

金峰山少年自然の家再建に伴う事業手法及び
実施方針案について

熊本市立金峰山少年自然の家

再建に伴う 事業手法の検討



令和3年（2021年）9月17日

熊本市教育委員会事務局 青少年教育課

1 事業手法検討にあたっての前提条件

- 人口減少・少子高齢化の進展や社会保障関係費の増加等により、本市の財政は厳しさを増す状況となっている。
- このような中で、「熊本市公共施設等総合管理計画」では、取組の一つとして、民間の資金やノウハウを活用したPPP/PFI手法の積極的な導入を推進することとしている。
- さらに、公民連携の積極的な導入推進に向けて、本市財政状況の改善、良質な公共サービスの提供、中心市街地活性化などのまちづくりへの貢献を目的として、「熊本市公民連携手法活用指針」を策定している。

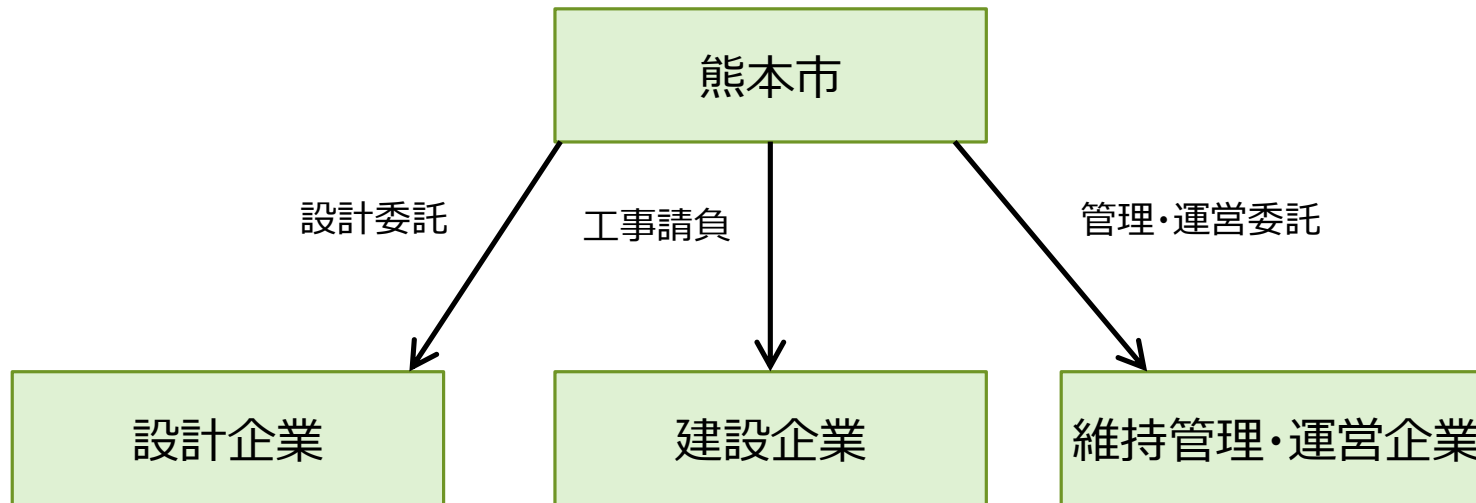
■ **公民連携手法**（PPP：Public Private Partnership）の活用により、以下の効果が期待されます。

- ・ 低廉で良質な公共サービスの提供
- ・ 民間の事業機会の創出等による地元経済の成長・活性化
- ・ 長期的・計画的な財政計画の実現
- ・ 創造的なまちづくり

