

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）第5条第1項の規定により、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）」に関する実施方針を定めたので、同条第3項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成28年4月27日

九州地方整備局長 小平田 浩司

海の中道海浜公園研修宿泊施設等  
管理運営事業（仮称）

実施方針

平成 28 年 4 月

国土交通省九州地方整備局

## 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.	特定事業の選定方法に関する事項	6
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1.	民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方	6
2.	選定の手順及びスケジュール	6
3.	応募者の参加資格要件	8
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	12
1.	責任分担の基本的な考え方	12
2.	想定されるリスクと責任分担	12
3.	民間事業者の責任の履行確保に関する事項	12
第4	公共施設等の立地ならびに規模及び配置に関する事項	13
1.	立地・本施設に関する事項	13
2.	現在の施設営業状況	14
第5	事業計画又は協定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	14
1.	疑義が生じた場合の措置	14
2.	管轄裁判所の指定	14
第6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	14
1.	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	14
2.	本事業の継続が困難となった場合の措置	14
3.	金融機関等と整備局との協議	15
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	15
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	15
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	15
3.	その他の支援に関する事項	16
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	16
1.	使用言語	16
2.	提出書類の作成に関する事項	16
3.	実施方針等に関する現地見学会及び質問・意見の受付等	16
4.	情報公開及び情報提供	17
5.	問合せ先	17

### 添付書類

- 別紙1 事業区域図
- 別紙2 資産所有区分の整理
- 別紙3 リスク分担表(案)
- 別紙4 現在の施設営業状況
- 別紙5 本事業で想定される事業スキーム図
- 様式1 実施方針等に関する質問書
- 様式2 実施方針等に関する意見書
- 様式3 現地見学会申込書

## 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

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）

#### (2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

##### ① 名称

海の中道海浜公園研修宿泊施設等

##### ② 種類

都市公園法に基づく公園施設（便益施設・運動施設）

#### (3) 公共施設等の管理者等

九州地方整備局長 小平田 浩司

#### (4) 事業目的

海の中道海浜公園リゾートエリアにおいては、都市公園法第 5 条に基づき、国土交通省九州地方整備局（以下、「整備局」という。）との協議により、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリーナ、テニスコート、駐車場、シオヤ岬レストハウス（以下、これらを総称して「本施設」という。）（本施設の位置等については、別紙 1「事業区域図」を参照）を公園施設として設置及び管理運営を行っているところであり、本公園のレクリエーションの拠点として現在まで良好な運営を継続している状況であるが、機構の業務見直しに伴い、機構による本施設の管理運営は平成 29 年度末までとなっている。

このため、海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）（以下、「本事業」という。）は、機構に代わり民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行うこと、並びに管理運営の終了後は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を解体撤去し、都市公園を原状に回復することを目的とする。

本事業の実施にあたっては、本施設が国の設置する都市公園内の公園施設であり、公共施設として広く一般の利用に供されるものであることを踏まえ、引き続き、便益施設及び運動施設として本施設が活用されるよう努めるものとする。

#### (5) 事業概要

選定された民間事業者（以下、「選定事業者」という。）は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立し、SPC は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B の建築物及び構築物等を所有した上で、以下の業務を実施するものとする。

①宿泊施設（ホテル）等管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

②マリーナ管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

③テニスコート管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

④駐車場管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

⑤解体撤去工事業務

- ・解体撤去工事設計業務
- ・解体撤去工事業務

⑥改修工事業務（提案がある場合のみ）。但し（7）②に定める維持管理・運営期間に行うものとする）

- ・改修工事設計業務
- ・改修工事業務

※全ての施設について運営業務の向上等に資する改修工事業務（独自のリニューアル等）に関する提案を事業者が行うことができる。ただし、改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合させること。

※SPCが所有することとなる施設（（8）②を参照）については、新築や増築及び躯体の改築を伴う改修工事の提案、並びに整備局が所有することとなる施設のうち建築本体及び外構に係る躯体の改築を伴う改修工事は提案できないものとする。

※SPCが所有することとなる施設については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め解体撤去の対象とする。また、解体撤去の対象外とする研修棟、シオヤ岬レストハウス、テニスコート、駐車場 A・C については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め維持管理・運営期間終了時に整備局へ引き渡すものとする。ただし維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で整備局へ引き渡すものとする。

※解体撤去工事業務、改修工事業務を実施する企業については、SPC が事業契約締結後に選定する。

業務区分一覧表

業務名	対象施設	事業期間中の資産の所有者 (※1)	業務区分		
			①維持管理業務 (※2)	②運営業務 (※3)	備考
①宿泊施設 (ホテル)等 管理運営業務	宿泊施設 (ホテル)	SPC	○	○	
	研修棟	整備局	○	○	
	シオヤ岬 レストハウス	整備局	○	○	維持管理業務及び 運営業務の実施の 有無について SPCは選択でき る。
②テニス コート管理 運営業務	テニスコート	整備局	○	○	
③マリーナ 管理運営業務	マリーナ	SPC	○	○	・クラブハウス含 む。 ・隣接地に栈橋あ り。(※4)
④駐車場管理 運営業務	駐車場A・C	整備局	○	○	
	駐車場B	SPC	○	○	
⑤解体撤去工 事業務	宿泊施設 (ホテル)、 マリーナ、 駐車場B	SPC	—	—	下記⑥による施 設・設備等を含む。
⑥改修工事業 務	全施設	整備局 SPC	○	○	提案がある場合の み。ただし、(7) ②に定める維持管 理・運営期間に行 うものとする。

※1 事業期間中の資産の所有区分の考え方については、別紙2「資産所有区分の整理」を参照すること。

※2 各施設の維持管理業務：

建築物保守管理、建築設備保守管理、備品等保守管理、外構施設保守管理、清掃、植物維持管理、安全管理、環境衛生管理、修繕（原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要な全ての更新・修繕等）等

※3 各施設の運営業務：

利用者への宿泊・研修サービス、並びにマリーナ、テニスコート及び駐車場利用サービス（以下、「宿泊・研修等サービス」という。）提供に係る受付、料金徴収、企画・営業、広報等（宿泊・研修等サービス提供に付随して飲食物販その他のサービスを提供する場合は、宿泊・研修等サービス提供と一体となって実施）

※4 隣接地の栈橋：

マリーナに隣接して、栈橋（福岡市所有）が都市公園区域外に設置されており、現事業者等は、当該栈橋について福岡市より占用許可を受けて（使用料免除）、マリーナと一体的に管理している。SPCは、当該栈橋の管理及び将来的な解体撤去について、福岡市と協議する必要がある。

## (6) 事業方式

SPC は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を所有した上で、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。）に基づき、本事業を実施する。SPC は整備局から都市公園法第 5 条に基づく本施設の設置管理許可を受けるものとする。設置管理許可の期間は 10 年を予定しているが、許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として整備局は許可の更新を行い、維持管理・運営期間及び解体撤去工事期間にわたって許可を与えるものとする。

## (7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成 52 年 3 月 31 日までの期間とする。

### ① 開業準備期間

機構からの引継ぎ等の開業準備期間は、事業契約の締結日から平成 30 年 3 月 31 日までを予定。

### ② 維持管理・運営期間

平成 30 年 4 月 1 日から平成 50 年 3 月 31 日までの期間（20 年間）を予定。

### ③ 解体撤去工事期間

平成 50 年 4 月 1 日から平成 52 年 3 月 31 日までの 2 年間を予定。

※ただし、平成 52 年 3 月 31 日以前に解体撤去工事が終了した場合は、その時点で事業期間も終了する。

## (8) 本事業の収入及び費用に関する事項

### ① SPC が実施する業務について

SPC は、自らが実施する業務に係る費用及び下記②に示す資産の譲渡対価を、本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。なお、整備局は、事業契約書に特段の定めがある場合を除き、SPC に対して本事業の実施に要する費用を支払わないものとする。

### ② 機構及び現事業者等が所有する資産の譲り受けについて

SPC は、管理運営業務の実施に先立ち、本施設のうち、宿泊施設、クラブハウスの構造躯体や設備配管、マリーナの舗装や修理庫躯体、並びに駐車場 B の舗装等の資産を機構より譲り受け、所有のうえ設置するものとする。

SPC は、維持管理・運営期間開始後、宿泊施設、研修棟、クラブハウスなど建物の内装や設備等（以下、「建物の内装や設備等」という。）について、管理運営業務に必要なものを設置するものとする。この際、SPC と、機構との営業契約により現在管理運営業務を行っている事業者等（以下、「現事業者等」という。）との間での個別の協議により、SPC が現事業者等の所有する建物の内装や設備等の資産を譲り受け、所有のうえ設置することは可能とし、SPC が譲り受けない現事業者等の所有資産については、現事業者等において撤去の義務を負う。なお、SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合には、SPC が現事業者等からの譲り受けを希望する資産項目や譲渡金額等、若しくは現事業者等が SPC への譲渡を希望し

