

石垣市庁舎跡地活用事業

募集要項

令和4年12月

石 垣 市

## 目 次

第 1 石垣市役所現庁舎等跡地活用事業の趣旨 .....	1
(1) 施設整備の方向性 .....	1
(2) 施設整備の基本方針 .....	1
第 2 募集要項の位置づけ .....	3
第 3 事業予定地等に関する事項 .....	4
(1) 敷地与条件・法規制等 .....	4
(2) 既存施設の概要 .....	5
(3) 近隣の状況 .....	5
(4) 人口動向 .....	6
(5) 観光客の動向 .....	6
(6) 交通の動向 .....	7
第 4 事業概要 .....	9
(1) 事業内容 .....	9
(2) 事業の対象範囲 .....	9
(3) 事業形態等 .....	10
(4) 事業スケジュール（予定） .....	12
(5) 募集・選定についての基本的な考え方 .....	12
(6) 募集等のスケジュール .....	13
第 5 応募要件等 .....	14
(1) 応募者の構成等 .....	14
(2) 応募者の資格要件 .....	14
第 6 応募手続き等 .....	18
(1) 募集要項等に関する事業者説明会の開催 .....	18
(2) 資料の閲覧・現地見学 .....	18
(3) 募集要項等に関する質疑の受付 .....	19
(4) 募集要項等に関する個別対話 .....	19
(5) 参加表明書の受付 .....	20
(6) 応募登録書類及び事業提案書の受付 .....	20
(7) ヒアリング等の実施 .....	20

第 7 応募に関する留意事項 .....	21
(1) 募集要項の応諾 .....	21
(2) 応募費用の負担 .....	21
(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項 .....	21
(4) 本市及び事業者の役割分担 .....	22
(5) 本事業における費用負担 .....	22
(6) 事業提案書の取扱い .....	23
(7) 本市からの提示資料の取扱い .....	23
(8) 複数提案の禁止 .....	23
(9) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止 .....	23
(10) 提案内容の公表の禁止 .....	23
(11) 使用言語及び単位 .....	24
(12) 応募の辞退 .....	24
第 8 提案の審査及び選定に関する事項 .....	25
(1) 審査方法 .....	25
(2) 審査結果の通知及び公表 .....	25
第 9 契約手続きに関する事項 .....	26
(1) 基本協定 .....	26
(2) 定期建物賃貸借契約 .....	26
(3) 事業用定期借地権設定契約 .....	26
(4) 建物の賃貸借等に関する事項 .....	26
(5) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸 .....	26
(6) 事業代表企業等の契約上の地位 .....	26
(7) 事業計画の変更 .....	27
(8) 施設の用途指定 .....	27
(9) 公租公課 .....	27
(10) 保証金 .....	27
(11) 契約不適合責任（瑕疵担保） .....	27
(12) 権利制限等に関する事項 .....	27
(13) 損害賠償 .....	28
(14) 解除に関する事項 .....	28
第 10 事業上の注意点 .....	29
(1) 協議会 .....	29

(2) モニタリング .....	29
(3) 関係機関との協議 .....	29
(4) 土壌汚染等 .....	29
(5) 地中障害物等 .....	29
(6) 近隣対策 .....	29
(7) 施設建設に起因する周辺影響対策 .....	29
<b>第 1 1 提出書類 .....</b>	<b>30</b>
(1) 応募登録書類 .....	30
(2) 事業提案書 .....	30
添付資料 1 説明会申込書	
添付資料 2 募集要項等に関する質疑書	
添付資料 3 募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題	
添付資料 4 募集要項等に関する電子データ提供申込書兼誓約書	

## 第1 石垣市庁舎跡地活用事業の趣旨

石垣市（以下「本市」という。）では、石垣市役所本庁舎等の移転に伴う跡地利用について、平成30年12月に策定した「石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針（以下「跡地利用基本方針」という。）」において、整備方針を「市民と来訪者との交流拠点」に位置づけ、防災機能を備えた複合施設を公民連携事業により整備することで賑わい創出を図ることとしている。

また、令和3年3月に策定した「石垣市役所現庁舎等跡地活用基本計画（以下「基本計画」という。）」において、整備が必要な導入機能や施設配置方針、事業スキーム等を設定している。

なお、本市では、令和4年3月に石垣市都市計画グランドデザイン（石垣市都市計画マスタープラン（改定）、石垣市立地適正化計画、石垣市地域公共交通計画、石垣市みどりの基本計画）を策定した。

グランドデザインでは、市街地の拠点として「経済都市拠点」と「行政都市拠点」を定め、この2拠点の都市機能強化を図ると共に、拠点間及び拠点から空港・港湾へのネットワークの拡充を推進する新たな都市構造を示しており、将来像として、アジアの玄関口となる『日本最南端の自然文化国際交流都市』を目指すことを掲げている。

本事業の対象地となる庁舎跡地を含む美崎町は、「経済都市拠点」の中心に位置し、美崎町の高度利用を基本とした市街地の再開発の推進が求められている。

また、美崎町にほど近い新港地区においては、大型クルーズ船寄港地の整備をはじめ、リゾートレクリエーション機能の拡充や美崎町に繋がる臨港道路の整備も計画されており、本市では、今後、美崎町と一体的な賑わい創出が図られるようまちづくりを進めていく計画である。

このような中で、本事業の提案者においては、本市が掲げる将来像及び新たなまちづくりの方向性を深く理解し、庁舎跡地における賑わいの創出と共に地域経済の振興の拠点となる事業提案を期待したい。