2 事業手法の整理 (1) 従来方式

- 設計、建設、維持管理・運営等をそれぞれ民間事業者が発注する。
- 資金調達は、行政が一般財源や起債により行い、民間に支払う。

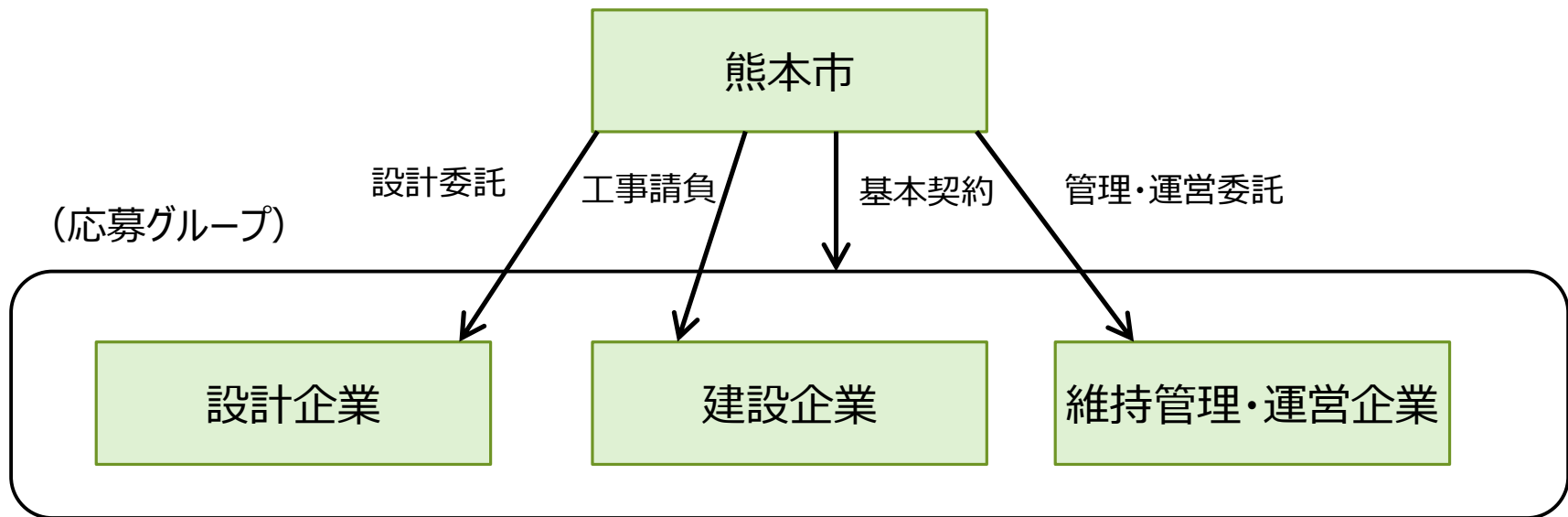
■ 従来方式のスキーム図



2 事業手法の整理 (2) DBO方式

- 行政が資金調達を行い、民間が施設の「設計」、「建設」、「管理・運営」を一体的に行う。
- 資金調達は、行政が一般財源や起債により行い、民間に支払う。

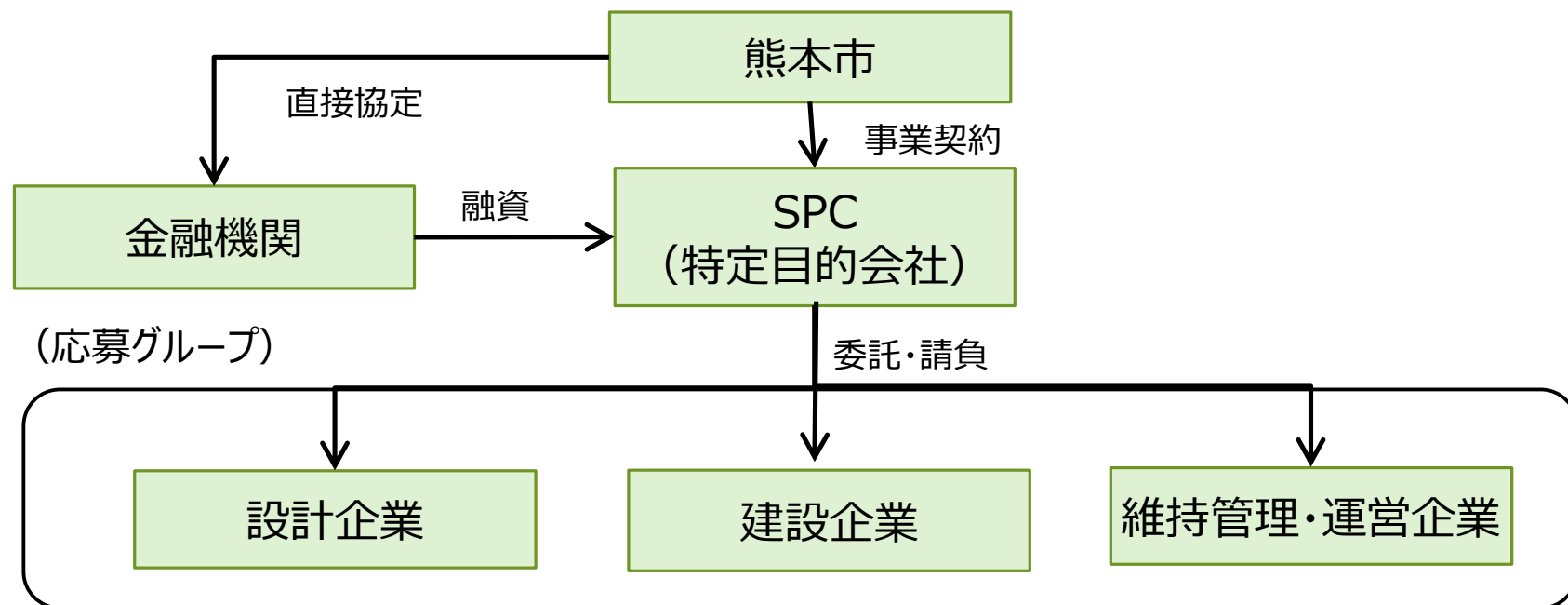
■ DBO (design build operate) 方式のスキーム図



2 事業手法の整理 (3) PFI(BTO)方式

- 民間が自ら資金調達を行い、施設を「建築」、その後、施設の所有権を民間から公共に「移転」、民間が施設を「運営・管理」を行う。
- 資金調達は、民間側で行い、市は、施設整備や管理運営の費用を運営期間中に分割して支払うことができ、財政支出の平準化を図ることができる。

■ PFI (Private Finance Initiative) 方式のスキーム図



3 VFMの試算

- 従来方式により事業を実施した場合にコストとPPPの事業方式（DBO/PFI）により実施した場合のコストを比較し、VFMが見込めるか試算を行った。

VFM (Value For Money)

支払に対するサービスの価値
VFMの最大化がPFI事業の目的の一つ

VFMがある(出る)

