

# 師崎港観光センター周辺整備運営事業

## 入札説明書

令和5年1月

南知多町

# 目次

第1 入札説明書等の定義 .....	1
第2 事業の概要.....	2
1 事業名称 .....	2
2 事業場所 .....	2
3 事業に供される公共施設等の種類 .....	2
4 公共施設等の管理者の名称 .....	2
5 事業の目的 .....	2
6 事業概要 .....	2
7 事業方式 .....	3
8 事業期間 .....	3
9 事業者の収入 .....	4
10 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 .....	4
第3事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1 事業者の募集及び選定の方法 .....	5
2 事業者の募集及び選定のスケジュール .....	5
3 参加者等の備えるべき参加資格要件 .....	5
4 入札に関する手続き .....	8
第4 入札書類の審査及び落札事業者の決定.....	12
1 南知多町師崎港観光センター周辺整備運営事業 PFI 事業者選定委員会の設置 .....	12
2 審査の方法 .....	12
3 基礎審査の結果通知及びヒアリングの実施 .....	12
4 落札事業者の決定 .....	12
第5 契約に関する事項 .....	13
1 事業契約の締結等 .....	13
2 契約保証金 .....	13
第6 提案に関する条件.....	14
1 事業計画の提案に関する条件 .....	14
2 本施設の構成 .....	18
第7 リスク分担等に関する事項 .....	19
1 予想されるリスクと責任負担 .....	19
2 事業の実施状況の実施状況のモニタリング .....	19
第8 事業実施に関する事項 .....	20
1 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の措置 .....	20
2 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	20
3 金融機関と町の協議 .....	20

4 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 .....	20
第9 入札説明書等に関する問合せ先.....	21

## 第1 入札説明書等の定義

本入札説明書は南知多町（以下「町」という。）が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。）第6条の規定に基づき、令和4年12月1日に特定事業として選定した師崎港観光センター周辺整備運営事業（以下「本事業」という。）について、本事業を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札により募集及び選定するにあたり、入札に参加しようとする者を対象に交付するものである。

なお、本入札説明書と併せて交付する次に掲げる資料については、本入札説明書と一体の資料とし、これら全ての資料を含めて「入札説明書等」として定義する。

- ・ 要求水準書
- ・ 落札事業者決定基準書
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）

また、入札説明書等と、既に公表している実施方針及び要求水準書（案）及びそれに対する質問・意見の回答に相違がある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するものとする。

入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問・意見に対する回答によることとする。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

師崎港観光センター周辺整備運営事業

### 2 事業場所

南知多町大字師崎字明神山7番、8番、10番、11番

### 3 事業に供される公共施設等の種類

観光センター（事務所、出札関連施設、物販スペース、待合所等）、既存立体駐車場、新駐車場、駐輪場・バイク置き場、外構等

### 4 公共施設等の管理者の名称

南知多町長 石黒 和彦

### 5 事業の目的

師崎港観光センターは、町に属する離島である篠島・日間賀島への定期高速船等が発着する海上交通の拠点であり、多くの島民や観光客が利用している。しかし、竣工から約50年が経過して老朽化が著しく、施設内外の商業施設も撤退が続いており、観光拠点としての機能が低下している。

また、住民や観光客の主要アクセス手段は自家用車であり、駐車場（平面・立面）や周辺の民間駐車場に加え、繁忙期には臨時駐車場も開設される。繁忙期には多数の観光客により交通渋滞が発生し、住民・島民の生活にも支障をきたしている一方、繁閑の需要変動が大きいいため、周辺の渋滞を解消しつつ、過大とならないよう駐車場を整備する必要がある。

本事業は、町の新たな観光拠点を再整備すると同時に、町の負担軽減及び渋滞解消、地域住民と観光客の利便性向上を目指すことを目的にPFI手法を用い、民間の能力を積極的に活用することで、効率的な施設の整備、維持管理及び運営を行う。

## 6 事業概要

### （1）統括管理業務

- ① 統括管理全体に係る業務
- ② 個別業務に対する管理業務

### （2）設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 各種申請等業務

### （3）建設業務

- ① 道路付替業務
- ② 既存施設解体業務
- ③ 建設工事業務

- ④ 備品調達設置業務
- ⑤ 各種申請等業務
- ⑥ 施設引渡業務

**(4) 工事監理業務**

- ① 工事監理業務

**(5) 開業準備業務**

- ① 開業準備業務
- ② 広報活動業務
- ③ 開業準備期間中の維持管理業務

**(6) 維持管理業務**

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等保守管理業務
- ⑤ 植栽維持管理業務
- ⑥ 修繕・更新業務
- ⑦ 清掃・環境衛生管理業務
- ⑧ 警備業務
- ⑨ 事業終了時の引渡業務

**(7) 運營業務**

- ① 観光センター施設運營業務
- ② 既存立体駐車場運營業務
- ③ 新駐車場運營業務

※提案により、上記以外に自主運營業務を実施することができる。但し、自主運營業務に関しては必ずしも提案を求めるものではない。

**7 事業方式**

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が新駐車場及び師崎港観光センター（以下「当施設」という。）を設計・建設した後に、町に当施設を引渡し、残りの事業期間にわたり当施設及び既存立体駐車場の維持管理・運營業務を実施するBT0（Build, Transfer and Operate）方式とする。

**8 事業期間**

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和27年12月末までとする。事業期間内の概ねのスケジュールは以下のとおりである。

事業契約締結	令和5年8月
事業期間	事業契約締結日～令和27年12月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～令和7年10月末日

