

(仮称) 倉敷市少年自然の家
施設整備運営事業

実 施 方 針

【修正版】

修正箇所は赤字としています。

平成 30 年 2 月

【平成 30 年 5 月】

倉敷市

はじめに

倉敷市（以下「市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により、効率的かつ効果的に事業の推進を図るため、（仮称）倉敷市少年自然の家施設整備運営事業（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実施することを予定しています。

この実施方針は、PFI法に基づく特定事業（公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施される事業。以下「特定事業」という。）の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、「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」、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」等に則り、本事業の実施に関する方針として定めたものです。

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	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	4
第2	事業者の募集及び選定に関する事項.....	4
1	事業者の募集及び選定方法.....	5
2	事業者の募集及び選定の手順.....	5
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	8
4	審査及び選定に関する事項.....	12
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.....	14
1	基本的な考え方.....	14
2	予想されるリスクと責任分担.....	14
3	事業の実施状況のモニタリング.....	14
4	事業者に対する支払額の減額等.....	14
第4	公共施設等の立地及び規模に関する事項.....	15
1	敷地条件.....	15
2	規模及び機能.....	15
3	解体の対象となる既存施設.....	15
第5	事業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.....	16
第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.....	17
1	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.....	17
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.....	17
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... ..	17
4	事業の継続が困難になった場合における事業契約の終了.....	17
5	金融機関と市の協議（直接協定）.....	18
6	その他.....	18
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に関する事項.....	19
第8	その他事業の実施に関し必要な事項.....	20
1	議会の議決.....	20
2	応募に伴う費用負担.....	20
3	情報の提供.....	20
4	本事業の担当部署.....	20
別紙1	運営等にかかる基本方針.....	21
別紙2	事業スキーム図.....	26
別紙3	実施方針に関する説明会への参加申込書.....	27
別紙4	実施方針に関する質問・意見書.....	28
参考	周辺案内図.....	33

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

(仮称) 倉敷市少年自然の家施設整備運営事業

(2) 対象施設となる公共施設

倉敷市少年自然の家（以下「本施設」という。）

なお、本施設は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項に規定する「公の施設」として位置付け、選定された事業者を同法第 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として指定する予定です。

(3) 公共施設の管理者の名称

倉敷市

(4) 事業の目的

本施設は、少年たちに恵まれた自然環境の中で、野外活動及び集団宿泊生活を体験させ、心身ともに健全な育成を図ることを目的とした教育施設です。

本施設は、昭和 51 年の建設から 40 年以上が経過しており、施設の老朽化が進み、大規模修繕等が必要となってきています。また、現在の施設は冷暖房設備が少ないことや廊下が屋外となっていること、段差が多いこともあり、利便性の観点で施設利用者からの改善要望等も受けています。そのため、市では本施設について、建替えを行い、平成 34 年の供用開始を目指しています。建替えにあたっては、小中学生への自然学習の提供の場としての目的に加えて、市民が家庭教育や社会教育を実践する場となるよう施設機能の増強を目指します。

また、本事業では、前述した自然学習の場の提供や家庭教育、社会教育の実践の場のほかに、市民共通の財産として市民が気軽に利用することで、賑わいや活気を生み出す施設としての利用促進についても期待します。

本事業は、設計・建設、維持管理・運営について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図るとともに、本事業を実施することによる地元経済への貢献について期待しています。

(5) 運営等にかかる基本方針

別紙 1 参照

(6) 事業の概要

本事業の概要は、次のとおりです。

ア 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、事業者と市が事業契約を締結し、事業者自らが

本施設（クラフト棟、体育館、いろりの家を除く。）を設計・建設し、所有権を市に移管した後、維持管理及び運営を行うBTO（Build Transfer Operate）方式により実施します。

一方、クラフト棟については、事業者が既存施設の改修を行ったうえ、維持管理及び運営を行うRO（Rehabilitate Operate）方式とします。

なお、体育館、いろりの家については市が改修を行ったうえで、維持管理及び運営について事業者が行うこととします。

イ 事業実施スケジュール（想定）

事業実施スケジュールは次のとおりです。

時期	内容
平成31年 5月	仮契約の締結
平成31年 6月	契約締結
平成31年 7月～	本施設の設計・建設 (ただし着工は平成32年1月以降から可とする)
平成34年 3月	本施設の引渡し及び所有権移転
平成34年 4月	本施設の供用開始
平成49年 1月	事業期間終了（維持管理・運営期間14年10か月間）

ウ 事業者の業務範囲

(7) 資金調達業務

(イ) 施設整備業務

- a 事前調査業務
- b 各種申請等業務
- c 設計業務
- d 建設業務
- e 工事監理業務
- f 環境保全対策業務
- g 備品等調達設置業務
- h 開業準備業務
- i 施設引渡業務
- j その他施設整備上必要な業務

(ロ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 外構施設等保守管理業務
- d 備品等保守管理業務
- e 清掃・環境衛生管理業務
- f 警備業務

- g 修繕・更新業務
- (エ) 運営業務
 - a 学校利用管理業務
 - b 一般利用管理業務
 - c 食事等の提供業務
 - d 物販業務

対象施設と主な業務範囲の関係は、以下のとおりを想定しています。

	資金調達 業 務	施設整備 業 務	維持管理 業 務	運営業務
施設全体（体育館、 いろりの家、クラフ ト棟を除く）	○	○(新築)	○	○
クラフト棟	○	○(改修)	○	○
体育館、 いろりの家	市で実施	市で実施 (備品等調達設置 業務・開業準備業 務は民間事業者が 実施)	○	○

