

# 山形市立商業高等学校校舎等改築事業

## 実施方針

平成30年4月27日

山 形 市



山形市（以下「市」という。）は、山形市立商業高等学校校舎等改築事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）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、PFI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（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたって、PFI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	5
第 2	事業者の募集及び選定に関する事項	6
1	事業者選定に関する基本的事項	6
2	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
4	提案書類の取扱い	13
5	特別目的会社（SPC）との契約手続き	13
第 3	選定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	15
1	基本的考え方	15
2	予想されるリスクと責任分担	15
3	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
4	事業終了後の措置	16
第 4	立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1	基本条件	17
2	既存施設概要	17
3	整備施設概要	18
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	20
1	基本的な考え方	20
2	管轄裁判所の指定	20
第 6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
1	選定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	21
2	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
3	金融機関（融資団）と市の協議	21
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等に関する事項	22
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3	その他の支援に関する事項	22
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1	議会の議決	23
2	応募に伴う費用負担	23
3	問合せ先	23
別紙 1	リスク分担表（案）	24
別紙 2	事業用地位置図	26
様式 1	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書	27
様式 2	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書	28
様式 3	実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書	29

## 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

山形市立商業高等学校校舎等改築事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

山形市長 佐藤孝弘

#### (3) 事業の目的

山形市立商業高等学校（以下「山商」という。）は、山形市の発展のために商業学校を設立したいという市民の強い要望により、大正7年に開校した。以来、卒業生は地元山形を支え、地域経済の発展に貢献してきた。現在、県内唯一の市立高等学校となった山商は、今後とも地域社会を担う有為な人財を輩出する高校として、市民の期待と信頼に応える学校であり続けなければならない。

現在の山商の校舎は、昭和49年に東側校舎・南側校舎、昭和50年に北側校舎・屋内運動場が完成している。平成24年に策定された「市有施設の耐震診断・改修に係る基本方針」に基づいて耐震診断調査を実施した結果、これらのほとんどの施設が構造耐震基準を下回る事が判明し、早急な耐震化対策が必要とされた。

このような背景の下、平成27年9月に「校舎等改築整備方針」、平成29年12月に「市立商業高等学校校舎等改築事業基本構想」が策定された。これらを踏まえて、県内商業教育の中核校として、また、「日本一の商業高校」を目指した質の高い教育を実現できる教育施設の整備が必要となっている。

#### 「基本構想」による「山商のめざすべき4つの姿」

- 県内商業教育の中核校として、全国の商業高校のリーディングスクールとして、質の高い教育を行う学校
- 山形市の発展のために、将来の山形市を担う“人財”を育成する学校。
- 市民及び地元の産業界に元気と活力を与える学校。
- 「社会に開かれた教育課程」を実現する学校。

本事業において、本市の商業教育学校にふさわしい魅力ある校舎整備の実現を目的とし、以下に掲げる事項を期待するものである。

- ① 安全・安心を確保した施設
- ② “山商らしい”学校づくりを推進する施設
- ③ 生徒一人ひとりの学習ニーズに対応する施設
- ④ 社会の変化・時代の要請に対応する施設
- ⑤ バリアフリー等に配慮した施設
- ⑥ 環境との共生に配慮した施設

⑦ 避難施設として防災機能を備えた施設

⑧ 周辺地域に配慮した施設

また、本事業が、地域経済の活性化に寄与する事業となることを期待している。

山形市立商業高等学校校舎等（以下「本施設」という。）の整備及び管理運営にあたっては、民間事業者の創意工夫の発揮によって、魅力ある校舎整備の実現のみならず、効率的かつ効果的な整備による財政負担の縮減等を期待し、P F I法に基づき実施するものである。

#### (4) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、選定事業者は新校舎の設計・建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施するB T O方式（Build Transfer Operate）とする。