ない資産項目等を、SPC と現事業者等との間での個別協議により定めるものとする。

SPC は、機構の所有する資産の譲り受けにあたり、機構と譲渡契約を締結するものとする。SPC と機構が締結する譲渡契約は、事業契約締結後速やかに締結するものとし、本施設の管理運営の開始に支障のないよう所有権移転等の手続きを行うものとする。SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合も同様とする。

SPC は、募集要項公表時に示す金額で機構と譲渡契約を締結し、選定後から実際の資産譲渡日の間の資産の増減分にかかる譲渡金額の見直し等については、SPC と機構との間で合意した金額とする。

SPC が設置する建物の内装や設備等（現事業者等が所有する建物の内装や設備等の資産を SPC が譲り受ける場合も含む）は、整備局の承諾を得ることにより、P8 ～9 に示す構成企業または協力企業（ただしホテルの運営業務に携わる企業に限る）が所有することができる。

整備局は、機構の所有する資産の SPC への譲り受けに係る費用一切を支払わないものとする。SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合も同様とする。

※整備局、機構及び現事業者等が所有する資産の内訳、並びに事業期間中の当該資産の所有区分の考え方については、別紙 2「資産所有区分の整理」を参照すること。また、現事業者等が所有する資産の簿価（H30.3 時点の見込み額）は別紙 2「資産所有区分の整理」の【参考 3】を参照すること。

### ③ 土地・施設使用料について

SPC は、都市公園法施行令第 20 条第 1 項に基づく土地・施設使用料を整備局に納めるものとする。SPC は、毎年度土地・施設使用料を納めることとし、事業期間中に金額の変更は予定していない。金額については、民間事業者の選定の際、募集要項公表時に示す金額とする。募集要項公表時に示す金額は、2,000 万円／年程度を見込んでいる。SPC は、土地・施設使用料を本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。

## （9）事業スケジュール

平成 29 年 5 月	事業契約の締結
平成 29 年 5 月～平成 30 年 3 月	開業準備期間
平成 30 年 4 月～平成 50 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 50 年 4 月～平成 52 年 3 月	解体撤去工事期間

## （10）本事業の実施に関する協定等

整備局は、PFI 法に定める手続きに従い本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。なお、詳細については募集要項公表時に示す。

### ① 基本協定

整備局は、選定事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

### ② 事業契約



整備局は、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約を締結し、SPC は、募集要項、選定事業者が提案した事業内容及び事業契約書の定めるところにより本事業を実施する。

#### (11) 遵守すべき法令等

SPC は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

#### (12) 事業期間終了時の措置

本施設のうち宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリナー、駐車場 B については、維持管理・運営期間の終了後、SPC が事業期間終了時まで解体撤去を完了し、都市公園を原状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は整地し、かつ解体撤去に伴う土壌汚染のない状態にするものとする。その他の施設については、維持管理・運営期間終了時に整備局へ引き渡すものとする。ただし、維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で整備局へ引き渡すものとする。

### 2. 特定事業の選定方法に関する事項

#### (1) 特定事業の選定にあたって

整備局は、PFI 法、PFI 基本方針及び「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」(平成 20 年 7 月 15 日改定)等を踏まえ、民間事業者が実施することにより資金の効率的かつ効果的活用が図られることが見込まれる場合に、本事業を特定事業として選定する。

#### (2) 特定事業の選定結果の公表

整備局は、前項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、整備局ホームページにおいて公表する予定である。なお、評価を行った結果、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

## 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に関する基本的な考え方

整備局は、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで民間事業者を選定する。

### 2. 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定に関する手順及びスケジュールは、以下のとおり予定している。

日程	内容
平成 28 年 5 月	現地見学会

平成 28 年	5 月	実施方針等に関する質問・意見受付
平成 28 年	9 月	募集要項等の公告
平成 28 年	10 月	参加表明書の受付
平成 28 年	11 月	競争参加資格の確認結果の通知
平成 29 年	1 月	提案書の提出
平成 29 年	3 月	民間事業者の決定
平成 29 年	4 月	基本協定の締結
平成 29 年	5 月	事業契約の締結

### (1) 有識者委員会の設置

整備局は、本事業に関する有識者からなる委員会（以下、「有識者委員会」という。）を設置する。有識者委員会は、審査資料に関する審査基準の審議及び民間事業者から提出された応募書類の審査・評価等を実施する。

#### 有識者委員会 委員

包清 博之	九州大学大学院芸術工学研究院教授
香野 剛	公認会計士
河野 正光	帝京大学経済学部教授
西島 浩之	一般社団法人 日本マリーナビーチ協会理事長
宮崎 晃	弁護士

(五十音順、敬称略)

### (2) 募集要項の公表

整備局は、特定事業の選定を行った場合は、本事業に係る募集要項について整備局のホームページにおいて公表する。

### (3) 質問受付及び回答の公表

整備局は、募集要項等に関する質問を受け付け、その回答を整備局ホームページにおいて公表する予定である。ただし、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

### (4) 第一次審査資料の受付

募集に応募しようとする民間事業者は、募集要項に定めるところにより、参加表明書及び第一次審査に必要な資料を提出する。

### (5) 第一次審査結果の通知

整備局は、第一次審査資料を提出した民間事業者（以下、「応募者」という。）を対象に参加

資格の有無を確認し、その結果を各応募者に通知する。参加資格があると認められた応募者は、第二次審査資料を提出することができる。

#### (6) 第二次審査資料の受付

第二次審査資料の提出資格があると認められた応募者は、募集要項の定めるところにより、本事業を実施するための提案書を提出する。

#### (7) ヒアリング

整備局は、必要に応じて第二次審査資料の提案の内容について、ヒアリングを実施する。

#### (8) 優先交渉権者の選定

整備局は、第二次審査資料を提出した者を対象に、有識者委員会における審議の結果を踏まえ、第二次審査資料を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

#### (9) 第二次審査結果の通知及び公表

整備局は、提案を総合的に評価した結果について、第二次審査資料を提出した各応募者に通知するとともに、整備局のホームページへの掲載等により公表する。

#### (10) 提出書類の取扱い

##### ① 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、整備局が、公表、展示その他本事業に関して必要と認める範囲において、整備局は、これを無償で使用することができる。なお、選定に至らなかった応募者の提出書類について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、商標権等の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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

### 3. 応募者の参加資格要件

#### (1) 応募者の構成

①応募者は、第1 1. (5) に示す①から⑥の業務を実施することを予定する単独又は複数の企業によって構成されるものとする。応募者を構成する企業（以下、SPCに出資を行う者を「構成企業」といい、出資を行わない者を「協力企業」という。）は、構成企業の中から代表となる企業（以下、「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続きを行うものとする。なお、宿泊施設（ホテル）の運営業務に携わる企業のうち、少なくとも1社は本事業の構成企業であるものとする。

②SPCへの出資については、以下の要件を満たすこととする。

- 1) 代表企業又は構成企業である株主が SPC の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有すること。
  - 2) 代表企業又は構成企業を除く株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。
  - 3) SPC の株主は、原則として、本事業の事業契約が終了するまで SPC の株式を保有することとする。なお、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行う際には、事前に整備局の書面による承諾を得るものとする。
- ③応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業又は協力企業それぞれが、第 1 1. (5) に掲げる①から⑥の業務のうち、いずれを実施するかを明らかにする。また、本事業の実施に際し第 1 1. (5) に掲げる業務以外の業務を担う企業を提案することは可能であるが、その場合は、具体的な役割を明らかにすること。なお、応募者の構成企業のうち 1 社が、第 1 1. (5) の①から⑥に示す複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとし、また、各業務は、業務範囲を明確にしたうえで応募者の代表企業、構成企業及び協力企業の間で分担することは差し支えないものとする。
- ④代表企業、構成企業又は協力企業の変更は認めない。ただし、第二次審査資料の提出期限までに代表企業、構成企業又は協力企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、整備局と協議するものとし、整備局が認めた場合はこの限りではない。
- ⑤代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。
- ⑥代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかと資本面若しくは人事面において関連のある者が、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。
- ⑦上記⑥において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数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企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

## (2) 応募者を構成する企業に共通の参加資格要件

応募者を構成する企業は、以下の要件を満たすこと。

- ①予算決算及び会計令（昭和 22 年 4 月 30 日勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当しない者であること。
- ②会社更生法（平成 14 年 12 月 13 日法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てをしていない者、民事再生法（平成 11 年 12 月 22 日法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者、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 7 月 26 日法律第 87 号）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法による改正前の商法（明治 32 年 3 月 9 日法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理開始の申立てがなされていない者又は整理開始を命ぜられていない者、破産法（平成 16 年 6 月 2 日法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者、民事再生法に基づき再生手続

開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。

- ③第一次審査資料の提出期限の日から優先交渉権者の選定の日までの期間に、九州地方整備局長から工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（昭和 59 年 3 月 29 日建設省厚第 91 号）に基づく指名停止を受けていないこと。
- ④整備局が本事業に関する検討を委託した者であるパシフィックコンサルタンツ株式会社、並びに同社が本事業に関するアドバイザー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利・友常法律事務所（法務アドバイザー）、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。
- ⑤前述 2.（1）の有識者委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。
- ⑥暴力団関係者又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係者でないこと。
- ⑦経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと。
- ⑧上記④及び⑤において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数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企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