※施設全体（体育館、いろりの家、クラフト棟を除く）は事業者で解体・新築の後、管理・運営を行う。ただし、クラフト棟は、事業者で改修・管理・運営を行い、体育館、いろりの家は、市で改修した後に、事業者で管理・運営を行うことを想定しています。
※本事業では、駐車場整備、外構整備、植栽等の関連業務を含むことを想定しています。

エ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおり想定しています。

(ア) 市が支払うサービス購入料

事業者が実施する本事業にかかる、上記ウに示す各業務のうち(ア)及び(イ)の業務の対価は、市がサービス購入料として、事業期間終了までの間、割賦にて支払います。また、維持管理・運営にかかる(ウ)及び(エ)の業務にかかる一部の対価は、運営業務の開始後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を事業者を支払います。

(イ) 施設利用者の利用料金収入

利用者を受け入れる対価として発生する宿泊利用料、施設利用料等の利用料金等収入は事業者の収入とします。

(ウ) 飲食物や物販等の事業収入

飲食や物販等の事業収入は事業者の収入とします。

(エ) その他

事業者が自らの提案により実施した事業収入は事業者の収入とします。

オ 事業スキーム
別紙 2 参照

(7) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、P F I 法のほか、関連する法令等を遵守することとします。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

P F I 事業として実施することにより市が自ら実施した場合に比べ効率的かつ効果的に実施されると判断される場合に、本事業を P F I 法第 7 条の規定に基づく特定事業として選定します。

(1) 選定方法

次により客観的評価を行い、特定事業の選定を行います。

ア 定量的評価の実施

本事業を市が自ら実施する場合と、P F I 事業で実施する場合の事業期間全体における市の財政負担の総額を算出し、比較、評価を行います。

イ 定性的評価の実施

本事業を P F I 事業で実施する場合における定性的評価を次のとおり行います。

- (ア) 公共サービス等の水準の評価
- (イ) 事業者に移転するリスクの評価

ウ 上記ア及びイの評価に基づく総合的評価の実施

定量的及び定性的評価を総合的に勘案し、評価を行います。

(2) 特定事業の選定結果の公表

本事業を特定事業として選定を行った場合は、その判断の結果を市ホームページ等で公表します。

なお、評価の結果において、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても同様に公表します。

第 2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

本事業では、施設の建設と維持管理及び運営が良質な公共サービスの提供として、適正なコストで実施できる事業者の参加を広く募集します。事業者の選定に当たっては、透明性及び公平性の確保に十分留意して総合評価一般競争入札方式で行います。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール（想定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは以下のとおり想定しています。

日程	内容
平成30年 2月 1日（木）	実施方針の公表
平成30年 2月13日（火）	実施方針に関する説明会
平成30年 2月13日（火） ～ 2月26日（月）	実施方針に関する質問・意見の受付
平成30年 3月 2日（金）	実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表
平成30年 5月16日（水）	実施方針修正版（入札参加者の参加資格要件含む）の公表
平成30年 5月24日（木） ～ 5月28日（月）	実施方針修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見の受付
平成30年 6月7日（木）	実施方針修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見に対する回答・公表
平成30年 6月	特定事業の選定・公表
平成30年 7月	入札公告及び入札説明書等の公表
平成30年 8月	入札説明書等に関する説明会 入札説明書等に関する質問（第1回）の受付
平成30年 9月	入札説明書等に関する質問（第1回）に対する回答・公表
平成30年 10月	参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付 参加資格審査結果の通知
平成30年 11月	入札説明書等に関する質問（第2回）の受付 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答・公表
平成30年 12月	入札書及び提案書類の受付
平成31年 3月	落札者の決定及び公表
平成31年 4月	基本協定の締結
平成31年 5月	仮契約の締結
平成31年 6月	契約締結

(2) 手続き等の内容

ア 実施方針の公表

上記日程で、実施方針を市ホームページで公表します。

イ 実施方針に関する説明会

実施方針に関する説明会を次のとおり開催します。説明会で実施方針の配付は行いませんので、参加者各自でご用意ください。

(ア) 日時

平成30年2月13日（火）10時から

(イ) 場所

倉敷市役所本庁舎 205 会議室

(ウ) 参加申込

説明会への参加希望者は、別紙3に記入の上、平成30年2月9日（金）15時までに、E-mailに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Word形式）を添付して提出してください。なお、提出者は、市に電話にて受領確認を行ってください。

提出先 倉敷市教育委員会 生涯学習部 生涯学習課

E-mail edulife@city.kurashiki.okayama.jp

電話 086-426-3845

ウ 現地見学の実施

本事業の実施にあたり、現地見学を次のとおり開催します。現地見学は適宜実施可能としますが、施設利用者及び近隣住民に配慮してください。

(ア) 日時

平成30年2月13日（火）から提案書類提出までの期間

(イ) 場所

倉敷市少年自然の家

(ウ) 見学申込

現地見学希望者は、倉敷市少年自然の家と事前に調整を行った上で現地見学を行ってください。

連絡先 倉敷市少年自然の家

電話 086-477-5100

エ 実施方針に関する質問・意見の受付

実施方針に関する質問・意見を次のとおり受け付けます。

(ア) 受付期間

平成30年2月13日（火）から平成30年2月26日（月）15時まで

(イ) 提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、別紙4に記入の上、下記の提出先へ持参、若しくはE-mailに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel形式）を添付して提出してください。なお、E-mailによる提出者は、市に電話にて受領確