#### (5) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

##### ① 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務（解体設計・基本設計・実施設計）
- ウ 各種申請等業務
- エ 交付金申請補助業務

##### ② I期建設業務

- ア 備品等移設業務
- イ 解体・撤去業務
- ウ 建設工事業務
- エ 什器備品設置業務
- オ 工事監理業務
- カ 施設引渡し業務

##### ③ II期建設業務

- ア 備品等移設業務
- イ 解体・撤去業務
- ウ 建設工事業務
- エ 什器備品設置業務
- オ 工事監理業務
- カ 施設引渡し業務

##### ④ 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務

- エ 情報端末機器保守・更新業務
- オ 外構等保守管理業務
- カ 清掃業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 保安警備業務
- ケ 修繕業務

⑤ 運營業務

- ア 食堂運營業務
- イ 売店運營業務
- ウ 自動販売機設置業務

(6) 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。

① 設計・建設業務の対価

市は、選定事業者が実施する設計及び建設業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、P F I 法第 14 条第 1 項に基づいて市と選定事業者の間で締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）に定める額を割賦方式により支払う。

なお、本事業では、学校施設環境改善交付金（文部科学省）及び起債等の活用を想定しており、学校施設環境改善交付金及び起債等については、市への所有権移転後一括で支払う。

② 維持管理業務の対価

市は、選定事業者が実施する維持管理業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間に事業契約に定める額を支払う。

③ 運營業務に係る収入

選定事業者が実施する運營業務に係る収入は、選定事業者の収入とする。

(7) 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	平成 31 年 1 月
特定事業仮契約の締結	平成 31 年 2 月
特定事業契約に係る議会議決（本契約締結）	平成 31 年 3 月
設計・建設期間	平成 31 年 4 月～平成 35 年 11 月 30 日
I 期対象施設の建設期間	平成 32 年 4 月 1 日～平成 34 年 3 月 31 日
I 期対象施設の供用開始	平成 34 年 4 月 1 日
II 期対象施設の建設期間	平成 34 年 4 月 1 日～平成 35 年 11 月 30 日
II 期対象施設の供用開始	平成 35 年 12 月 1 日
維持管理・運営期間	平成 34 年 4 月 1 日～平成 49 年 3 月 31 日
I 期対象施設の維持管理・運営期間	平成 34 年 4 月 1 日～平成 49 年 3 月 31 日
II 期対象施設の維持管理・運営期間	平成 35 年 12 月 1 日～平成 49 年 3 月 31 日
本事業の終了	平成 49 年 3 月 31 日

I 期対象施設	現あかねヶ丘公園西側の解体、新校舎及び屋内運動施設等の建設（引越し含む）、新テニスコートの整備
II 期対象施設	既存校舎等の解体、新グラウンド及び野球場の整備、新設あかねヶ丘公園北側の整地

(8) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたり、選定事業者は関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。



## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担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) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② 事業者に移転されるリスクの検討
- ③ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- ④ 上記の結果を踏まえた総合的評価

### (4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

なお、結果はホームページ等により公表する。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

#### (2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

#### (3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

##### ① 資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

##### ② 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

#### (4) 検討委員会の設置

市は市職員により構成される「山形市立商業高等学校校舎等改築事業者検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置する。

なお、検討委員会は、学識経験者に検討委員会への出席を求め、意見を聴くこととする。

検討委員会の委員及び出席を求める学識経験者については、入札公告時に明らかにする。

市は、検討委員会の検討結果をもとに落札者を決定する。

#### (5) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

#### (6) 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

### (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	平成 30 年 4 月 27 日（金）
実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会	平成 30 年 5 月 14 日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	平成 30 年 5 月 14 日（月） ～ 5 月 18 日（金）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答 公表	平成 30 年 6 月 12 日（火）
特定事業の選定・公表	平成 30 年 6 月中旬
入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本 協定書(案)、事業契約書（案）の公表）	平成 30 年 7 月上旬
入札説明書等に関する質問の受付	平成 30 年 7 月
入札説明書等に関する質問の回答	平成 30 年 8 月
資格審査の受付	平成 30 年 8 月
入札参加資格審査通過者との対話の実施	平成 30 年 9 月
入札及び提案書類の受付	平成 30 年 11 月
落札者の決定及び公表	平成 30 年 12 月
基本協定の締結	平成 31 年 1 月
特定事業仮契約の締結	平成 31 年 2 月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	平成 31 年 3 月

