

(仮称) 都市防災公園及び複合施設整備事業

実施方針

令和4年5月9日

倉敷市

<目次>

1	事業概要	1
	(1) 事業内容に関する事項	1
2	事業者の募集及び選定に関する事項	4
	(1) 募集及び選定の方法	4
	(2) 審査及び優先交渉権者決定の手順	4
	(3) 募集及び選定スケジュール	5
	(4) 募集及び選定等の手続き	5
	(5) 応募者の構成	8
	(6) 応募者の備えるべき参加資格要件	9
	(7) 提案審査書類の取扱い	14
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	15
	(1) リスク分担の方法等	15
	(2) 事業者の責任の履行に関する事項	15
	(3) 事業の実施状況のモニタリング	16
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
	(1) 敷地に関する各種法規制等	19
	(2) 施設要件	19
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	21
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	22
	(1) 事業の継続が困難となった場合の措置	22
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	23
	(1) 法制上及び税制上の措置	23
	(2) 財政上及び金融上の支援	23
8	その他事業の実施に関し必要な事項	24
	(1) 議会の議決	24
	(2) 応募に伴う費用負担	24
	(3) 本事業において使用する言語、通貨単位等	24
	(4) 情報公開及び情報提供	24

(5) 実施方針に関する問い合わせ先	24
--------------------------	----

1 事業概要

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名

(仮称) 都市防災公園及び複合施設整備事業 (以下、「本事業」という。)

イ 公共施設の管理者名称

倉敷市長 伊 東 香 織

ウ 事業の目的

事業用地となる倉敷市山陽ハイツ (以下、「山陽ハイツ」という。) は、雇用促進事業団 (現在の (独) 高齢・障害・求職者雇用支援機構) が勤労者のための教養、文化、体育、レクリエーション施設として整備した「倉敷勤労総合福祉センター」を前身とする施設である。開館以来、山陽ハイツは多くの市民に利用され、市民生活と市民福祉の向上に貢献してきたが、築後約50年が経過して老朽化が顕著となり、令和2年12月末に閉館することとなった。

一方で、倉敷市 (以下、「本市」という。) では、大規模な災害の発生等に備えた物資の配送・備蓄体制の強化と新たな学校給食施設の整備が喫緊の課題となっていた。そのため、山陽ハイツ跡地の一部 (グラウンド敷地内) を活用し、先行して「(仮称) 倉敷学校給食共同調理場・防災備蓄倉庫整備運営事業」を進めている。

本事業では、令和4年3月に公表した「倉敷市山陽ハイツ跡地整備基本構想」に基づき、「(仮称) 倉敷学校給食共同調理場・防災備蓄倉庫整備運営事業」との相乗効果も期待した、災害時の一時的な避難場所にもなりうる (仮称) 都市防災公園及び複合施設の整備を実施することを目的とする。

エ 本事業の基本方針とテーマ

本事業は令和4年3月に公表した山陽ハイツ跡地整備基本構想に基づいて実施するものとする。

基本方針1：都市公園の整備

基本方針2：防災・災害対応拠点の整備

基本方針3：公共施設の複合化・効率化と民間活力の導入

3つの基本方針を踏まえ、施設整備のテーマを以下のとおりとする。

テーマ	自然や地形を活かした 多世代が集う「都市防災公園」
-----	---------------------------

オ 事業の内容

(ア) 本業務の対象施設

山陽ハイツ、4 (2) 施設要件に示す公園施設及び複合施設

(イ) 事業方式

本事業は、設計・施工一括発注方式（デザイン・ビルド方式）によるものとする。

(ウ) 事業の範囲

事業者が行う主な業務の範囲は、次のとおりとする。

① 山陽ハイツ解体業務

- (a) 解体業務にかかる事前調査業務及びその関連業務
- (b) 解体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
- (c) 解体工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- (d) 解体工事監理業務
- (e) 残置物の廃棄業務及びその関連業務

② 公園施設及び複合施設整備業務

- (a) 事業敷地の事前調査業務
- (b) 公園施設の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
- (c) 公園施設整備に係る費用対効果分析業務
- (d) 複合施設の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
- (e) 公園施設及び複合施設建設工事業務
- (f) 公園施設及び複合施設工事監理業務
- (g) 樹木の間伐・剪定・草刈り・法面補修等、敷地内整備業務
- (h) 市が行う説明会等への協力・支援