なお、本事業のコンセプト及び基本方針を以下に示す。

### (1) 施設整備の方向性

#### 【コンセプト】市民と来訪者との交流拠点

- ・市民は日常生活の場として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れる。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれる。
- ・交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人々が訪れるようになる。また、市民は交流を通して地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承や発信が盛んになる。
- ・このように、多くの集客や芸能文化の継承を促し、地域のにぎわいの創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地利用を目指す。

### (2) 施設整備の基本方針

コンセプトを踏まえ、以下の基本方針により施設整備を進める。

- ① 八重山諸島の「顔」にふさわしい、観光、経済、交通等の要となるシンボリックな施設によるにぎわい拠点の創出

日常生活に必要な生活利便機能や増加する観光客を引き付ける多様で質の高い機能を集積させることにより、八重山諸島の中心地として市民や来訪者が集まる魅力ある空間の創出を目指す。また、シンボル性の高い八重山らしい景観の形成を図る。

② 交流を促進するコミュニティ拠点の形成

子育て世代から高齢者までが気軽に立ち寄ることができる機能や市民団体・サークル等による文化活動等に利用できる機能を整備するなど、市民の交流を促進するコミュニティ拠点の形成を目指す。また、滞在性を向上させるイベント等の開催により市民と来訪者の交流が促進する施設を目指す。

③ 中心市街地の回遊性を向上させる交通結節機能の強化

路線バスの乗り継ぎや広域アクセスの向上を図るとともに、駐車場を拡充することにより市民と来訪者の交通利便性の向上を目指す。また、離島ターミナルからの回遊性を向上させることにより既存商店街との相乗効果を生み出すことを目指す。

④ 安全・安心な施設の整備

大規模な地震が発生した場合にも安全な耐震性能を備えるとともに、津波災害時に誰もが容易にかつ安全に避難できる一時避難所機能を確保し、地域の安全・安心な暮らしを支える拠点施設を目指す。施設には無料公衆無線 LAN 環境を整備し、来訪者の利便性の向上を図るとともに、災害時には電話回線が輻輳のために利用できない場合でも効果的に情報を受送信できる環境を整える。

⑤ 官民連携による財源の確保

施設整備に際しては、土地の魅力を最大限に引き出し民間事業者の開発・投資意欲を増進させることにより、民間事業者の資金・ノウハウを最大限活用し財源の確保に努める。

## 第2 募集要項の位置づけ

本事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募プロポーザル方式により事業提案を募集し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものであり、プロポーザルに応募しようとするもの（以下「応募者」という。）に対し配布するものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、石垣市財務規則（昭和 58 年石垣市規則第 2 号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する以下の資料を含めて募集要項等と定義する。

- i) 要求水準書（添付資料含む）：本市が事業者に要求する具体的な設計・建設等のサービス水準を示すもの
- ii) 様式集：応募者が提出する応募登録書類及び事業提案書の様式（書式）等を示すもの
- iii) 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
- iv) 基本協定書（案）：本事業実施のための契約締結に向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるもの
- v) 定期建物賃貸借契約書（案）：公共施設の賃貸に係る契約の内容を示すもの
- vi) 事業用定期借地権設定契約書（案）：市所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

### 第3 事業予定地等に関する事項

#### (1) 敷地と条件・法規制等

	①本庁舎敷地	②教育委員会庁舎敷地
住所	石垣市美崎町 14 番	石垣市美崎町 16 番 6
面積	10,373 m <sup>2</sup> ※美崎町縦 5 号線と美崎町新栄通りの の交差点部分について道路改良工事 の実施に伴い、503 m <sup>2</sup> 【※仮】減少す る。令和 4 年度末までに概略設計完了 予定。	987 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%	
高度地区	指定なし	
防火地区	指定なし	
景観形成	市街地景観域に位置づけ	
接道状況	北東側：美崎新栄通り（幅員 20m） （（都）3-4-2 号市役所前通り） 南側：美崎町縦 5 号線（幅員 9.3m） 西側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）	北側：美崎町横 6 号線（幅員 3.1m） 東側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）
インフラ	上水道：北東側道路歩道下 DIPΦ200 西側道路歩道下 DIPΦ150 下水道：南側道路 VUΦ200 西側道路 VUΦ200（一部） ガス：プロパンガス	上水道：東側道路歩道下 DIPΦ150 北側道路 VPΦ50 下水道：北側道路 VUΦ200 ガス：プロパンガス
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波最大浸水深は 2m 以上 5m 未満と想定されている。</li> <li>・事業予定地は、埋立地である。</li> </ul>	







図2 周辺地域の土地利用現況

#### (4) 人口動向

石垣市の人口は増加傾向にあり、2021年1月では49,839人となっている。

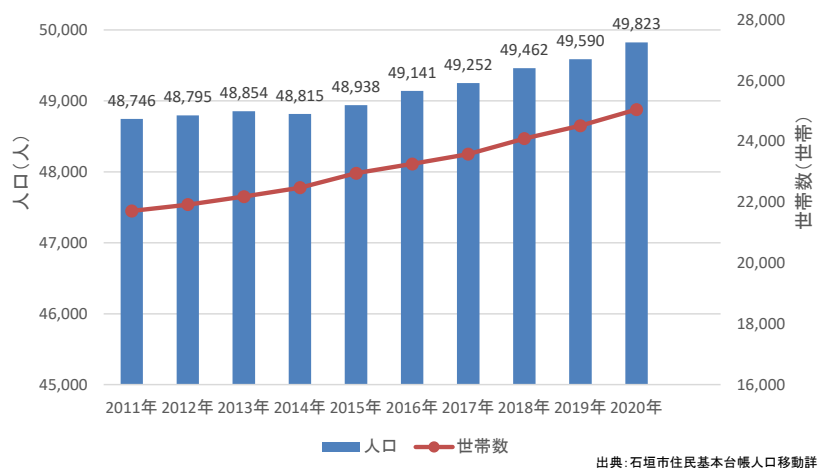


図3 人口動向

#### (5) 観光客の動向

石垣市の入域観光客数は増加傾向にあり、2019年は約1,472千人となっている。そのうち、外国人観光客は、台湾からが最も多く2018年の観光客数は87,699人である。台湾からの観光客の多くは海路からの入域となっており、クルーズ旅行で訪れる人が多い状況である。