### (2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会について

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会の実施については、次のとおりとする。

#### ① 説明会開催日及び現地見学会開催場所

日 時：平成 30 年 5 月 14 日（月）午後 2 時から午後 4 時まで

場 所：山形市立商業高等学校 情報総合実習室

資 料：参加にあたっては、山形市のホームページから、実施方針等をダウンロードして持参すること。[www.city.yamagata-yamagata.lg.jp](http://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp)

#### ② 申込み方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書」（様式 3）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「説明会参加申込書」と記載すること。

③ 参加申込期限

平成 30 年 5 月 8 日(火) 午後 3 時まで

④ 送付先

山形市立商業高等学校 事務局

E-Mail : shinyamasyo@yamagatacity-ch. ed. jp

(3) 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公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

① 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式 1）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式 2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「質問・意見書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

② 受付期間

平成 30 年 5 月 14 日(月)～平成 30 年 5 月 18 日(金) 午後 3 時まで

③ 送付先

山形市立商業高等学校 事務局

E-Mail : shinyamasyo@yamagatacity-ch. ed. jp

④ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は山形市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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があると考えられるものは公表しない。

回答公表日：平成 30 年 6 月 12 日(火)

(4) 特定事業の選定・公表

市は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(5) 入札公告

市は、入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「入札説明書等」という。）を山形市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、入札公告時に明らかにする。

### 3 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

##### ① 入札参加者の構成

- ア 入札参加者は、本事業の設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。
- イ 入札参加グループは、特別目的会社（SPC）に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）とSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。構成員と協力企業を総称して以下「構成企業」という。）で構成すること。入札参加グループは、構成員のみとすることも可能とする。
- ウ 構成企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができるが、その際は、当該委託又は請負にかかる契約の締結後速やかに市に通知すること。
- エ 構成企業には、山形市内に本社を有する者を3者以上入れること。
- オ 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後のPFI普及の意味から、山形市内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。落札者の審査にあたっては、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。
- カ 電気設備工事及び機械設備工事業者については、山形市に本社を有する者をそれぞれ複数入れるよう配慮を求める。

##### ② 構成員・協力企業・代表企業の選定

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企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続きを行うこと。代表企業は、山形市内に本社を有する者であることが望ましい。

##### ③ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本金面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

※ 「資本金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。以下同じ。

##### ④ 複数提案の禁止

入札参加者の構成員、協力企業及びこれらの企業と資本金面もしく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ができない。

## (2) 入札参加者の参加資格要件

### ① 入札参加者の参加資格要件（共通）

入札参加者の構成員及び協力企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- ア 山形市の定める指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- 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項の規定に該当する者。
- ウ 検討委員会の委員及び出席を求める学識経験者が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- エ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・日比谷パーク法律事務所
- オ 次のいずれかに該当する者。

(ア) 法人でない者。

(イ) 次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。

(a) 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項若しくは第2項又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(b) 民事再生法（平成12年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者。

(d) 旧破産法（大正11年法律第71号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正11年法律第72号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。

(ウ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。

(a) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。

(b) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。

(c) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。

(d) 山形市暴力団排除条例（平成23年12月13日条例第25号）第2条第2号に規定する暴力団員及び暴力団員等（山形市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴

力団員等をいう。)

- (e) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- (x) 暴力団員又は暴力団員等がその事業活動を支配する法人。
- (o) その者の親会社等が(i)から(x)までのいずれかに該当する法人。

## ② 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務に当たる者は、上記①の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

### 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、(ア)～(ウ)の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの1者は(ア)～(ウ)の要件を満たし、他の者は(ア)(イ)を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 市の平成29・30年度競争入札参加資格者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）において、建築士事務所として登録されている者であること。
- (ウ) 平成15年4月1日以降に、延べ床面積5,000㎡以上の学校の校舎整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務又は実施設計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、(ア)～(エ)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、そのうちの1者は(ア)～(エ)の要件を満たし、他の者は(ア)(イ)を満たすこと。なお、(ア)～(エ)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。

