

倉敷市庁舎等再編整備事業
(市民交流ゾーン整備)
実施方針

令和6年2月16日

倉敷市

倉敷市教育委員会

目次

第1 事業の概要	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名	1
(2) 公共施設等の種類	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業方式	1
(5) 提案上限価格（予定）	2
(6) 本事業における事業者の収入	2
(7) 遵守すべき法令等	2
(8) 事業の実施スケジュール	2
2 実施方針及び要求水準書（案）の変更	2
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	3
1 事業者の募集及び選定方法	3
2 事業者の募集及び選定のスケジュール	3
3 実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会	4
(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会開催日時	4
(2) 会場	4
(3) エントリーシート受付期限	4
(4) エントリーシート提出先	4
4 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話	4
(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の開催日時	4
(2) 会場	4
(3) エントリーシート受付期限	5
(4) エントリーシート提出先	5
5 実施方針及び要求水準書（案）に関する質疑等	5
(1) 受付期間	5
(2) 受付方法	5
(3) 提出先	5
(4) 回答の公表（予定）	5
6 応募者の備えるべき参加資格要件	5
(1) 応募者の構成等	5
(2) 共通の参加資格要件	6
(3) 各業務における応募者の資格要件	7

(4) 地域経済への配慮	10
(5) 参加資格確認申請の提出日以降の取り扱い	10
7 応募手続等	10
(1) 募集要項等の公表	10
(2) 募集要項等に関する質問	11
(3) 提案書の受付	11
(4) 優先交渉権者の決定及び公表	11
(5) 基本協定の締結	11
(6) 事業契約締結	11
8 審査及び選定に関する事項	11
(1) 選定委員会の設置	11
(2) 審査の手順及び方法	11
9 提出書類の取扱い	12
(1) 著作権	12
(2) 特許権等	12
第3 民間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	13
1 予想される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	13
(1) 基本的な考え方	13
(2) 保険の付保	13
2 事業者の責任の履行に関する事項	13
3 本市による事業の実施状況のモニタリング	13
(1) モニタリングの実施	13
(2) モニタリングの時期及び内容	13
(3) モニタリングの費用の負担	14
(4) 事業者に対する支払額の減額等	14
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1 立地条件	15
2 対象施設の概要	15
3 整備対象施設の配置に関する事項	15
4 事業用地に関する事項	15
第5 事業計画又は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 本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	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	17
第7	その他事業の実施に関し必要な事項	18
1	事業契約の締結	18
2	債務負担行為の設定	18
3	情報公開及び情報提供	18
4	本市からの提示資料の取り扱い	18
5	応募に伴う費用分担	18
6	本事業に関する担当部署	18
別表1	リスク分担表(案)	19

第1 事業の概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名

倉敷市庁舎等再編整備事業（市民交流ゾーン整備）（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の種類

複合施設

(3) 事業の目的

本事業の目的は、倉敷市庁舎等再編基本構想（令和3年3月策定）及び倉敷市庁舎等再編基本計画（市民交流ゾーン整備編）（令和6年2月策定）に基づき、本庁舎周辺エリア（以下「庁舎周辺エリア」という。）に立地している老朽化した公共施設を本庁舎に隣接する敷地に集約することで、生涯学習や市民活動等の拠点形成及び各種施設の行政サービスの質の向上を目指すものである。

ア 対象施設

新設：複合施設棟（以下「複合棟」という。）

なお、複合棟には倉敷市立中央図書館、倉敷市市民活動センター、倉敷市中央憩の家、倉敷市倉敷労働会館（貸会議室機能）、倉敷市文化交流会館（国際交流情報コーナー機能）を集約する。

解体：倉敷市屋内水泳センター

新設・改修・解体：屋外空間

活用計画策定：倉敷市歴史民俗資料館

イ 事業の範囲

本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設に係る以下に示す業務を行うことを事業の範囲とする。

具体的な事項については、要求水準書（案）に示す。

(ア) 事前調査業務（測量調査、地質調査等）

(イ) 設計業務

(ウ) 建設業務

(エ) 工事監理業務

(オ) 解体撤去業務

(カ) その他事業実施に必要な業務（近隣対応、引渡し、市による什器・備品の調達に向けた助言、国庫補助金申請関係書類の作成支援等）

(4) 事業方式

本事業は、倉敷市（以下「本市」という。）と事業契約を締結した事業者が、対象施設の設計及び建設を行った後、本市に対象施設を引き渡す設計施工一括発注方式（DB方式、Design Build）により実施する。