	① 新駐車場：事業契約締結日～令和7年5月末日（※1） ② 観光センター：事業契約締結日～令和7年10月末日
施設引渡し日	① 新駐車場：令和7年5月末日（※1） ② 観光センター：令和7年10月末日
開業準備期間 (観光センター)	施設引渡し日～令和7年12月末日
供用開始日	① 新駐車場：令和7年6月（※1） ② 観光センター：令和8年1月
維持管理期間	① 新駐車場：施設引渡し日～令和27年12月末日 ② 観光センター：施設引渡し日～令和27年12月末日 ③ 既存立体駐車場：令和6年4月～令和27年12月末日
運営期間	① 新駐車場：供用開始日～令和27年12月末日 ② 観光センター：供用開始日～令和27年12月末日 ③ 既存立体駐車場：令和6年4月～令和27年12月末日

※1 新駐車場の設計・建設期間、施設引渡し日及び供用開始日は、上表に記載した日を想定しているが、事業者の提案により決定する。

## 9 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のものから構成される。

### (1) 設計・建設・工事監理及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

設計・建設・工事監理及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、建設工事完了後から事業期間終了までの間で支払う割賦払いとする。

### (2) 開業準備及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

開業準備及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、業務が発生した年度に支払う予定である。

### (3) 維持管理・運営及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

維持管理・運営及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、供用開始から事業期間終了までの間、事業者を支払う。また、サービス対価とは別に、施設利用者利便機能運営業務及びカーシェアリング運営業務の売上げを収入とすることができる。

### (4) 自主運営業務で得られる収入

事業者は、自主運営業務により得られる対価を収入とすることができる。

## 10 事業の実施に必要なと想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

### 第3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の方法

町は、本事業への参加を希望する民間事業者を公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮しながら事業者を選定する。

本事業の事業者の選定は、総合評価方式による一般競争入札により行う。

#### 2 事業者の募集及び選定のスケジュール

本事業における民間事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりとする。

日程	内容
令和5年1月6日	入札説明書等の公表
令和5年1月18日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の実施
令和5年2月6日	入札説明書等に関する質問受付締切
令和5年2月24日	入札説明書等に関する質問回答公表
令和5年3月15日	参加資格審査書類の受付締切
令和5年5月12日	提案審査書類の受付締切
令和5年6月中旬	落札者の決定
令和5年6月下旬	基本協定の締結
令和5年7月下旬	事業仮契約の締結
令和5年8月	事業契約の締結

#### 3 参加者等の備えるべき参加資格要件

##### (1) 入札参加者等の構成

###### ① 参加者

本事業に参加する者は、本事業の各業務にあたる複数の企業等により構成される参加グループとする。また、参加グループには、設計、建設、工事監理、維持管理並びに運営の各業務にあたるものが含まれていること。参加グループは、参加表明書等の提出時に構成員、協力企業のいずれかの立場を明らかにするとともに、これらの者の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の別）も明らかにすること。

###### ② 構成員

構成員とは、本事業の各業務のいずれかを担当し、かつ SPC に出資し、事業開始後、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。

###### ③ 代表企業

参加グループは、構成員の中から代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が参加手続きを行うものとする。代表企業を含む構成員において、SPC の全株式を保有すること。また、代表企業の出資比率は、出資者の中で最大の出資比率とすること。



#### ④ 協力企業

協力企業とは、構成員以外の者で、本事業の各業務のいずれかを担当し、かつ SPC に出資はせず、事業開始後、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。構成員や協力企業を通して、SPC から間接的に業務を受託し又は請け負う者は、協力企業には含まないものとする。

#### ⑤ 留意事項

同一参加グループが複数の提案を行うこと、及び参加グループの構成員又は協力企業が複数の参加グループを構成することは禁止する。

#### ⑥ 町内企業の活用

建設、維持管理及び運営の一部を下請負人に請け負わせる場合には、町内の本店又は支店・支社を有する者の中から選定するよう努めること。

### (2) 入札参加者等の参加資格要件（共通）

参加者等の構成員または協力企業はいずれも参加資格確認基準日において、次の参加資格要件を満たすものとする。

#### ① 法人またはその代表者が次の項目に該当しないこと。

- ア PFI 法第9条各号のいずれかに該当する者
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により町における入札参加を制限されている者
- ウ 町が行う建設工事等の請負または物品の購入もしくは製造の請負の一般競争入札等について入札参加停止措置を受けている者
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者
- オ 南知多町暴力団排除条例（平成23年7月5日条例第10号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）もしくは同条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に該当する者、または暴力団及び暴力団員と密接な関係を有すると認められる者
- カ 政治団体（政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体）
- キ 宗教団体（宗教法人法第2条に規定する宗教団体及びこれに類する団体）
- ク 都道府県税及び市町村税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

#### ② 町が本事業に係るアドバイザー業務を行う者でないこと。または、これらの者と資本面もしくは人事面において、関連がある者でないこと。本事業に関し、町のアドバイザー業務を行う者は、次のとおりである。

- ・日本工営都市空間株式会社
- ・西脇法律事務所

### (3) 入札参加者等の参加資格要件（業務別）

参加者等の構成員または協力企業、本事業における各業務を SPC から直接受託ないしは請け負う予定の法人は、その担当する業務ごとに次の参加資格要件を満たすこと。

### ① 設計業務にあたる者

設計業務にあたる者は、次のアからウの全ての要件を満たしていること。

- ア 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、一級建築士事務所の登録を受けていること。
- イ 令和 4（2022）・5（2023）年度南知多町競争入札参加資格者名簿の測量・建設コンサルタント等業務に登録があること。
- ウ 平成 29（2017）年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設の実設計業務を元請として履行した実績を有すること。