- (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）建設業法第15条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- (イ) 市の平成29・30年度競争入札参加資格者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）に登録されていること。
- (ウ) 市の平成29・30年度競争入札参加資格者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）に建築一式工事として登録されており、格付けがA等級かつ総合点数が860点以上のものであること。
- (エ) 平成15年4月1日以降に、延べ床面積5,000㎡以上の学校校舎の工事を施工した実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、その共同企業体中最大の出資比率で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限

る。

#### ウ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)～(ウ)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、そのうちの1者は(ア)～(ウ)の要件を満たし、他の者は(ア)(イ)を満たすこと。

(ア) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 市の平成29・30年度競争入札参加資格者名簿(建設工事、測量・建設コンサルタント等)において、建築士事務所として登録されている者であること。

(ウ) 平成15年4月1日以降に、延べ床面積5,000㎡以上の学校の校舎整備に係る新築又は改築(一部を除く)の基本設計業務、実施設計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、(ア)(イ)の要件を満たすこと。維持管理業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)(イ)を満たすこと。

(ア) 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格(許可、登録、認定等)及び資格者を有すること。

(イ) 市の平成29・30年競争入札参加資格名簿(物品・業務委託)に登録されている者であること。

#### 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、(ア)(イ)の要件を満たすこと。運営業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)(イ)を満たすこと。

(ア) 運営業務の遂行において、担当する業務に必要な資格(許可、登録、認定等)及び資格者を有すること。

(イ) 市の平成29・30年競争入札参加資格名簿(物品・業務委託)に登録されている者であること。

### (3) 市の入札参加資格を有さない者の参加

平成29・30年度競争入札参加資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、入札参加資格審査の受付までに登録を行うこと。

### (4) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は資格審査受付日とする。

### (5) 参加資格の喪失

- ① 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、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資格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、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

- ② 開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ことができるものとする。
- ③ 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。

#### 4 提案書類の取扱い

##### (1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

##### (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、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

#### 5 特別目的会社（SPC）との契約手続き

##### (1) 契約手続き

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、落札者は特定事業仮契約締結までに本事業を実施するSPCを設立し、市はSPCと事業契約を締結する。また、当該SPCを選定事業者とする。

##### (2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、特定事業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を山形市内に設立すること。

なお、入札参加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への出資比率が50%を超えるものとする。代表企業のSPCへの出資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、市の事前の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。

### 第3 選定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 基本的考え方

本事業における本施設の設計、建設、維持管理及び運営等における業務遂行上の責任は、原則として選定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選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

#### 3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、選定事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び選定事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

##### (1) 設計・建設段階

市は、選定事業者が実施する設計業務及び建設業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (2) 施設引渡し段階

市は、建設工事の完成時に選定事業者から施設の譲渡を受けるにあたり、選定事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (3) 維持管理・運営段階

市は、選定事業者の実施する維持管理業務及び運営業務について、定期的に確認を行う。また、選定事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (4) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、市に生じるものは市の負担とし、選定事業者の書類作成等に係る費用は選定事業者の負担とする。

##### (5) モニタリングの結果に対する対応

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

#### 4 事業終了後の措置

選定事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。

## 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 基本条件

住所	山形市あかねヶ丘一丁目地内	
敷地面積	約 75,200 m <sup>2</sup> 山形市商業高校部分：約 55,400 m <sup>2</sup> あかねヶ丘公園部分：約 19,890 m <sup>2</sup> （都市計画公園）	
用途地域	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域
容積率	100%	150%
建ぺい率	50%	60%
高さ制限	10m	12m
斜線制限（前面道路）	1.25L	
斜線制限（北側）	5m+1.25L	
防火地域	指定なし	
日影規制	軒高7m超又は地上3階建以上 4時間-2.5h（測定面高さ1.5m）	
接道	北側・東側・西側：市道上町1号（幅員6.0m） 南側：市道県陸上競技場北線（幅員11.0m）	
その他	あかねヶ丘公園の集会所（平屋122 m <sup>2</sup> ）は残置。	