(5) 提案上限価格 (予定)

本事業の提案上限価格は次のとおりとする予定である。ただし、本価格は令和5年10月時点で算出したものであり、資材価格の高騰等の状況を鑑み、募集要項等の公表時に見直しを行うことがある。なお、本市は当該上限価格の算出根拠を公表しないものとする。

7,200,000千円(消費税及び地方消費税を含む。)

(6) 本事業における事業者の収入

本市は、本事業の事業費を段階的に支払う予定である。支払割合及び時期は募集要項等にて示す。

(7) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたっては、募集要項等の公表時に示す要求水準書に掲げる各種法令・基準等の他、関連する法制度等を遵守すること。

なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途本市と協議の上、適否について決定するものとする。

(8) 事業の実施スケジュール

本事業の実施スケジュール(予定)は、次のとおりとする。

日程(予定)	内容
令和7年1月	仮事業契約締結
令和7年3月まで	事業契約締結
令和11年3月まで	事業終了

※令和10年12月までの竣工・引渡しを可能とする積極的な事業者提案を求める。

2 実施方針及び要求水準書(案)の変更

実施方針及び要求水準書(案)の公表における民間事業者からの意見等を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

この場合、変更の内容を、本市ホームページにて公表するとともに、実施方針等の変更に伴いスケジュールの変更が生じる際には、変更後のスケジュールも提示する。

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、対象施設の設計、建設等についての事業者の幅広い能力や提案内容を総合的に評価するものである。

従って、事業者の募集及び選定にあたっては、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。

2 事業者の募集及び選定のスケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程（予定）	内容
令和6年2月16日（金）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和6年3月5日（火）	実施方針及び要求水準書（案）に関する 合同現地説明会 （於 本庁舎10階大会議室、14時～） 以降随時現地見学を受け付ける
令和6年3月11日（月）・ 13日（水）	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話
令和6年3月15日（金）まで	実施方針及び要求水準書（案）への質問及び意見受付
令和6年4月12日（金）までを 予定	実施方針及び要求水準書（案）への質問に対する回答 公表
令和6年5月中旬頃	募集要項等の公表
令和6年5月下旬頃	募集要項等に関する合同現地説明会
令和6年6月・8月頃まで	募集要項等に関する質問受付
令和6年7月・9月頃	募集要項等に関する質問に対する回答公表
令和6年8月頃	募集要項等に関する競争的対話
令和6年8月頃	募集要項等に関する競争的対話に対する回答
令和6年7月頃	参加資格確認申請の提出
令和6年7～8月頃	参加資格審査結果の通知
令和6年10月末頃	提案書の受付
令和6年12月頃	優先交渉権者の選定及び結果公表
令和6年12月頃	基本協定締結
令和7年1月頃	仮事業契約締結
令和7年3月頃	事業契約締結

3 実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会

現地（本庁舎）にて、民間事業者向けの実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会を実施する。

当該説明会への参加を希望する民間事業者（複数民間事業者によるグループでの参加を含む。）は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会エントリーシート（様式1）」に必要事項を記入し、件名を【実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会参加申込】として、申込先へ電子メールでファイル添付にて提出のこと。電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認を行うこと（午前8時30分から午後5時までとする）。

なお、当該説明会への参加は申込単位ごとに最大3名とする（複数民間事業者によるグループでの参加の場合も最大3名）。

(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する合同現地説明会開催日時

令和6年3月5日（火）午後2時から

(2) 会場

本庁舎10階大会議室

(3) エントリーシート受付期限

令和6年2月29日（木）午後5時

(4) エントリーシート提出先

第7の6「本事業に関する担当部署」に記載

4 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話

本事業への応募を検討する民間事業者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する民間事業者の理解を深め、本市の意図と民間事業者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることなどを目的として、実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話を実施する。

当該対話への参加を希望する民間事業者（複数民間事業者によるグループでの参加を含む。）は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話エントリーシート（様式2）」に必要事項を記入し、件名を【実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話参加申込】として、申込先へ電子メールでファイル添付にて提出のこと。電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認を行うこと（午前8時30分から午後5時までとする）。