### （3）各施設の維持管理企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、各施設の維持管理業務に携わる企業（以下、「維持管理企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ①平成 28・29・30 年度における一般競争（指名競争）入札参加資格（全省庁共通）「役務の提供等」の九州・沖縄地域の競争参加資格を有する者であること。なお、一般競争（指名競争）の参加資格（役務の提供等）について申請中の企業も可とするが、選定事業候補者の決定時点までに認定を受けていること。認定されていない場合は、当該応募者の応募を無効とする。
- ②各施設の維持管理業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- ③各施設の維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して実施する場合にあつては、いずれの維持管理企業においても上記①を満たすこと。

### （4）各施設の運営企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、各施設の運営業務に携わる企業（以下、「運営企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ①平成 28・29・30 年度における一般競争（指名競争）入札参加資格（全省庁共通）「役務の提供等」の九州・沖縄地域の競争参加資格を有するものであること。なお、一般競争（指名

競争)の参加資格(役務の提供等)について申請中の企業も可とするが、選定事業候補者の決定時点までに認定を受けていること。認定されていない場合は、当該応募者の応募を無効とする。

- ②各施設の運営業務を行うにあたって必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。
- ③各施設の運営業務を複数の運営企業が分担して実施する場合にあつては、いずれの運営企業においても上記①を満たすとともに、上記②については自らが実施する業務を行うにあたって必要な資格を有すること。
- ④宿泊施設(ホテル)の運営業務に携わる者は、日本国内でホテルの運営について1年以上の実績を有し、旅館業法(昭和23年7月12日法律第138号)に基づいた旅館業の許可を申請するための次の欠格要件に該当しないこと。法人の場合にはその役員が当該欠格要件に該当しないこと。
  - ・旅館業法(又はその処分)に違反して刑に処せられ、その執行を終り、又は執行を受けることが無くなった日から起算して3年を経過していない者。
  - ・旅館業の許可を取り消され、取消の日から起算して3年を経過していない者。
- ⑤マリーナの運営業務に携わる者は、日本国内でマリーナ又はマリーナに類する施設の運営について1年以上の実績を有すること。

#### (5) 解体撤去工事業務実施予定者等との契約要件

##### ① 解体撤去工事設計業務実施予定者との契約要件

SPCが事業契約締結後に選定する解体撤去工事設計業務実施予定者については、整備局の建築関係建設コンサルタント業務に係る一般競争参加資格の認定を受けており、SPCとの契約時点において、整備局長から工事請負契約に係る指名停止等の措置要領(昭和59年3月29日建設省厚第91号)に基づく指名停止を受けていないこと。また、3.(2)に規定する参加資格要件(ただし、3.(2)③を除く。)及び次の要件を満たすこと。

- ・建築士法(昭和25年5月24日法律第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。
- ・解体撤去工事設計業務を複数の企業が分担して実施する場合にあつては、いずれの企業においても、上記要件を満たしていること。

SPCは発注する解体撤去工事設計業務について、解体撤去工事設計業務実施予定者と契約後速やかに整備局に解体撤去工事設計業務に携わる企業を報告し、承諾を得るものとする。

##### ② 解体撤去工事業務実施予定者との契約要件

SPCが事業契約締結後に選定する解体撤去工事業務の実施予定者については、整備局の建築工事に係る一般競争参加資格の認定を受けており、SPCとの契約時点において、整備局長から工事請負契約に係る指名停止等の措置要領(昭和59年3月29日建設省厚第91号)に基づく指名停止を受けていないこと。また、3.(2)に規定する参加資格要件を満たしていること(ただし、3.(2)③を除く。)

SPCは発注する改修工事について、解体撤去工事業務実施予定者と契約後速やかに整備局

に解体撤去工事業務に携わる企業を報告し、承諾を得るものとする。

#### (6) 改修工事業務実施予定者等との契約要件

##### ① 改修工事設計業務実施予定者との契約要件

SPC は発注する改修工事設計業務について、改修工事設計業務実施予定者と契約後速やかに整備局に改修工事設計業務に携わる企業を報告し、承諾を得るものとする。

##### ② 改修工事業務実施予定者との契約要件

SPC は発注する改修工事業務について、改修工事業務実施予定者と契約後速やかに整備局に改修工事業務に携わる企業を報告し、承諾を得るものとする。

### 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

#### 1. 責任分担の基本的な考え方

整備局と SPC は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉かつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

#### 2. 想定されるリスクと責任分担

整備局と SPC のリスク分担は、原則として別紙3「リスク分担表(案)」によることとする。なお、具体的な責任分担については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項公表時に示す。

#### 3. 民間事業者の責任の履行確保に関する事項

##### (1) 事業契約の保証

整備局は、事業契約に基づいて SPC が実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。保証の方法としては、保険又は金融機関等による保証、若しくは SPC の代表企業又は出資者による保証を求める予定であり、詳細については、募集要項公表時に示す。

##### (2) 事業の実施状況の監視及び改善勧告

整備局は、SPC が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成していることを確認するため、本事業の実施に関する各業務の業績及び実施状況について監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。詳細については募集要項公表時に示す。

## 第4 公共施設等の立地ならびに規模及び配置に関する事項

### 1. 立地・本施設に関する事項

本施設の立地、既存施設に関する事項を以下に示す。

#### (1) 所在地

海の中道海浜公園内（福岡県福岡市東区西戸崎 18-25）

#### (2) 施設概要

施設名称	施設の概要
宿泊施設 (ホテル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造・規模：鉄筋コンクリート造 8階建</li> <li>・建築面積：4,293 m<sup>2</sup></li> <li>・延べ面積：10,003 m<sup>2</sup></li> <li>※プール、バーベキュー、プールサイドバー含む</li> <li>【現行の客室数】全98室</li> <li>ルイガンズ、スイート (67 m<sup>2</sup>)：1室</li> <li>バルコニーツイン (34 m<sup>2</sup>)：9室</li> <li>デラックスツイン (44 m<sup>2</sup>)：11室</li> <li>ダブル (33 m<sup>2</sup>)：4室</li> <li>ツイン (33 m<sup>2</sup>)：72室</li> <li>バラガンキディスイート (44 m<sup>2</sup>)：1室</li> </ul>
研修棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建</li> <li>・建築面積：1,334 m<sup>2</sup></li> <li>・延べ面積：1,319 m<sup>2</sup></li> </ul>
マリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設エリア面積：21,797 m<sup>2</sup></li> <li>※クラブハウス、修理庫、ガソリンスタンド含む</li> <li>&lt;クラブハウス&gt;</li> <li>・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建</li> <li>・建築面積：777 m<sup>2</sup></li> <li>・延べ面積：1,055 m<sup>2</sup></li> <li>&lt;修理庫&gt;</li> <li>・構造・規模：鉄骨造 2階建</li> <li>・建築面積：236 m<sup>2</sup></li> <li>・延べ面積：343 m<sup>2</sup></li> </ul>
テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積：12,200 m<sup>2</sup></li> <li>※休憩施設、便所、収納庫含む</li> </ul>
駐車場 A・B・C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A 駐車場：1,444 m<sup>2</sup></li> <li>・B 駐車場：2,472 m<sup>2</sup></li> <li>・C 駐車場：7,318 m<sup>2</sup></li> </ul>



シオヤ岬 レストハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建</li> <li>・建築面積：749 m<sup>2</sup></li> <li>・延べ面積：1,003 m<sup>2</sup>（うち機構が管理する面積は 650 m<sup>2</sup>）</li> </ul>
----------------	--

※各施設の設備等については、別紙2「資産所有区分の整理」も参照のこと。

## 2. 現在の施設営業状況

本施設の平成26年4月1日現在の運営状況に関する事項については、別紙4「現在の施設営業状況」に示す。

## 第5 事業契約等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. 疑義が生じた場合の措置

事業計画、基本協定、又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、整備局と選定事業者又はSPCは誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

### 2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

### 1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、整備局又はSPCの責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

### 2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

上記1.の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約に定めるところに従い、本事業を終了するものとする。

#### (1) SPCの責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ①SPCの提供するサービスが要求水準書に示す要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約書で定めるSPC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は、整備局はSPCに対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求めることができるものとする。また、SPCが当該期間内に改善することができなかった場合は、整備局は事業契約を解除することができるものとする。
- ②SPCの財務状況が著しく悪化した場合等、その結果により事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と認められる場合は、整備局は事業契約を解除することができる。

③上記①及び②の規定により整備局が事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、整備局はSPCに対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。また、事業契約に定めるところに従い、SPCは都市公園の原状回復義務を履行しなければならない。詳細については、募集要項公表時に示す。

#### (2) 整備局の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ①整備局の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、SPCは事業契約を解除できるものとする。
- ②上記①の規定によりSPCが事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、SPCは整備局に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ①不可抗力その他整備局又はSPCのいずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、整備局とSPCは、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ②一定の期間内に上記①の協議が整わないときは、整備局又はSPCは、事前に書面により相手方に通知することにより、事業契約を解除することができるものとする。
- ③上記②の規定により整備局又はSPCが事業契約を解除した場合の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。
- ④不可抗力の定義については、募集要項公表時に示す。