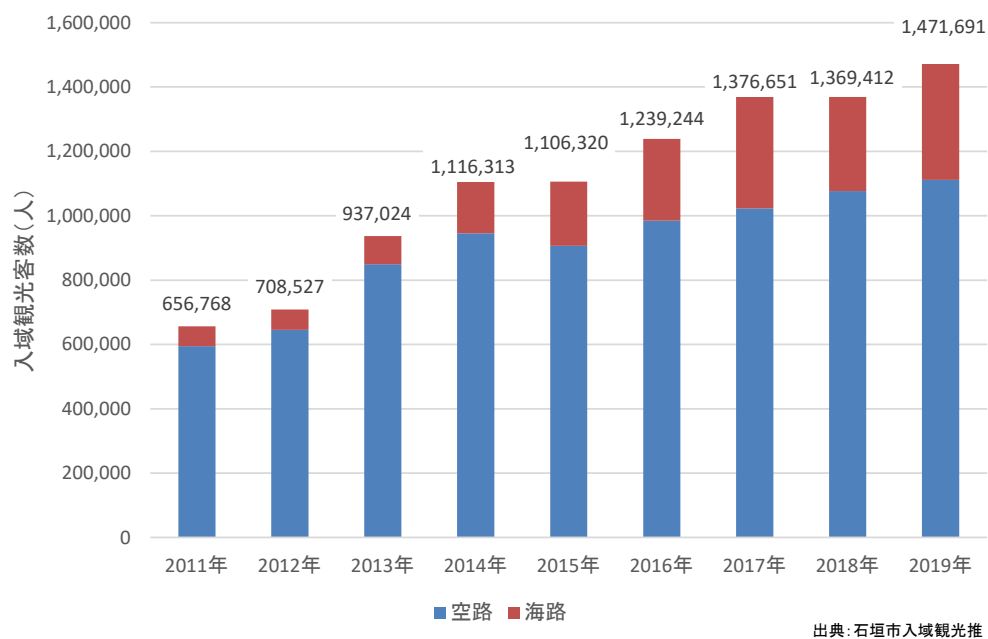


図4 入域観光客数

#### (6) 交通の動向

本敷地周辺には、八重山諸島への玄関口である離島ターミナルと島内各地へのバス発着拠点であるバスターミナルが位置している。また、観光客の主な交通手段であるレンタカー利用者やユウグレナモール（中央商店街）等を利用する市民のための駐車場が分散して立地している。



図 5 バス路線図

表 1 路線バス年間輸送人員数

(人)

平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
671,190	669,464	696,491	569,628	641,140

※4月1日から3月31日までの集計値。

※上記値は、バスターミナルを出発地とする路線バスの輸送人員とし、新港シャトルバス（新港～石垣港間）は除く。

出典：石垣市商工振興課資料

## 第4 事業概要

### (1) 事業内容

本事業において対象とする施設は、以下の①「公共施設」、②「民間施設」とする（以下「公共施設」と「民間施設」をあわせて「本施設」という。）。施設に対する要求水準は要求水準書に記述する。

#### ① 公共施設

公共施設として、以下の施設を民間施設内に確保する。

- ・ 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））

#### ② 民間施設

本市は、離島ターミナル及び新港地区に近い石垣港湾エリアの立地を活かした市民と来訪者の交流拠点の創出及び経済振興を期待しており、さらに本事業で整備する公共施設や中心市街地との相乗効果が期待できる施設として、以下の施設を整備する。

- ・ 公共交通結節機能
- ・ 複合型商業機能
- ・ 宿泊機能
- ・ 駐車場機能
- ・ 防災機能
- ・ 外構（駐輪場、植栽等）
- ・ 自由提案施設（エンターテインメント等）

民間施設については事業者の自由提案とするが、以下の用途として使用することができないものとする。

- i) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項第1号から第5号まで、また同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- iii) 「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。以下「暴力団対策法」という。）」第2条第1項第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用。
- iv) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途。

### (2) 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

- i) 設計
  - a 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
  - b 設計業務
  - c 電波障害調査業務
  - d 施設整備に伴う各種申請等の業務
  - e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ii) 建設・工事監理

- a 建設業務
- b 工事監理業務
- c 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- d 電波障害対策業務
- e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

iii) 維持管理

- a 建築設備等保守管理業務
- b 環境衛生・清掃業務
- c 警備保安業務
- d 修繕業務
- e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

iv) 民間施設の運営

(3) 事業形態等

① 事業方式

本事業は、公共施設と民間施設を配置も含めて事業者が一体的に整備する PPP 手法で行うものとする。

本市及び事業者は、事業用地全体について、借地借家法（平成 3 年法 3 律第 90 号）第 23 条の事業用定期借地権設定契約を締結する。

事業者は、公共施設の設計及び建設等の業務を行うとともに、施設を所有したまま、事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する建物賃貸借契約手法で実施する。また、事業者は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲において、民間施設を整備・運営するものとする。

