果の通知
8 月 下旬	官民対話の実施
12 月 上旬	提案審査書類の受付締切
平成 32 年 1 月 上旬	優先交渉権者・次点者の決定・公表
1 月 中旬	基本協定締結
2 月	仮契約の締結
3 月	事業本契約締結

4 募集及び選定等の手続き

事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において示す。

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期限

平成 31 年 3 月 22 日（金）17:00

② 受付方法

実施方針等に関する質問書（様式 1）または実施方針等に関する意見書（様式 2）に記入の上、鳥取市教育委員会事務局 生涯学習・スポーツ課まで、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。

③ 公表

受け付けた質問、意見に対する回答は、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

(2) 公募公告、募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

(3) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

(4) 参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知

本事業への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。

(5) 募集要項等に関する官民対話の実施

募集要項等に記載されている内容について、資格審査通過者を対象に、資格審査通過者と市が対面形式で質問と回答を行う官民対話を資格審査通過者毎に実施する。なお、官民対話実施時において、希望する資格審査通過者に対しては現地見学会をあわせて実施する。

官民対話における資格審査通過者からの質問に対する回答は、資格審査通過者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、全ての参加有資格者に対して通知する。

(6) 提案審査書類の受付

資格審査通過者に対し、提案審査書類の提出を求める。

(7) 優先交渉権者・次点者の決定・公表

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

(8) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

なお、優先交渉権者と市との協議が整わない場合は、市は次点者と協議を行う。

(9) 事業契約の締結

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

(10) 直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、市と融資予定者が、事業契約及び融資契約の内容を踏まえ、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）について協議・調整し、締結することがある。

5 応募者の構成

(1) 応募者の構成と定義

応募者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループとする。

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、当該出資者による出資比率は、全事業期間において出資額全体の 50%未満とする。

構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人

(2) 構成員等の明示

応募者は、参加資格審査書類の提出時に、構成員及び協力企業を明示するものとする。

また、構成員の中で、応募手続きを行い、かつ市との対応窓口となる1法人である代表企業についても明示しなければならない。

(3) 複数業務の実施

応募グループの構成員又は協力企業が複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本金面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本金面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者を行い、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている場合をいう(以下同じ。)

(4) 複数応募の禁止

応募グループの構成員及び協力企業は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本金面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募グループの構成員又は協力企業になることはできない。

なお、市が事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかった応募グループの構成員(代表企業を除く。)又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

(5) 応募者の変更及び追加

参加資格審査書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、6(3)の場合など市がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

6 応募者の備えるべき参加資格要件

応募グループの構成員及び協力企業は、以下の(1)及び(2)で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならない。当該要件を満たしていない場合の応募は認めないものとする。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、事業者選定委員会の委員公表日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

(1) 共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ② 会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く。）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ③ 公告日から提案書の提出締切日までの間に、鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱の規定に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- ④ 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
 - ・ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
 - ・ 弁護士法人関西法律特許事務所
 - ・ 株式会社 ハウマックス
- ⑤ 事業者選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ⑥ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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と関係を有しないこと。
- ⑦ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に関与していないこと。

(2) 個別の参加資格要件

応募グループの構成員及び協力企業のうち①から③の業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設業務にあたる者及びその関連会社が、工事監理業務を行うことはできないものとする。

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者が該当し、イ及びウの要件は 1 人以上が該当すること。

- ア. 平成 31・32 年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」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 条第 1 項の規定により、一級建築事務所の登録の受けた者であること。
- ウ. 平成 15 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館の新築工事の実施設計実績（元請に限る。）を有していること。

② 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者で該当し、イ及びウの要件は1者以上が該当すること。

- ア. 平成 31・32 年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」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 条第 1 項の規定により、一級建築事務所の登録の受けた者であること。
- ウ. 平成 15 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館の新築工事の工事監理実績（元請に限る。）を有していること。

③ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すア、イ及びウの要件はすべての者でいずれにも該当し、エ及びオの要件は1者以上が該当すること。