### 3. 金融機関等と整備局との協議

整備局は、本事業の安定的な継続を図るために、必要に応じて、一定の事項について、予めSPCに本事業に関して資金を供給する金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

## 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

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、整備局は、現時点では、本事業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、整備局は当該措置の適用以降の事業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に関する事項

SPC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、整備局はこれらの支援を SPC が受けることができるように協力するものとする。

### 3. その他の支援に関する事項

整備局は、SPC による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、必要に応じて協力する。また、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は、整備局は必要に応じて協力する。

## 第 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 使用言語

本事業に関して使用する言語は日本語とする。

### 2. 提出書類の作成に関する事項

提出書類の作成及び提出等に係る費用は応募者の負担とする。

### 3. 実施方針等に関する現地見学会及び質問・意見の受付等

#### (1) 実施方針等に関する現地見学会

整備局は、本事業への参加を予定している者に対し、本実施方針等に関する現地見学会を実施する。

##### ①実施日

平成 28 年 5 月 11 日（水）

時間等詳細については、様式 3「現地見学会申込書」受領後に各参加希望者に電子メールにより通知する。

##### ②申込書提出先

下記 5. の問合せ先に同じ。平成 28 年 5 月 6 日（金）12 時までに様式 3「現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、提出すること。

#### (2) 実施方針等に関する質問・意見受付

整備局は、実施方針等に記載された内容に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

##### ①受付期間

平成 28 年 5 月 12 日（木）～5 月 18 日（水）17 時まで

##### ②提出先

下記 5. の問合せ先に同じ。

##### ③作成方法

「実施方針等に関する質問書」（様式 1）、「実施方針等に関する意見書」（様式 2）を用いること（Microsoft Excel2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること）。

#### ④提出方法

電子メールの添付ファイルとして、下記5. の問合せ先に送信し、送信後、電話により整備局の着信を確認すること。

#### (3) 実施方針等に関する質問回答

上記(2)により受け付けた質問及びこれに対する回答は、6月21日(火)までに整備局のホームページにおいて公表する予定である。なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

#### (4) 実施方針の変更

整備局は、実施方針等公表後における民間事業者からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに実施方針の内容を見直し、変更することがある。変更した場合は速やかに公表する。

#### 4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、整備局のホームページを通じて適宜行う。

([http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/park/index\\_pfi\\_kensyuu.html](http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/park/index_pfi_kensyuu.html))

#### 5. 問合せ先

本事業に関する問合せ先は、以下のとおりである。

九州地方整備局 建政部 都市・住宅整備課

住所：〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2丁目10番7号 福岡第二合同庁舎

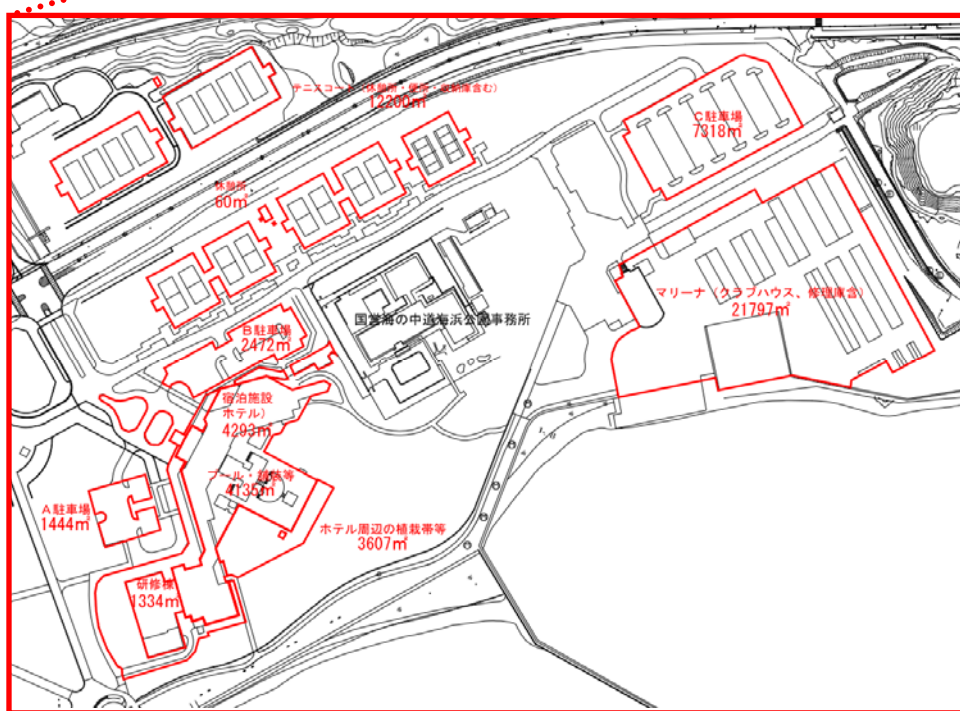
TEL：092-471-6331（代）

FAX：092-471-6397

E-mail：training-facilities-pfi@qsr.mlit.go.jp

なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行わない。

別紙 1 事業区域図



別紙 2 資産所有区分の整理

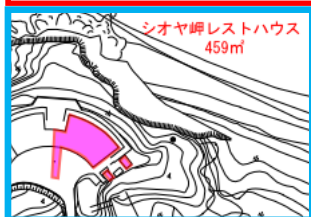
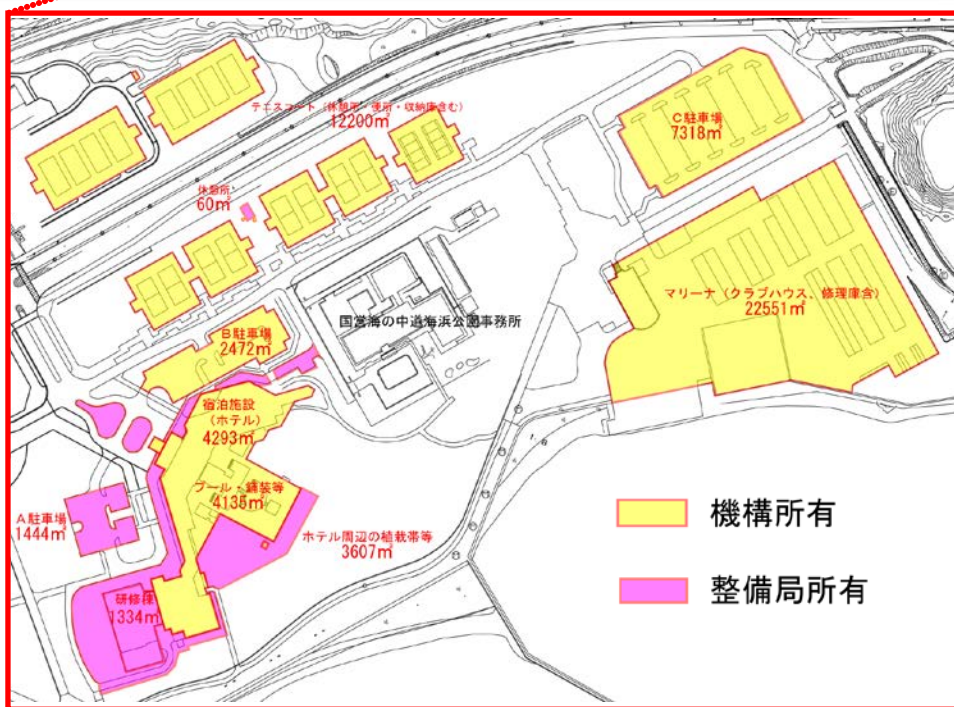
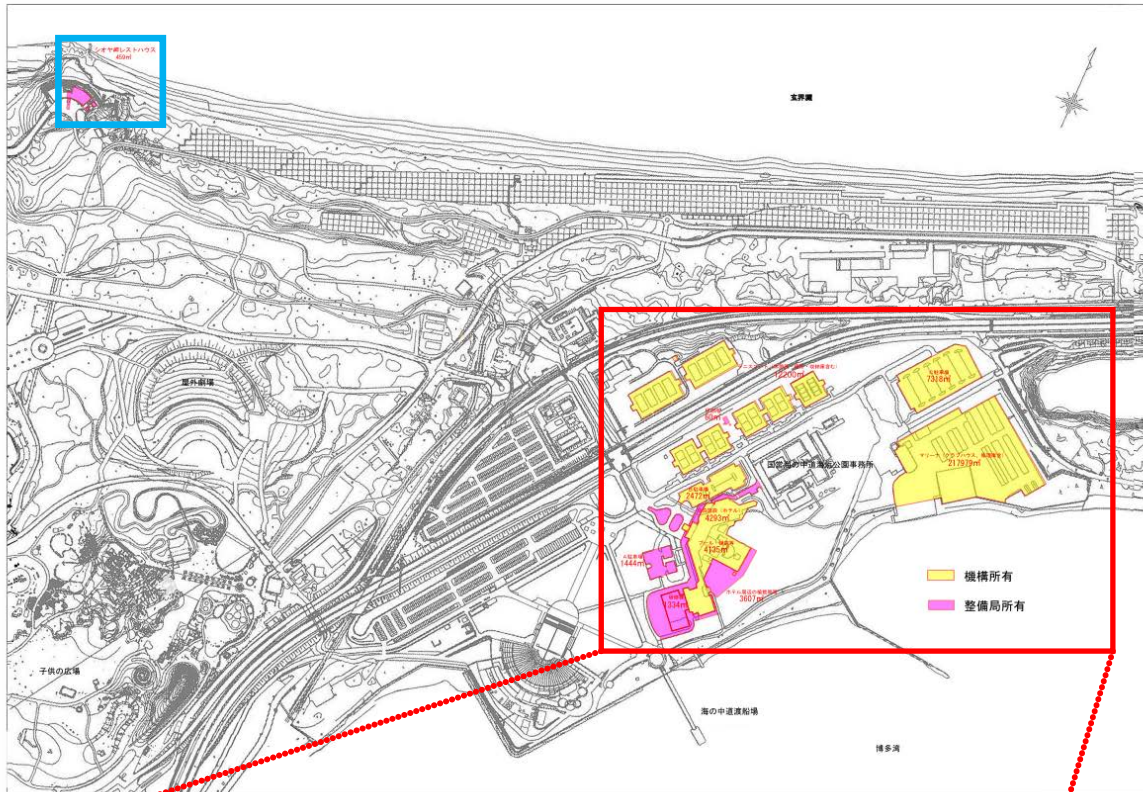
事業期間中の所有者欄において「※」と記載されているものについては、維持管理・運営期間開始後、SPC が管理運営業務に必要な建物の内装や設備等を設置するものとする。この際、SPC と現事業者等との間での個別の協議により、SPC が現事業者等の所有する建物の内装や設備等の資産を譲り受けることは可能とし、SPC が譲り受けない現事業者等の所有資産については、現事業者等において撤去の義務を負う。なお、SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合は、SPC が現事業者等からの譲り受けを希望する資産項目や譲渡金額等、若しくは現事業者等がSPCへの譲渡を希望しない資産項目等を、SPCと現事業者等との間での個別の協議により定めるものとする。