### ② 建設業務にあたる者

建設業務にあたる者は、次のアからウの全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業がア及びイを満たした上で、1 者以上がウを満たすこと。

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- イ 令和 4（2022）・5（2023）年度南知多町競争入札参加資格者名簿の建設工事に登録があり、建築一式工事の等級格付が B ランク以上の者。
- ウ 平成 29（2017）年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に工事が完了し、引き渡しが進んだ業務において、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設の建築一式工事（新築に限る）を元請として履行した実績を有すること。なお、町内企業に至っては、この限りではない。

### ③ 工事監理業務にあたる者

工事監理業務にあたる者は、次のアからエの全ての要件を満たしていること。

- ア 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、一級建築士事務所の登録を受けていること。
- イ 令和 4（2022）・5（2023）年度南知多町競争入札参加資格者名簿の測量・建設コンサルタント等業務に登録があること。
- ウ 建設業務に当たる者と別の第三者であること。
- エ 平成 29（2017）年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設の工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。

### ④ 維持管理業務にあたる者

維持管理業務にあたる者は、次の要件を満たしていること。

- ・令和 4（2022）・5（2023）年度南知多町競争入札参加資格者名簿の物件・委託業務に登録があること。

### ⑤ 運営業務にあたる者

運営業務にあたる者は、次の要件を満たしていること。

- ・令和 4（2022）・5（2023）年度南知多町競争入札参加資格者名簿の物件・委託業務に登録があること。

#### (4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格審査書類受付締切日とする。なお、令和4(2022)・5(2023)年度南知多町競争入札参加資格者申請は町において、随時受付を行っているため、必要に応じて手続きを行うこと。なお、随時受付にあたっては申請受付から登録完了までに、約1か月を要するため注意すること。

#### (5) 参加資格の喪失

参加資格確認基準日の翌日から落札者決定日までの間に、参加者の構成員又は協力企業が上記(2)(3)に示す資格を欠くに至った場合には、町は当該参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。

#### (6) 構成員の変更

参加表明書提出以降においては、代表企業の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情により代表企業以外の構成員の変更の必要が生じた場合は、町と協議を行い、町が妥当と判断したときは、入札参加資格の確認を受けた上で提案書の提出期限までに構成員の変更及び追加を認める予定である。

提案書の提出以降、契約締結までの期間は、代表企業以外の構成員の変更については、当該変更後においても事業者の提案内容が担保されることを町が確認した場合において認める。

### 4 入札に関する手続き

#### (1) 入札公告及び入札説明書等の公表

入札公告日は令和5年1月6日(金)とし、入札説明書等を町ホームページで公表する。

ホームページアドレス：<https://www.town.minamichita.lg.jp/>

#### (2) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の実施

入札説明書等に関する説明会を、次のとおり開催する。

##### ① 開催日時等

日時	令和5年1月18日(水) 午前10時から
場所	説明会：師崎公民館3階集会室(南知多町大字師崎字的場86-1) 現地見学会：師崎港観光センター(南知多町大字師崎字明神山8)

##### ② 参加申込方法

参加申込期限	令和5年1月17日(火) 午後5時まで
受付方法	電子メールによる送信にて受付を行う。
申込書の様式	参加希望については、様式-1の書式を用いること。 参加人数については1社2名までとする。
提出先	syokou@town.minamichita.lg.jp

#### (3) 入札説明書等に関する質問受付、質問回答公表

入札説明書等の記載内容に関する質問受付並びに質問への回答については下記により行う

##### ① 入札説明書等に関する質問の提出

提出期限	令和5年2月6日(月) 午後5時まで
受付方法	電子メールによる送信にて受付を行う。
申込書の様式	様式2：入札説明書等に関する質問書

提出先	syoukou@town.minamichita.lg.jp
-----	--------------------------------

## ② 入札説明書等に関する質問回答

公表日	令和5年2月24日（金）予定
公表方法	町ホームページで公表する。

## （４）参加資格審査書類の受付

参加表明書及び参加資格確認に必要な書類（以下「参加資格審査書類」という。）を次のとおり提出すること。

提出期限	令和5年3月15日（水） 午後5時まで（土日及び祝日を除く）
提出場所	南知多町役場産業振興課商工観光課係（南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地）
提出書類	様式3～様式12
提出方法等	直接持参により提出すること。
提出部数等	正本1部・写し1部

提出された参加資格審査書類は返却しないものとし、変更、差替え又は再提出は原則として認めない。

また、参加資格審査書類の作成及び提出に要する費用は全て入札参加希望者の負担とする。

なお、受付期限日までに参加資格審査書類の提出がない入札参加希望者及び参加資格がないと判断された入札参加希望者は、本事業の入札に参加することができない。

## （５）入札参加資格審査結果の通知

町は、参加資格確認申請書をもとに入札参加資格の有無を確認し、その結果を令和5年3月24日（金）までに代表企業に対して電子メール及び書面により通知する。

なお、参加資格がないと判断された者は、令和5年3月31日（金）までにその理由について書面で説明を求めることができる。

## （６）入札の辞退

参加資格審査書類の提出以後、入札を辞退する場合は、様式14を令和5年4月14日（金）午後5時までに、持参又は郵送（期限までに到着するものに限る。）により提出すること。なお、入札を辞退した場合において、今後、町の行う業務において不利益な取扱いはされない。