なお、本市は公共施設部分について建物賃貸借契約を締結した後、各施設の運営を行う。

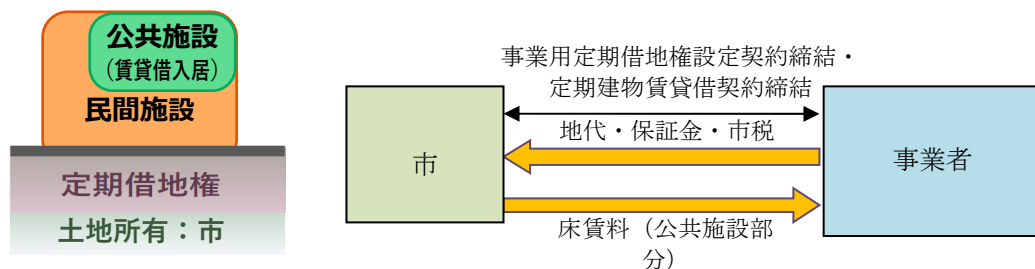


図 6 事業形態のイメージ

② 事業期間

本事業のうち、公共施設に係る事業期間は、基本協定書締結日より本施設の解体・撤去着手前までとする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日（民間施設着工時）【※建設工事期間は地代を免除】から事業者の提案による日まで（民間施設の解体・撤去工事期間を含み 50 年以内。）とする。ただし、経済合理性等を考慮し、各契約の再契約について、事業者と協議する場合がある。

③ 土地の貸付条件

事業用定期借地権設定契約書で定める指定用途に基づき、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産（当該敷地は、道路用地を除き全て貸与することを条件とする。）。ただし、公共交通結節機能部分（バス専用車路（※必須ではない）、バス乗場、待合所（※上空利用の場合は延床面積の割合で算定））は、地代を減免（100%）する。
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条）。
- iii) 賃貸借期間：公正証書締結日から 30 年間を基本とする。ただし、事業者提案により 50 年以内での期間設定を可能とする。
- iv) 地代：事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とする。
  - ・ 本庁舎敷地：1,884 円／㎡以上（保証料は地代の 1 年分相当額）
  - ・ 教育委員会庁舎敷地：1,884 円／㎡以上（保証料は地代の 1 年分相当額）ただし、実際の地代については、事業用定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の固定資産課税標準額を踏まえ、最終的な地代とする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定する。
- v) 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年 4 月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- vi) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還を原則とする。

#### ④ 公共施設の賃借条件

本市は事業者から、以下の条件により公共施設を賃借することとする。

- i) 形態：定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条）。
- ii) 賃貸借期間：建物引渡し後、本施設の解体・撤去着手前まで
- iii) 賃料：事業者の提案によるものとし、本市が提示する公共施設賃料以下とする。また、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。
- iv) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、本市が定める方法により当該年度分の賃料を毎月支払うものとする。
- v) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、本市は本市が購入した什器・備品等をすべて収去し、鍵を事業者に戻還するものとする。

#### ⑤ 容積率の指定

全敷地に対し 200%以上を確保するものとする。なお、本敷地の容積率の最高限度は 400%であるが、事業者の提案により、事業期間中の段階的な整備を含め、土地のさらなる高度利用を期待している。概ね、容積率は 600%を見込んでいる。

#### (4) 事業スケジュール（予定）

##### ① 公共施設

公共施設に係る事業期間等を以下に示す。なお、事業用定期借地権設定契約締結日及び建物賃貸借契約日は事業者提案によるものとするが、令和8年11月1日までの全面供用開始を条件とする。

項目	予定
基本協定締結	令和5年8月（予定）
事業期間	基本協定締結日～本施設の解体・撤去着手前まで
設計・建設期間	基本協定締結日～令和8年9月末
事業用定期借地権設定契約締結	建設工事着工前時点
建物賃貸借契約	令和8年9月末までで事業者が提案する日
開業準備期間	令和8年10月を想定
公共施設の供用開始日	令和8年11月1日（事業者提案により早めることは可能）
維持管理期間	公共施設引渡し日～本施設の解体・撤去着手前まで

##### ② 民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

項目	予定
基本協定締結	令和5年8月（予定）
借地期間	公正証書締結日～借地期間終了日（50年以内）
公正証書締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする。
民間施設の供用開始日	事業者の提案による。ただし、令和8年11月1日までに供用開始すること。

#### (5) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、以下のとおりとする。

- i) 応募者は、p.14「応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。
- ii) 応募者は、応募登録書類及び事業提案書を全て提出すること。
- iii) 本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- iv) 本市は、応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて確認したうえで、「石垣市庁舎跡地活用事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が事業提案内容について審査を行う。本市は、事業提案書に係る審査結果に基づき、最終的に本事業の優先交渉権者を1者決定する。



(6) 募集等のスケジュール

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

日程	内容
令和4年12月15日	募集要項等の公表
令和4年12月26日	事業者説明会
令和4年12月15日～令和5年4月28日	資料の閲覧
令和4年12月15日～令和5年1月11日	第1回募集要項等に対する質疑・個別対話の受付
令和5年1月23日～24日	第1回個別対話
令和5年2月上旬	第1回質疑書・個別対話に対する回答
令和5年2月上旬～2月13日	第2回募集要項等に対する質疑の受付
令和5年2月下旬	第2回質疑書に対する回答
令和5年3月1日～6日	応募登録書類の受付
令和5年2月下旬～3月13日	第2回募集要項等に対する個別対話の受付
令和5年3月29日～30日	第2回個別対話
令和5年4月中旬	第2回個別対話に対する回答
令和5年5月9日～5月15日	事業提案書の受付
令和5年7月中旬頃	事業者ヒアリング
令和5年7月下旬頃	優先交渉権者決定
令和5年8月（予定）	基本協定締結