### 2 既存施設概要

#### ■校舎等

施設名	内容	延床面積	構造等
①校舎等	普通教室7クラス×3学年、特別教室、管理室等	9,539 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造4階建
②屋内運動場	バスケットコート2面、部室、倉庫	5,276 m <sup>2</sup>	鉄骨造他
③山商会館	クラブハウス、食堂、宿泊室（和室大部屋6室）	1,012 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造3階建
④武道館	レスリング場2面、剣道場2面、体操器具	1,199 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造2階建
⑤図書館		1,007 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造2階建
⑥クラブハウス	A棟・B棟	874 m <sup>2</sup>	鉄骨造他

#### ■屋外運動施設

施設名	面積(m <sup>2</sup> )	備考
⑦グラウンド	約10,200 m <sup>2</sup>	300mトラック（兼サッカー場）、照明設備
⑧野球場	約10,500 m <sup>2</sup>	110×90m、マウンド、照明設備
⑨テニスコート	約3,600 m <sup>2</sup>	6面人工芝、照明設備、ハウス
⑩プール	約1,480 m <sup>2</sup>	25m×8コース、ハウス、機械室

■あかねヶ丘公園（約 19,800 m<sup>2</sup>）

防球フェンス、ベンチ、集会所（平屋 122 m<sup>2</sup>）、トイレ、  
（I 期建設部分）コンビネーション遊具、パーゴラ、砂場、トイレ、記念碑（移設）等

### 3 整備施設概要

施設名		内容	面積	時期	
本体施設	校舎棟	管理諸室	職員室（ミーティングスペース、談話・休憩コーナー）、印刷室、資料室、進路室、進路資料室、進路相談室、事務室、倉庫、大会議室、小会議室、校長室、応接室、生徒会活動室、放送関係諸室、校史編纂室、教職員ロッカー室・休養室、技能技師作業室、ごみ置き場、機械室	10,132.2 m <sup>2</sup>	I 期
		保健関係諸室	保健室（休養スペース、相談スペース、薬品保管庫、倉庫）、カウンセリング室		
		普通教室	普通教室(21 教室)		
		商業科実習諸室	情報総合実習室（輪誠ホール）、マーケティング室、ビジネス経済室、総合実践室、簿記室、アクティブ・ラーニング室、ICT 室 1～5、プログラミング実習室、商業教育研究室、情報教育研究室、サーバー室、情報機材室、課題研究室 A～E		
		家庭科実習諸室	調理実習室、被服実習室、家庭科研究室		
		学習諸室	理科室 1・2、視聴覚室、音楽室、美術室、地歴科・公民科研究室、数学科研究室、理科研究室、外国語科研究室、芸術科研究室		
		図書館	開架・閲覧スペース、閉架スペース、情報検索・自学自習スペース、学習室（国語科講義室）、司書室、国語科研究室		
		食堂	食堂（ラーニング・コモンズ）、厨房		
		共用部	トイレ、廊下、昇降口、玄関ホール、生徒ラウンジ、エレベーター、売店、倉庫等		
屋内体育館棟	第 1 体育館	アリーナ（バスケットボール 3 面、天井高さ 12m 以上）、ステージ、ステージ控え室、体育科研究室、器具・用具庫、ランニングコース（観覧スペース兼ねる）	7,396.2 m <sup>2</sup>	I 期	
	第 2 体育館	アリーナ（バスケットボール 2 面、天井高さ 9m 以上）、管理室、器具・用具庫			
	（第 1・第 2 付随施設）	雨天練習場（高さ 4m 程度 ※ピロティ可）レスリング場（2 面）、剣道場（2 面）、卓球場、トレーニングルーム（※半地下可）、屋外利用備品庫			
	共用部	ミーティングルーム、シャワー室、更衣室、水場、トイレ、クラブハウス（屋内運動部）			
セミナーハウス棟		宿泊室（10 室）、管理室（5 室）、リネン室、浴室、洗面所・洗濯場	658.8 m <sup>2</sup>	I 期	
合計			18,187.2 m <sup>2</sup>		