また、入札参加資格があると通知された者が、提案書類を期限までに提出しない場合は、辞退したものとみなす。

## （７）入札書及び提案書の受付

入札参加希望者は、次のとおり入札書及び提案書を提出すること。

受付期限	令和5年5月12日（金）午後5時まで
受付場所	南知多町役場産業振興課商工観光課係（南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地）
提出書類・提出部数	①入札書等に関する提出書類（様式15～様式19）は、正本1部・写し1部提出 ②提案書等に関する提出書類 提案書（様式20～様式41）は、次の内容とし、正本1部・副本12部提出 ・図面集

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体・事業計画に関する書類</li> <li>・観光センターの設計・建設業務に関する書類</li> <li>・観光センターの開業準備業務に関する書類</li> <li>・観光センターの維持管理・運営業務に関する書類</li> <li>・新駐車場の設計・建設業務に関する書類</li> <li>・新駐車場の維持管理・運営業務に関する書類</li> <li>・既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する書類</li> <li>・民間事業者の自由提案による自主運営業務に関する書</li> <li>・上記のデータを収納した CD-R 又は DVD-R (正 1 部)</li> </ul> <p>※図面集は A3 判の簡易ファイル綴じとし、それ以外の提案書については、A4 判の簡易ファイル綴じとする。</p>
提出方法	直接持参により提出すること。
留意事項	<p>提出するデータは次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案書 (Word 形式) : PDF 形式</li> <li>・提案書 (Excel 形式) : Excel 形式 (計算式は残すこと)</li> <li>・図面関係図書 (設計図書等) : PDF 形式</li> </ul>

## (8) 予定価格

金 2,989,000 千円(消費税及び地方消費税を含む。)

## (9) 入札に関する留意事項

### ① 入札説明書等の承諾

入札参加希望者は、入札書及び提案書の提出をもって、入札説明書等及び追加で公表された資料等の記載内容を承諾したものとみなす。

### ② 費用負担

入札参加に係る費用は、すべて入札参加希望者の負担とする。

### ③ 入札保証金

入札保証金の納付は免除する。

### ④ 使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨に限る。

### ⑤ 提出書類の取扱い

提出書類は、本事業における事業者の選定並びに本事業の遂行以外の目的では使用しない。ただし、公文書開示請求があった場合は、南知多町情報公開条例に基づき取り扱う。提出書類の返却は行わない。

#### ア 著作権

町が示した提出書類の著作権は町に帰属し、提出書類の著作権は参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等、町が必要と認めるときは、町は提出書類の全部又は一部を利用できるものとする。

なお、設計図書は町が無償利用する権利及び権限を有し、係る利用の権利並びに権限は本事業契約終了後も存続する。また、参加者の提出書類については返却しない。

## 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、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として参加者が負うものとする。

## ⑥ 町からの提示資料の取扱い

町が提示する資料は、本入札以外の目的で使用することはできない。

## ⑦ 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った入札参加希望者を落札事業者とした場合は、落札の決定を取り消すものとする。

ア 入札者の記名押印のない入札又は記入した事項の判読できない入札

イ 金額を訂正した入札

ウ 入札書に記載すべき事項の記入のない入札

エ 「(7) 入札書及び提案書の受付」に記載の「受付期間」「受付場所」に到着しなかった入札

オ 2通以上の入札書を提出した者がした入札

カ 本事業に関する入札の参加資格がない者の行った入札

キ 参加資格を有する者との確認を受けた入札参加者の代表企業以外の者が行った入札

ク 虚偽の記載をした入札

ケ 明らかに連合（談合）によると認められる入札

コ その他入札の条件に違反した入札

## ⑧ その他

入札参加希望者は、一つの提案しか行うことはできない。

入札説明書等に定めるほか、入札にあたって必要な事項が生じた場合には、入札参加希望者に通知する。

## 第4 入札書類の審査及び落札事業者の決定

本事業の落札事業者の決定方法は、総合評価一般競争入札方式とする。

### 1 南知多町師崎港観光センター周辺整備運営事業 PFI 事業者選定委員会の設置

町は、落札事業者の選定を行うため、学識経験者等で構成する南知多町師崎港観光センター周辺整備運営事業 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。

委員は、次のとおりである。なお、選定委員に関して、人事異動等があった場合は後任者を委員として選任する。選定委員会は非公開で行う。

〔敬称略〕

氏名	職名
伊庭 良知	一般社団法人国土政策研究会
伊豆原 浩二	特定非営利活動法人ひと育て・モノづくり・まちづくり達人ネットワーク
千頭 聡	日本福祉大学国際福祉開発学科
中川 昌一	南知多町 副町長
滝本 恭史	南知多町 建設経済部長

注) 各委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合、当該入札参加者の入札は無効とする。

### 2 審査の方法

審査は「資格審査」と「提案審査（「基礎審査」「総合審査」から構成される。）」の手順にて実施する。なお、詳細は「落札決定基準」による。

### 3 基礎審査の結果通知及びヒアリングの実施

選定委員会は、総合審査の過程において各入札参加者に対しヒアリングを実施する。

ヒアリングは令和5年6月中旬を予定しているが、詳細については提案書類受付後に、基礎審査の結果と併せて改めて町から各入札参加者に連絡する。

### 4 落札事業者の決定

町は、選定委員会の審査結果を踏まえ、落札事業者を決定する。その結果は入札参加者へ個別に通知するほか、結果の概要については町のホームページにおいて公表する。

## 第5 契約に関する事項

### 1 事業契約の締結等

#### (1) 基本協定の締結

町は、落札事業者の決定後に速やかに、落札事業者と本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

なお、町は、基本協定の締結後、審査講評及び入札結果の詳細について町のホームページにて公表する。

#### (2) SPC の設立

落札事業者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年 7 月 26 日法律第 86 号）に定める株式会社として本事業を実施する SPC を町内に設立するものとする。