- ア. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ. 平成 31・32 年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」に登載されていること。なお、当該名簿において建築解体工事は別工種となっているため、名簿登録時に留意すること。
- ウ. 上記アの建設工事の種類に応じて、鳥取市内に主たる営業所（本社）を有する者は、鳥取市建設工事入札参加資格者格付要綱（平成 17 年 1 月 26 日制定。以下「格付要綱」という。）に基づき、該当工種の A 級に格付されている者であること。鳥取市外に主たる営業所（本社）を有する者は、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な総合評価値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

建設工事の種類	総合評価値
建築一式工事	1,000 点以上
土木一式工事	900 点以上
電気工事	800 点以上
管工事	800 点以上
上記以外の工事	—

- エ. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けたものであり、かつ、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式の総合評価値が 1,100 点以上であること。

- オ. 平成 15 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館の新築工事の施工実績（元請に限る。）を有していること。

(3) 参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

① 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

参加資格審査書類に明示が義務づけられている応募者のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案審査書類の提出日までに市が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本実施方針に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定も行うこととする。ただし、応募法人のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該入札参加者の参加資格を取り消すものとする。

② 提案審査書類提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記①と同様とする（なお、「提案書の提出日までに市が認めた場合」は、「優先交渉権者決定日までに市が認めた場合」に読み替える。）。ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

7 特別目的会社の設立等

- (1) 事業予定者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。なお、特別目的会社は、鳥取市内に設立するものとする。
- (2) 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (3) 特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (4) 特別目的会社の株式については、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の一切の処分を行ってはならない。ただし、建設期間終了後における構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

8 提案審査書類の取扱い

(1) 著作権

提案審査書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査書類の全部又は一部を無償で利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、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権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、原則として応募者が負うこととする。

Ⅲ 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 リスク分担の方法等

(1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、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、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

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

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

2 業務品質の確保

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書として提示する。

(2) 事業者による業務品質の確保

事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、要求水準書において示す。

(3) 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する設計・建設、開館準備、維持管理及び運営の各業務についてモニタリングを行う。その方法及び内容等については、募集要項等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

(4) モニタリング結果に対する措置

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する設計・建設、開館準備、維持管理及び運営の水準が市の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービスの対価の減額等の措置を行う。

Ⅳ 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 疑義対応

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

2 紛争処理機関

事業契約に関する紛争については、鳥取地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

V 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的考え方

事業予定者においては、特別目的会社の設立等により出資企業からの倒産隔離をあらかじめ講じることとする。また、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ① 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を満たしていない場合、その他事業契約書で定める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、事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。この場合において事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかったときは、市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者の財務状況が著しく悪化したことその他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により、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、事業契約を解除することができる。
- ③ 上記①、②のいずれの場合においても、市は、事業契約に基づき事業者に対して違約金等の支払いを求めることができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由の場合

- ① 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、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ② 上記①の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、事業者は、生じる損害について賠償を求めることができるものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由の場合

- ① 不可抗力、その他市又は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は、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ 上記②の規定により事業契約が解除される場合、事業者は、生じる損害について賠償を求めることができるものとするが、具体的な内容については、募集要項等において示す。

(4) 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、事業契約書に定める。

Ⅵ 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 法制上及び税制上の措置

市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。

2 財政上及び金融上の支援

(1) 交付金の取扱い

市は、国からの交付金（学校施設環境改善交付金）の交付を受けることを想定しているが、本項に定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、市が行う交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこと。

(2) その他の支援

財政上及び金融上の提案については、応募者が自らのリスクで実行することとし、市は事業者に対する支援は行わない。

Ⅶ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、債務負担行為に関する議案を平成 31 年 2 月鳥取市議会定例会に、また、契約に関する議案、本施設の設置・管理条例に関する議案及び指定管理者の指定に関する議案を平成 32 年 2 月鳥取市議会定例会に提出することを想定している。

2 本事業において使用する言語、通貨単位等

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

3 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。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