## 第5 応募要件等

### (1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を実施する複数の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。
- ② 応募者は、各業務を実施する企業（以下「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ③ 応募者は、構成企業のうち本事業の全体統括を行い、本市と契約を締結する企業（以下「事業代表企業」という。）を定めるものとする。また、応募者が本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本市と契約を締結することも可能とする。
- ④ 事業代表企業は、応募登録書類提出時に、設計業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「設計業務代表企業」という。）、建設工事の元請負人となる代表企業（以下「建設業務代表企業」という。）、工事監理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「工事監理業務代表企業」という。）、維持管理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「維持管理業務代表企業」という。）、民間施設実施企業を定めるものとする。
- ⑤ 応募登録書類の提出後は、応募者の構成（SPC を設立する場合は、その企業構成）を変更又は追加することを、原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者を変更又は追加する場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても事業代表企業の変更は認めないものとする。
- ⑥ 単体企業又は一つの応募グループに属している事業代表企業もしくは構成企業は、他の応募グループに参加することはできないものとする（ただし、市内企業を除く）。
- ⑦ 本市は、石垣市内に本社・支社・支店を置く企業が応募グループの一員として本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待している。

### (2) 応募者の資格要件

応募者は、以下に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者（業務ごとの資格要件については当該業務に当たる企業のみ）が以下の資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

- ① 応募者の応募資格要件
  - i) 「要求水準書」に定める本事業において整備する施設の建設、民間施設の経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
  - ii) 募集要項等に適合して、自ら公共施設及び民間施設を建設し、それが完了した後、公共施設部分については施設の維持管理ができる者、民間施設部分について継続して自ら営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
  - iii) 公共施設及び民間施設の建設及び民間施設の経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
  - iv) 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。
- ② 共通の資格要件
  - i) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）167 条の 4 の規定に該当していないこと。
  - ii) 本市から入札参加資格停止処分を受けていないこと。

- iii) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。
- iv) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けていないこと。
- v) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- vi) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- vii) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていないこと又は更生手続開始の申立てをなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- viii) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ix) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしていないこと。
- x) 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていること又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- xi) 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていないこと。
- xii) 私的独占の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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- xiii) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- xiv) 過去において、以下の行為をしていないこと。
  - a 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
  - b 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したもの。
  - c 本市と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
  - d 本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
  - e 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- xv) 以下に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
  - a 役員等（代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
  - b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

- c 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。
- d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- xvi) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- xvii) 以下に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
  - a 石垣市庁舎跡地活用事業における民活導入検討業務委託
    - (a) 株式会社 建設技術研究所
    - (b) シリウス総合法律事務所
    - (c) 株式会社 学校文化施設研究所
  - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で以下に該当する者
    - (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者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。
    - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者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。
    - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- xviii) 本募集に係る選定委員会の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前出 xvii)b を準用する。）。

### ③ 業務ごとの資格要件

#### i) 設計業務に当たる者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の企業で実施する場合は、b の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- b 平成 17 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 5,000 ㎡以上の公共施設（新築、増築または改築）又は商業施設等の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

#### ii) 建設業務に当たる者

建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の企業で実施する場合は、それぞれ少なくとも 1 社が該当すること。

- a 建設業務代表企業は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条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者であること。
- b 平成 17 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 5,000 ㎡以上の公共施設（新築、増築または改築）又は商業施設等の建築一式工事（新築、増築または改築）を元請で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上のものに限る。

iii) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、bの要件は、少なくとも1社が該当すること。

ただし、建設業務を行う者及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のある者は、工事監理業務を行うことはできない。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- b 平成17年4月1日から令和4年3月31日までの間に、延べ面積5,000㎡以上の公共施設（新築、増築または改築）又は商業施設等の工事監理実績を有していること。

iv) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の企業で実施する場合は、a及びbの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a 沖縄県内に本店・支店または営業所等を設置していること。
- b 平成17年4月1日から令和4年3月31日までの間に、公共施設又は商業施設等の維持管理業務の実績を有していること。

v) 民間施設に関する業務に当たる者

民間施設に関する業務を行う者は、事業提案内容と同等、又は、それ以上の規模の施設に関する各業務の実績を有する者であること。

## 第6 応募手続き等

### (1) 説明会の開催

本市は、本事業への参加を予定している者に対し、説明会を以下のとおり実施する。

- i) 実施期間：令和4年12月26日（月）
- ii) 実施場所：石垣市役所
- iii) 受付期間・方法：添付資料1「説明会申込書」に必要事項を記載のうえ、令和4年12月23日（金）午後1時まで下記メールアドレスに提出すること。
- iv) 提出先：token@city.ishigaki.okinawa.jp

### (2) 資料の閲覧

希望する事業者毎に、関連資料等の閲覧の機会を設ける。

閲覧の申込は以下のとおりとする。

- i) 実施期間：令和4年12月15日（木）～令和5年4月28日（金）（土日祝日を除く）午前9時～午後5時
- ii) 実施場所：石垣市建設部都市建設課計画係
- iii) 申込方法：件名を「市役所跡地活用事業 資料の閲覧希望」とし、事業者名、連絡先、電話番号及び参加者数（予定）を記入し、下記メールアドレスに申し込むこと。
- iv) 申込先：token@city.ishigaki.okinawa.jp