構成員は、事業契約が終了するまで、SPC の株式を保有するものとし、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡又は担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。なお、設立する SPC は、本事業以外の事業を兼業することはできないものとする。

#### (3) 仮契約、事業契約の締結

町は、事業契約書（案）に基づき SPC と事業契約の内容等の詳細について協議が整った後に仮契約を締結し、町議会の議決を経た後、SPC と事業契約を締結する。なお、事業契約は、町議会における議決を得られた日をもって効力が発生する。

#### (4) 事業契約の締結に至らなかった場合

SPC の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、町は違約金を請求することができる。

なお、町及び SPC（落札事業者を含む）が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、相互間に債権債務が生じないものとする。

#### (5) 事業契約の締結に係る費用の負担

事業契約の締結（仮契約含む）に係る SPC 側の弁護士費用、印紙代等は、SPC の負担とする。

### 2 契約保証金

事業契約締結時に必要となる契約保証金については、事業契約書（案）に示す。



## 第6 提案に関する条件

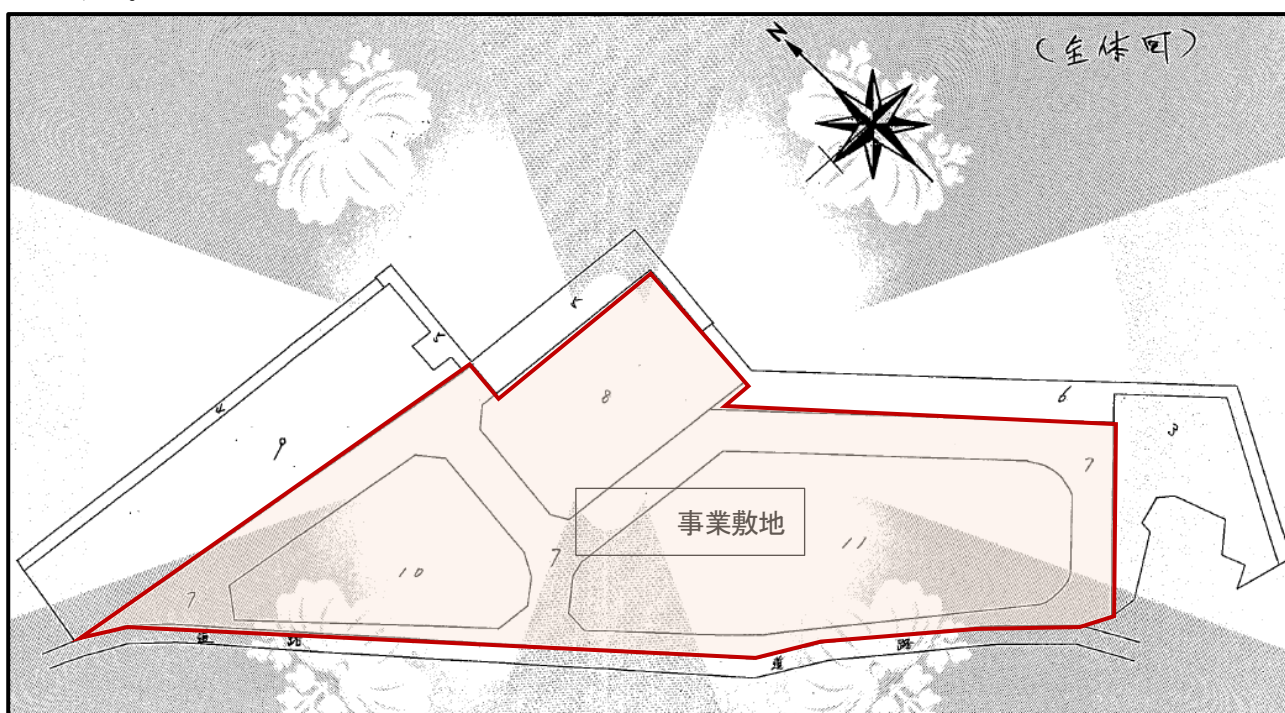
本事業の提案に関する条件は次のとおりである。入札参加希望者は、これらの条件を踏まえて、提案書を作成すること。また、落札事業者の選定のための審査は入札参加者名を伏せて実施するため、提案書の作成にあたり、提案書の内容から入札に参加している企業等を把握できないように留意すること。

