

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業  
募集要項【修正版】

令和3年9月17日

北海道苫小牧市

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、苫小牧市（以下「市」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。）に基づき、特定事業として選定した「（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するにあたり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

次に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）であり、令和3年2月8日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に関する質問・意見の回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料1 「要求水準書」

別添資料2 「様式集」

別添資料3 「優先交渉権者決定基準」

別添資料4 「基本協定書（案）」

別添資料5 「事業契約書（案）」

別添資料6 「定期借地権設定契約条件規定書（案）」

## 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
(1) 事業内容に関する事項	1
第2 応募者の備えるべき参加資格要件	6
1. 応募者の構成等	6
(1) 応募者の構成	6
(2) 構成員・協力企業・代表企業の選定	6
(3) 複数業務の禁止	6
(4) 複数提案の禁止	6
(5) 市内企業の活用	7
2. 各業務を行う者の参加資格要件	7
(1) 応募者の参加資格要件（共通）	7
(2) 応募者の参加資格要件（業務別）	7
(3) 民間提案制度のインセンティブについて	10
(4) 市の参加資格を有しない者の参加	10
(5) 参加資格の確認基準日	10
(6) 参加資格の喪失	10
3. S P Cとの契約手続	10
(1) 契約手続	10
(2) S P Cの設立等の要件	11
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	12
1. 事業者の募集及び選定の手順	12
(1) 事業者の募集・選定スケジュール	12
(2) 応募手続等	12
(3) 提案における留意事項	15
(4) 提出書類の取り扱い	16
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1. 立地条件（本事業の事業用地）	17
2. 施設概要	17
3. 施設構成	17
4. 外構等	17
5. 事業計画に関する条件	18
(1) 提案価格	18
(2) 提案上限額	18
第5 審査及び選定に関する事項	19
1. 審議会	19
2. 選定方法	19

3.	審査の方法.....	19
(1)	資格審査.....	19
(2)	提案審査.....	19
(3)	審査事項.....	19
(4)	審査結果.....	19
4.	優先交渉権者の決定.....	20
5.	募集の中止.....	20
6.	優先交渉権者を決定しない場合.....	20
7.	次点交渉権者との協議.....	20
8.	契約締結までに優先交渉権者が参加資格を欠くに至った場合.....	20
9.	結果の通知及び公表.....	20
<b>第6</b>	<b>事業契約に関する事項</b> .....	<b>21</b>
1.	基本協定の締結.....	21
2.	事業者との特定事業仮契約の締結.....	21
3.	事業契約に係る議会の議決（本契約）.....	21
4.	契約を締結しない場合.....	21
5.	費用の負担.....	21
6.	契約保証金.....	21
7.	金融機関と市の協議（直接協定）.....	21
<b>第7</b>	<b>事業実施に関する事項</b> .....	<b>22</b>
1.	誠実な事業の遂行.....	22
2.	市による本事業の実施状況の確認.....	22
(1)	業務の実施状況の確認（モニタリング）.....	22
(2)	サービス対価の減額.....	22
3.	支払い手続.....	22
4.	問合せ及び書類提出先.....	22
<b>別紙1</b>	<b>提案金額の算定方法</b> .....	<b>23</b>
1.	サービス対価の構成.....	23
2.	サービス対価の算定方法.....	23
(1)	サービス対価Aの算定方法.....	23
(2)	サービス対価Bの算定方法.....	24
(3)	サービス対価Cの算定方法.....	24
(4)	サービス対価Dの算定方法.....	24
(5)	サービス対価Eの算定方法.....	24
<b>別紙2</b>	<b>サービス対価の支払方法</b> .....	<b>25</b>
1.	事業者の収入の考え方.....	25
2.	サービス対価の構成.....	25
3.	サービス対価の支払方法.....	26
4.	サービス対価の改定.....	27

(1) 改定の基本的な考え方 .....	27
(2) 物価変動に伴う改定 .....	27
(3) 需要変動に伴う改定 .....	30
<b>別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法 .....</b>	<b>31</b>
1. 維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置 .....	31
2. モニタリングの実施方法 .....	31
(1) 事業者によるセルフモニタリング実施計画書の作成 .....	31
(2) 市によるモニタリング方法と費用負担 .....	31
3. 業務水準低下に対する措置 .....	32
(1) 是正勧告（レベルの認定） .....	33
(2) 是正の確認（モニタリング） .....	33
(3) サービス対価の支払い留保 .....	33
(4) 維持管理業務担当企業又は運営業務担当企業の変更 .....	33
(5) 事業契約の解除 .....	34
(6) やむを得ない事由による場合の措置 .....	34
4. サービス対価の減額 .....	34

# 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) 事業内容に関する事項

#### ① 事業名称

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業

#### ② 事業に供される公共施設の種類の種類

市民文化系施設 (ホール)

#### ③ 公共施設等の管理者等の名称

苫小牧市長 岩倉 博文

#### ④ 事業目的

市では、一般公共施設として11の市民文化系施設を有しており、地域に根付いたかたちで多くの市民に親しまれ活用されてきているところである。そのような中、文化活動自体に対する今日の人々の認識や期待も変わりつつあり、現在の文化活動の実態やニーズを踏まえるのと同時に、将来における文化・芸術に対する関心や余暇環境への要望に十分対応できる市民文化系施設等のあり方を検討する必要性が高まっている。