### (3) 資料の電子データの提供

要求水準書添付資料の電子データの提供を、以下のとおり行う。

- i) 提供期間：令和4年12月15日（木）～令和5年4月28日（金）（土日祝日を除く）午前9時～午後5時
- ii) 提供場所：石垣市建設部都市建設課計画係
- iii) 申込方法：提供を希望するものは、事前に添付資料4「募集要項等に関する電子データ提供申込書兼誓約書」に記入の上、下記メールアドレスに提出すること。
- iv) 申込先：token@city.ishigaki.okinawa.jp

#### (4) 募集要項等に関する質疑の受付

募集要項等の内容に関する質疑の受付は以下のとおりとする。

- i) 第1回受付期間：令和4年12月15日（木）～令和5年1月11日（水）
- ii) 第1回回答：令和5年2月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- iii) 第2回受付期間：令和5年2月上旬頃～令和4年2月13日（月）
- iv) 第2回回答：令和5年2月下旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- v) 提出方法（2回とも共通）：添付資料2「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、下記メールアドレスに提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- vi) 提出先：token@city.ishigaki.okinawa.jp

#### (5) 募集要項等に関する第1回個別対話

事業内容の理解を深めるため、希望に応じ事業者との個別対話を実施する。

- i) 開催日時：令和5年1月23日（月）～24日（火）
- ii) 開催場所：石垣市役所
- iii) 参加資格：本事業の応募グループとなることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で5名以内とする。
- iv) 受付期限・方法：添付資料3「募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和5年1月11日（水）午後5時までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- v) 提出先：token@city.ishigaki.okinawa.jp
- vi) 内容の公表：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和5年2月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。

#### (6) 募集要項等に関する第2回個別対話

事業内容の理解を深めるため、希望に応じ事業者との個別対話を実施する。

- i) 開催日時：令和5年3月29日（水）～30日（木）
- ii) 開催場所：石垣市役所
- iii) 参加資格：本事業の応募グループとなることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で5名以内とする。
- iv) 受付期限・方法：添付資料3「募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和5年3月13日（月）午後5時までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- v) 提出先：token@city.ishigaki.okinawa.jp
- vi) 内容の公表：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するお

それのあると認められるものを除き、令和5年4月中旬頃までに  
本市ホームページにおいて公表する。

#### (7) 応募登録書類の受付

応募者からの応募登録書類の受付は、以下のとおりとする。

- i) 受付期間：令和5年3月1日（水）～6日（月）午前9時～午後5時
- ii) 提出場所：石垣市建設部都市建設課計画係
- iii) 提出方法：事前に連絡のうえ、持参すること。
- iv) 提出部数：正本1部、副本2部、合計3部
- v) 連絡先：TEL 0980-83-4207（直通） FAX 0980-83-1427

#### (8) 事業提案書の受付

応募者からの事業提案書の受付は、以下のとおりとする。

- i) 受付期間：令和5年5月9日（火）～15日（月）午前9時～午後5時
- ii) 提出場所：石垣市建設部都市建設課計画係
- iii) 提出方法：事前に連絡のうえ、持参すること。
- iv) 提出部数：正本1部、副本8部、合計9部
- v) 連絡先：TEL 0980-83-4207（直通） FAX 0980-83-1427

#### (9) ヒアリング等の実施

本市は、応募者を対象とした応募登録書類及び事業提案書の内容に関するヒアリング等を実施する予定であり、詳細については、応募者に別途通知する。

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、オンラインでのヒアリングを実施する可能性がある。

なお、参加者が多数となった場合には、応募登録書類及び事業提案書により第1次審査を行い、ヒアリング等への参加者の絞り込みを行う場合がある。



## 第7 応募に関する留意事項

### (1) 募集要項の応諾

応募者は、応募登録書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

### (2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

### (3) 価格提案書の取扱い及び留意事項

価格提案は、公共施設賃料（本市が事業者に対して毎月支払う賃料及び共益費の総額）と地代（事業者が本市に支払う地代の平米単価年額）で構成される。なお、価格提案書へ記載する価格は、事業提案書提出時点の単価で算定したものとし、以下の金額を基準とする。

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができるものとする。

公共施設賃料：

30年間の場合：312,400,000 円以下（消費税及び地方消費税相当額を除く）

50年間の場合：451,190,000 円以下（消費税及び地方消費税相当額を除く）

地代（基準地代単価年額）：1,884 円／㎡以上（消費税及び地方消費税相当額を除く）

#### (4) 本市及び事業者の役割分担

本市及び事業者の役割分担の基本的な考え方は、以下のとおりである。

##### ① 業務分担

分類	主な業務項目	役割分担	
		本市	事業者
施設の設計・建設に関する業務	公共施設部分の性能規定	○	
	設計		○
	建設		○
	工事監理		○
	什器・備品等の調達（公共施設部分）		○
維持管理業務 （保守・修繕・更新等）	公共施設（什器・備品除く）の維持管理		○
	公共施設（什器・備品）の維持管理	○	
	公共施設の維持管理（清掃・警備等）		○
	民間施設の維持管理		○
	共用部分の維持管理		○
	外構（駐車場・駐輪場含む）の維持管理		○
運営業務	公共施設	○	
	民間施設		○
	駐車場・駐輪場		○

##### ② 公共施設の施工・所有区分

分類	範囲	役割分担		賃料提案算定対象
		本市	事業者	
建築	躯体・設備工事		○	○
	内装工事		○	○
家具・備品	建物への設置工事が必要なもの		○	○
	その他	○		