### 1 事業計画の提案に関する条件

#### (1) 事業敷地の概要

##### ① 事業対象となる敷地

対象となる敷地は、南知多町大字師崎字明神山7番、8番、10番、11番（登記面積13,014㎡）とする。



##### ② 都市計画法

区域区分	市街化調整区域（知多都市計画区域）
容積率	200%
建蔽率	60%
その他	防火地域指定：なし（法22条区域）

##### ③ 湾岸法・海岸法

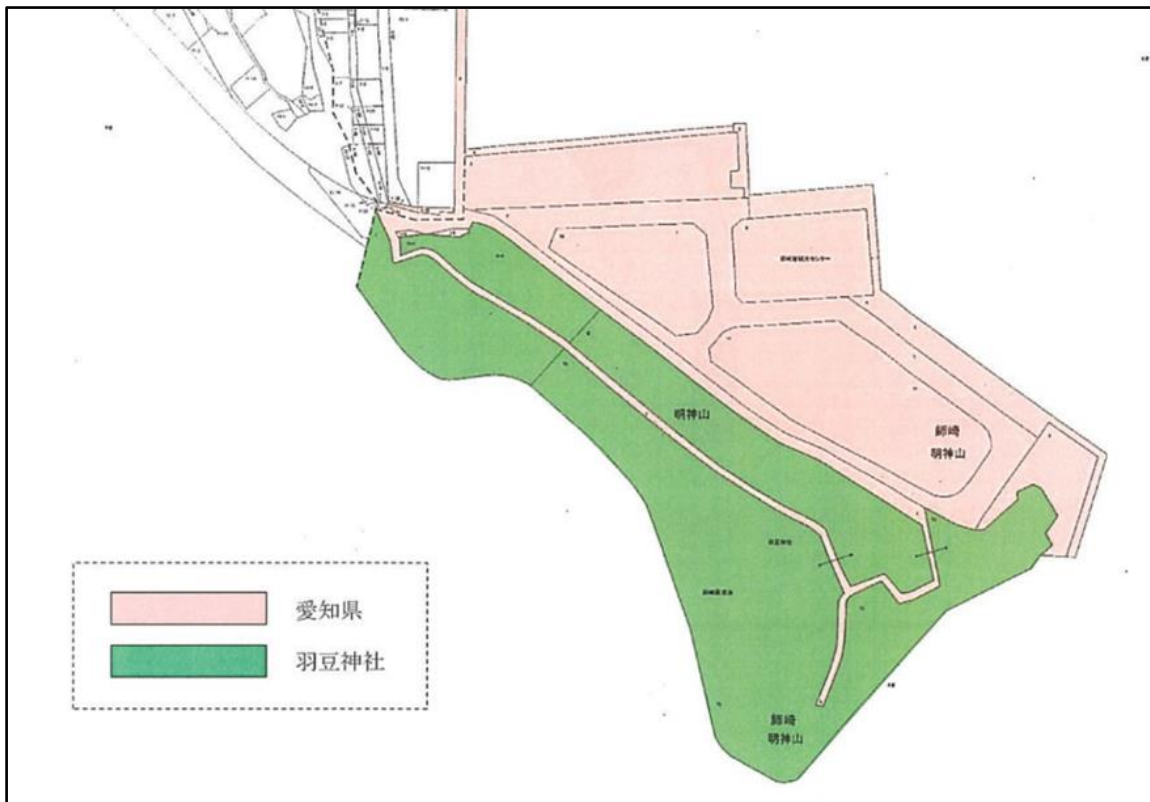
湾岸法	師崎港港湾隣接地域（臨港地区の指定なし。港湾法に基づく分区指定なし）
管理者	愛知県
漁港指定	第2種 昭和29(1954)年7月12日
漁業協同組合	師崎港漁業協同組合
海岸法	海岸保全区域

④ 既存施設等の配置



⑤ 所有関係

対象となる敷地は、県有地であり、現在、町等が使用許可によって利用している。



### ⑥ 周辺インフラ状況

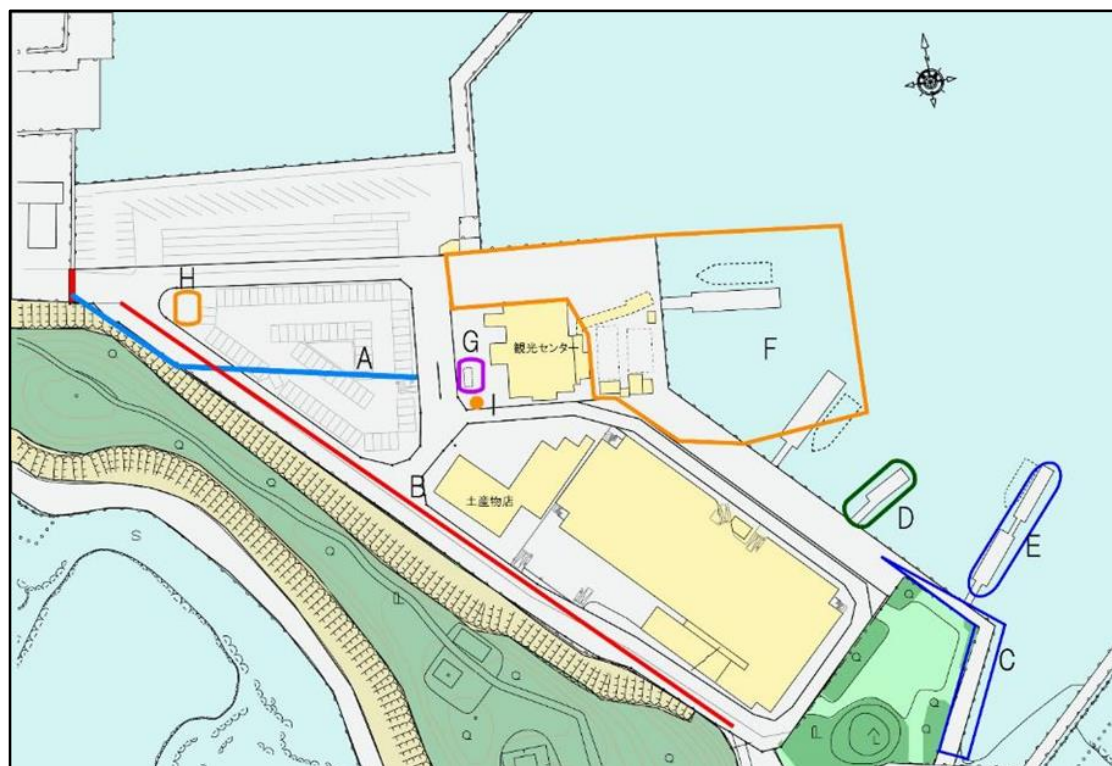
事業敷地のインフラ整備の状況は、次表のとおりである。

項目	内容	備考
上水道	既存立体駐車南西に埋設	
下水道	(区域外) 浄化槽	
ガス	プロパンガス	
電気	電線が架線 (⑦参照) 海底ケーブルを除き、配電、送電、通信の地下埋設設備なし	