資産	現所有者	大項目	中項目	事業期間中の所有者	
宿泊施設 (ホテル)	機構	建築等	構造躯体	SPC	
			床下断熱材		
			屋外設備機器基礎		
			プールの構造躯体		
			野外炊事施設舗床		
			玄関ルーム下部舗床		
	設備等	屋内設備 (設備配管等)			
		屋外設備 (屋外埋設配管等)			
	動産	—			
	現事業者等	建築等	仕上材		※
			ブロック構造		
			床断熱材以外の断熱材		
			防水層		
			室内外のサイン		
プールの仕上材					
プロバン庫					
植栽 (レストラン中庭、プール)					
設備等		給排水・衛生設備			
		冷暖房設備			
	電気設備				
昇降機設備					
動産	—				
研修棟	整備局	建築等	構造躯体	整備局	
		設備等	電気設備		
	現事業者等	建築等	機械設備	※	
			内装仕上		
			倉庫 (仕上)		
			サイン		
	什器				
動産	—				
テニスコート	整備局	建築等	休憩施設	整備局	
	機構	建築等	コート18面		
			便所		
			収納倉庫		
			フェンス		
		設備等	屋外給排水埋設配管		
			屋外配線設備		
	動産	照明設備			
		便所の給排水設備			
	動産	—			

資産	現所有者	大項目	中項目	事業期間中の所有者		
マリーナ	機構	建築等	舗装	SPC		
			フェンス			
			門扉			
		設備等	修理庫の構造躯体			
			屋内設備（土間埋設配管）			
			屋外給排水設備及び給排水埋設配管			
			屋外配線			
	動産	受変電設備及び電盤				
		照明及び放送設備				
	現事業者等	建築等	修理庫の仕上材		※	
ガソリンスタンド						
設備等		給排水・衛生設備				
		冷暖房設備				
動産	電気設備					
クラブハウス (マリーナ内に 設置されている 建物)	機構	建築等	構造躯体	SPC		
			床下断熱材			
		設備等	屋外設備機器基礎			
			屋内設備			
	現事業者等	建築等	屋外設備	※		
			仕上材			
			ブロック構造			
			床下断熱材以外の断熱材			
		設備等	防水層			
			室内外のサイン			
動産	給排水・衛生設備					
整備局	整備局	整備局	舗装	整備局		
			植栽			
			照明設備			
駐車場 (A)	整備局	整備局	—			
			機構	SPC		
					建築等	舗装
						植栽
設備等	照明設備					
	料金ゲート					
駐車場 (B)	機構	整備局	—			
			整備局	整備局		
					建築等	舗装
植栽						
設備等	照明設備					
	—					
駐車場 (C)	整備局	整備局	—			
			現事業者等	※		
					建築等	構造躯体
内装						
シオヤ岬 レストハウス	現事業者等	※	電気設備			
			機械設備			
			—			

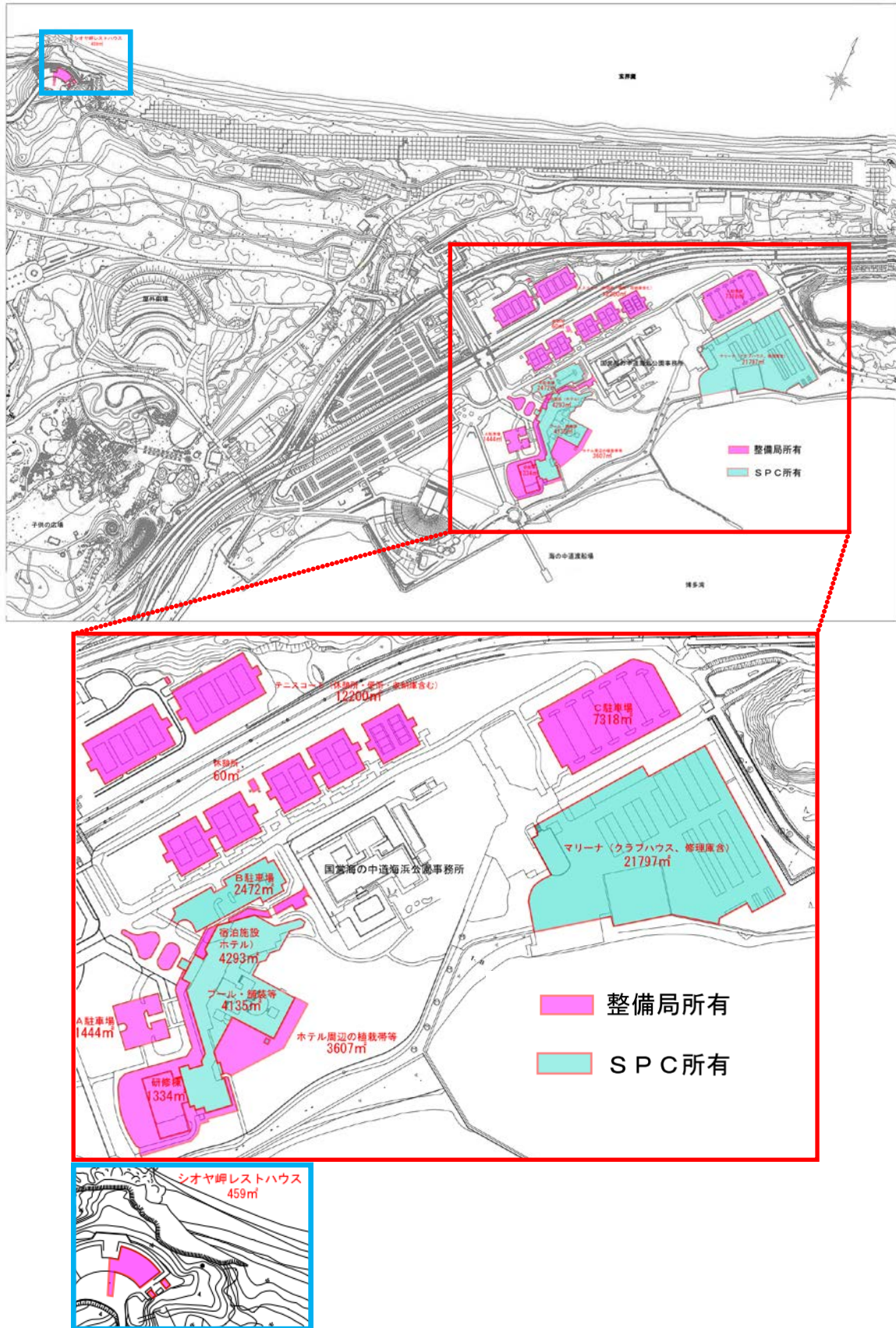


【参考 1】 整備局及び機構が所有する建物等の配置図





【参考 2】 事業期間中の整備局及びSPCが所有する建物等の配置図



【参考3】現事業者等の所有する資産の簿価情報（平成30年3月時点の見込み額）

資産	現所有者	大項目	簿価	主な内訳
・宿泊施設 (ホテル) ・研修棟	現事業者等	建築等	一式 約936百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕上材</li> <li>・ブロック構造</li> <li>・床断熱材以外の断熱材</li> <li>・防水層</li> <li>・室内外のサイン</li> <li>・プールの仕上材</li> <li>・プロパン庫</li> <li>・植栽（レストラン中庭、プール）</li> </ul>
		設備等	一式 約78百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水・衛生設備</li> <li>・冷暖房設備</li> <li>・電気設備</li> <li>・昇降機設備</li> </ul>
マリーナ	現事業者等	建築等	一式 約17百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修理庫の仕上材</li> <li>・ガソリンスタンド</li> </ul>
		設備等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水・衛生設備</li> <li>・冷暖房設備</li> <li>・電気設備</li> </ul>
クラブハウス (マリーナ内に設置されている建物)	現事業者等	建築等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕上材</li> <li>・ブロック構造</li> <li>・床下断熱材以外の断熱材</li> <li>・防水層</li> <li>・室内外のサイン</li> </ul>
		設備等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水・衛生設備</li> <li>・冷暖房設備</li> <li>・電気設備</li> </ul>
シオヤ岬 レストハウス	現事業者等	建築等	一式 約73百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内装</li> <li>・電気設備</li> <li>・機械設備</li> </ul>
		設備等		