#### (5) 本事業における費用負担

本市と事業者の本事業における費用負担については以下のとおりとする。

##### ① 本市の費用負担

- i) 公共施設の賃料（賃料には以下の費用を含むものとする）
  - a 公共施設の初期投資費（設計費・建設費・内装工事費等・工事監理費）
  - b 公共施設の維持管理費（定期保守点検等）
  - c 公共施設の修繕費（建物躯体に係る部分を除く）
  - d 公共施設に係る共益費（共用部の維持管理費、光熱水費等）
  - e その他費用（保険料、公租公課、事業者利益、資金調達の支払利息等）
  - f 公共施設の除却費（事業終了時）
- ii) 公共施設に係る什器・備品費（調達）
- iii) 公共施設の光熱水費

##### ② 事業者の費用負担

- i) 設計・建設に関する費用
  - a 民間施設の設計費

- b 民間施設の建設費
- c 民間施設の工事監理費
- d 民間施設の各種申請及び登記に係る費用
- ii) 民間施設（駐車場・駐輪場等の外構を含む）の維持管理費
- iii) 民間施設運営費（光熱水費含む）
- iv) 地代及び保証金
- v) 公正証書作成費用
- vi) 施設所有に係る公租公課
- vii) 保険料
- viii) 登記に必要な費用
- ix) 民間施設の除却費（事業終了時）
- x) 敷地分筆に関する測量等費用

#### **(6) 事業提案書の取扱い**

##### **① 著作権**

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部または全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲及びその他市が必要と認める範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

##### **② 特許権等**

応募者の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、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

#### **(7) 本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

#### **(8) 複数提案の禁止**

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

#### **(9) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止**

応募登録書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募登録書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

#### **(10) 提案内容の公表の禁止**

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

**(11) 使用言語及び単位**

応募に関して、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、時刻は日本標準時を使用するものとする。

**(12) 応募の辞退**

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

## 第 8 提案の審査及び選定に関する事項

### (1) 審査方法

本市は、学識経験者等で構成される「選定委員会」を設置し、各委員が事業者選定基準に基づいて審査する。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が選定委員会の委員に接触を求めること、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者の PR 書類等を提出することにより、自らを有利にまたは他社を不利にするように働きかけること、または、第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。

### (2) 審査結果の通知及び公表

本市は、応募登録書類及び事業提案書に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

## 第9 契約手続きに関する事項

### (1) 基本協定

本市は、本事業実施に向けた協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定を事業代表企業と締結する。

### (2) 定期建物賃貸借契約

本市は、基本協定に基づき事業代表企業と公共施設の賃貸を目的とする借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

本契約の賃貸借期間は、基本協定に定めた日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する定期建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約書（案）によるものとする。

### (3) 事業用定期借地権設定契約

本市は、基本協定に基づき建設工事着工までに事業代表企業と公共施設及び民間施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家法第23条）設定契約を締結する。

これらの契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

### (4) 建物の賃貸借等に関する事項

事業代表企業が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

### (5) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸

事業代表企業が建物の全部又は一部を第三者に譲渡するとき、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定すること。

### (6) 事業代表企業等の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業代表企業及び民間施設実施企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

#### (7) 事業計画の変更

事業代表企業及び民間施設実施企業は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

#### (8) 施設の用途指定

事業代表企業及び民間施設実施企業は、事業期間を通じて、本事業提案施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができることとする。

#### (9) 公租公課

本事業に係る公租公課は事業代表企業または民間施設実施企業が負担するものとする。

#### (10) 保証金

事業代表企業または民間施設実施企業が本市に支払う保証金は、賃料の1年分相当額とし、支払いは、事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

ただし、事業代表企業または民間施設実施企業の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

#### (11) 契約不適合責任（瑕疵担保）

本市は、本施設の引渡しの時から10年間、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条に定める構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分が契約の内容に適合しないものであるときは、事業者に過失があるか否かにかかわらず、本施設の修補による履行の追完を請求し、又は履行の追完に代えて、若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができるものとする。

#### (12) 権利制限等に関する事項

事業代表企業及び民間施設実施企業が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- i) 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ii) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- iii) 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

なお、協議により事業者が本市に施設の所有権を移転することとなった場合、i)で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。

### (13) 損害賠償

事業代表企業または民間施設実施企業が、基本協定等に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、違約金及び損害賠償金を本市に支払うこと。また、事業代表企業または民間施設実施企業は、本事業に関し、事業代表企業または民間施設実施企業の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、事業代表企業または民間施設実施企業は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

### (14) 解除に関する事項

本市、事業代表企業または民間施設実施企業のいずれかが本事業に係る契約に違反したときは、その相手方は、いつでもその契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

また、不可抗力、その他、真にやむを得ない理由により、運営が困難となったために、民間事業を中止する場合は、事業代表企業または民間施設実施企業は、6ヶ月前までにその理由を付した書面をもって本市の承諾を得たうえで、事業の中止等することができるものとする。

この場合、事業代表企業または民間施設実施企業は自己の費用をもって本件土地に存する建物、その他事業代表企業または民間施設実施企業が本件土地に付属させた物を収去し、本件土地を原状に復して本市に返還するものとする。また、各契約書の定めるところにより違約金を本市に支払うものとする。

さらに、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業または民間施設実施企業は賠償するものとする。



## 第 10 事業上の注意点

### (1) 協議会

本市、事業代表企業、各業務代表企業及び民間施設実施企業は、本事業の円滑な実施を目的とし、協議会を設置し、基本協定締結後、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。

### (2) モニタリング

本市は、本事業の目的を達成するために、事業代表企業、各業務代表企業及び民間施設実施企業が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される本市の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

### (3) 関係機関との協議

大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）、その他関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。

なお、応募時における本市の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関の担当部署等を確認のうえ審査するものではない。

### (4) 土壌汚染等

当事業用地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条及び第 11 条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

