

勤労青少年ホーム跡地活用事業
実施方針

平成 29 年 5 月

高浜市

1. 事業の目的

高浜市では「公共施設総合管理計画（平成27年度策定）」において、今後の社会情勢や景気の動向を考慮すると、さらに厳しい財政状況が見込まれることから、施設の総量圧縮により生じた未利用資産については、資産の売却や貸付などの方法について検討するとしている。

そのなかで、勤労青少年ホームについては、他施設へ機能移転等を行い、跡地については、プール等を含むスポーツの拠点となる施設を民間事業者が整備することとしている。

これは、以下3つの目的に基づき行うものである。

- (1) 市民がスポーツに親しむことのできる新たな拠点をつくることで、スポーツ振興を図り、市民の健康増進や市民交流の場を充実させること。
- (2) 「高浜小学校等整備事業基本計画（平成28年2月）」において、高浜小学校の建替えを機に、水泳指導は民間施設で行うこととしており、学校プール機能を有する民間施設を活用した新たな水泳指導の取組みを進めていくこと。
- (3) 民間のノウハウを活用して、可能な限り財政負担を軽減すること。

2. 事業内容

(1) 事業名称

高浜市勤労青少年ホーム跡地活用事業

(2) 事業用地

現況：高浜市勤労青少年ホーム

所在地：高浜市論地町五丁目6番地4

敷地面積：8,728.57 m²

用途地域：準工業地域

建ぺい率： 60%

容積率： 200%

(3) 提案を求める施設

- ・屋内温水プール、テニスコートを備えるスポーツ施設

＊その他の施設は、事業者の提案による。

＊屋内温水プールは、25mとし小学校低学年の水泳指導でも利用できること。

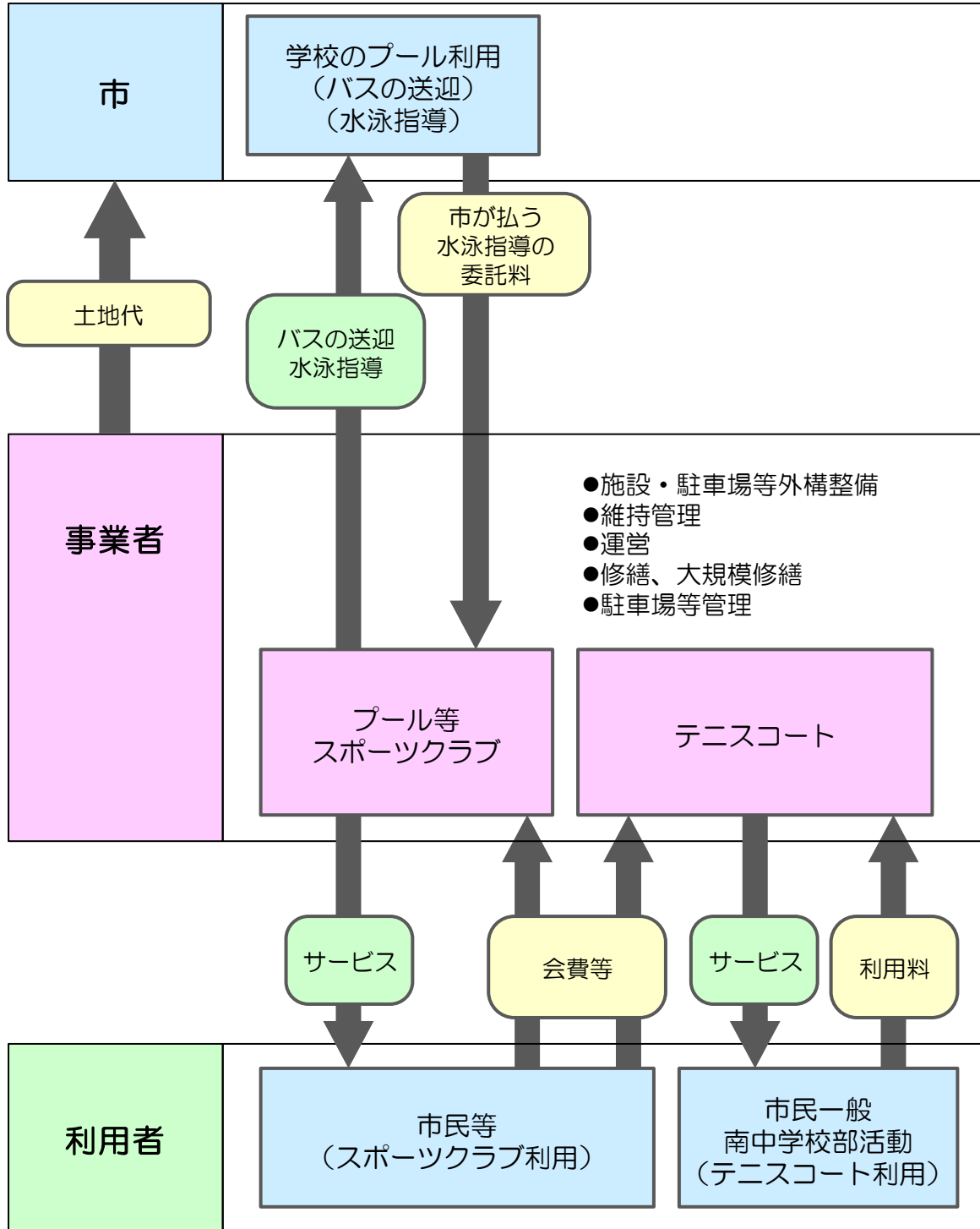
＊テニスコートは、隣接したコート4面を確保し、人工芝、夜間の照明設備を備えること。