なお、当該対話への会場での参加は申込単位ごとに最大5名とする（複数民間事業者によるグループでの参加の場合も同様）。オンラインでの参加の場合は人数制限を設けない。

(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の開催日時

令和6年3月11日（月）・13日（水）※日時は本市から指定する。

(2) 会場

本庁10階大会議室・本庁9階教育委員室・オンラインのいずれか。

(3) エントリーシート受付期限

令和6年3月6日(水)

(4) エントリーシート提出先

第7の6「本事業に関する担当部署」に記載

5 実施方針及び要求水準書(案)に関する質疑等

実施方針及び要求水準書(案)に記載の内容に関して、質問・意見の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

(1) 受付期間

令和6年2月16日(金)～3月15日(金) 午後5時

(2) 受付方法

質問、意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針及び要求水準書(案)に関する質問書」(様式3)、「実施方針及び要求水準書(案)に関する意見書」(様式4)に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出のこと。

なお、電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認を行うこと(午前8時30分から午後5時までとする)。

(3) 提出先

第7の6「本事業に関する担当部署」に記載

(4) 回答の公表(予定)

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問等に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等にかかわり、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、令和6年4月12日(金)までに本市ホームページで公表する予定である。

なお、本市は、提出のあった質問・意見のうち必要と判断した場合には、質問・意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

6 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、次に掲げる企業を含むグループ(以下「応募グループ」という。)とする。なお、(イ)と(ウ)を同一の企業が兼ねることはできない。

(ア) 対象施設の設計業務を行う企業(以下「設計企業」という。)

(イ) 対象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) 対象施設の建設業務を行う企業(以下「建設企業」という。)

イ 応募者は、応募者を構成する企業(以下「構成企業」という。)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等を行うこととする。なお、代表企業は、建設企業から定めるものとする。

ウ 応募者は、参加資格確認申請の提出日から事業契約の締結日まで参加資格要件を満たすものとする。

エ 応募者は、応募グループを組成するに際し、設計業務、工事監理業務、建設業務等に関して、令和5年度倉敷市建設工事等入札参加資格者名簿、測量、建設コンサルタント業務等入札参加資格者名簿の市内業者を構成企業（代表企業を含む。以下、オ及びカにおいて同じ。）又は構成企業からの受託・請負等を予定する企業（以下「協力企業」という。）とすることに努める。

オ 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。

カ 参加資格確認申請提出日以降、応募者の構成企業の変更は原則として認めない。ただし、代表企業でない構成企業についてやむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行う。

(2) 共通の参加資格要件

応募者を構成するすべての企業は、次のアからケまでのいずれかにも該当しない者とする。

ア 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。

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。

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）に基づく特別清算開始命令がなされている者。

エ 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（更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けている者を除く。）。

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の申立てがなされている者。

カ 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。

キ 課税されているすべての税（国税、岡山県税及び倉敷市税）を完納していない者。

ク 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（「資本面において関連がある者」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者をいう。「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）。本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。

(ア) デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社

(イ) デロイトトーマツ PRS 株式会社

(ウ) 株式会社図書館総合研究所

(エ) 森・濱田松本法律事務所

ケ 本事業の「倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会」(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。なお、具体的な判断基準については募集要項等の公表時に示す。また、当該選定委員についても募集要項等の公表時に公表することとする。

(3) 各業務における応募者の資格要件

構成企業は、それぞれ以下に掲げる要件を備えていなければならない。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が、対象施設の建設業務を行う者が対象施設の工事監理業務を行う者を兼ねることはできない。

設計企業に係る参加資格要件

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。)に基づく建設関係コンサルタント業務(建築設計)における令和6年度の入札参加資格を有すること。ただし、建設企業が設計企業を兼ねる場合は、令和5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載されていることで足りるものとする。

イ 建築士法(昭和25年法律第202号)第2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 募集要項等の公表日から参加資格確認申請の提出期限の日までの期間に、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者(処分を受けた地域を問わない。)であること。

エ 当該設計業務に管理技術者を1名及び各担当技術者(意匠・構造・電気設備・機械設備)をそれぞれ1名以上配置できる者であること。なお、管理技術者は、建築士法第2条第2項に規定する一級建築士であること。意匠以外の担当技術者は、協力企業でも可とする。