### (5) 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約不適合（瑕疵担保）除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

### (6) 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応すること。

### (7) 施設建設に起因する周辺影響対策

本事業に係る施設を建設したことにより起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）は、事業者が対応するものとする。

## 第 1 1 提出書類

応募時に提出する書類は、以下のとおりとする。詳細については、様式集に示すとおりとする。

### (1) 応募登録書類

応募者は、参加資格要件を満足していることを確認するための書類として、以下の書類を提出すること。

#### ① 応募登録書

- i) 応募書（様式 1-1）
- ii) 応募者の構成表（様式 1-2）
- iii) 委任状（様式 1-3）
- iv) 応募資格審査申請書（様式 1-4）
- v) 設計業務を行う者の応募資格要件に関する書類（様式 1-5）
- vi) 建設業務を行う者の応募資格要件に関する書類（様式 1-6）
- vii) 工事監理業務を行う者の応募資格要件に関する書類（様式 1-7）
- viii) 維持管理業務を行う者の応募資格要件に関する書類（様式 1-8）
- ix) 民間施設に関する業務を行う者の応募資格要件に関する書類（様式 1-9）
- x) 応募者の資格要件に係る実績（設計業務）（様式 1-10）
- xi) 応募者の資格要件に係る実績（建設業務）（様式 1-11）
- xii) 応募者の資格要件に係る実績（工事監理業務）（様式 1-12）
- xiii) 応募者の資格要件に係る実績（維持管理業務）（様式 1-13）
- xiv) 応募者の資格要件に係る実績（民間施設に関する業務）（様式 1-14）
- xv) 応募辞退届（様式 1-15）

※辞退する場合のみ

#### ② 応募登録書添付書類

- i) 会社定款及び会社紹介資料（パンフレット等）
- ii) 法人登記簿（履歴事項全部証明書）  
（交付日から 3 ヶ月以内のもの）
- iii) 決算報告書  
（事業代表企業、構成企業の全企業の直近 3 ヶ年分）
- iv) 納税証明書その 3 の 3  
（事業代表企業、構成企業の全企業の納税証明書の原本）
- v) 最近期の有価証券報告書  
※上場会社のみ
- vi) 提案業種に必要な免許等（写）  
※免許等が必要な場合のみ

### (2) 事業提案書

事業提案書については、以下の書類を提出すること。

#### ① 事業計画書類

- i) 事業計画概要書（様式 A-1）
- ii) 事業収支計画表（様式 A-2）
- iii) 資金調達計画書（様式 A-3）

#### ② 提案価格等提案書類

- i) 公共施設の賃料に係る価格提案書（様式 B-1）

- ii) 公共施設の賃料（整備等）に係る価格提案内訳書（様式 B-2）
  - iii) 公共施設の賃料（維持管理）に係る価格提案内訳書（様式 B-3）
  - iv) 地代に係る価格提案書（様式 B-4）
- ③ 要求水準の充足に係る誓約書（様式 C-1）
- ④ 事業計画に関する事項
  - i) 事業計画（事業方針・事業内容、事業実施体制、事業スケジュール）（様式 D-1）
  - ii) 事業遂行能力（事業遂行能力、リスク対応）（様式 D-2）
- ⑤ 施設計画に関する事項
  - i) 意匠計画の考え方（様式 E-1）
  - ii) 配置・平面計画（様式 E-2）
  - iii) 公共施設（様式 E-3）
  - iv) 民間施設（様式 E-4）
  - v) 外構（様式 E-5）
  - vi) 周辺交通対策（様式 E-6）
  - vii) 防災安全計画（様式 E-7）
  - viii) 環境への配慮（様式 E-8）
- ⑥ 建設等に関する事項
  - i) 建設に係る事項（様式 F-1）
  - ii) 工事監理に係る事項（様式 F-2）
- ⑦ 維持管理に関する事項
  - i) 公共施設の維持管理に係る事項①（業務計画、維持管理体制等業務全般に関する事項）（様式 G-1）
  - ii) 公共施設の維持管理に係る事項②（建築設備保守管理業務、環境衛生・清掃業務、警備保安業務、修繕業務の各業務の具体的な提案）（様式 G-2）
- ⑧ 事業効果に関する事項
  - i) 地域社会への貢献（様式 H-1）
  - ii) 地域経済への貢献（様式 H-2）
- ⑨ 基礎審査項目チェックシート（様式 I-1）
- ⑩ 計画図面等
  - i) 計画概要
    - a 本庁舎敷地（様式 J-1-1）
    - b 教育委員会庁舎敷地（様式 J-1-2）
  - ii) 仕上表（外部及び内部）
    - a 公共施設（様式 J-2-1）
    - b 民間施設（様式 J-2-2）
  - iii) 全体配置図（様式 J-3）
  - iv) 全体配置説明図（様式 J-4）
  - v) 各階平面図
    - a 公共施設（様式 J-5-1）
    - b 民間施設（様式 J-5-2）
  - vi) 立面図（様式 J-6）

- vii) 断面図（様式 J-7）
- viii) 外観透視図（鳥瞰図）（様式 J-8）
- ix) 外観透視図
  - a 本庁舎敷地（様式 J-9-1）
  - b 教育委員会庁舎敷地（様式 J-9-2）
- x) 内観透視図
  - a 公共施設（様式 J-10-1）
  - b 民間施設（様式 J-10-2）
- xi) 日影図（時間及び等時間）（様式 J-11）
- xii) 法規制チェック表（様式 J-12）
- xiii) 仮設計画概要図（様式 J-13）

⑪ 事業スケジュール（様式 K-1）