認を行ってください。

(ウ) 提出先

倉敷市教育委員会 生涯学習部 生涯学習課
E-mail edulife@city.kurashiki.okayama.jp
電話 086-426-3845

オ 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

提出された実施方針に関する質問・意見に対する回答は、平成30年3月2日（金）までに、市のホームページで公表します。ただし、提出者名は公表しません。

倉敷市生涯学習課ホームページ

<http://www.city.kurashiki.okayama.jp/11e/>

カ 実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）の公表

平成30年5月16日（水）に、実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）を市ホームページで公表します。

キ 実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見の受付

実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見を次のとおり受け付けます。

(ア) 受付期間

平成30年5月24日（木）から平成30年5月28日（月）15時まで

(イ) 提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、別紙4に記入の上、下記の提出先へ持参、若しくはE-mailに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel形式）を添付して提出してください。なお、E-mailによる提出者は、市に電話にて受領確認を行ってください。

(ウ) 提出先

倉敷市教育委員会 生涯学習部 生涯学習課
E-mail edulife@city.kurashiki.okayama.jp

ク 実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見に対する回答・公表

提出された実施方針の修正版（入札参加者の参加資格要件含む）に関する質問・意見に対する回答は、平成30年6月7日（木）までに、市のホームページで公表します。ただし、提出者名は公表しません。

倉敷市生涯学習課ホームページ

<http://www.city.kurashiki.okayama.jp/11e/>

ケ 実施方針の変更

市は、実施方針公表後における事業者からの意見・提案を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがあります。

変更を行った場合には、速やかに市のホームページで公表します。

コ 特定事業の選定・公表

実施方針に関する質問・意見を踏まえ、本事業について P F I 法に則して実施することが適切であると認められる場合は、特定事業として選定し、平成 30 年 6 月に公表することを予定しています。

サ 入札公告

特定事業の選定を踏まえ、入札説明書等（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）、事業契約書（案））を公表します。

シ 入札公告以降について

入札公告以降の手続きについては、入札説明書等にて提示します。

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

本事業に応募する事業者（以下「入札参加者」という。）の構成等は次のとおりとします。

ア 入札参加者は、次に掲げる企業を含むグループにより構成されるものとします。

- (ア) 本施設の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）
- (イ) 本施設の工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
- (ウ) 本施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）
- (エ) 本施設の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）
- (オ) 本施設の運營業務を行う企業（以下「運営企業」という。）

イ 入札参加者は、構成員及び協力企業により構成されるものとし、参加表明書提出時には構成員及び協力企業の企業名、並びにそれらが携わる業務について明らかにするものとします。構成員及び協力企業の定義については、次のとおりとします。なお、上記アの全ての企業について、それぞれ 1 者は構成員とすることとします。

(ア) 構成員とは、S P C（Special Purpose Company：特別目的会社）に対して出資を行う者であり、S P C が直接業務を委託し、又は請け負わせることを予定する者をいいます。

(イ) 協力企業とは、S P C に対して出資は行わない者であり、S P C が直接業務を委託し、又は請け負わせることを予定する者をいいます。

- ウ 入札参加者は、構成員の中から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めることとし、当該代表企業が応募手続き等を行うこととします。
- エ 参加表明書提出以降、入札参加者の構成員及び協力企業の変更は原則として認めません。ただし、代表企業でない構成員及び協力企業についてやむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行います。
- オ 入札参加者の構成員及び協力企業は、他の入札参加者の構成員又は協力企業になることはできません。

(2) 構成員及び協力企業の業務兼務

構成員及び協力企業が(1)アに掲げる企業のいくつかを兼ねることを可能とします。ただし、建設企業が工事監理企業を兼ねることはできません。また、建設企業の子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社）若しくは親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社）である企業は、工事監理企業になることはできません。

(3) 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成員及び協力企業は、次の参加資格要件を満たすものとします。

ア 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

イ 本事業を実施するために適した知識及び経験を有していること。

ウ 設計企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数で参加することも可能とし、その場合には、全ての企業が(ア)及び(イ)を満たすものとする。

(ア) 倉敷市測量、建設コンサルタント業務等委託契約競争入札参加資格に関する要綱（平成元年倉敷市告示第208号。以下「要綱」という。）に基づく建築関係建設コンサルタント業務（建築設計）における入札公告を行う年度の入札参加資格を有すること。

(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) 参加者のうち1者以上は平成15年4月1日以降に、延べ面積1,500㎡以上の新築、改築に係る実施設計業務を元請けとして履行し、完了した実績があること。

(エ) 参加者のうち1者以上は次の要件を満たす管理技術者（契約の履行に関し、業務全般の管理及び統括等を行う者）を1名配置できること。

- ・一級建築士の資格を有すること。
- ・開札執行日時点において入札参加者と継続して3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- ・平成15年4月1日以降に、延べ面積1,500㎡以上の新築、改築に係る実施設計業務を技術管理者として履行し、完了した実績があること。

エ 工事監理企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数で参加することも可能とし、その場合には、全ての企業が(ア)及び(イ)を満たすものとする。

(ア) 倉敷市測量、建設コンサルタント業務等委託契約競争入札参加資格に関する要綱（平成元年倉敷市告示第 208 号。以下「要綱」という。）に基づく建築関係建設コンサルタント業務（建築設計）における入札公告を行う年度の入札参加資格を有すること。

(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登録を行っていること。

(ウ) 参加者のうち 1 者以上は平成 15 年 4 月 1 日以降に、延べ面積 1,500 m²以上の新築、改築に係る工事監理業務を元請として履行し、完了した実績があること。