施設名	内容	面積	時期
屋外運動施設	サッカー場、走路（100m、外周）、野球場、テニスコート（6面）、ソフトボール場		Ⅱ期
屋外附属施設	屋外用クラブハウス（更衣室・トイレ・用具置き場等）	300.0 ㎡	Ⅱ期
外構等	広場、敷地内道路、駐車場 100 台、駐輪場 500 台、植栽、ランニングコース等		I 期 Ⅱ期

【あかねヶ丘公園】

施設名	内容	面積	時期
新あかねヶ丘公園 （移設）	Ⅱ期工事部分の整地のみとし、整備は市が行う。	約 19,890 ㎡	Ⅱ期

## 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

### 1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に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。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、山形地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。



## 第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

### 1 選定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

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定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、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

### 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

### 3 金融機関（融資団）と市の協議

市は、本事業の安定的な継続を確保するため、一定の重要事項について、選定事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、以下の事項を含む直接協定を締結することがある。

- ① 金融機関等の融資団が自身の保有する選定事業者に対する債権回収・保全の状態及び選定事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務
- ② 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務
- ③ 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

## 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等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定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、それによるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本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は、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### 3 その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

市は債務負担行為の設定に関する議決について、平成 30 年 6 月定例会に、事業契約に関する議決については、平成 31 年 3 月に定例会に提出する予定である。

### 2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### 3 問合せ先

山形市立商業高等学校 事務局

〒990-2481 山形県山形市あかねヶ丘一丁目 9 番 1 号

TEL : 023-643-4115

FAX : 023-643-4118

E-Mail : shinyamasyo@yamagatacity-ch.ed.jp

## 別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

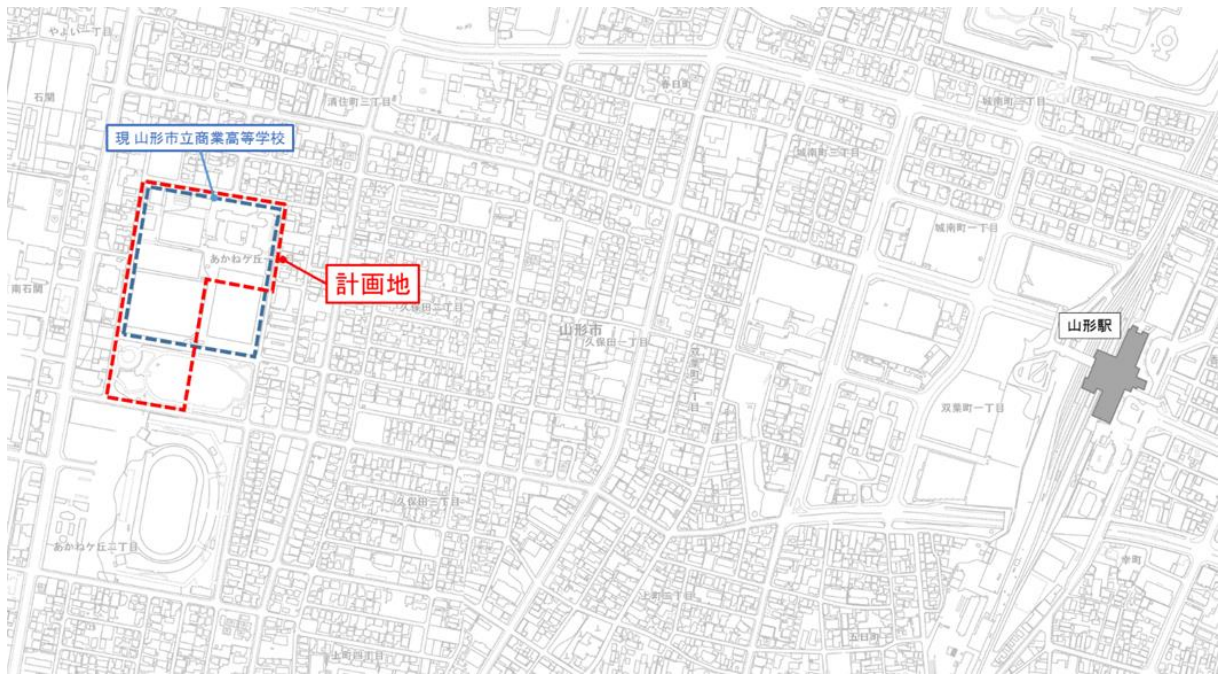
負担者：○主分担、△従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項、公募資料の誤りや不備	○	
	応募コスト	応募に係るコストの負担		○
	事業内容の変更	事業の業務範囲の縮小、拡充等	○	
	法令の変更	本事業に直接関係する法令の変更	○	
		上記以外の法令の変更		○
	税制度の変更	消費税の変更	○	
		事業者の利益に課せられる税制度の変更(例：法人税率の変更)、新設		○
	住民対応	事業者が行う業務に起因するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	第三者への損害	事業者が行う業務に起因するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	事業の中止・延期	事業方針の変更等、市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延によるもの	○	