5 問合せ先

- (1) 場所 鳥取市教育委員会事務局 生涯学習・スポーツ課
- (2) 住所 〒680-8571 鳥取県鳥取市上魚町 3 9 番地 （第 2 庁舎 4 階）
- (3) 電話 0857-20-3373
- (4) FAX 0857-20-3364
- (5) E-mail kyo-gakuspo@city.tottori.lg.jp
- (6) 鳥取市公式ウェブサイト <http://www.city.tottori.lg.jp/>

別紙 リスク分担表（案）

（凡例 「○」：主たる負担者、「△」：従たる負担者）

1 共通

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 募集要項リスク	募集要項の誤記により、市の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
(2) 応募リスク	応募費用の負担に関するもの	—	○
(3) 契約締結リスク	市の責めによる契約締結の遅延・中止	○	—
	事業者の責めによる契約締結の遅延・中止	—	○
	上記以外の理由による契約締結の遅延・中止	△ ※1	△ ※1
(4) 政策転換リスク	政策変更による事業への影響（市の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
(5) 住民対応リスク	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応に関するもの	○	—
	上記以外の住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	—	○
(6) 法令変更リスク	本事業に直接関係する法制度等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの（税制度を除く）	○	—
	上記以外の法令の変更、新規立法の成立に関するもの	—	○
(7) 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
(8) 許認可取得リスク	公共施設の管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—
	業務の実施に関して市が取得すべき以外の許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
(9) 債務不履行リスク	市の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	事業者の事業放棄、破綻に関するもの	—	○
	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの	—	○
(10) 物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※2	○ ※2
(11) 第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○

(12) 環境保全リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えいや騒音・光・臭気に関するもの	－	○
(13) 不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	△※3	△※3
(14) 金利変動リスク	基準金利確定前の金利変動に関するもの	○	－
	基準金利確定後の金利変動に関するもの	－	○
(15) 第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因する第三者への賠償	－	○
	施設の劣化及び維持管理の不備による第三者への賠償	－	○
(16) 資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	－
	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの	－	○

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

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

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

2 設計・建設段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	－
	事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	－	○
(2) 測量・調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合	－	○
	事業者が実施した測量、調査の結果、市が事前に公表した資料からは予見できない事象が発見された場合	○	－
(3) 土壌汚染、地中障害物等リスク	市が事前に公表した資料に明示されているもの	○	－
	市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染、地中障害物等が発見された場合	－	○
(4) 建設着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	－
	上記以外の要因によるもの	－	○
(5) 建設工事費増大リスク	市の指示、提案条件の不備、変更、提示された資料等から予見できなかった不測の事態による工事費の増大	○	－
	上記以外の要因による工事費の増大	－	○
(6) 工事遅延リスク	市の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	－
	上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	－	○
(7) 工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	－	○

(8) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○
-----------	----------------	---	---

3 維持管理・運営段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設備・備品管理リスク	市の責めに帰すべき事由による設備・備品の盗難、破損に関するリスク	○	—
	上記以外の要因によるもの	—	○
(2) 水光熱費変動リスク	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	—	○
(3) 需要変動リスク	市の施策変更（利用料金の減免制度の変更等）及び市の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更等に起因する収入や業務費の変動	○	—
	上記以外の要因によるもの	—	○
(4) 自由提案事業リスク	すべてのリスク	—	○
(5) 利用者対応リスク	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における利用者からの苦情、利用者対応に関するもの	—	○
(6) 情報流出リスク	事業者の責めによる個人情報の流出	—	○
	市の責めによる個人情報の流出	○	—
(7) 施設瑕疵リスク	施設・設備の隠れた瑕疵が、施設の引き渡し後 11 年以上に発見された場合	○	—
	施設・設備の隠れた瑕疵が、施設の引き渡し後 10 年以内に発見された場合	—	○
(8) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○
(9) 事故リスク	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責めに帰すべき事由によるもの	○	—
	事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責めに帰すべき事由によるもの	—	○
(10) 技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	—
	上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用	—	○
(11) 施設退去・移管手続きに係るリスク	契約終了にあたり本施設からの退去により発生する費用に関するもの及び事業終了後に事業者から市又は後継の事業主体へ運営移管するための費用に関するもの	—	○
(12) 施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの	—	○