### ⑦ 占用物

事業敷地内の占用物の状況は、次表のとおりである。

記号	占有者	占用物
A	知多半島ケーブルネットワーク	上空線
B	中部電力 (株)	電柱、支線
C	I M S	係船環
D	個人	浮棧橋、電柱
E	I M S	浮棧橋、照明灯等
F	名鉄海上観光船 (株)	車両通路敷、浮棧橋、街路灯、テント、 船舶用陸電ケーブル柱
G	知多乗合 (株)	バス停留所
H	名鉄海上観光船 (株)	看板
I	N T T、日本郵政	電話ボックス、郵便ポスト



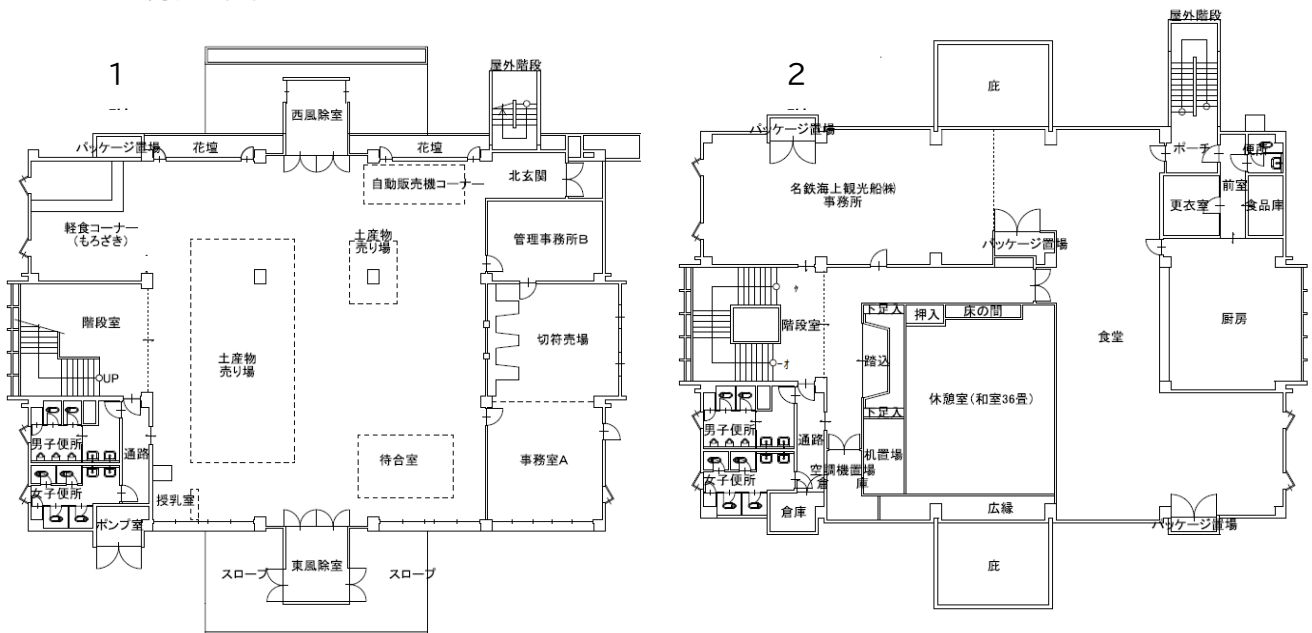
## (2) 既存施設の概要

### ① 観光センター施設

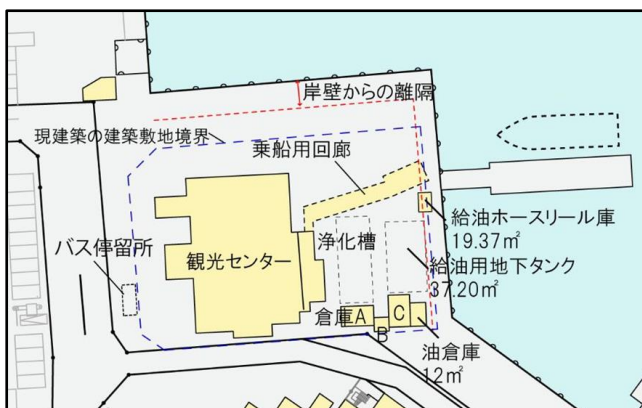
#### ア 建物主要諸元

建築年	昭和 50 (1975) 年
主要用途	出札関連施設 (休憩所)、土産屋、事務所、飲食店等
建築面積	580.942 m <sup>2</sup> (建蔽率不明)
延床面積	1,128.154 m <sup>2</sup>
建築物の構造	鉄筋コンクリート造
建築物の階数	2 階塔屋付