(4) 市の要望事項

- ・小中学校のプール利用（水泳指導、夏休みの水泳指導）と、児童・生徒のバスでの送り迎え。プール利用は、平成31年度より高浜小学校からスタートする。高浜小学校以外の学校についても順次利用を予定している。
- ・テニスコートは、当分の間、南中学校の部活動での利用等、現状の利用に近い形で利用できることが望ましい。

(5) 事業スキーム

今回想定している事業スキームを以下に示す。



(6) 事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおり。

事業者選定・決定	募集要項公表時～平成29年12月上旬
設計・整備期間	平成30年4月1日～平成31年3月31日
施設供用開始	平成31年4月1日
供用期間	供用開始（供用開始とは、工事が完成し、本件施設が利用を開始することをいう。）より20年間
その他の収益機能の整備	事業者提案による。

3. 事業者の選定等に関する事項

(1) 募集方式

事業者による金融能力、建物・レイアウト等の企画、スポーツ施設等の運営能力に期待し、広範囲な民間提案を受け付けるプロポーザル方式を採用する。

(2) 選定審査等

本事業の選定審査は、外部有識者、市職員等で構成する勤労青少年ホーム跡地活用事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において実施するものとする。

(3) 事業者の選定

選定委員会における選定結果を踏まえて、市は優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、文書で応募者に通知するとともに、速やかに市ホームページ等で公表する。

優先交渉権者と協議の上、基本協定を締結する。ただし、優先交渉権者との協議が整わなかった場合には、次点交渉権者と協議を行う。

(4) 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）は以下のとおり。

内 容	日 程
実施方針の公表	平成29年5月15日
実施方針に関する質問の受付	平成29年5月15日～26日
実施方針に関する質問回答公表	平成29年7月中旬
募集要項等の公表	平成29年7月中旬
募集要項等に関する質問の受付	平成29年7月中旬～下旬
募集要項等に関する質問回答公表	平成29年8月中旬
参加表明書の提出	平成29年9月中旬

提案書提出	平成 29 年 10 月中旬
ヒアリング・提案審査	平成 29 年 11 月中旬
事業者選定結果の公表	平成 29 年 12 月下旬
基本協定締結	平成 30 年 2 月中旬
契約締結	平成 30 年 3 月下旬

(5) 応募者の構成及び資格等

応募者は、単独の企業若しくは複数の企業等により構成されたコンソーシアムであることとし、コンソーシアムの場合には応募手続きを行う代表者を定めるものとする。

応募者が「(6) 応募資格要件」に掲げる要件（以下「応募資格要件等」という。）のいずれかを満たさない場合又は、事業者の選定日までに応募資格要件等に該当しなくなったことが判明した場合は評価対象から除外し、事業者の選定日から契約締結日までに応募資格要件等に該当しなくなったことが判明した場合は、契約を締結しないものとする。

(6) 応募資格要件について

①参加資格要件

応募者は、以下の参加資格要件を満たすこと。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (イ) 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者であること。
- (ウ) 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けていない者であること。
- (エ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。
- (オ) 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（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 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を含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）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（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）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。
- (カ) 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者であること。
- (キ) 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者又は申立てをなされていない者であること。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。

- (ク) 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者であること。
- (ケ) 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（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破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産の申立てを含む。）がなされていない者であること。
- (コ) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に市から入札参加資格停止の措置を受けていない者であること。
- (サ) 最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者であること。
- (シ) 市が本事業について、以下に示すアドバイザー業務を委託する企業及びかかる企業と当該アドバイザー業務においてこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
 - ・株式会社 ファインコラボレート研究所
 - ・富田法律事務所
- (ス) 応募者のいずれかが、他の応募者として参加していないこと。ただし、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の応募者が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- (セ) 高浜市暴力団排除条例（平成24年高浜市条例第4号）第6条に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