オ 延べ面積が3,000㎡以上の「建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第1(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途における新築又は改築(増築の場合は増築の部分に限る。)に係る基本設計又は実施設計実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に設計業務を元請け又は設計共同体(複数の企業が共同で設計業務を実施)の代表者として完了したものに限る。ただし、DB方式やDBO(Design build Operate)方式、BTO(Build Transfer Operate)方式等の建設業務等を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とする。

カ 設計企業が複数の場合、アからウまでの要件はすべての設計企業が満たすものとし、エ及びオの要件は構成企業のうちいずれか1社が満たすものとする。

工事監理企業に係る参加資格要件

- ア 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6年度の入札参加資格を有すること。
- イ 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 募集要項等の公表日から参加資格確認申請の提出期限の日までの期間に、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者（処分を受けた地域を問わない。）であること。
- エ 当該工事監理業務に管理技術者を1名及び担当技術者を1名以上配置できる者であること。なお、管理技術者は、建築士法第2条第2項に規定する一級建築士であること。
- オ 延べ面積が3,000㎡以上の国、地方自治体が発注する建築物の新築又は改築（増築の場合は増築の部分に限る。）に係る工事監理実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に工事監理業務を元請け又は設計共同体（複数の企業が共同で工事監理業務を実施）の代表者として完了したものに限る。ただし、DB方式やDBO方式、BTO方式等の建設業務等を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とする。
- カ 工事監理企業が複数の場合、アからウまでの要件はすべての工事監理企業が満たすものとし、オ及びカの要件は構成企業のうちいずれか1社が満たすものとする。

建設企業に係る参加資格要件

- 建設工事業務は2者以上3者以内により実施すること。なお、アからエまでの要件はすべての建設企業が満たすものとし、オ及びカの要件は第2の6（1）イに定める代表企業が満たすものとする。
- ア 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に係る特定建設業の許可を受けていること。
 - イ 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者（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、対象が公共事業に係るものに限る。）であること。
 - ウ 令和5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記載されていること。なお、代表企業は総合値が1,200点以上、代表企業以外の建設企業は総合値が750点以上であること。
 - エ 建設企業のうち、1社以上は令和5年度倉敷市建設工事等入札参加資格者名簿の市内業者とすること。
 - オ 当該工事に、建設業法第26条第2項の規定に基づく監理技術者を配置できる者であること。

カ 代表企業は延べ面積が3,000㎡以上の国、地方自治体が発注する建築物の新築又は改築（増築の場合は増築の部分に限る。）に係る建設工事实績を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に竣工したもので、元請け又は建設工事共同企業体（複数の企業が共同で建設業務を実施）の代表者として業務を完了したものに限る。ただし、DB方式やDBO方式、BTO方式等の建設業務以外の業務を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とするが、建設業務の代表者であるものに限る。

上記の内容を整理すると下表のとおり。

	代表企業	代表企業以外の建設企業 (1社以上の市内企業を含む)
①建設業法第3条第1項の規定に基づく許可等	建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。 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)。	建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。 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)。
②令和5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1,200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。
③施工実績	延べ面積が3,000㎡以上の国、地方自治体が発注する建築物の新築又は改築（増築の場合は増築の部分に限る。）に係る建設工事实績の実績（規模、用途は問わない）を有していること。なお、当該実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に竣工したもので、元請け又は建設工事共同企業体の代表者として	-

	<p>業務を完了したものに限る。 DB方式やDBO方式、BT O方式等の建設業務以外の業 務を含む事業の場合は、特別 目的会社や共同企業体の構成 員としての実績も可とする が、建設業務の代表者である ものに限る。</p>	
--	--	--

(4) 地域経済への配慮

応募者は、構成企業及び協力企業に本市内に本社・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点評価の対象とすることを想定している。

(5) 参加資格確認申請の提出日以降の取り扱い

参加資格を有すると認められた応募者の代表企業、構成企業のいずれかの者が、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 参加資格確認申請の提出日から優先交渉権者の決定日までの間に、応募者の代表企業、構成企業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、原則として失格とする。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合で、本市の承認を得て参加資格要件を欠く応募者の構成企業の変更をする場合は、この限りではない（代表企業の変更は認めない。）。