#### イ 現況平面図



#### ウ 観光センター周辺付属棟配置図



名称	所有者	用途
観光センター	南知多町	出札関連施設他
乗船用回廊	名鉄海上観光船株	乗船用回廊
付属棟 A	株式会社	ごみ倉庫
付属棟 B	南知多町	浄化槽機械室
付属棟 C	名鉄海上観光船株	倉庫
付属棟 D	株式会社	油倉庫
付属棟 E		給油ホースリール庫

## ② 既存立体駐車場

### ア 建物主要諸元

建築年	平成 16(2004)年
主要用途	自動車車庫
敷地面積	5695.15 m <sup>2</sup>
建築面積	3341.61 m <sup>2</sup> (建蔽率 58.68%)
延床面積	9225.86 m <sup>2</sup> (容積率 162.00%)
建築物の構造	鉄骨造 耐火建築物
建築物の階数	3階
建築物の高さ	11.178m

## 2 本施設の構成

本事業で対象となる施設（以下「本施設」という。）は以下のとおりとする。なお、必置機能として、記載のない機能（機械室等）の整備内容等については、別途本要求水準書に定める水準を満足する限りにおいて、事業者の提案事項とする。

名称	機能	必置となる諸室	面積等
観光センター	フェリー乗り場出札 関連機能	チケット売り場／渡船事業者用事務室	1,000 m <sup>2</sup> ～1,200 m <sup>2</sup> 程度
	フェリー乗り場利便 施設機能	待合所／土産販売コーナー ／情報発信コーナー	
	その他付帯機能	湾岸関係者用事務室／会議室 ／授乳室／給湯室／エレベーター ／トイレ／多目的トイレ／倉庫／通路／階段	
新駐車場	駐車場	時間貸し駐車区画／カーシェアリング用駐車区画	200 台以上 ※そのうち 2 台程度のカーシェアリング用の駐車場を設けること。
既存立体駐車場	駐車場	定期駐車区画／時間貸し駐車区画	島民等が定期駐車する定期駐車区画を新たに増設すること。定期駐車区画の増設に伴い、時間貸し駐車区画を減らすこと。（添付資料 15 参照）
駐輪場・バイク置き場			各 20 台程度
外構等		植栽／敷地内通路・広場／外灯等	

## 第7 リスク分担等に関する事項

### 1 予想されるリスクと責任負担

#### ① リスクと責任負担の考え方

本事業における責任分担は、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」（平成 27 年 12 月 18 日）に示された『リスクを最もよ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、町と落札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、落札事業者が担当する業務については、落札事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについても、原則として落札事業者が負う。

ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負う。

#### ② リスク負担

町と落札事業者との責任負担は、事業契約書（案）に示す。事業契約書（案）に示されていない事項は、双方の協議により定めるものとする。

#### （1）提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書に提示する。

#### （2）保険

落札事業者は、本事業の実施に関連して、自ら又は業務の受託者をして、施設整備に対しては建設工事保険及び第三者賠償責任保険に、開業準備・維持管理・運営に対しては賠償責任保険に加入させ、その保険料を負担するものとする。保険を付保したときは、その証券又はこれに代わるものを遅滞なく町へ提示するものとする。

また、前述の保険以外にリスク対応のために必要とされる場合は、提案により加入するものとする。

### 2 事業の実施状況の実施状況のモニタリング

#### （1）実施状況の把握

町は、落札事業者が実施する施設の整備及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。なお、具体的なモニタリングの方法、内容等については事業契約書（案）に示す。

災害や事故発生の緊急時等においては、町は必要に応じて、落札事業者からの受託者等と直接連絡調整を行うことができることとする。

## 第8 事業実施に関する事項

### 1 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の措置

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、町と落札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、名古屋地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) SPCの事情により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① SPCの提供するサービスが事業契約書に定める町の要求水準を下回る場合、その他、事業契約書で定めるSPCの事情により債務不履行又はその懸念が生じた場合、町は、SPCに対して、是正勧告を行い、一定期間内での修復策の提出及び実施を求めることができる。SPCが当該期間内に修復をすることができなかつたときは、町は、事業契約を解除することができる。
- ② SPCが倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約書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、町は、事業契約を解除することができる。
- ③ 前2項の規定により、町が事業契約を解除した場合、SPCは町に生じた損害を賠償する。

#### (2) 町の事情により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 町の事情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、SPCは事業契約を解除することができる。
- ② 前項の規定によりSPCが事業契約を解除した場合、町はSPCに生じた損害を賠償する。

#### (3) その他の事情により事業の継続が困難となった場合の措置

その他の事情により事業の継続が困難となった場合には、町及びSPCは事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、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、町及びSPCは、事業契約を解除することができる。

#### (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。

### 3 金融機関と町の協議

本事業の安定的な継続を図るために、町は必要に応じて一定の事項について、予め本事業に関してSPCに資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行う予定としている。

その他、本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。

### 4 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

#### (1) 法制上及び税制上の措置

SPCが本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

なお、町は、現時点では、本業務に係るこれらの措置等は想定していない。今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合は、町は当該措置の適用以降の事実契約上の措置について検討を行うものとする。

### **(2) 財政上及び金融上の支援**

SPC が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上に支援を受けることができる可能性がある場合は、町はこれらの支援を SPC が受けることができるように協力するものとする。

### **(3) その他の支援**

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・町は事業実施に必要な許認可に関し、必要に応じて協力を行う。
- ・法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町と事業者で協議を行う。

## **第9 入札説明書等に関する問合せ先**

入札説明書等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

南知多町役場 産業振興課 商工観光係（役場 2 階）  
〒470-3495  
愛知県知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地  
TEL：0569-65-0711  
FAX：0569-65-0694  
E-mail：syokou@town.minamichita.lg.jp