		経営悪化等による事業者の倒産等、事業者の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延によるもの		○
	物価変動	設計・建設期間中の物価変動	○	△
		維持管理期間・運営中の物価変動	○	△
資金調達	必要投資額の調達に関する事		○	
金利変動	基準金利確定日以前の金利変動	○		
	基準金利確定日以降の金利変動		○	
要求水準書の変更	市の責による要求水準変更によるもの	○		
	事業者の責による要求水準変更によるもの		○	
不可抗力	戦争・暴動・天災等による損害、事業の中止	○	△	
瑕疵担保	瑕疵担保期間内に発見された施設の瑕疵によるもの		○	
設計・建設	用地の確保	計画用地の確保、計画用地の土壌汚染、埋蔵文化財、計画用地中の障害物に起因するもの	○	
	測量・調査	市が実施した測量・調査に起因するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に起因するもの		○
	設計の変更・不備	市の指示又は市の事由による設計変更、不備によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による供用開始の遅延		○
	工事費増大	市の指示による工事費の増大	○	
上記以外の工事費の増大			○	
維持管理費の上昇	物価、計画変更以外の要因による維持管理費用の増大		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営	施設損傷	事業者の責による施設の損傷		○
		生徒・教職員等の責による施設の損傷	○	
	施設劣化	事業者の責（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関する		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	技術革新リスク	事業者の業務範囲の情報端末機器や設備等における技術革新による技術の陳腐化		○
不審者対応	不審者の侵入に伴う問題の発生		○	
事業終了	移管手続き	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		○
		上記以外の事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大	○	

別紙2 事業用地位置図

山形市立商業高等学校校舎等改築事業  
事業用地位置図



様式 1 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

平成 年 月 日

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

「山形市立商業高等学校校舎等改築事業」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	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(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。

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

平成 年 月 日

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

「山形市立商業高等学校校舎等改築事業」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・提案等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	
	F A X	
	E-mail	
提出意見・提案数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容
1							
2							
...							
(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。



様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書

山形市立商業高等学校 事務局 行き

平成 年 月 日

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会  
参加申込書

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電話	
F A X	
E-mail	
説明会参加者名 (最大2名)	
見学会参加者名 (最大2名)	

**説明会参加者名簿の公表について**

説明会参加者の社名を市ホームページに公表する予定です。社名公表の可否をご回答ください。  
(選択肢に○をつける、望まない選択肢を削除する、等でお知らせください。)

社名公表	公表を可とする	公表を不可とする
------	---------	----------

※ 参加者名簿については、事業機会の創出のため公表するものです。

※ 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。