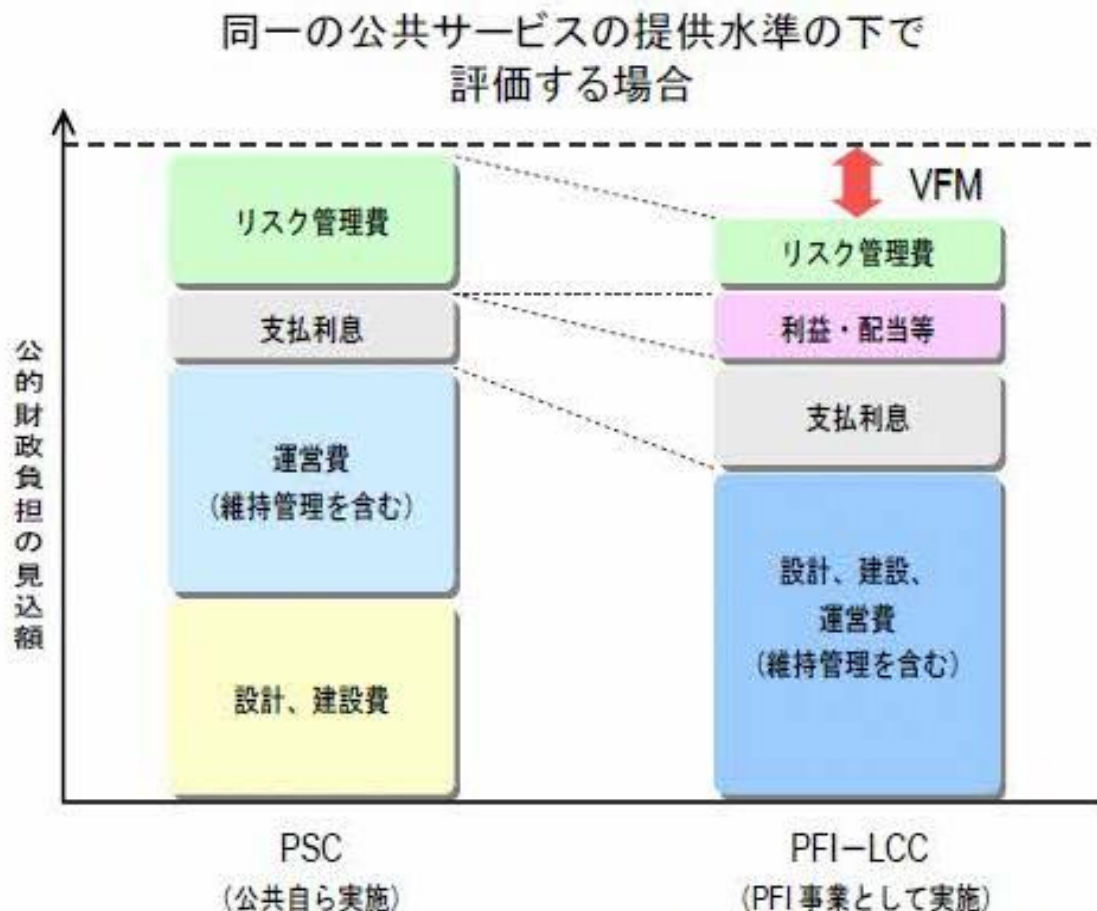
公共がサービスを直接提供するよりも、民間に委ねた方が効率的



同一水準のサービスをより安く
同一価格でより上質のサービスを

VFMの源泉

- ① 性能発注
- ② リスクの最適配分
- ③ 業績連動支払い
- ④ 競争原理



4 VFM算出の前提条件 (1)

① 共通の条件

- ・所在地： 熊本市西区池上町3071番地5
- ・用途地域：市街地調整区域
- ・敷地面積：9,455 m²
- ・事業方式：PFI(BTO)方式 又は DBO方式
- ・事業期間：15年
- ・割引率：0.46%(10年長期国債の応募者利回りの過去10年間の平均)

② PSC算定に係る前提条件

- ・初期投資：16億円(含む解体費用)
- ・維持管理費：15億600万円(1億40万円×15年)
- ・調達財源：財源としては、交付金、起債、一般財源の3種類が挙げられる。
本件では起債による資金調達を想定し、償還条件を以下の通り設定する。
- ・償還年数：15年
- ・償還方法：元利均等償還
- ・金利：0.20%(財政投融资資金貸付金利：令和元年度の平均値)

4 VFM算出の前提条件 (2)

③ DBO算定に係る前提条件

- ・コスト削減率：建設費削減率10%、維持管理費削減率18%
- ・コンサル、モニタリング費：6,100万円(アドバイザー業務1,600万円、モニタリング4,500万円)
- ・調達財源：交付金、起債、一般財源の3種類が挙げられる。
本件では、起債による資金調達を想定し、償還条件を以下の通り設定する。
- ・償還年数：15年 ・償還方法：元利均等償還
- ・金利：0.20%(財政投融资資金貸付金利：令和元年度の平均値)

④ PFI事業のLCC算定に係る前提条件

- ・コスト削減率：建設費削減率10%、維持管理費削減率18%
- ・コンサル、モニタリング費：6,100万円(アドバイザー業務1,600万円、モニタリング4,500万円)
- ・資金調達：市中銀行からの調達(スプレッド貸を想定)
- ・調達金利：0.95%(0.25% + スプレッド0.70%)
(東京銀行間取引金利 TIBOR:0.25% 1年もの金利の平均値2011.12~2021.12)
(スプレッド貸：銀行で一定の格付けが付いた信用力の高い企業対象
TIBORを基準に融資金利を決定され、本件では平均的なスプレッド幅0.7%を設定)

5 VFMの試算

	従来方式 (PSC)	DBO方式	PFI方式
初期投資 (含む解体費用)	16億円	14億4,000万円 (対PSC削減率: 10%)	
維持管理費	15億600万円 (1億40万円×15年)	12億3,500万円 (対PSC削減率: 18%)	
その他経費	—	6,100万円 (モニタリング費用等)	
資金調達	市債・一般財源 (元利均等償還15年、金利: 0.2%)		民間調達 (金利: 0.95%)
自治体負担額	31億3,648万円	27億6,335万円	28億4,678万円
現在価値換算額 (割引率:0.46%)	① 29億8,691万円	② 26億3,209万円	③ 27億2,121万円
対PSC削減額 (ア)	—	① - ② 3億5,482万円	① - ③ 2億6,570万円
VFM (ア) / ①	—	11.9%	8.9%