\*現事業者等の意向により、譲渡不可となる可能性のある資産を含む。

\*動産については、SPCが独自に調達することを想定しているが、現事業者等と任意に協議を行い、現事業者等から譲り受けることは妨げない。

別紙3 リスク分担表（案）

リスクの種類		リスクの内容		負担者	
				整備局	SPC
募集 リス ク	応募手続リスク	1	・募集要項等公表資料の誤り、内容の変更により生じる追加費用等	○	
	契約リスク	2	・整備局の責めに帰すべき事由により、選定事業者と契約が結ばれない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	○	
		3	・選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約が結ばれない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等		○
		4	・整備局及び選定事業者のいずれの責めにも帰さない事由により、契約が結ばれない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	○ ※1	○ ※1
制 度 関 連 リ ス ク	法令変更リスク	5	・法令の変更・新設による増加費用等		○
	税制変更リスク	6	・税制の変更・新設による増加費用等		○
	許認可リスク	7	・整備局が取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等	○	
		8	・SPCが取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等		○
政策変更リスク	9	・整備局の政策変更により生じる本事業の費用の増減	△※2	○※2	
社 会 リ ス ク	近隣対策リスク	10	・近隣対策の実施に関する費用等		○
	環境問題リスク	11	・SPCが行う業務に関する騒音、振動、有害物質の排出等により生じる増加費用等		○
	第三者賠償 リスク	12	・整備局の提示条件、指示により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	△※2	○※2
		13	・上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		○
経 済 リ ス ク	資金調達リスク	14	・事業に必要な資金の確保に関する費用等		○
	金利リスク	15	・市場金利の変動による追加費用等		○
	物価変動リスク	16	・物価変動による追加費用等		○
事業中止・延期リスク	17	・整備局の政策変更、指示等による事業の中止又は延期	△※2	○※2	
	18	・上記以外の事由による事業の中止又は延期		○	
不可抗力リスク	19	・地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象により生じる増加費用等	△ ※2	○ ※2	

リスクの種類		リスクの内容		負担者		
				整備局	SPC	
維持管理・運営段階	計画変更リスク	20	・整備局の指示により生じる追加費用等	△ ※2	○ ※2	
		21	・上記以外の事由により生じる追加費用等		○	
	性能リスク		22	・要求水準の未達による増加費用等		○
	維持管理 リスク	維持管理費 増大リスク	23	・整備局の指示により生じる合理的な追加費用等	△ ※2	○ ※2
			24	・上記以外の事由により生じる追加費用等		○
		施設瑕疵 リスク	25	・機構及び現事業者等から譲り受けた施設の瑕疵の修復費用		○ ※3
		施設損傷 リスク	26	・施設の劣化に対してSPCが適切な維持管理業務を実施しなかったことによる施設の損傷に伴う費用等		○
			27	・SPCの責めに帰すべき事由による事故・火災発生等による施設の損傷に伴う費用等		○
			28	・利用者に帰すべき事由による施設の損傷に伴う費用等		○
	運営 リスク	運営費増大 リスク	29	・整備局の指示により生じる合理的な追加費用等	△ ※2	○ ※2
			30	・上記以外の事由により生じる追加費用等		○
		需要変動 リスク	31	・利用者の増減		○
		利用者対応 リスク	32	・SPCの業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			33	・上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
改修工事リスク		34	・民間事業者の提案による改修工事業務における全てのリスク		○	
解体撤去工事段階	計画変更リスク	35	・整備局の指示により生じる合理的な追加費用等	△ ※2	○ ※2	
		36	・上記以外の事由による設計変更に伴う追加費用等		○	
	工事費増大リスク	37	・整備局の指示により生じる合理的な追加費用等	△ ※2	○ ※2	
		38	・上記以外の事由による設計変更に伴う追加費用等		○	
	工事遅延リスク	39	・整備局の指示により生じる合理的な追加費用等	△ ※2	○ ※2	
		40	・上記以外の事由による設計変更に伴う追加費用等		○	

リスクの種類	リスクの内容		負担者		
			整備局	SPC	
	工事監理リスク	41	・工事監理の不備等による増加費用等		○
	施設損傷リスク	42	・整備局への引渡し前に施設に生じた損傷		○
契約終了時	性能リスク	43	・事業終了時における施設の性能の確保		○
	移管手続リスク	44	・事業終了時の業務移管に関する諸費用及びSPCの清算手続きに伴う評価損益等		○

○：主分担 △：従分担

※1 整備局及びSPCに生じた費用等はそれぞれ自らが負担するものとする。

※2 原則としてSPCの負担とするが、整備局との協議を行う場合がある。

※3 整備局は、機構及び現事業者等とSPCの間で締結される個々の施設売買契約に係るリスクは負担しない。

別紙4 現在の施設営業状況（2016年4月5日現在）

1. 宿泊施設（ホテル）

1.1 宿泊施設 ※「ザ・ルイガンズ スパ&リゾート」の名称にて運営

・ルイガンズフロア(7F)

	客室タイプ	客室面積	客室料金
1	ルイガンズスイート	67m <sup>2</sup> +バルコニー17m <sup>2</sup>	¥96,000～（2名）
2	バルコニーツイン	34m <sup>2</sup> +バルコニー17m <sup>2</sup>	¥54,000～（2名）
3	デラックスツイン	44m <sup>2</sup>	¥48,000～（2名）
4	ダブル	33m <sup>2</sup>	¥42,000～（2名）
5	ツイン	33m <sup>2</sup>	¥42,000～（2名）

・グラントフロア(5/6F)

	客室タイプ	客室面積	客室料金
1	バルコニーツイン	34m <sup>2</sup> +バルコニー17m <sup>2</sup>	¥36,000～（2名）
2	デラックスツイン	44m <sup>2</sup>	¥30,000～（2名）
3	ダブル	33m <sup>2</sup>	¥24,000～（2名）
4	ツイン	33m <sup>2</sup>	¥24,000～（2名）

・スタンダードフロア(3/4F)

	客室タイプ	客室面積	客室料金
1	バラガンキディスイート	44m <sup>2</sup>	¥36,000～（2名）
2	バルコニーツイン	34m <sup>2</sup> +バルコニー17m <sup>2</sup>	¥30,000～（2名）
3	デラックスツイン	44m <sup>2</sup>	¥24,000～（2名）
4	ツイン	33m <sup>2</sup>	¥18,000～（2名）

・スパフロア(2F)

	客室タイプ	客室面積	客室料金
	ツイン	33m <sup>2</sup>	¥24,000～（2名）

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

・稼働率等

	2011年度	2012年度
期中の販売可能客室数	35,476室	35,476室
ADR	18,210円	19,097円
客室売上高	376百万円	398百万円
客室稼働率	58.2%	58.6%

※出典：週刊ホテルレストランより



## 1.2 屋外（プール）

利用期間	夏季限定（2016年7月16日（土）～8月31日（水））
利用時間	9:00～18:00（最終受付 17:00） 宿泊者のみ利用可

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

## 2. ホテル内の飲食施設等

### 2.1 レストラン

	名称	営業時間	備考
1	ザ・ラウンジオンザウォーター	6：30～21：00	メインダイニング
2	日本料理 玄海	11：30～14：00 17：30～21：00 (夏季/GW17：00～21：00)	和食レストラン
3	ステーキハウス ミディアムレア	11：30～21：00	鉄板焼
4	カルネ デ ルイガンズ(季節限定)	2.4 BBQ レストラン参照	屋外バーベキュー

### 2.2 挙式会場

会場名称	収容人数 (着席)	備考
ザ・ミュージックホールオンザグリーン (*1)	80名	ホテル内チャペル
ザ・ミュージックホールオンザオーシャン (*2)	100名	離れの独立型チャペル
ガーデン&シーサイド	80名	屋外型チャペル
ショープールサイド	80名	特設チャペル
ドルフィンセレモニー	100名	近隣施設「マリンワールド」