③ その他事業実施に必要な業務

- (a) 事後調査（周辺家屋調査等）
- (b) 近隣対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- (c) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- (d) その他業務を実施する上で必要な関連業務

(エ) 事業者への支払い

前払金は、令和5年度以降の各年度の支払限度額の4割以内とする。また、部分払いは事業期間中1回以内とし、中間前払いは行わないものとする。なお、詳細は「設計・施工業務委託契約書（案）」に示す。

(オ) 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）及び本市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

(カ) 事業の実施スケジュール

事業スケジュール(予定)は、概ね次のとおりである。

日程	項目
令和5年2月	設計・施工業務委託契約締結
令和5年3月～令和7年3月	解体・設計・建設期間
令和7年4月以降	供用開始

(キ) 実施方針の変更

本市は、民間事業者からの意見を踏まえ、募集要項等の公表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本市ホームページにて公表する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

本事業では、山陽ハイツの解体、公園施設及び複合施設的设计・建設について、事業者の幅広い能力やノウハウを活かした効率的かつ効果的な事業実施が求められる。

したがって、事業者の選定にあたっては、事業者が募集要項に記載する参加資格を有しており、かつ事業者の提案内容が要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。

(1) 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、次のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等に示す。

ア 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を行うため、「(仮称)都市防災公園及び複合施設整備事業 事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)を設置する。選定委員会の構成等は、募集要項等に示す。

イ 確認及び提案審査の方法

(ア)事業者の選定は、参加資格の確認と提案審査の2段階に分けて実施する。

(イ)参加資格の確認は、本事業への参加を希望する者に参加表明書、参加資格の確認に必要な書類の提出を求め、本市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき確認を行う。

(ウ)提案審査は、応募者から提出された提案審査書類等について、優先交渉権者選定基準に基づき、選定委員会において提案内容を総合的に評価した上で、最優秀提案者を決定する。

(エ)選定委員会の審査を経て、本市が優先交渉権者を決定する。

(オ)提案の評価基準、提案書の提出方法等の詳細については、募集要項等に示す。

※応募者が1者であった場合も同様に参加資格の確認、提案審査を行うものとする。

ウ 優先交渉権者を選定しない場合

本事業にかかる事業者の募集及び優先交渉権者の選定の過程において、応募者が無い、又はいずれの応募者も要求水準を満たさない等の理由により、本市が本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、その旨を速やかに公表する。

(2) 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、次のとおりとする。

日程	事業スケジュール
令和4年 5月9日（月）	実施方針・要求水準書（案）の公表
5月18日（水）	山陽ハイツ 現地見学会
5月9日 ～5月23日（月）	実施方針・要求水準書（案）に関する質問及び 意見の受付
6月6日（月）	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答公表
7月上旬	募集要項等の公表
7月中旬	募集要項等に関する第1回質問受付
7月下旬	募集要項等に関する第1回質問に対する回答公表
8月上旬	参加資格審査書類の受付締切
8月下旬	参加資格審査結果の通知
9月中旬	募集要項等に関する競争的対話
10月上旬	募集要項等に関する競争的対話に対する回答
10月下旬	提案審査書類の受付
11月中旬	提案書に関する事業者ヒアリング （プレゼンテーション含む）
11月中旬	優先交渉権者の決定・公表
12月下旬	仮契約締結
令和5年 2月	事業契約締結

(3) 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次のとおり行う。詳細については、募集要項等において示す。

ア 実施方針の公表及び現地見学

本実施方針等に関する説明会は実施しない。

山陽ハイツの現地見学会は以下のとおり実施する。

見学会日時	令和4年5月18日（水） 13：30～16：30（予定） ※予備日：令和4年5月19日（木）
参加申し込み期限	令和4年5月16日（月） 12：00まで
参加申し込み方法	現地見学会参加申込書（様式－1）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 なお、参加人数は1社2名までとする。
申込先	企画財政局 企画財政部 企画経営室（担当：大橋、山川） 電話：086-426-3055 メールアドレス：plnpol@city.kurashiki.okayama.jp
備考	駐車台数に限りがあるため、なるべく乗り合わせて参加すること。 詳細は申し込み後に示す。 使用できるトイレ及び照明設備はないので留意すること。なお、申込多数の場合は、参加者を調整し別途、見学会を実施する可能性がある。