事業期間：設計・建設期間＋運営期間（15年）

※ 金額については、再建に向けての実施方針、要求水準書により、変更となる場合があります。

6 PFI方式とDBO方式のメリット・デメリット

メリット

デメリット

DBO方式

- 市で資金調達するため、民間で資金調達するPFI方式よりも事業総額が少なくなる。
- 民間による資金調達が不要である等、PFI方式に比べて、民間事業者が参画しやすい。
- 起債を活用することで財政負担の平準化が可能となる。ただし、事業当初に一定の一般財源が必要。

- 設計・建設と維持管理・運営に契約をそれぞれで締結することとなり、責任分担が不明確になる。
- 公共が資金調達するため、市によるモニタリングのみとなり、金融機関によるモニタリング機能が得られない。
- 事業手法について、明確な法的根拠がない。

PFI方式

- 民間事業者が資金調達を行うことで、財政支出の平準化や市の起債比率を抑えることができる。
- 融資を行う金融機関によるモニタリング機能が働き、市、金融機関それぞれによる多面的なモニタリングの実施が可能となる。
- SPCを組成することで、事業の終了まで設計企業や建設企業、維持管理企業、運営企業間の関わりが強くなり、安定したサービス提供とサービス水準の向上が期待できる。
- P F I 法による法的根拠がある。

- 民間による資金調達を行うため、市で資金調達するよりも金利が高く、事業総額がDBO方式よりも多くなる。
- 民間による資金調達やSPCの組成が必要となることで、民間事業者の参画が限定されることがある。

7 マーケット・サウンディングによる事業者の意見

事業手法における主な意見

- 全国的な事例を見ても、PFI方式が妥当であると考える。地元事業者として、市の財政状況を勘案すると、市の起債比率を下げるPFI方式の方が望ましい。(A社)
- PFI方式で民間資金を活用するのであれば、SPCを設立した方が望ましい。SPCを設立せずに代表企業が資金調達するとなると、代表企業が負債をかかえ、財務状況が悪化することとなり、最終的に事業の安定的な運営にも影響を与える。(B社)
- DBO方式の方がコストの削減は見込めるが、PFI方式の方が、金融機関が財務的な面から運営状況のモニタリングを行うため、安定的な運営に繋がっていく。(C社)
- PFI方式では、SPCの設立期間及び運営費等の経費が必要となるため、SPCを設置しないPFI方式、またはDBO方式が、民間事業者としては参画しやすい。(D社)

熊本市立金峰山少年自然の家
新施設整備運営事業

実施方針（案）

検討資料

はじめに

熊本市（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、熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業（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「P F I 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る。

本事業に関し、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

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	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1	民間事業者の募集及び選定方法.....	5
2	民間事業者の募集及び選定の日程（予定）.....	5
3	募集の手続き等.....	5
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	7
5	審査及び選定に関する事項.....	12
6	S P Cとの契約手続き.....	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.....	14
1	敷地条件.....	14
2	施設の規模及び必要な機能.....	14
3	解体又は改修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	事業の継続が困難に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	その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
4	金融機関と市の協議.....	17
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.....	18
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2	財政上及び金融上の支援.....	18
3	その他の支援に関する事項.....	18
第8	その他の事業の実施に関し必要な書類.....	19
1	議会の議決.....	19
2	指定管理者の指定.....	19
3	応募に伴う費用負担.....	19
4	本事業の担当部署.....	19
別紙1	事業スキーム図.....	20
別紙2	リスク分担表（案）.....	21
別紙3	周辺地図.....	24
様式1	実施方針等に関する説明会への参加申込書.....	25
様式2	実施方針等に関する質問書.....	26
様式3	実施方針等に関する意見書.....	27

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

熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業

(2) 対象となる公共施設

熊本市立金峰山少年自然の家（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」として位置づけ、選定された事業者（以下「選定事業者」という。）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とする。

(3) 公共施設の管理者の名称

熊本市

(4) 事業の目的

本施設は、恵まれた自然環境の中での集団宿泊教室を通じて、青少年の健全な育成を図ることを目的とした教育施設である。本施設は、昭和50年の建設から40年以上が経過し、施設の不具合により、平成31年（2019年）4月から受け入れを中止している。そのため、市では、本施設について、現地建て替えを行い、令和7年の供用開始を予定している。

建て替えにあたっては、小中学生の自然学習の提供の場として、心豊かにたくましい青少年の教育を支援するとともに、青少年団体をはじめ、市民等が豊かな自然に親しみながら、学び、遊び、考える自然体験の拠点施設となることを目指している。

本施設の整備運営にあたっては、民間事業者の創意工夫及び技術的・経営的能力等を活用することで、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的かつ効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減を図られることを期待している。

(5) 本施設の基本方針

本施設は、恵まれた自然環境の中で、集団生活を通じて、青少年の健全な育成を図るとともに、市民が社会教育を実践する場として整備を行う。本施設の基本理念は、次のとおりです。