\*1 研修棟に位置し、ホテル施設の一部として一体的に運営されている。

\*2 シオヤ岬レストハウスに位置し、ホテル施設の一部として一体的に運営されている。

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

## 2.3 宴会・会議場等

	会場	面積	天井高	利用形態ごとの定員			
				着席	立食	スクール形式	シアター形式
1	ザ・グランド ガーデン (*1)	479m <sup>2</sup>	4m	100～240名	100～300名	80～120名	300名
2	ザ・グランド ビーチ	337m <sup>2</sup>	3m	140名	250名	40名	200名
3	ザ・オーシャンズ ラウンジ	198m <sup>2</sup>	2.3m	50名	60名	-	-
4	プール プール プール (Pool Pool Pool)	125m <sup>2</sup>	2.7m	50名	50名	40名	40名
5	ザ・ルイガンズ ガーデン	- (*2)	屋外	- (*1)	- (*1)	- (*1)	- (*1)
6	ザ・グランド オーシャン (*3)	350m <sup>2</sup>	2.8m	60名	90名	-	70名
7	パロ	59m <sup>2</sup>	-	-	-	40名	50名
8	ルス	48m <sup>2</sup>	-	28名	-	30名	45名
9	ロホ	26m <sup>2</sup>	-	-	-	8名	-
10	ソル	27m <sup>2</sup>	-	10名	-	-	-
11	アグア	21m <sup>2</sup>	-	10名	-	-	-
12	アズール	17m <sup>2</sup>	-	-	-	8名	-

\*1 研修棟に位置し、ホテル施設の一部として一体的に運営されている。

\*2 ザ・ルイガンズ.ガーデンは屋外会場のため、催事内容により柔軟に対応可能。

\*3 シオヤ岬レストハウスに位置し、ホテル施設の一部として一体的に運営されている。

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

## 2.4 BBQ レストラン

区分		内容
1	ランチ	入場料 大人（中学生以上）¥3,500～ 小学生¥2,000 幼児無料
	営業期間	2016年4月29日（金）～6月26日（日）11:30～16:00（14:00
	営業時間	Last In）*土日祝日のみ営業 2016年7月3日（日）～8月28日（日）11:00～15:00（13:00Last In）*期間中、日曜のみ営業 2016年9月3日（土）～9月25日（日）11:30～16:00（14:00 Last In）*土日祝日のみ営業



2	ディナー	入場料	大人（中学生以上） ¥3,500～ 小学生 ¥2,000 幼児無料
		営業期間 営業時間	2016年7月2日(土)～8月31日(水) 16:30～21:00(19:00Last In) *7月10日(日)までは土日のみ営業、7月16日(土)以降は毎日営業

## 2.5 期間限定プラン

	プラン名	プランの構成	適用期間	利用料金
1	Fireworks Plan	・ PLAN-A 花火 70 発 (5分) ・ PLAN-B 花火 100 発 (8分) ・ PLAN-C 花火 150 発 (10分)	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥200,000 ¥270,000 ¥370,000
2	Marine World Party Plan	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(木) ～2016年7月10日(日)	—
3	忘年会 ブッフェ プラン	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年11月1日(火) ～2016年12月28日(水)	¥7,000(1人)
4	ランチコース プラン	お料理、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥3,500(1人)
5	ディナー コースプラン	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥7,000(1人)
6	ディナー コースプラン	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥8,000(1人)
7	ディナー コースプラン	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥10,000(1人)
8	二次会プラン	お料理、フリードリンク、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥5,000(1人)
9	和会席	お料理、会場費、消費税・サービス料	2016年3月1日(火) ～2017年3月31日(金)	¥12,000(1人)

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

## 2.6 ウェディング（見積もり例）

	参加人数	金額
1	50名	1,987,632円
2	100名	2,837,268円

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

### 3. 研修棟

※会議・研修・挙式・パーティー会場等として、ホテルと一体的に運営されている。

#### 3.1 会議会場としての利用時

プラン名	プランの構成	適用期間	利用料金	
会議・研修 プラン	会場費、 消費税・ サービス料	・ 会議室料	1名あたり¥3,000	
		・ 利用時間	120分	
		・ 利用人数	20名から	
		・ お食事料金	¥1,050(お弁当)～ ¥2,000(プレートランチ)～ ¥6,000(ディナー)～	
		宿泊料金 (1泊・朝食付)	・ シングル：お1人様	¥11,000
			・ ツイン　：お1人様	¥7,500
・ トリプル：お1人様	¥6,500			

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

#### 3.2 ウェディング利用時

※2.2 挙式会場、2.3 宴会・会議場等を参照のこと。

### 4. ホテル駐車場

駐車台数	平面 100 台
利用可能時間	24 時間
駐車料金	¥500 (1 回)

※ホテル宿泊・レストラン・パーティー・婚礼等を利用の場合は無料

※出典：The LUIGANS ホームページ <http://www.luigans.com/>より

## 5. マリーナ

### 5.1 マリーナ利用施設

会社名	(株) エフ・ジェイ ホテルズ 海の中道マリーナ&テニス		
住所	〒 811-0321 福岡市東区西戸崎 18-25 Tel 092-603-2221		
営業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・艇 保管 (陸上保管 300 隻)</li> <li>・艇 整備 (サービススタッフ 常駐)・イベント 開催</li> <li>・免許講習 (1・2 級、特殊小型、更新・失効講習)</li> </ul>		
営業時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・6 月～8 月 (8:00～18:00)</li> <li>・9 月～5 月 (9:00～17:00)</li> </ul>		
出帰港時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハイシーズン 6 月～8 月 (8:00～18:00)</li> <li>・オフシーズン 9 月～5 月 (9:00～17:00)</li> </ul>		
施設概要	クラブハウス	1F	フロント、ロビー、教室、シャワー室・WC・更衣室 (男女)
		2F	多目的スペース
	マリーナヤード	給油施設、船具ロッカー、オーナーズロッカー (コンテナ)、サービス工場	
	駐車場	200 台 (無料)	
	栈橋	あり	
定休日	年末年始、12 月～3 月の月曜・火曜		

※出典：UMINONAKAMICHI MARINA&TENNIS ホームページ <http://uminaka-mt.jp/tennis/index.html> より

## 5.2 保管料金表（年間）

### ■モーターボート保管料

船の長さ	アウトボード艇	イン/アウトボード艇	インボード艇
～10F	¥7,560/F/艇		
11～15F	¥8,640/F/艇	¥10,800/F/艇	
16～20F	¥9,720/F/艇	¥11,880/F/艇	¥14,040/F/艇
21～25F	¥10,800/F/艇	¥12,960/F/艇	¥15,120/F/艇
26～30F	¥11,880/F/艇	¥14,040/F/艇	¥16,200/F/艇
31～35F	¥12,960/F/艇	¥15,120/F/艇	¥17,280/F/艇
36～40F	¥14,040/F/艇	¥16,200/F/艇	¥18,360/F/艇
41～45F		¥17,280/F/艇	¥19,440/F/艇
46～50F		¥18,360/F/艇	¥20,520/F/艇
51～55F			¥21,600/F/艇
56～60F			¥22,680/F/艇

### ■クルーザーヨット保管料

船の長さ	モノハル艇	カタマラン艇
19～24F	¥10,800/F/艇	¥17,280/F/艇
25～30F	¥12,960/F/艇	¥19,440/F/艇
31～35F	¥15,120/F/艇	¥21,600/F/艇
36F～	¥17,280/F/艇	¥23,760/F/艇

### ■ジェットヴィークル保管料

船の長さ	艇種	保管料
S	MJ-700SJ・JS-750SXI・JS-550SX	¥77,760/艇
M	MJ-RZ・TZ・TL シリーズ JS-XI・ZX・TS	¥82,080/艇
L	MJ-XL・VN・GP・VX・FX シリーズ JS-STX・Ultra	¥86,400/艇

### ■ディンギーヨット保管料

船の長さ	保管料
11～14F	¥82,080/艇
15～18F	¥103,680/艇

※ 出典：UMINONAKAMICHI MARINA&TENNIS ホームページ  
<http://www.uminaka-mt.jp/marina/institution/safekeeping.html>

### 5.3 マリーナ利用料金

サービス内容	モーターボート						クルーザーヨット			ディン ギー ヨット	ジェット ヴィー クル
	20F 以下	21～ 25F	26～ 30F	31～ 35F	36～ 40F	41F 以上	25F 以下	26～ 30F	31F 以上		
・ハーバーサービス											
上下架料	¥220/F/上・下/回						¥270/F/上・下/回			¥1,080/ 回	¥1,080/ 回
時間外料金	¥2,160/時間										
洗艇料 (エンジン洗浄と 海水落とし)	¥1,620	¥2,160	¥3,240	¥4,320	¥5,400	¥6,480	¥2,160	¥3,240	¥4,320	¥1,080	¥1,080
カバー フィッティング	¥540	¥1,080	¥1,620	¥2,160	¥2,700	¥3,240	¥540			-	-
・設備使用料											
給水料	¥540	¥760	¥1,080	¥1,400	¥1,620	¥1,940	¥760	¥1,080	¥1,400	¥430	¥430
施設使用料	¥320/人/回 クラブハウス利用(ロビー・更衣室・シャワー)、 小学生以下無料										
更衣室ロッカー	¥220/個/日										
船具ロッカー	¥12,960/区画										
コンテナロッカー	¥64,800/区画										
・レンタル用品											
バッテリー	JV用 ¥3,240										
ライフジャケット	¥540~/着/回										
ウェイクボード	¥3,240~/セット/回										