②設計・建設・維持管理・運営企業の参加資格要件

応募者のうち、設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者は、それぞれ(ア)、(イ)及び(ウ)の要件を満たすこと。なお、(ア)、(イ)及び(ウ)のうち、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。

(ア) 設計企業

- ・平成28年度・平成29年度市の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ・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。
- ・1,000㎡以上のスポーツ施設等（25m屋内プールを含む）の設計の実績を有すること。

(イ) 建設企業

- ・平成28年度・平成29年度市の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ・建設業法第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た者であること。
- ・平成28・29年度市の入札参加有資格者名簿（工事）における建築一式工事経営事項審査の評点が700点以上であり、かつ、愛知県内に本店、支店、営業所その他これらに類する事業所を有すること。

(ウ) 維持管理・運営企業

- ・市の平成28年度・平成29年度入札参加資格者名簿に登録されていること。

- ・1,000㎡以上のスポーツ施設等（25m屋内プールを含む）の維持管理・運営の実績を有すること。

- ③ 参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は認めない。ただし、構成員が入札参加資格停止に該当する場合や、その他その理由がやむを得ないと市が認めた場合は、市と協議を行うことができる。協議の結果、市が承認した場合には、応募者の構成員を追加・変更することができる。なお、代表企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、いかなる理由においても失格は免れない。

4. 事業者との契約及びリスク分担

優先交渉権者(優先交渉権者との協議が整わなかった場合は次点交渉権者)は、市と本事業用地の事業契約書について、内容の詳細を互いに誠意を持って確定させる。ただし、議会の議決に付すべき内容を含む場合は、議決（可決）が無ければ契約を締結しない。

(1) 契約形態

定期借地契約を基本とし、市の利用権が契約等により20年間が確保されるとともに、次に示すリスク分担が実現されることを前提として、事業者に水泳指導等の委託料を支払う契約とする。

(2) 事業実施に係るリスクの分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として次に掲げるリスク分担表のとおりとする。なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者との協議により締結する契約書において明確にする。

■リスク分担表

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
募集要項リスク		募集要項の誤り・変更	●	
応募リスク		応募費用に関するもの		●
制度 関連 リスク	法制度リスク	事業に直接関係する法令の変更、新たな法律の成立		●
	許認可リスク	民間側の事由による事業者の許認可取得遅延		●
		市の事由による事業者の許認可取得遅延	●	
税制度リスク	事業者の利益や運営に係る税制度の新設変更		●	
社会 リスク	住民対応リスク	募集要項等に示す範囲のもの	●	
		上記以外のもの		●
	第三者賠償リスク	事業実施に起因して第三者に及ぼした損害		●
	環境問題リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等に関する対応		●
債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	●	
		事業者の債務不履行による中断・中止		●
不可抗力リスク		天災・暴動等自然的又は人為的な事象 (事業者の所有・管理の範囲内にあるもの)		●
経済 リスク	資金調達リスク	事業者等が実施する事業に必要な資金調達・確保		●
	金利リスク	金利変動		●

	物価リスク	インフレ・デフレ（維持管理・運営業務）		●
測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
用地の確保リスク		事業用地以外で事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
用地の瑕疵リスク		調査資料等で予見できることに関するもの		●
		上記資料により予見できないことに関するもの	●	
施設の瑕疵リスク		事業者の施工によるもの		●
施設の劣化リスク		老朽化の進行による補修費の発生		●
計画変更リスク		施設完成前に市が要望した軽微な変更		●
		事業者の提案・要望による維持管理運営業務の変更に関するもの		●
維持管理運営コストリスク		維持管理運営業務の変更等に起因する維持管理運営費の増大		●
利用者トラブルリスク		事業者が実施する事業への利用者からの苦言への対処		●
事業者の経営破綻リスク		事業者の経営破綻等により、施設・用地等の所有者が異動した場合における、市の使用の継続		●

5. 実施方針の意見及び質問について

実施方針の意見及び質問の受付は5月15日（月）～26日（金）までとし、回答については、7月中旬頃までに市ホームページで公表する。

6. 事業者の募集等について

（1）費用負担

提案書の作成等、応募に必要な費用は応募者の負担とする。

（2）虚偽の記載

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

（3）応募書類の取り扱い

応募書類は、公表、返却はしない。

（4）その他

その他詳細事項については、募集要項で公表する。

7. 担当事務局

高浜市役所 こども未来部 文化スポーツグループ（いきいき広場3階）

電話番号 0566-52-1111（代）（内線330・331）

FAX番号 0566-52-7918

Eメール bunka@city.takahama.lg.jp