心豊かでたくましい青少年の教育を支援するとともに、誰もが豊かな自然に
親しみながら、学び、遊び、考える自然体験の拠点施設

また、基本理念に基づき、以下の基本方針に基づき、整備・運営を行う。

方針1 豊かな自然を活かした自然体験活動の拠点施設として、学校教育活動を支援するとともに、市民や観光客等が気軽に利用できる施設

方針2 地域住民等との連携によるプログラムの提供や地域情報の発信、交流を創出する施設

方針3 民間のノウハウを活用した効率的な運営や新たなサービスを提供する施設

(6) 事業の概要

ア 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者と市が事業契約を締結し、選定事業者自らが本施設（屋外多目的ハウスは一部改修）を設計・建設し、所有権を市に移転した後、維持管理及び運営を行うBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

イ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から17年9ヶ月間（設計・建設2年9ヶ月間、維持管理・運営15年間）とする。

ウ 事業実施スケジュール

事業実施スケジュールは、次のとおりで行うことを予定している。

時期	内容
令和4年11月	仮契約の締結
令和4年12月	契約締結
令和5年1月～	本施設の設計・解体・建設
令和7年3月	本施設の引き渡し及び所有権移転
令和7年4月	本施設の供用開始
令和22年3月	事業期間終了（維持管理・運営期間は15年）

エ 選定事業者の業務範囲

本事業は、PFI法に基づき、市と選定事業者が本施設の設計・建設を行うとともに、維持管理・運営を遂行することを業務範囲とする。なお、業務範囲の詳細については、熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）で明らかにする。

(ア) 設計業務

- ①地質調査等事前調査業務及び関連業務
- ②施設整備に関わる設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- ③各種申請等業務

(イ) 建設業務

- ①施設整備に関わる解体業務
- ②施設整備に関わる建設業務
- ③附帯設備の設置工事及び関連業務
- ④工事監理業務
- ⑤備品・什器等調達設置業務
- ⑥周辺家屋影響調査及び対策
- ⑦電波障害調査及び対策

- ⑧開発許可、建築確認等の手続業務及び関連業務
- ⑨施工完成検査業務
- ⑩完成後の所有権移転業務
- ⑪その他施設整備場必要な業務

(ウ) 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外構施設等保守管理業務
- ④備品・什器等保守管理業務
- ⑤外構施設保守管理業務
- ⑥清掃業務
- ⑦植栽維持管理業務
- ⑧環境衛生管理業務
- ⑨警備業務
- ⑩修繕・更新業務
- ⑪森林学習等の展示物に係る機器更新・内容更新業務
- ⑫駐車場及び駐輪場保守業務

(エ) 運営業務

- ①学校利用管理業務
- ②一般利用管理業務
- ③食事等の提供業務
- ④物販業務
- ⑤自由提案事業

オ 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

(ア) 市が支払うサービス購入料

選定事業者が実施する本施設の設計業務、及び建設業務にかかる対価、維持管理業務及び運営業務にかかる一部の対価は、市がサービス購入料として、事業期間終了までの間、割賦にて選定事業者に支払う。

(イ) 施設利用者の利用料収入

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、選定事業者の収入とする。なお、施設の利用料金については、選定事業者が提案を行い、市が条例等により設定することとする。

(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、選定事業者の収入とする。

(エ) その他

選定事業者が自らの提案により実施した事業収入は、選定事業者の収入とする。

カ 事業スキーム

別紙1参照

(7) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、選定事業者は、関連する関係法令、条例、規則等を遵守すること。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

本事業については、業務の質が担保されることを前提としたうえで、市が本事業をPFI事業として実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、事業期間を通じた市の財政負担額の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 特定事業の選定結果の公表

前項の選考方法に基づき、本事業を特定事業として選定した場合は、VFMの評価を明らかにしたうえで、その判断の結果を市ホームページにて公表する。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にあっては同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

本事業における民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性及び公平性の確保を十分に留意して、総合評価一般競争入札方式で行う。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、（確認中）地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

2 民間事業者の募集及び選定の日程（予定）

本事業における民間事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおり予定している。

時 期	内 容
令和3年11月	・ 実施方針及び要求水準書（案）の公表 ・ 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会 ・ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付
令和3年12月	・ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見に対する回答・公表 ・ 特定事業の選定・公表
令和4年1月	・ 入札公告 ・ 入札説明会
令和4年2月	・ 入札説明書等に関する質問の受付・回答
令和4年6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
令和4年7月	・ 入札書及び提案書類の受付
令和4年10月	・ 選定事業者の決定
令和4年11月	・ 基本協定の締結 ・ 仮契約の締結
令和4年12月	・ 契約締結

3 募集の手続き等

(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会

実施方針等に関する説明会を次のとおり開催する。なお、説明会では実施方針等の配布は行わないため、市ホームページより実施方針等をダウンロードの上、持参すること。

ア 日時

令和3年11月 日（ ）午前10時から

イ 場所

熊本市役所本庁舎 ○階会議室

ウ 参加申込

説明会への参加希望者は、様式1に記入の上、令和3年11月 日（ ）17時まで
に、E-mailに記入済みの同様式ファイルを添付して提出すること。なお、電子メール送
信後、市に電話にて受領確認を行うこと。

提出先 熊本市教育委員会事務局 教育総務部 青少年教育課

E-mail seishounenkyouiku@city.kumamoto.lg.jp

電話 096-328-2275

(2) 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する。現地見学は、適宜実施可能
とするが、近隣住民に配慮すること。

ア 日時

令和3年11月 日（ ）から提案書類提出までの期間
ただし、土日、祝日を除く、午前9時30分から16時まで

イ 場所

熊本市立金峰山少年自然の家

ウ 見学申込

現地見学希望者は、青少年教育課と事前に調整を行った上で、現地見学を行うこと。

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答の公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和3年11月 日（ ）から令和3年 月 日（ ）17時まで

イ 提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」（様式2）、又は「実
施方針等に関する意見書」（様式3）に記入の上、当該電子ファイルを電子メールで提出
すること。なお、電子メール送信後、市に電話にて受領確認を行うこと。