イ 優先交渉権者決定日から事業契約の締結日までの間に、応募者の代表企業又は構成企業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、本市は基本協定若しくは仮事業契約を締結せず、又は基本協定若しくは仮事業契約の解除を行うことがある。これにより基本協定若しくは仮事業契約を締結せず、又は基本協定若しくは仮事業契約を解除しても、本市は一切責を負わない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、本市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募者の構成企業の変更ができるものとし、本市は変更後の応募者と仮事業契約を締結できるものとする（代表企業の変更は認めない。）。

7 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等の公表を行い、募集要項、要求水準書、基本協定書(案)、事業契約書(案)及び事業者選定基準等を本市ホームページで公表する。

(2) 募集要項等に関する質問

本市は、募集要項等に関する質問を受け付け、質問に対する回答を公表する。質問の方法等は「募集要項」において提示する。

(3) 提案書の受付

応募者から、資格審査に必要な書類、本事業に関する見積書及び事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書等の提出方法、時期及び提案に必要な書類の詳細等については、募集要項に示す。

(4) 優先交渉権者の決定及び公表

提出された提案書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。審査の結果は応募者に通知するとともに、本市ホームページで公表する。

(5) 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者決定後、優先交渉権者として選定された応募者（以下「選定事業者」という。）と、本事業に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(6) 事業契約締結

本市は、選定事業者との間で締結した基本協定に基づき選定事業者と仮事業契約を締結した後、事業契約の締結に関する倉敷市議会の議決を経て、選定事業者と事業契約を締結する。

8 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

本市は、応募者が提出した提案書の評価を行うため、学識経験者等で構成する選定委員会を設置する。選定委員会では、総合的に提案書等の審査を行い、本市は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案をもとに、優先交渉権者を決定する。

(2) 審査の手順及び方法

ア 参加資格審査

参加資格確認申請時に提出する書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を参加者に通知する。

イ 提案書審査

あらかじめ設定した事業者選定基準に従って、選定委員会において提案書等の審査を総合評価の方法により行う。総合評価は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに得点化し、得点の合計が最も高い提案を1位とし、以下総合評価値の高い順に順位を決定する。

ウ 審査事項

審査事項は、募集要項等に添付する事業者選定基準にて提示する。

工 審査結果

審査結果は公表する。

9 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、本事業の公表のため及びその他本市が必要と認める場合、応募者の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。なお、提出を受けた書類は一切返却しない。

(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、商標権その他法令等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ものとする。これによって本市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は、本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らない。

第3 民間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

本事業は、事業者による創意工夫等による対象施設の効率的な整備を目指すものであり、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、本市及び事業者が適正に責任を分担する。

責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等の公表時に示し、最終的には事業契約書に定めることとする。

(2) 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。

3 本市による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の達成状況等についてモニタリングを実施する。

なお、本事業の推進にあたって、本市は管理支援業務（PM・CM業務）を発注する可能性がある。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途本市がモニタリングを必要とする場合においては、本市の方法及び手段により実施するものとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表及び業務計画書等を本市に提出し、本市は要求した事業スケジュール等に適合しているか否かの確認を行う。

イ 事前調査時

本市は、事前調査完了時に事業者から提出された調査結果等について、要求水準を満たしているか否かの確認を行う。

ウ 設計時

本市は、基本設計及び実施設計等完了時に、事業者から提出された図書について、事業契約書及び要求水準書（以下「事業契約書等」という。）に定められた水準を満

たしているか否かの確認を行う。

エ 工事施工時

本市は、事業者が行う工事施工、工事監理の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行う。この際、事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について本市に報告する。

オ 工事完成・施設引渡し時

本市は、完成した対象施設が、事業契約書等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。この際、事業者は、施工記録を用意する。

(3) 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かかる費用のうち、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。

(4) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書等に定められた水準が維持されていない場合、本市は事業者に対して改善を指示することがある。