イ 実施方針等に関する質問・意見の受付

(ア) 受付期間

令和4年5月9日(月)～令和4年5月23日(月) 17:00

(イ) 受付方法

実施方針等に関する質問・意見書(様式-2)に記入の上、倉敷市 企画財政局 企画財政部 企画経営室まで電子メールでのファイル添付により提出すること。

(ウ) 公表

受け付けた質問・意見に対する回答は、令和4年6月6日(月)を目途に、倉敷市企画財政局企画財政部企画経営室のホームページ(以下、「本市ホームページ」という。)において公表する。

ウ 募集要項等の公表

令和4年7月上旬を目途に、募集要項等を本市ホームページにおいて公表する。

エ 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、本市ホームページにおいて公表する。

なお、提出された質問・意見のうち、本市が必要と判断した場合には、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

オ 参加資格審査書類の受付、参加資格確認結果の通知

本事業へ参加を希望する者から、参加表明書及び参加資格確認申請書(以下、「参加表明書等」という。)を受け付ける。参加表明書等は、参加表明書等提出期限日までに提出する必要がある。

本市は、提出された参加表明書等を審査した上で必要があると判断した場合は、期限日(以下、「参加資格確認基準日」という。)までに当該参加表明書等の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。参加資格確認結果は、参加表明書等を提出した者に対し、参加資格確認基準日以降にそれぞれ通知する。

なお、資格確認の結果において参加資格があると認められた者であっても、本市に提出した書類等に虚偽の記載をし、又は、重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該確認結果を取り消す。

カ 募集要項等に関する競争的対話の実施

参加資格があると認められ、事業への参加を予定している者(以下、「応募者」という。)の提案内容について本市と応募者の相互の理解を深め、本市の意向と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないように、応募者個別に対話を行うことを予定している。競争的対話の参加方法等は募集要項等に示す。

なお、競争的対話は非公開とし、競争的対話に参加した者の企業名は公開しない。また、質問に対する回答は、本市が必要と判断する場合を除き原則として非公表とする。

キ 提案審査書類の受付

応募者に対し、提案審査書類の提出を求める。詳細については募集要項等で提示する。

ク 優先交渉権者の決定及び公表

提出された提案審査書類等について総合的に評価を行い、選定委員会の審査を経て、本市が優先交渉権者を決定する。審査結果は応募者に通知するとともに、本市ホームページ等で公表する。

ケ 事業契約締結

本市と優先交渉権者は、事業実施の詳細条件を協議、調整し、受注候補者を決定する。その後受注候補者から見積書を徴収し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約を行う。受注候補者との契約が成立しない場合には、次点候補者から見積書を徴収し随意契約を行うものとする。

(4) 応募者の構成

ア 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等で構成されるグループ又は共同企業体とする。

応募者は、応募者を構成する法人等（以下、構成員という。）の中から、（５）イ（エ）建設工事業務を行う者の第一構成員を代表企業と定め、連絡窓口となり手続き等を行うものとする。

イ 代表企業の明示

応募者の代表企業は、参加資格審査書類の提出時に、代表企業である旨を明示するものとする。

ウ 複数業務の実施

応募者の構成員が複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設工事業務と工事監理業務を同一の者又は資本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。

※「資本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いう。「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）。

エ 複数応募の禁止

応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員になることはできない。

なお、本市が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員（代表企業を除く）が、事業者の業務等を一部受託することは可能とする。

オ 応募者の変更及び追加

参加資格確認基準日以降、応募者の構成員の一部又は全部が参加資格の各要件を満たさなくなったときは、原則として、当該応募者を優先交渉権者決定のための審査の対象から除外する。また、参加資格確認基準日以降の応募者の構成員の入替、追加、脱退及び担当業務の変更（以下、「構成員の変更等」という。）は、原則として認めない。

ただし、次の場合において、事前に本市と協議を行い、本市が指定する書類を市に提出することにより申請を行った場合は、構成員の変更等を認めることがある。

(ア) 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

本市は、参加資格確認基準日以降に応募者が構成員の変更を申請した場合において、その理由がやむを得ないと認めるときは、変更後の応募者の参加資格を確認した上で、提案審査書類提出日の前日までにこれを承認する。ただし、代表企業の変更は例外なく認めない。