ウ 提出先

熊本市教育委員会事務局 教育総務部 青少年教育課

E-mail seishounenkyouiku@city.kumamoto.lg.jp

電話 096-328-2275

エ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見に関する回答の公表

提出された実施方針に関する質問・意見に関する回答は、令和3年12月中旬までに、
市のホームページで公表する。ただし、提出者名は公表しない。

なお、民間事業者から提出のあった意見のうち、市が必要と判断した意見については、
直接ヒアリングを行うことも予定している。

(3) 実施方針の変更

市は、実施方針公表後における民間事業者等からの意見・提案を踏まえ、実施方針の内

容を見直し、変更することがある。なお、変更を行った場合は、速やかに市のホームページで公表する。

(4) 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、P F I 事業として実施することが適当であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、その結果を市ホームページで公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

(5) 募集要項の公表

市は、特定事業の選定を行った場合は、実施方針等に対する民間事業者等からの意見等を踏まえ、募集要項等（要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、及び事業契約書（案）等を含む。以下「募集要項等」という。）を市のホームページで公表する。なお、募集要項公表以降のスケジュールは、募集要項等にて提示する。

(6) 募集要項等に関する質問受付及び回答公表

募集要項等に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程等は、募集要項等にて提示する。

(7) 参加表明書、参加資格確認申請の受付及び参加資格確認結果の通知

入札に参加を希望する者（以下「参加希望者」という。）は、参加表明書及び資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）を提出すること。資格審査の結果は、参加希望者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法・時期等は、入札説明書等にて提示する。

(8) 入札書類の受付

資格審査の結果の通知により、入札参加資格の確認を受けた参加希望者（以下、「入札参加者」という。）は、入札書及び本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出すること。なお、提案書の審査にあたって、市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対しヒアリングを行うこともある。

(9) 落札者の決定・公表

入札書及び提案書の審査により、落札者を決定し、入札参加者に通知するとともに、市ホームページで公表する。

(10) 仮契約の締結・事業契約の締結

落札者が本事業を実施するために設立した特別目的会社（以下、「SPC」という。）と仮契約を締結し、議会の議決を経た後、事業契約を締結する。

4 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

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札参加者は、次の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。

①本施設の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）

- ②本施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）
- ③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。）
- ④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。）
- ⑤本施設の運營業務を行う企業（以下「運営企業」という。）

- (イ) 入札参加グループは、S P Cに出資する企業でS P Cから直接業務を請負う又は受託する者（以下「構成員」という。）とS P Cに出資しない企業でS P Cから直接業務を請負う又は受託する者（以下「協力企業」という。）で構成すること。なお、入札参加グループは、構成員のみとする 것도可能とする。
- (ウ) 入札参加者は、資格審査申請時に構成員、又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、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、代表企業が入札手続きを行うこと。
- (エ) 同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務を行う者及びそれらと資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の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を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう（以下同様とする）。
- (オ) 入札参加者の構成員、協力企業、及びこれらの企業と資本面又は人事面において関係のある者は、他の入札参加者の構成員、及び協力企業になることはできない。

イ S P Cの設立

- (ア) 選定事業者は、仮契約締結までに会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本事業を実施するS P Cを熊本市内に設立するものとする。
- (イ) 入札参加者の全ての構成員は、S P Cに出資することとし、構成員以外の者がS P Cへ出資しないこと。
- (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に出資するすべての企業の中で、最大出資比率となるようにすること。
- (エ) 構成員は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、保有株式の譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行うことはできない。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件

- (ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、①～④の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数の場合には、そのうち1者は①～③の要件を満たし、

他の者は①、②を満たすこと。

- ①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ②熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則（以下「資格審査規則」という。）第 10 条に規定する有資格業者名簿に登載されていること。
- ③平成 23 年 4 月 1 日以降に、官公庁が発注した新築による延床面積 1,500 m²以上の公共施設の実施設業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

(イ) 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員とし、①～④の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は①～④の要件を満たし、他の者は①～③を満たすこと。なお、①～④の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- 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工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- ②熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則第 10 条に規定する有資格業者名簿に登載されていること。
- ③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評定値が、850 点以上であること。なお、建設に当たる者が複数の場合は、そのうち 1 者が 850 点以上であれば、他の者は総合評定値が 750 点以上であればよいものとする。
- ④平成 23 年 4 月 1 日以降に、官公庁が発注した新築による延床面積 1,500 m²以上の公共施設の建設工事の実績を有すること。なお、共同企業体の構成員としての実績は、代表としてその協同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

(ウ) 工事監理に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、①～③の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は①～③の要件を満たし、他の者は①、②を満たすこと。

- ①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ②熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則第 10 条に規定する有資格業者名簿に登載されていること。
- ③平成 23 年 4 月 1 日以降に、官公庁が発注した新築による延床面積 1,500 m²以上の公共施設の実施設業務、又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

(エ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、①、②の要件を満たすこと。

- ①熊本市業務委託等に係る競争入札等有資格者名簿に登載されていること。

②維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録等）及び資格者を有すること。

(オ) 運営業務に当たる者

運営業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、①、②の要件を満たすこと。ただし、運営業務に当たる者が複数である場合は、1者は①、②の要件を満たし、他の者は①を満たすこと。

①熊本市業務委託等に係る競争入札等有資格者名簿に登録されていること。

②平成 23 年 4 月 1 日以降に、宿泊施設や研修施設に係る 1 年以上の運営実績を有すること。なお、共同企業体の構成員としての実績も含む。

イ 入札参加者等の制限

以下に該当するものは、入札参加者等の構成員及び協力企業となれないものとする。

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号の規定に該当する者。

(イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による更生手続又は再生手続の開始の申立てがなされている者。