オ 建設企業は、2 者で参加することとし、次の要件を満たしていること。

(ア) 入札公告日において、いずれの企業も市内業者（倉敷市内に本社又は本店を有する企業）であること。

(イ) 倉敷市建設工事請負契約競争入札参加資格に関する要綱（平成元年倉敷市告示第 207 号。以下「要綱」という。）に基づく建築一式工事における入札公告を行う年度の入札参加資格を有すること。

(ウ) 入札公告日において、契約締結先となる営業所等が、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。

(エ) 入札公告を行う年度の入札参加資格における建築一式工事の総合値（要綱第 6 条第 1 項の規定による点数の合計値）及び平成 15 年 4 月 1 日以降に建築工事として発注された工事を元請けとして施工し引き渡した実績が、次に掲げる表に示す基準を満たすこと。

総合値	建築一式 750 点以上	そのうち 1 者以上は、850 点以上かつ 1 億円以上
工事实績	請負金額 6,000 万円以上	

(オ) 法に定める建築工事業に係る監理技術者資格者証の交付を受けており、かつ監理技術者講習を修了している者を配置できること。

(4) 入札参加者の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員及び協力企業となることはできません。

ア PFI 法第 9 条の規定に該当する者。

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。

ウ 倉敷市建設工事等請負業者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者。

- エ 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者。
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく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）に基づく民事再生手続開始の申立てがなされている者。
- カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）による改正前の商法（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がなされている者。
- キ 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の申立てがなされている者。
- ク 直近 1 年分の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者。
- ケ 本事業の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。
- 本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりです。
- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地）
 - ・日比谷パーク法律事務所（東京都千代田区有楽町 1 丁目 5 番 1 号）
- コ 本事業の「倉敷市少年自然の家 P F I 事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員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。
- サ 倉敷市建設工事等暴力団対策会議設置要綱（平成 13 年倉敷市告示第 276 号）に基づく指名除外を受けている者。
- シ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による岡山県内における営業の停止命令を受けていないこと。（当該営業停止命令の対象業種が発注業種に係るものであり、かつ対象が公共工事に係るものである場合に限る。）

(5) 参加資格の確認及び失格要件

参加資格確認日は、参加表明書の提出期間の最終日とします。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、入札参加者が上記参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者は失格とします。

(6) S P C の設立

- ア 本事業を実施することと選定された入札参加者は、仮契約締結までに会社法に定める株式会社として本事業を実施する S P C を倉敷市内において設立するものとします。
- イ 入札参加者の全ての構成員は S P C へ出資することとし、構成員以外の者が

S P Cへ出資することは認めません。

ウ 入札参加者の構成員のうち代表企業については、S P Cに出資する全ての企業の中で最大出資比率となるようにしてください。

エ S P Cに出資する全ての企業は、事業契約が終了するまでS P Cの株式を保有し続けるものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできません。

4 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した選定委員会において行います。

なお、本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加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入札参加者を不利にするように、選定委員会の委員に働きかけを行った場合は失格とします。

(2) 審査の手順及び方法

ア 参加資格審査

市は、入札参加者が参加表明時に提出する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、参加資格審査結果を入札参加者の代表企業に通知します。

イ 提案審査

選定委員会は、落札者決定基準に示す選定基準に従い、提案書類を総合的に審査・評価します。

ウ 審査事項

審査事項は、落札者決定基準に提示します。

エ 審査結果

市は、選定委員会による審査結果に基づき落札者の決定を行い、その審査結果を市ホームページ等で公表します。

オ 応募に係る提出書類の取扱

(ア) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は入札参加者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとします。ただし、選定された事業者の提案書類は、特に市が必要と認める時には、提案書類の全部又は一部を無償で使用

できるものとしします。

なお、入札参加者からの提出書類については返却しないものとしします。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等に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、提案を行った入札参加者が負うものとしします。これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該入札参加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りません。

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 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が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、施設の整備、維持管理、運営及び既存施設の解体の責任は、原則として事業者が負うものとします。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します。

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事業者の責任分担は、原則として別紙 5 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、事業契約に定めるものとします。

3 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する各業務について、要求水準書に規定された要求水準及び落札者が提案した提案内容の達成を確認するため、定期的かつ必要に応じてモニタリングを行います。モニタリングの方法、内容等については、事業契約に定めるものとします。

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要求水準が満たされていない場合、市は、事業者に対する支払額を減額若しくは支払停止します。減額の考え方については、入札説明書等で提示します。

第4 公共施設等の立地及び規模に関する事項

1 敷地条件

項目	内容
建設予定地	倉敷市児島由加 2708 番地
事業対象敷地面積	77,141.62 m ²
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%

2 規模及び機能

項目		内容
宿泊人数		想定宿泊人数：200人
必須施設	屋内施設	研修室、管理人室、玄関、食堂、浴室、談話スペース、宿泊室、事務室、クラフト室、体育館、いろいろの家等
	屋外施設	野外炊事施設、野外便所、汚水処理施設、倉庫等

※上記の必須施設については、詳細は要求水準書において示す。

3 解体の対象となる既存施設

施設名称	構造	延床面積	図面有無
研修棟	鉄筋コンクリート造	438.96 m ²	○
玄関棟	鉄筋コンクリート造	237.30 m ²	○
中央棟	鉄筋コンクリート造	860.17 m ²	○
宿泊 A 棟	鉄筋コンクリート造	446.00 m ²	○
宿泊 B 棟	鉄筋コンクリート造	345.67 m ²	○
管理人宿舎	鉄筋コンクリート造	38.25 m ²	○
宿泊 C 棟	コンクリートブロック造	79.20 m ²	○
倉庫	鉄筋コンクリート造	50.00 m ²	○
厨房事務所（職員寮）	鉄筋コンクリート造	64.00 m ²	○
野外炊事倉庫	木造	38.88 m ²	×
副食釜場	鉄骨造	(建築面積)64.30 m ²	○
倉庫（トラック）	コンクリートブロック造	24.40 m ²	×
倉庫（ランサー）	木造	50.00 m ²	×
倉庫	木造	24.00 m ²	×
主食釜場	木造	(建築面積)70.70 m ²	○
野外トイレ	木造	34.26 m ²	○
第1水場	木造	(建築面積)36.00 m ²	○
第2水場	木造	(建築面積)19.25 m ²	○