(イ) 提案審査書類提出日から優先交渉権者決定日まで

本市は、提案審査書類提出日以降に応募者の構成員の一部が参加資格を喪失した場合で、応募者が構成員の変更（参加資格を喪失し脱退する構成員に限る）を申請したときは、提案内容の継続性及び参加資格を喪失しなかった構成員の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めた場合に限り、変更後の応募者の参加資格を確認した上で、優先交渉権者決定日までにこれを承認する。

(5) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員は、以下のア、イ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。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、本事業について選定委員会の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。

ア 共通の参加資格要件

(ア) 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。

(イ) 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でないこと。

(ウ) 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）第511条に基づく特別清算開始の申し立てがなされている者でないこと。

(エ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項に基づき更生手続き開始の申し立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項若しくは第2項に基づき再生手続き開始の申し立てをしている者（ただし、手続き開始の決定を受けた者で、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）でないこと。

(オ) 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し立て、又は同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる旧

破産法（大正11年法律第71号）の規定による破産申し立てがなされている者でないこと。

(カ)法人税、消費税、法人事業税、法人市民税を滞納している者でないこと。

(キ)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律及び倉敷市暴力団排除条例（平成23年条例第45号）第2条第2号のいずれにも該当しないこと。

(ク)私的独占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）等に抵触する行為を行っていない者であること。

(ケ)今後、募集要項等で示す選定委員会の委員又は委員が属する法人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。

(コ)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。

- ・ 株式会社 日建設計総合研究所
- ・ 株式会社 YMFG ZONEプランニング
- ・ 一般財団法人 岡山経済研究所
- ・ 弁護士法人 関西法律特許事務所

イ 個別の参加資格要件

応募者の構成員のうち以下の（ア）から（エ）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、建設工事業務を行う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。

（ア） 建築設計業務を行う者

建築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には、全ての企業が①から③の要件を満たし、かついずれかの企業が④の要件を満たしていること。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ② 倉敷市測量、建設コンサルタント業務等委託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。）に基づく建設関係コンサルタント業務（建築設計）における令和4年度の入札参加資格を有すること。
- ③ 募集要項等の公表日から参加資格確認日までの期間に、建築士法第26条第2項の規定による監督処分を受けていないこと（処分を受けた地域を問わない）。

- ④ 延べ建築面積800㎡以上の建築物（平成19年4月以降に工事が完了したものに
限る。）の実施設計業務を元請として履行した実績（公共工事・民間工事を問わ
ない。）を有していること。

（イ） 土木設計業務を行う者

土木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には、全ての企業が①から③の要件を満たし、かつい
ずれかの企業が④及び⑤の要件を満たしていること。

- ① 建設コンサルタント登録規程（昭和52年4月15日建設省告示第717号）第2
条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。
- ② 要綱に基づく建設関係コンサルタント業務（土木設計）における令和4年度の入札参
加資格を有すること。
- ③ 募集要項等の公表日から参加資格確認日までの期間に、建設コンサルタント登録規
程第11条の規定により登録の削除を受けていないこと。
- ④ 敷地面積20,000㎡以上の都市公園の新設又は再整備（平成19年4月以降に
工事が完了したものに限る。）における実施設計業務を元請として履行した実績を
有していること。
- ⑤ 登録ランドスケープアーキテクト（RLA）、技術士（総合監理部門又は建設部門
〔都市及び地方計画〕）、シビルコンサルティングマネージャー（RCCM〔造園
又は都市計画及び地方計画〕）のいずれかの資格を有する技術者を配置できること。

（ウ） 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には、全ての企業が①から③の要件を満たし、かつい
ずれかの企業が④の要件を満たしていること。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士
事務所の登録を受けていること。
- ② 要綱に基づく建設関係コンサルタント業務（建築設計）における令和4年度の入札参
加資格を有すること。
- ③ 募集要項等の公表日から参加資格確認日までの期間に、建築士法第26条第2項の
規定による監督処分を受けていないこと（処分を受けた地域を問わない）。
- ④ 国、地方公共団体が発注した延べ建築面積800㎡以上の建築物（平成19年4月
以降に工事が完了したものに限る。）の工事監理業務の実績（公共工事・民間工事
を問わない。）を有していること。