(ウ) 熊本市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱（平成 18 年告示第 105 号）第 3 条第 1 号の規定に該当する者。

(エ) 本入札の公告日から入札日までの間、「熊本市工事請負及び委託契約に係る指名停止等の措置要綱」、及び「熊本市から熊本市物品購入契約及び業務委託契約等に係る指名停止等の措置要綱」に基づく指名停止を受けている期間がある者。

(オ) 最近 1 年間の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

(カ) 市が、本事業に係るアドバイザリー業務を委託している者、及び当該アドバイザリー業務において提携関係にある者、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。本事業に関し、市のアドバイザリー業務を行う者は次のとおりである。

・株式会社九州経済研究所

(キ) 「熊本市金峰山少年自然の家整備運営審議会」（以下「審議会」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係がある者。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

上記「イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）」において、各業務に当たる者として必要とする市の入札参加資格を有していない者は、参加表明等の受付までに入札参加資格を有する必要がある。

エ 参加失格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書等の受付締切日とする。

オ 参加資格の喪失

- (ア) 参加資格基準日の翌日から入札日までの間、入札参加者の構成員又は協力企業のいずれかが入札参加を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、次の場合に限り入札に参加できる。
- ① 当該入札参加者が、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めたとき。
 - ② 参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業ですべての参加資格等を満たすことを市が認めたとき。
- (イ) 入札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、次の場合に限り、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。
- ① 当該入札参加者が、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、参加資格等を確認の上で、市が参加資格の確認及び設立予定の S P C の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。
 - ② 参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業ですべての参加資格等を満たし、かつ設立予定の S P C の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと県が判断したとき。
- (ウ) 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を行わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、次の場合に限り、当該入札参加者と基本協定又は事業契約を締結する。
- ① 当該入札参加者が、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、参加資格等を確認の上で、市が参加資格の確認及び設立予定の S P C の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

- ②参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業ですべての参加資格等を満たし、かつ設立予定のSPCの事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと県が判断したとき。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 金峰山少年自然の家整備運営審議会

入札書類の審査は、学識経験者等で構成する金峰山少年自然の家整備運営審議会（以下「審議会」という。）において行う。市は、審議会の審査による選定を踏まえ、落札者を決定する。

(2) 審査の手順及び方法

ア 参加資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、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 提案審査

落札者決定基準に従い、審議会において入札書類の審査を行い、最も評点の高い提案を最優秀提案として選定する。

ウ 審査事項

審査事項は、落札者決定基準に示す。

エ 審査結果

審査結果は、市ホームページで公表する。

(3) 応募に係る提出書類の取扱

ア 著作権

提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本事業の公表時及びその他市が必要と判断した場合には、落札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。また、落札者以外の入札参加者の提案については、本事業の公表以外の目的には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しない。

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。

6 SPCとの契約手続き

(1) 基本協定の締結

市と落札者は、入札説明書等及び入札提案書類に基づき基本協定を締結する。

(2) SPCの設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに会社法に定める株式会社としてSPCを熊本市内に設立すること。

なお、応募グループの構成員は、SPCに対して必ず出資するものとし、構成員によるSPCの持株比率（議決権を有する株式に係る比率とする。以下同じ。）が50%を超えるものとし、代表企業のSPCの持株比率は、出資者中最大とすること。

また、すべての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

(3) 契約手続き

市は、基本協定に基づいて落札者が設立したSPCと本事業についての仮契約を締結する。仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

(4) 事業契約を締結しない場合の要件

落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者の代表企業、構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、市が入札参加資格の確認及び設立予定のSPCの事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と事業契約を締結する。

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する。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する。

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2「リスク分担表(案)」に定めるとおりとし、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時において明らかにする。

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事業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う。モニタリングの方法、内容等については、入札公告時に明らかにする。

4 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準書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することができる。減額の考え方については、入札説明書等で提示する。

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	熊本市西区池上 3071 番地 5
事業対象敷地面積	9,456 m ²
用途地域	市街地調整区域
建ぺい率	40%
容積率	80%

2 施設の規模及び必要な機能

項目		内容
規模	延床面積	2,650 m ² 程度
	宿泊人数	200 人程度
機能	共通機能	エントランスホール、ミーティングルーム、トイレ 手洗場、エレベーター 等
	学習・交流機能	研修室、体育館、森林学習展示室 等
	管理機能	事務室、保健室、宿直室 等

	生活機能	宿泊室、バリアフリー室、浴場、シャワー室 等
	食堂機能	食堂、厨房、食品庫 等
	野外機能	野外炊飯棟、キャンプファイアー場、常設テント、天体観察テラス、アスレチック、野外トイレ 等
	外構等	掲揚台、駐車場、駐輪場、植栽 等
	民間導入機能	事業者提案による施設

3 解体又は改修の対象となる既存施設

施設名称	構造	延べ床面積	解体又は改修	図面の有無
管理棟	鉄筋コンクリート造	292.56 m ²	解体	●
研修棟	鉄筋コンクリート造	123.20 m ²	解体	●
宿泊棟	鉄筋コンクリート造	1,022 m ²	解体	●
浴室棟	鉄筋コンクリート造	131.57 m ²	解体	●
体育館	鉄筋コンクリート造	192.56 m ²	解体	●
食堂棟	鉄筋コンクリート造	231.13 m ²	解体	●
野外炊飯棟	木造	133 m ²	解体	×
屋外多目的ハウス	木造	180 m ²	改修	●