第5 事業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、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとします。

また、事業契約に関する紛争については、岡山地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とします。

第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、事業契約で定める事由毎に、市、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ものとします。

1 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

- (1) 事業者の提供するサービスが、事業契約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改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出及び実施を求めることができます。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除できるものとします。
- (2) 事業者が倒産し、又は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、事業契約を解除することができるものとします。
- (3) 上記(1)、(2)の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償するものとします。

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

- (1) 市が事業契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は市に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができます。市が当該期間内に是正をしない場合には、事業者は事業契約の解除を市に求めることができ、市は事業者の求めが合理的な理由に基づくものである場合には、事業契約を解除します。
- (2) (1)の規定により市が事業契約を解除した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償するものとします。

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

- (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、市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議します。一定の期間内に協議が調わないときは、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、市は事業契約の解除ができるものとし、事業者は事業契約の解除を市に求めることができ、市は事業契約を解除します。
- (2) (1)の規定により市が事業契約を解除した場合に生じた損害の賠償は、事業契約の定めるところとします。

4 事業の継続が困難になった場合における事業契約の終了

市が上記規定に基づき事業契約を解除した場合、事業契約は他の手続きを要せず、

当該取消しの効力が生ずると同時に終了するものとします。

5 金融機関と市の協議（直接協定）

事業の継続性をできる限り確保する目的で事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、必要に応じて事業者が資金提供を行う金融機関と市で協議し、直接協定を締結することがあります。

6 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、事業契約に定めるものとします。

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に関する事項

本事業におけ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に関する事項は、次のとおりです。

- (1) P F I 法に規定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を受けることができる可能性がある場合には、市は、事業者が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を受けることができるよう努めます。
- (2) 市は、事業者に対し、補助、出資等の支援は行わないものとします。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案を、平成30年6月市議会に提案する予定です。また、事業契約に関する議案、指定管理者の指定に関する議案を、平成31年6月市議会に提案する予定です。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とします。

3 情報の提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、市ホームページで公表します。

倉敷市生涯学習課ホームページ <http://www.city.kurashiki.okayama.jp/11e/>

4 本事業の担当部署

本事業の担当部署は、次のとおりです。

倉敷市教育委員会

生涯学習部 生涯学習課

〒710-8565

住所 岡山県倉敷市西中新田640

電話 : (086)426-3845

F A X : (086)421-6018

E-mail : edulife@city.kurashiki.okayama.jp

別紙1 運営等にかかる基本方針

1 設置の目的

少年たちに恵まれた自然環境の中で、野外活動及び集団宿泊生活を体験させ、心身ともに健全な育成を図る場として、また、市民が家庭教育や社会教育を実践する場として、倉敷市少年自然の家を整備する。

2 基本理念

基本理念として、3本の柱（目標）を以下に示す。

(1) 自然に親しむ

野外活動や生活体験を通して、自然に親しみ、その恩恵にふれることで、自然の中から何かを発見し、感性を育て、自分自身を見つめ直すきっかけとなる機会を提供する。

(2) 人間関係を学ぶ

集団生活を通して、仲間と協力して困難を乗り越える体験を経験させることにより、「規律」「友情」「奉仕」の精神を養い、助け合いや信頼関係を築くことの大切さを学ぶ機会を提供する。

また、自然の中で家族がじっくりと触れ合うことで、家族間の絆を見つめ直すきっかけとなる機会を提供する。

(3) 生きる力を育成する

自然体験を通して、皆が協力して、知らないうちに身体を動かすことにより、それぞれの個性や能力に応じた「体を動かすこと」の楽しさを体験するとともに、心身を鍛錬し生きる力を育成する機会を提供する。

3 施設の基本的機能

(1) 活動機能

自然体験の活動や、集団活動体験等、豊かな体験を与える機能や活動に対する指導機能。

(2) 学習機能

体験活動以外の時間も自然に興味を持ち、自然を学ぶことができる施設機能。

(3) 生活機能

宿泊機能や、宿泊や体験活動等をサポートする生活サポート機能（食事・入浴・洗面等）。

(4) 交流機能

集会・交流・談話等、利用者間での交流や協力が生まれる施設機能やプログラムサポート機能。

(5) 管理機能

施設管理機能（人事、広報、受付、警備、清掃、施設・設備修繕、環境衛生等）。

4 提供する事業

(1) 山の学習事業

参加者を施設に受け入れ、自然体験や野外活動、集団宿泊訓練を行う事業。

現在、実施されている山の学習事業は、本施設を中心となるもので、今後も継続して実施することを想定している。

(2) 提案事業

自然体験のできる本施設を利用することにより、多くの団体や親子、家族が互いにふれあうことのできる事業や、少年と指導者、少年同士が人と人とのふれあいを大切にしつつ、豊かな自然の中で、たくましく心豊かな少年となることを目指す事業。後記8の現在実施されている事業を参考に実施することを想定し、詳細については要求水準書に示す。