(エ) 建設工事業務を行う者

建設工事業務は、以下に示す、2者以上3者以内の特定建設共同企業体による共同施工方式とし、全ての者が①から④の要件を満たしていること。

- ①建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事、土木一式工事、及び解体工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ②建設業法第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停止の処分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に限る）。
- ③令和4年度倉敷市建設工事等入札参加資格者名簿の建築一式工事部門に登録されていること。なお、第一構成員は総合値が980点以上、第二構成員以下は総合値が750点以上であること。
- ④第一構成員は、平成19年4月以降に工事が完了した800㎡以上の建築物の新築、又は新築部分が800㎡以上の増築に関する建築一式工事について、元請としての施工実績（公共工事・民間工事を問わない。）を有すること。また第二構成員以下は、平成19年4月以降に工事が完了した400㎡以上の建築物の新築、又は新築部分が400㎡以上の増築に関する建築一式工事について、元請としての施工実績（公共工事・民間工事を問わない。）を有すること。

■第一構成員

応募者の代表企業となる当該特定建設共同企業体の第一構成員の出資比率は、当該特定建設共同企業体の構成員中最大でなければならない。

■第二構成員以下

市内業者（倉敷市内に本社又は本店を有する企業）とし、当該特定建設共同企業体の第二構成員以下は出資比率の大きい順とすること。

上記の内容を整理すると下表のとおり。

	第一構成員（代表企業）	第二構成員以下
①出資比率	当該特定建設共同企業体の構成員中最大であること。	当該特定建設共同企業体の第二構成員以下は出資比率の大きい順とする。
②建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく許可等	建築一式工事、土木一式工事、及び解体工事に係る特定建設業の許可を受け、かつ経営事項審査を受けていること。 また、建設業法第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停止の処分を受けていないこと（当該営業停止	建築一式工事、土木一式工事、及び解体工事に係る特定建設業の許可を受け、かつ経営事項審査を受けていること。 また、建設業法第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停止の処分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に限る)。	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に限る)。
③ 令和4年度倉敷市建設工事等入札参加資格者名簿	建築一式工事部門に登載され総合値が980点以上であること。	建築一式工事部門に登載され総合値が750点以上であること。
④ 施工実績	平成19年4月以降に工事が完了した800㎡以上の建築物の新築、又は新築部分が800㎡以上の増築に関する建築一式工事について、元請としての施工実績（公共工事・民間工事を問わない。）を有すること。	平成19年4月以降に工事が完了した400㎡以上の建築物の新築、又は新築部分が400㎡以上の増築に関する建築一式工事について、元請としての施工実績（公共工事・民間工事を問わない。）を有すること。
⑤ 市内外業者の区分	市内業者・市外業者を問わない	市内業者（倉敷市内に本社又は本店を有する企業）

ウ 地域経済への配慮

応募者は、構成員に、本市内に本社・本店を置く市内企業を加えるように努めること。また、必要な資機材・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮して本事業を実施すること。

市内企業の参画や育成、地域経済の振興に対する取組みの状況に応じて、審査基準において加點評価の対象とすることを想定している。

エ 参加資格要件の喪失

参加資格を有すると認められた応募者の構成員のいずれかの者が、参加資格確認申請の提出日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

(ア) 応募者の構成員が、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、原則として失格とする。ただし、代表企業以外の者が参加資格要件を満たさなくなった場合には、本市と協議のうえ、本市が当該構成員の除外又は変更を認めた場合に限り、引き続き有効とする。なお、構成員の除外は当該企業の除外後も応募者が参加資格要件を満たす場合のみ認めることとする。

(イ) 優先交渉権者決定日から契約締結日までの間に、応募者の構成員のいずれかの者に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は仮契約を締結せず、又は、仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は、仮契約を解除しても、本市は一切責を負わない。ただし、代表企業以外の者が参加資格要件を満たさなくなった場合には、本市と協議のうえ、本市が当該構成員の除外又は変更を認めた場合に限り、本市は変更後の応募者と仮契約を締結できるものとする。

(6) 提案審査書類の取扱い

ア 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表が必要と認めるときは、本市は、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、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

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、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うこととする。

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) リスク分担の方法等

ア 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、本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。ただし、本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、本市がその全て又は一部を負う。

イ 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者とのリスク分担は、原則として「表1 リスク分担表（案）」によることとする。責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）に示すものとする。