※出典：UMINONAKAMICHI MARINA&TENNIS ホームページ <http://uminaka-mt.jp/tennis/index.html> より

## 6. テニスコート

### 6.1 テニスコート利用施設

会社名	(株) エフ・ジェイ ホテルズ 海の中道マリーナ&テニス		
住所	〒 811-0321 福岡市東区西戸崎 18-25 Tel 092-603-2221		
営業内容	テニススクール (ジュニア、一般) レンタルコート 大会開催		
営業時間	9:00~18:00 スクール・大会がある場合は 20:00 まで		
施設概要	テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オムニコート 14 面</li> <li>・ハードコート 4 面</li> <li>・ログキャビン (大会本部として無料貸し出し) WC</li> <li>・オーダーオブプレイ表用ホワイトボード</li> <li>・シングルスポール/オールコート分 (無料貸し出し)</li> </ul>	
	クラブハウス	1F	フロント、ロビー、教室、シャワー室、WC・更衣室 (男女)、ストリングマシン 2 台
		2F	多目的スペース
	駐車場	無料 (200 台駐車可能)	
定休日	年末年始、12 月~3 月の月曜		

### 6.2 テニスコートレンタル料金

	1 面 1 時間	ナイター料金
平日	¥1,620	¥2,480
土日	¥2,700	¥3,560

※出典：UMINONAKAMICHI MARINA&TENNIS ホームページ <http://uminaka-mt.jp/tennis/index.html>より

### 6.3 テニススクール

会員区分	時間	回数券	有効期限	平日	土日
一般大人	90分	4回	2ヶ月	8,208円 (2,052円)	9,504円 (2,376円)
	90分	6回		11,016円 (1,836円)	12,960円 (2,160円)
	90分	8回		12,960円 (1,620円)	15,552円 (1,944円)

会員区分	時間	回数券	有効期限	全日
ジュニア	60分	4回	1ヶ月	5,184円(1,296円)
	60分	8回	2ヶ月	8,640円(1,080円)
	90分	4回	1ヶ月	6,480円(1,620円)
	90分	8回	2ヶ月	11,232円(1,404円)
ジュニア育成クラス	120分	8回	1ヶ月	13,608円(1,701円)
ジュニア強化A	120分	12回	1ヶ月	20,412円(1,701円)
ジュニア強化S	120～180分	フリー	1ヶ月	34,992円
キッズ	45分	8回	2ヶ月	7,776円(972円)

※ 会員区分

- ・キッズクラス 4歳以上の未就学児
- ・ジュニアクラス 小・中学生
- ・一般大人クラス 高校生以上

※ ( ) 内の金額は1回あたりの料金

※出典：UMINONAKAMICHI MARINA&TENNIS ホームページ <http://uminaka-mt.jp/tennis/index.html>より

## 7. シオヤ岬レストハウス

※挙式・パーティー会場としてホテルと一体的に運営されている。

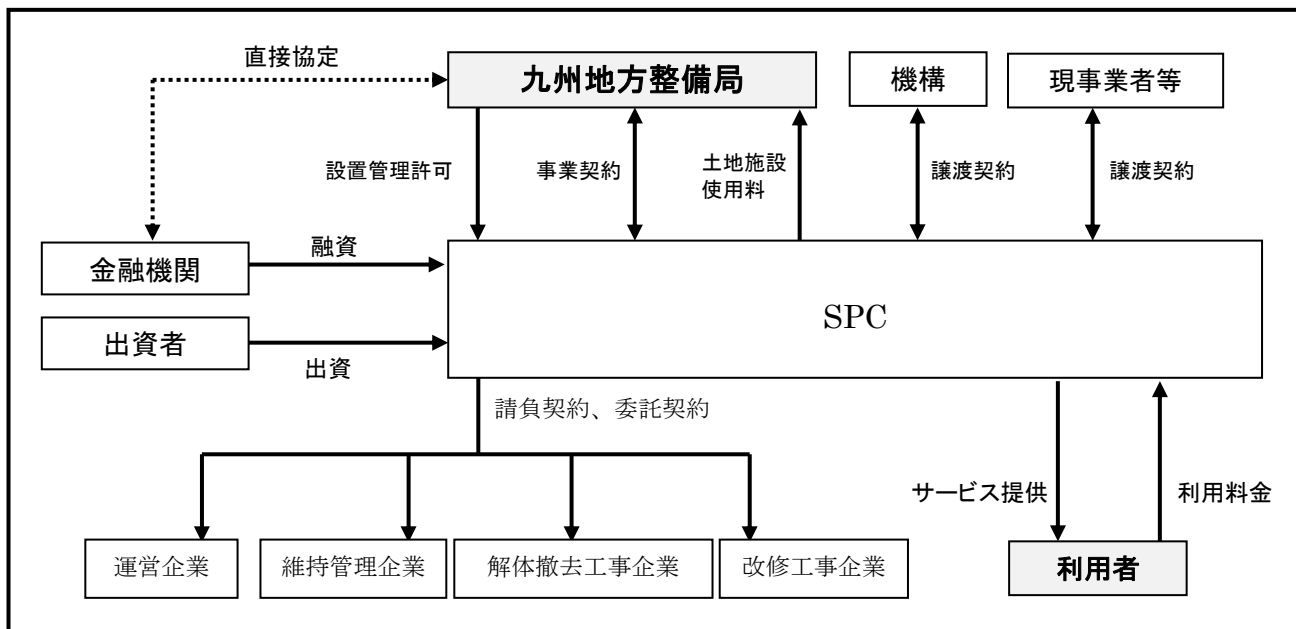
※2.2 挙式会場、2.3 宴会・会議場等を参照のこと。

公開日時	公開日時は、公園の開園日と同一。公開時間は、午前 9 時から午後 10 時まで。		
入園料	シオヤ岬レストハウスは、公園の有料区域内に位置するため、以下の入園料が発生する。		
	料金体系	一般	団体（※）
	大人（15 歳以上）	410 円	290 円
	シルバー（65 歳以上）	210 円	210 円
	小人（小・中学生）	80 円	50 円
	小学生未満	無料	無料
※団体は小学生以上の有料入園者 20 名以上で適用			



別紙5 本事業で想定される事業スキーム図

本事業においては、以下のような事業スキームを想定している。



※解体撤去工事企業、改修工事企業は SPC が事業契約締結後に選定する。

様式1 実施方針等に関する質問書

実施方針等に関する質問書（Microsoft Excel）を別途ダウンロードすること。

様式1

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書

「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）」に関する実施方針等について、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	
	FAX	
	E-mail	

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容
「実施方針」に関する事項								
(記載例)	9	第2	3	(2)	②		応募者を構成する企業に共通の参加資格要件	...
(記載例)	25		別紙3				リスク分担表(案)	...
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
「要求水準書(骨子案)」に関する事項								
(記載例)	14	第2	2	(7)	ア	②	配置予定技術者の要件	...
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

※適宜、行の挿入・削除を行ってください。

※不開示を希望する質問についてはその旨を記載してください。

## 様式2 実施方針等に関する意見書

実施方針等に関する意見書（Microsoft Excel）を別途ダウンロードすること。

様式2

平成 年 月 日

### 実施方針等に関する意見書

「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）」に関する実施方針等について、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	
	FAX	
	E-mail	

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容
「実施方針」に関する事項								
(記載例)	9	第2	3	(2)	②		応募者を構成する企業に共通の参加資格要件	...
(記載例)	25		別紙3				リスク分担表(案)	...
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
「要求水準書(骨子案)」に関する事項								
(記載例)	14	第2	2	(7)	ア	②	配置予定技術者の要件	...
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

※適宜、行の挿入・削除を行ってください。

※不開示を希望する意見についてはその旨を記載してください。

### 様式3 現地見学会申込書

現地見学会申込書（Microsoft Word）を別途ダウンロードすること。

平成 年 月 日

## 現地見学会申込書

「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）」の実施方針等に関する現地見学会への参加を申し込みます。

会社名	
参加者氏名	

※定員は 2 名とし、本事業への参加を予定する者に限ります。グループ単位での応募も可としますが、その場合の定員は各社 2 名かつ合計 6 名とします。なお、グループ単位で応募する場合には、上表を適宜追加してください。

※詳細の日程は後日、下記の連絡先に連絡いたします。

※九州地方整備局への申込後、必ず整備局に対して受信確認を行ってください。

※当日は、後日送付する案内資料に基づき必要な資料等を持参してください（当日の配布はありません）。

（担当者連絡先）※グループ単位で応募する場合は各社ごとに記載

所属部署：

役職名：

氏名：

電話番号：

FAX 番号：

E-mail：