5 提供する事業におけるプログラム開発の基本方針

- (1) プログラム開発の視点として、基本理念の3本の柱（目標）に添って検討すること。
- (2) 利用者に宿泊場所を提供するだけでなく、自然体験・生活体験・交流体験・創造体験等、様々な「体験」を提供できるものとする。
- (3) 学校利用だけでなく、青少年団体をはじめとした各種団体や家族も受け入れる予定なので、多様な利用者に対して、より豊かな体験活動を提供するために必要な内容及び数量の提案を行い、選択性のあるプログラムとすること。
- (4) 家庭教育や社会教育を実践する場となるよう、倉敷の自然や文化財、地場産業等の地域特性を活用したプログラムを提案できるよう検討すること。
- (5) プログラムの決定については、市と協議のうえ行うこと。

6 施設整備の基本方針

施設整備の基本方針は次の(1)～(5)のとおりとし、整備にあたっては、事業者の提案により、現在の施設のレイアウト及び用途等の変更を行うことができることとします。

- (1) 学校をはじめ、家族や団体の利用に対応でき、生涯学習・社会教育を实践することができる場となる施設。
- (2) 学校教育における自然の中での集団宿泊体験や遠足等が実施できる施設。
- (3) 身近な自然をテーマとした体験活動が可能となる施設。
- (4) 体の不自由な人の利用に配慮した施設。
- (5) 機能を集約、効率化し、維持管理がしやすい施設。

7 施設の概要（現状）

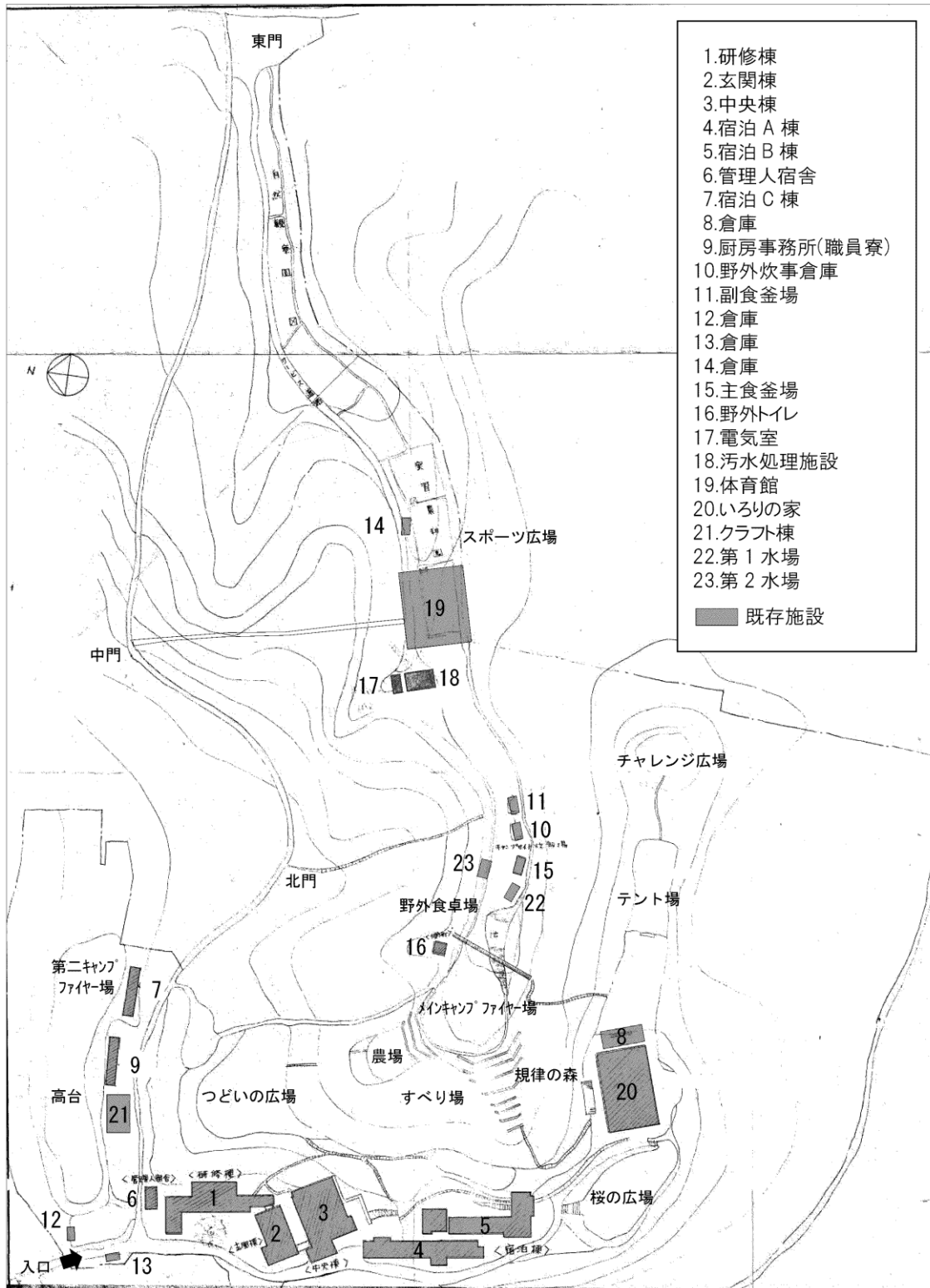
(1) 屋内施設

- 研修棟
実習室、研修室、ギャラリー、図書コーナー
- 玄関棟
事務所
- 中央棟
談話室、食堂、浴室
- クラフト棟
クラフト室
- 宿泊棟
洋室、和室、指導者室
- いろいろの家
板間、土間、炊事コーナー
- 体育館