ウ 保険の付保

事業者は、本市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはできる限り保険を付保するものとする。

(2) 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、信義に従って誠実に責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金を納付するものとする。（契約金額の10%以上。補償金に代わる保証等も可とする。）

(3) 事業の実施状況のモニタリング

ア モニタリングの実施

本市は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリングを行う。

事業者は、業務のサービス水準を維持改善するため、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。

イ モニタリングの時期及び内容

本市が行うモニタリングは、解体・設計・建設の各段階において実施し、事業者のセルフモニタリングの結果を活用するものとする。具体的な内容等については、設計・施工業務委託契約書（案）において定める。

本市は、モニタリングの結果、事業者の提供する施設の解体・設計・建設に係るサービスが十分でないことが判明した場合、改善勧告や業務対価の減額等の措置を行うことがある。

ウ モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングに係る費用のうち、本市に生じる費用は本市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

表1 リスク分担表（案）

段階	リスク項目	No	リスク内容	リスク分担				
				市	事業者			
共通	政策転換リスク	1	市の政策変更による事業の変更・中断・中止等に関するもの	●				
	制度 関連 リスク	法令リスク	2	本事業に直接係わる法制度等の新設・変更等に関するもの	●			
			3	上記以外のもの		●		
			4	消費税の範囲や税率の変更に関するもの	●			
		税制度リスク	5	その他の税制変更に関するもの		●		
			6	許認可の遅延に関するもの（市で取得するもの）	●			
		許認可取得リスク	7	許認可の遅延に関するもの（市で取得するもの以外）		●		
			社会 リスク	住民対応リスク	8	山陽ハイツの解体、公園施設の設置・運営に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの	●	
	9	上記以外の事業者が行う調査、解体、建設に関するもの				●		
	環境保全リスク	10		事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		●		
	第三者賠償リスク		11	事業者が行う業務に起因する第三者への賠償		●		
			12	施設の劣化及び維持管理の不備による第三者への賠償		●		
	債務 不履行 リスク	市の責によるもの	13	市の責に帰すべき事由による債務不履行に関するもの	●			
							事業者の責によるもの	14
		15	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レベルを満たしていないことに関するもの		●			
	不可抗力リスク		16	不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するもの内、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲を超えるもの	●			
							17	不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するもの内、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲のもの
	物価変動リスク		18	建設期間中における一定の範囲を超える資材物価変動に伴う事業者の費用増減	●			
	要求水準未達リスク		19	要求水準の不適合に関するもの		●		
	募集要項リスク		20	募集要項等の誤り、内容の変更に関するもの	●			
	応募リスク		21	応募に関する費用の負担に関するもの		●		
	契約締結リスク		22	事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合	●※2	●※2		
	資金調達リスク		23	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	●			
24							事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの	
設計・ 建設 段階	設計・ 調査 リスク	調査リスク	25	市が実施した測量・調査に誤りがあったことに起因するリスク	●			
			26	上記以外の測量、調査に起因するリスク		●		
	設計リスク		27	市の指示・判断の不備・変更に関するもの（コスト増加や完工の遅延）	●			
			28	上記以外の要因による不備・変更に関するもの（コスト増加や完工の遅延）		●		
	建設 リスク	発注者責任リスク	用地リスク	29	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	●	●	
				30	市の要求による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	●		
				31	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●	
		工事遅延・未完 工リスク	32	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの（市が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害物は除く）	32	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの（市が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害物は除く）	●※1	●※1
					33	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの（上記を除く）		●
					34	市の要求による設計変更により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの	●	
35			建設従事者等に新型コロナウイルス感染症等の感染者及び感染疑いの者が発生した際、保健所等の指示により工事を休止した場合に生じた対応費用の負担	35	建設従事者等に新型コロナウイルス感染症等の感染者及び感染疑いの者が発生した際、保健所等の指示により工事を休止した場合に生じた対応費用の負担	●※3	●※3	
				36	上記以外の要因により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの		●	
37	工事費増大リスク		37	市の指示による工事費の増大に関するもの	●			
			38	上記以外の要因による工事費の増大に関するもの		●		
39	工事監理リスク		事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		●			
40	施設損傷リスク		40	事業者が実施する工事監理や現場管理の不備により使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		●		
			41	上記以外の要因により、使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの	●			
42	什器備品等調達・納品遅延リスク		42	市が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの	●			
			43	事業者が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの		●		