第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 立地条件

事業用地の所在地は「倉敷市新田 2458 番地 ほか」である。その他、立地条件の詳細は要求水準書において示す。

2 対象施設の概要

本事業における対象施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、要求水準書において示す。

対象施設	区分	概要
複合棟	新設	複合棟本体、複合棟整備に付随する外構整備
倉敷市屋内水泳センター	解体	倉敷市屋内水泳センター建物及び複合棟整備に向けて不要となる外構の解体
屋外空間	新設・改修・解体	駐車場設置、駐輪場設置、敷地内動線の見直し、雨水流出抑制施設の設置等
倉敷市歴史民俗資料館	活用計画策定	複合施設棟との一体利用を踏まえた施設の活用計画の策定 ※なお基本・実施設計及び改修工事は別途事業にて行う

3 整備対象施設の配置に関する事項

複合棟は倉敷市屋内水泳センター敷地に整備することとする。その他外構に設置する駐車場等の配置計画は、要求水準書にて示す。

なお、敷地内動線の見直し工事時には、利用者（市民・職員等）の代替動線、駐車場、駐輪場を確保することを条件とする。

4 事業用地に関する事項

事業者は、対象施設の設計、建設、解体、改修等の業務に必要な範囲を無償で使用する事ができる。

第5 事業計画又は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

事業計画又は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、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する措置に従う。

また、本事業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的合意管轄裁判所とする。

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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

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

事業者の業務の履行状況が本市の要求水準を下回る場合、又はその他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若しくはその懸念が生じた場合は、本市は、事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。

事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、本市は事業契約を解除することができるものとする。

事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、事業契約を解除することができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

2 本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

本市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、法令変更その他本市又は事業者のいずれの責めにも帰さ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ものとする。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、本市及び事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての措置は、事業契約で規定する。

その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

第7 その他事業の実施に関し必要な事項

1 事業契約の締結

本事業の事業契約に係る議案の倉敷市議会への上程は、令和7年2月議会までを予定している。

2 債務負担行為の設定

本事業の事業費は、令和6年2月議会において債務負担行為を設定する予定である。

3 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。

本事業に関する情報提供は、倉敷市教育委員会生涯学習課及び倉敷市総務局総務部総務課のホームページ等を通じて適宜行う。

4 本市からの提示資料の取り扱い

本市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 応募に伴う費用分担

応募者の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。

6 本事業に関する担当部署

本事業の担当部署は、次のとおりである。

なお、実施方針及び要求水準書（案）に関する問い合わせ及び各種書類の提出先は①とすること。

① 倉敷市教育委員会生涯学習施設再編整備室

〒710-8565

岡山県倉敷市西中新田 640 番地

電話：086-426-3865

Fax：086-421-6018

電子メール：edulife-saihen@city.kurashiki.okayama.jp

② 倉敷市総務局総務部総務課

〒710-8565

岡山県倉敷市西中新田 640 番地

電話：086-426-3121

Fax：086-421-2400

電子メール：gnlaff-saihen@city.kurashiki.okayama.jp

別表1 リスク分担表 (案)

【凡例】

○：リスクが顕在化した場合に負担を行う。

空欄：リスクが顕在化した場合に原則として負担を行わない。

段階	リスク項目	リスクの内容		分担 (案)		
				市	事業者	
共通	募集要項等リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの		○		
	応募費用リスク	本事業への応募に係る費用の負担に関するもの			○	
	契約締結リスク		市の帰責事由により、事業契約が締結できない又は事業契約締結手続に長期間を要する場合		○	
			事業者の帰責事由により、事業契約が締結できない又は事業契約締結手続に長期間を要する場合			○
			上記以外の事由により、事業契約が締結できない又は事業契約締結手続に長期間を要する場合		○ ※1	○ ※1
	制度関連リスク	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。）の新設・変更によるもの		○	
			上記以外の法令（税制度を除く。）の新設・変更によるもの			○
		税制変更リスク	消費税及び地方消費税に関する税率の変更		○	
			法人税に関する税制の変更又は新設			○
			土地所有に関する税制の変更又は新設		○	
建物所有に関する税制の変更又は新設			○			
上記以外の税制の変更又は新設に関するもの		○				
許認可リスク	対象施設に係る工事の実施にあたって市が取得すべき許認可等の取得の遅延		○			
	対象施設に係る工事の実施にあたって事業者が取得すべき許認可等の取得の遅延			○		
社会リスク	住民対応リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟等に関するもの		○		
		上記以外の事業者が実施する調査、設計、建設工事等に対する住民反対運動・訴訟等に関するもの			○	