(2) 屋外施設

- テント場
テント場、桜の広場、高台、スポーツ広場
- キャンプファイヤー場
メインキャンプファイヤー場、第二キャンプファイヤー場、桜の広場
- 炊事場
主食釜場、副食釜場、野外炊事倉庫、第1水場、第2水場
- 野外食卓場
- その他
つどいの広場、農場、すべり場、規律の森、チャレンジ広場

本施設の位置図

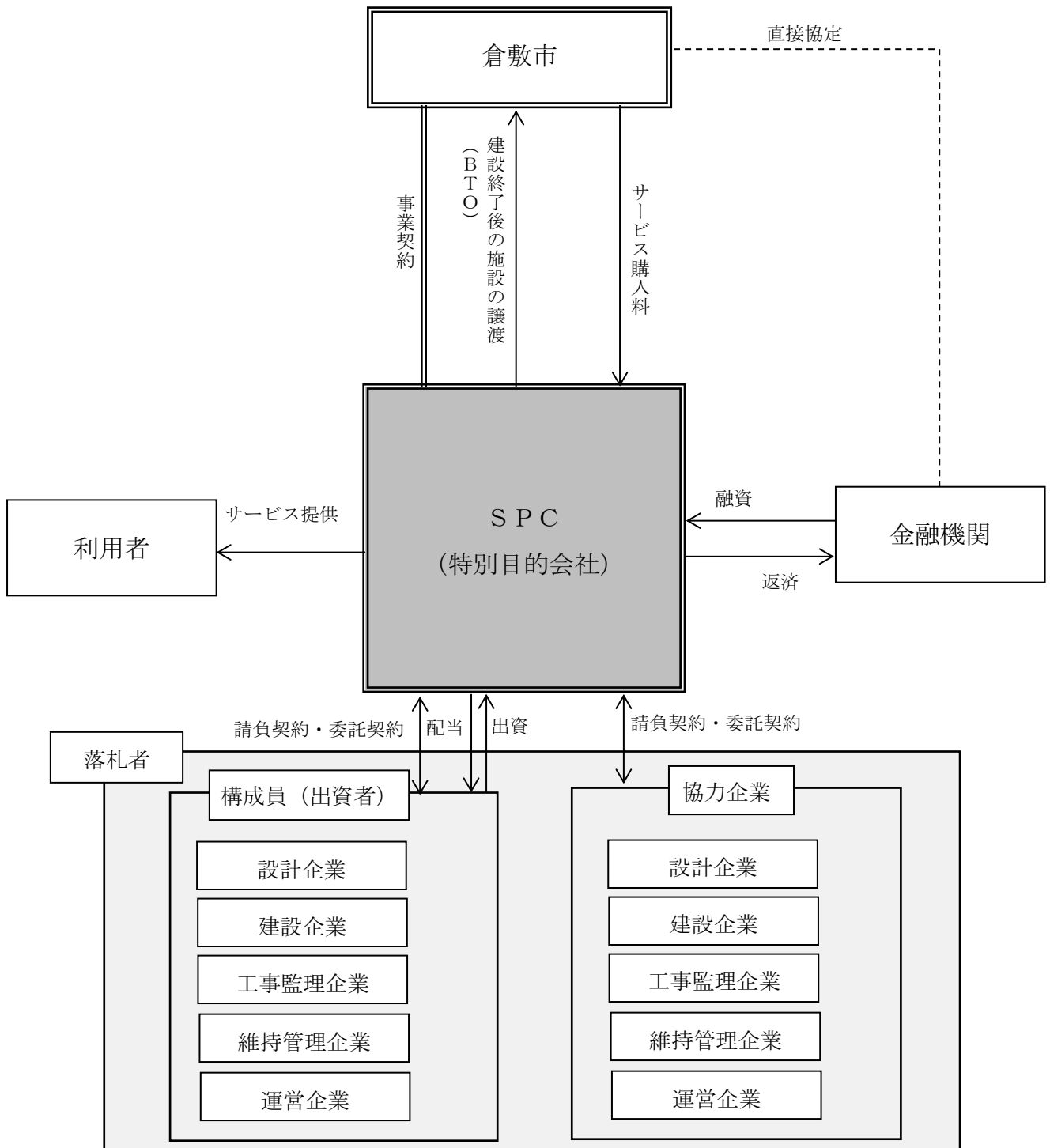


8 現在実施されている事業

提供する事業の参考として、現在行っている事業を以下に示します。

事業名	概要	時期	受講対象者
山の学習事業 (保育園・幼稚園等)	保育園・幼稚園等の遠足	通年(概ね春と秋)	保育園児・幼稚園児と引率者
山の学習事業 (小・中学生等)	小・中学生等の集団宿泊体験	通年(概ね4月～11月)	小学生・中学生・支援学校の児童・生徒と引率者
山の学習事業 (団体等)	団体等の集団宿泊体験	通年(概ね4月～11月)	団員と引率者
山の学習事業 (その他)	その他利用者の宿泊体験	通年(概ね4月～11月)	その他の者と引率者
由加わいわいキャンプ	1泊2日のキャンプ	1回/6月	小中学生とその保護者
夏休みこどもキャンプ	3泊4日のキャンプ	1回/8月	小学5年生～中学3年生
さわやかデー	生きる力を育むための1泊2日のキャンプ	1回/9月	不登校傾向・適応指導教室へ通っている小中学生とその家族および高校生
家族で秋の思い出づくり	いもほりやクラフト等を家族で行う宿泊体験	1回/11月	小中学生とその保護者
ウインターフェスティバル	正月のお飾りやクリスマスリース等を作る体験活動	1回/12月	どなたでも
冬季こどもキャンプ	2泊3日で実施する冬季キャンプ	1回/1月	小学4年生～中学3年生
自然の家大感謝祭	自然物を使ってクラフト等を行う	1回/2月	どなたでも
早春のつどい	1泊2日の宿泊体験	1回/3月	新1年生を含む小中学生とその保護者
さくさく自然クラフト	木の実や小枝、竹等の自然物を使って、いろいろな作品をつくる自然体験	11月～3月の期間で申込みがあれば実施	市内に在住あるいは通勤・通学している団体
わくわくレクリエーション	指導員が出向いてゲームや遊びを一緒に行う	11月～3月の期間で申込みがあれば実施	市内に在住あるいは通勤・通学している団体