※解体対象施設として、その他に屋外トイレ、ボイラー室、ポンプ室等を含む

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

市と選定事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、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、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

また、事業契約に関する紛争については、熊本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。

第6 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

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

事業者の提供するサービスが、事業契約書に定める本市の要求水準を下回る場合、その他事業契約書に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。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。

選定事業者の倒産、又は事業者の財務状況の著しい悪化の結果、事業契約に基づく事業の継続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。

なお、上記により市が事業契約を解除した場合、市は選定事業者に対し、これにより市が被った被害の損害を請求することができる。

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

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、事業者は事業契約を解除することができる。

なお、上記において、事業者が事業契約を解除した場合、選定事業者は市に対し、これにより選定事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

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でその旨の通知をすることにより、市又は事業者は、事業契約を解除することができる。

4 金融機関と市の協議

事業が適正に遂行されるよう、必要に応じて、あらかじめ一定の重要事項について、事業者に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。

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

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者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。

2 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するにあたり、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、これらを事業者が受けられるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援は、以下のとおりとする。

- ・市は、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、市と事業者で協議を行う。

第8 その他の事業の実施に関し必要な書類

1 議会の議決

市は、債務負担行為の設定及び事業契約の締結にあたっては、あらかじめ議会の議決を経るものとする。

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令和3年第4回定例会に提案する予定です。

2 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を同法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用負担は、すべて入札参加者の負担とする。

4 本事業の担当部署

熊本市教育委員会事務局 教育総務部 青少年教育課

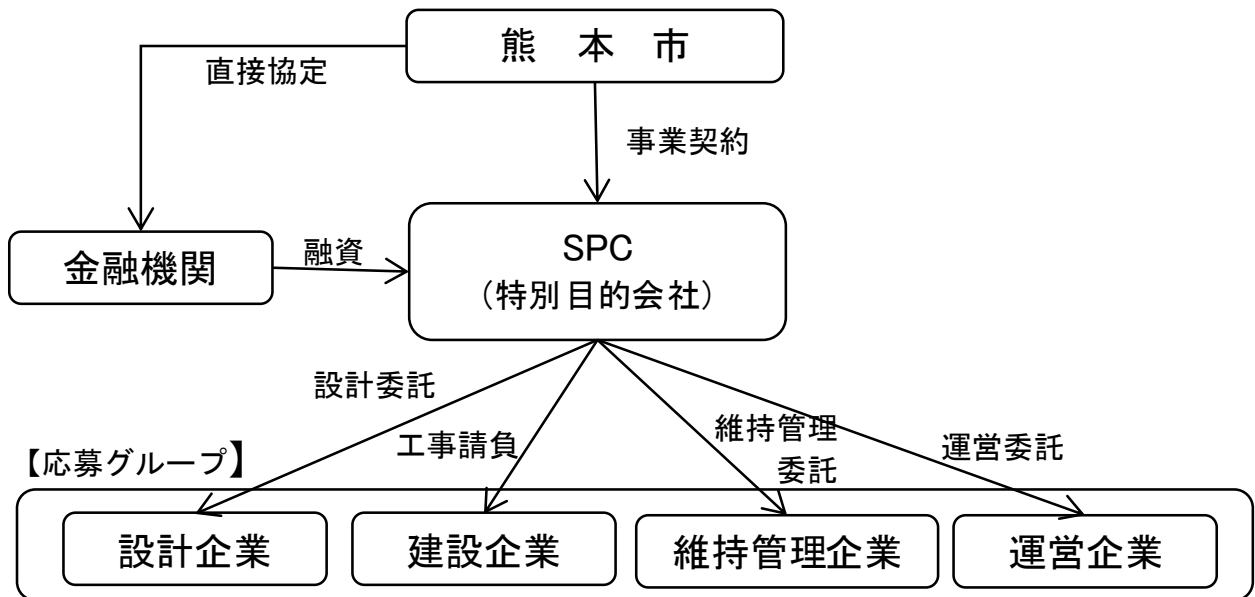
住所 860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

電話 (096) 328-2275

FAX (096) 328-3040

E-mail seishounenkyouiku@city.kumamoto.lg.jp

別紙1 事業スキーム図



別紙2 リスク分担表（案）

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・新設に関するリスク	○	
		上記以外の法令（税制度を除く）の変更・新設に関するリスク	○	
	税制度変更リスク	本事業に直接関係する税制度の新設・変更に関するリスク	○	
		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のリスク		○	

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	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、一定の割合若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)
	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、市の支払い金額の見直しを行うことがある。詳細の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	○	
		基準金利確定日前の金利リスク		○
	事業の中止・遅延リスク	市の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)		○
	地中埋蔵物リスク	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)		○

区分	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計・建設期間	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) 瑕疵担保機関の詳細は、事前契約に定める。	○ (※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		○
	設計費、建設費、工事管理費の増大リスク	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		○
	維持管理・運営期間	施設利用者変動リスク	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)				○
施設劣化リスク		市の責め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)		○
光熱水費リスク		施設運営に係る光熱水の増減に関するリスク		○
事業終了時	施設の性能確保	事業終了時における施設の性能に関するリスク		○
	終了手続き	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		○

別紙3 周辺地図



実施方針等に関する説明会の参加申込書

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電話	
E-mail	
説明会 参加者名 (2名まで)	

※実施方針及び要求水準書（案）は各自持参してください。当日の配付はありません。

実施方針等に関する質問書

「熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	E-mail	

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
(例)	実施方針	1	第 1	1	(1)	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

実施方針等に関する意見書

「熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	E-mail	

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
(例)	実施方針	1	第 1	1	(1)	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。