段階	リスク項目	リスクの内容		分担(案)	
				市	事業者
	環境リスク	環境リスク	事業者が実施する調査、設計、建設工事における有害物質の排出・漏えい等、環境保全に関するもの		○
		第三者賠償リスク	事業者が実施する調査、設計、建設工事における騒音・振動・地盤沈下に関するもの		○
	デフォルトリスク	民間事業者デフォルトリスク	事業者の事業破綻・事業放棄		○
			事業者の債務不履行等		○
	デフォルトリスク	公共デフォルトリスク	市の債務不履行等	○	
		不可抗力リスク	不可抗力リスク	天災・暴動等の自然的又は人為的な事象のうち、通常予見可能な範囲を超えるもの	○
	不可抗力リスク		天災・暴動等の自然的又は人為的な事象のうち、通常予見可能なもの		○
	経済リスク	資金調達リスク	融資等本事業に必要な資金の確保に関するもの		○
		金利変動リスク	金利変動に関するもの		○
		物価変動リスク	インフレ・デフレ等物価変動に関するもの	○ ※2	○ ※2
設計段階	用地リスク	用地確保リスク	対象施設建設予定地の確保に関するもの	○	
		用地瑕疵リスク	事業者による事前調査業務や市があらかじめ提示した情報・資料から合理的に想定できる対象施設建設予定地並びに改修又は解体工事対象となる倉敷市屋内水泳センター及び外構(以下「改修・解体対象施設」という。)の汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等		○

段階	リスク項目	リスクの内容		分担 (案)		
				市	事業者	
			上記以外の対象施設建設予定地及び改修・解体対象施設の汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	○		
		測量・調査リスク	市が実施した対象施設建設予定地及び改修・解体対象施設の測量・調査に関するもの	○		
			事業者が実施した対象施設建設予定地及び改修・解体対象施設の測量・調査に関するもの		○	
		周辺インフラリスク	事業者による事前調査業務や市があらかじめ提示した情報・資料から合理的に想定できる上水・下水等、周辺インフラに関するもの		○	
	計画リスク	独自提案リスク	事業者の独自提案に関するもの		○	
		設計リスク	市の指示、市の提示条件又は指示の不備又は変更による設計変更に関するもの	○		
			対象施設建設予定地に関する市の提示する資料や事業者による設計前の現地調査等から想定し得ない大幅な設計費の増加に関するもの	○		
			上記以外の事由による設計変更に関するもの		○	
	施工段階	工事リスク	工事費増加リスク	市の指示、市の提示条件又は指示の不備又は変更による工事費の増加に関するもの	○	
				対象施設建設予定地及び改修・解体対象施設に関する市の提示する資料や事業者による工事前の現地調査等から想定し得ない大幅な工事費の増加に関するもの	○	
特別な要因や予期せぬ事情による急激な物価変動等による大幅な工事費の増加に関するもの				○ ※3	○ ※3	
上記以外の事由による工事費の増加に関するもの					○	
工事遅延リスク			市の指示、市の提示条件又は指示の不備又は変更による工事完了の遅延に関するもの	○		
		対象施設建設予定地及び改修・解体対象施設	○			

段階	リスク項目	リスクの内容		分担(案)	
				市	事業者
			に関する市の提示する資料や事業者による設計前の現地調査等から想定し得ない大幅な工事完了の遅延に関するもの		
			天災・暴動等の自然的又は人為的な事象のうち、通常予見可能な範囲を超えるものに起因する資材調達の遅延等による工事完了の遅延に関するもの	○	
			上記以外の事由による工事完了の遅延に関するもの		○
	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・工期等に不具合又は遅延が発生したことによるもの		○
	要求性能未達リスク		対象施設の要求性能不適合及び施工不良に関するもの		○
	施設損傷リスク		対象施設の引渡し前に対象施設及び関連工事に関して生じた損害に関するもの		○
	施設契約不適合リスク		対象施設の契約不適合が発見された場合及び契約不適合により発生した対象施設の損傷等に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク		市から事業者への対価の支払遅延、支払不能	○	

※1：各々が自らの費用を負担する。

※2：特別な要因や予期せぬ事情による急激な物価変動が生じた場合には市と協議できるものとする。詳細は事業契約書による。

※3：詳細は事業契約書による。