別紙2 事業スキーム図



別紙3 実施方針に関する説明会への参加申込書

別紙3

実施方針に関する説明会参加申込書

平成30年 月 日

倉敷市（生涯学習課） へ

「（仮称）倉敷市少年自然の家施設整備運営事業の実施方針」に関する説明会への参加を希望しますので、次のとおり申し込みます。

商号又は名称		
所在地		
参加人数		名
担当者連絡先	所属・役職	
	氏名	
	電話番号	
	ファックス	
	メールアドレス	

別添のワードファイルにてご記入いただき提出ください

別紙 4 実施方針に関する質問・意見書

別紙 4

実施方針に関する質問・意見書

平成 30 年 月 日

倉敷市（生涯学習課） あて

会社名 _____
 所在地 _____
 担当者氏名 _____
 所 属 _____
 電 話 _____
 メールアドレス _____

「（仮称）倉敷市少年自然の家整備運営事業実施方針」に関して、以下の質問、意見がありますので提出します。

■実施方針に対する質問

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
(例) 2	1		(1)	8)①	事業者の業務	〇〇〇〇…
1						
2						
…						

※行については適宜、追加、削除してください。

■実施方針に対する意見

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
(例) 2	1		(1)	8)①	事業者の業務	〇〇〇〇…
1						
2						
…						

※行については適宜、追加、削除してください。

別添のエクセルファイルにてご記入いただき提出ください

別紙5 リスク分担表（案）

○：主たる負担者 △：従たる負担者

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募資料等のリスク	公募資料等の誤り、内容の変更に関するリスク	○	
	応募リスク	応募費用の負担に関するリスク		○
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	計画変更リスク	市の事由による事業内容の変更に関するリスク	○	
	用地確保リスク	計画地の確保に関するリスク	○	
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令(税制度を除く)の変更・新設に伴うリスク	○	
		上記以外の法令(税制度を除く)の変更・新設に伴うリスク		○
	税制度変更リスク	本事業に直接関係する税制度の新設・変更に伴うリスク	○	
		上記以外の税制度の新設・変更(事業者の利益に課せられる税制度の変更等)に関するリスク		○
	許認可リスク	市が実施する許認可取得の遅延に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	近隣対応リスク	事業の実施に対する近隣対応リスク	○	
		事業者が実施する業務に起因する近隣対応リスク		○
	第三者賠償リスク	事業者が実施する業務に起因して発生する事故等		○
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)	○	
要求水準変更リスク	市の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク	○		
	事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク		○	
不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動他の、市又は事業者のいずれの責にも帰することのできない自然的又は人為的現象に起因するリスク (※1)事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担し、それを超えるものは市の負担とする。詳細な負担方法については、事業契約に定める。	○	△ (※1)	

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動リスク (※2) 物価変動等において、一定程度以上の下降又は上昇が生じた場合には、市の支払金額の見直しを行うことがある。詳細な調整方法については、事業契約に定める。	○	△ (※2)
	金利変動リスク	基準金利確定日前の金利リスク	○	
		基準金利確定日以後の金利リスク		○
	事業の中止・遅延リスク	市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク	○	
上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)			○	
設計・建設期間	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に起因するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	地中埋設物リスク	市があらかじめ提示した計画地の情報、資料等から合理的に予見できない地質障害や地中障害物等に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	設計リスク	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関するリスク	○	
		既存施設の瑕疵のうち、市があらかじめ提示した情報、資料等から合理的に予見できない瑕疵に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	施設瑕疵リスク	瑕疵担保期間内に発見された施設の瑕疵に関するリスク		○ (※3)
		上記以外の施設の瑕疵に関するリスク (※3) 瑕疵担保期間の詳細は、事業契約に定める。	○ (※3)	
	施設損傷リスク	事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		○

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	設計費、建設費、工事監理費の増大リスク	市の指示、提示条件の不備等による費用の増大リスク	○	
		既存施設の瑕疵のうち、市があらかじめ提示した情報、資料等から合理的に予見できない瑕疵に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	開業遅延リスク	市の事由による開業遅延に起因するリスク	○	
		既存施設の瑕疵のうち、市があらかじめ提示した情報、資料等から合理的に予見できない瑕疵に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
維持管理・運営期間	施設利用者変動リスク	山の学習における施設利用者数の一定以上の変動による収入の増減に関するリスク	○	
		上記以外の施設利用者の変動による収入の増減に関するリスク		○
	施設劣化リスク	市の責に帰すべき事由による施設の劣化に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
	施設損傷リスク	市の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク	○	
		上記以外に起因するリスク(他項目において別段の定めがあるものを除く)		○
光熱水費リスク	施設運営に係る光熱水費の増減に関するリスク		○	
事業終了	施設の性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するリスク		○

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	終了手続	事業期間終了の手続きに伴う諸費用の発生、SPCの清算手続きに伴う評価損益等に関するリスク		○

参考 周辺案内図