※1：本市から提示のあった資料及び市中で入手可能な資料だけを用いて、関係資格を有する技術者が想定できないようなリスクに起因する費用は本市の負担とする。

※2：契約が結べない場合、それまでに官民各々にかかった費用は各々が負担する。

※3：事業者が基本的な感染防止対策を行っていなかったと考えられる場合には、本市は対応費用の負担等について協議できるものとする。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 敷地に関する各種法規制等

敷地の主な前提条件は、次のとおりである。

ア 事業用地

岡山県倉敷市有城 1 1 6 9 番地 1 ほか

イ 地域地区

市街化調整区域

ウ 土地の所有

倉敷市

エ 敷地面積

約 1 1 3, 2 8 7. 4 9 m²

※ただし、グラウンド敷地内の防災備蓄倉庫及び学校給食共同調理場整備予定地の約 1 2, 0 0 0 m²を除く。

オ その他条件

建ぺい率：60%

容積率：200%

接道条件：道路(有城 1 3 号線) 幅員 6. 8 ~ 2 1. 5 m

(2) 施設要件

本事業の対象となる施設は、ア、イに示すとおり。ただし、有用工作物として解体できないものを除く。

ア 山陽ハイツ（解体対象となる施設）

No.	棟名	構造	延床面積（㎡）
1	本館	RC（一部S）	5,616.00
2	身障棟	RC	718.12
3	浴室棟	RC	896.34
4	研修棟・渡り廊下	RC	1,706.19
5	研修棟（増築）	RC	384.90
6	健康管理棟	RC（一部S）	1,131.86
7	体育館	RC（一部S）	1,391.12
8	電気室棟	S	236.84
9	機械室棟	RC	113.16
10	テニスコート施設（4面・旧プール跡）	RC	約3,200
11	テニスコート施設（2面）・付帯倉庫	-	-
12	その他 時計台・倉庫ほか	-	-

イ 公園及び複合施設（整備対象となる施設）

事業敷地を5ゾーンに分けて施設整備を行うものとする。

ゾーン名	平常時の活用想定	災害時の活用想定
①レクリエーション・交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> レクリエーション広場 貸室、飲食スペース、公園管理施設を備えた複合施設 駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 災害派遣車両の駐車スペース 医療・救援活動の拠点 支援物資の集積場所
②イベントゾーン	<ul style="list-style-type: none"> イベント広場 花見広場 	<ul style="list-style-type: none"> 災害ボランティアの活動拠点 支援物資の集積場所 炊き出し
③遊び・多目的広場ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場 総合遊具 遊歩道 あずまや 駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 車両等での一時的な避難場所 災害ボランティアの活動拠点 炊き出し 仮設住宅用地
④自然ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 遊歩道 	-
⑤駐車ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 臨時駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 車両等での一時的な避難場所 災害ボランティア用駐車場

公園及び複合施設の要件等の詳細については、要求水準書（案）に示す。

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は、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約書に定める具体的措置に従う。

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

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 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、次のとおりとする。

ア 事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ① 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、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と実施を求めることができる。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、本市は、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、本市は、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、本市は、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。

イ 本市の責めに帰すべき事由の場合

- ① 本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 前号により事業契約が解除された場合、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。

ウ 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、その他本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、本市と事業者は、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、事業契約を解除することができる。
- ③ 前号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、募集要項等に示す。

エ 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、設計・施工業務委託契約書（案）に定める。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置

本事業を行うために必要な土地は本市の行政財産であり、本市はこれを事業者は無償で使用させる。また、本市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に協力する。

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等を想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援

本市は、本事業において交付金等を充当することを前提としているため、事業者は、交付金申請等に必要な書類等の作成及び支援を行うこと。

8 その他事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

本市は、債務負担行為に関する議案を令和4年6月定例会に提出する予定である。また、事業契約の締結に関する議案は、令和5年2月定例会に提出する予定である。

(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) 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。

(4) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示することがある。

また、本事業に関する情報提供は、倉敷市 企画財政局 企画財政部 企画経営室のホームページ等を通じて適宜行う。

(5) 実施方針に関する問い合わせ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

倉敷市 企画財政局 企画財政部 企画経営室（担当：大橋・山川）

住所 : 〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田640番地

電話 : 086-426-3055

FAX : 086-421-5131

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

ホームページアドレス : <https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kikaku/>