一方で、市の多くの市民文化系施設等では老朽化が著しく進んでいる現状があり、将来の人口減少や多様化するライフスタイルを見据え、市域の公共施設の再編や再配置のあり方について検討を進めてきた。

こうした背景のもと、平成27年5月に、「(仮称) 苫小牧市民ホール建設検討委員会 (以下「検討委員会」という。)」を設置し、平成28年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本構想 (以下「基本構想」という。)」平成30年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本計画 (以下「基本計画」という。)」を策定した。

検討委員会の検討事項を踏まえ、基本構想では、(仮称) 苫小牧市民ホール (以下「本施設」という。) の基本的な考え方として、事業の目標となるメインテーマ「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ (公共の広場) ～苫小牧市民のサードプレイス～」を定め、7つの基本理念と4つの基本的な機能を示した。また、基本計画では、整備手法の検討や管理運営計画の策定へ向けた施設整備の基本方針をまとめ、本施設の機能の統合元である市民会館、文化会館、交通安全センター、労働福祉センターの各機能の相互補完や諸室の共有化により施設のコンパクト化を図り、現状の利用状況を踏まえ、市民活動が継続できるとともに、新たな利用ニーズやプログラムに対し柔軟に対応できる施設とすることとした。

本事業を進めるにあたっては、これまで市民文化系施設で育まれてきたコミュニティを継承し、さらに高度で創発的な文化・芸術に係る活動と交流を振興する新たな拠点としての施設の整備を目指す。

## ⑤ 事業コンセプト

基本計画において、施設のメインテーマ「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ（公共の広場）～苫小牧市民のサードプレイス～」を踏まえ、5つの事業コンセプトを設定した。

事業 コンセプト	概要
1) 育てる	市民の豊かな文化芸術活動を支え、文化が薫るまちづくりを醸成するための事業を展開する。文化芸術への親しみと向上心を喚起し、一流の芸術を背伸びすることなく体感する機会を提供するとともに、次世代の文化芸術の担い手をまちぐるみで応援し、全ての世代が生涯を通じて文化芸術活動に参加できる場を創出する。
2) 集う	市民が施設を気軽に訪れ、利用者一人ひとりが思い思いの滞在をすることができる事業を展開する。文化芸術活動特有の驚きと感動を共有できる体験を提供する（ハレの場）ことはもちろん、いつでも気軽に立ち寄ることのできる空間を整備し、目的がなくとも散策し休憩できるような憩いの場（ケの場）も生み出す。
3) 知る	市民に開かれた情報提供の場を実現するために、誰もがハードルを感じず、気軽に無理なく学ぶ喜びを感じることのできる事業を展開する。市民が来訪することで生まれる人の交流や情報共有を重視し、誰もが関心を持つ情報と来訪の機会を発信し、来訪を通じた偶然の出会いや新たな発見ができる場を創出する。
4) 関わる	市民の誰もが分け隔てなく平等に施設づくりに参加できる機会を提供し、一人ひとりが文化芸術の担い手としてその権利と義務・責任を果たすことのできる事業を展開する。一人ひとりがそれぞれの主体性を発揮しながら自らの居場所を創りあげ、なおかつ楽しみながら持続できる活動を展開していくことで、市民主体の施設づくりを実践する。
5) つなぐ	市民同士の世代間交流や分野を越えた積極的な協働を促す事業を展開する。交流・協働の際には、顔の見える関係を構築することで共感や相互理解を深め、文化芸術の輪を広げていく。文化芸術が有する地域社会への広い波及力を活用し、市民の誰もが分け隔てなく平等に参加し、活用できる社会的包摂拠点としての施設づくりを目指す。

## ⑥ 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、事業者は本施設の設計業務及び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業務及び運営業務を実施するB T O方式（Build Transfer Operate）とする。

## ⑦ 施設の位置づけ

本施設は「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として設置する。

## ⑧ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和28年3月末日までとする。

設計・建設期間	令和4年7月～令和7年11月末※（3年5か月） ※事業者の提案により終了時期の変更可能
開業準備期間	令和7年12月※～令和8年2月末（3か月） ※事業者の提案により開始時期の変更可能
維持管理・運営期間	令和8年3月1日～令和28年3月末（20年1か月）
既存施設解体期間	令和8年4月1日～令和9年3月末※（1年） ※事業者の提案により早期に終了することも可能

## ⑨ 事業範囲

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) 統括管理業務

- ア 統括管理全体に係る業務
- イ 個別業務に対する管理業務

### 2) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 各種申請等業務

### 3) 建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 備品調達設置業務
- ウ 各種申請等業務
- エ 施設引渡業務
- オ 既存施設解体業務

### 4) 工事監理業務

### 5) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 供用開始前の利用受付業務
- ウ 広報活動業務
- エ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- オ 開業準備期間中の維持管理業務

### 6) 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 舞台設備保守管理業務
- エ 備品等保守管理業務



- オ 外構等保守管理業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 修繕・更新業務
- ク 清掃・環境衛生管理業務
- ケ 保安警備業務
- コ 事業終了時の引渡業務

**7) 運營業務**

- ア 自主事業企画運營業務
- イ 貸館業務
- ウ 広報・情報発信業務
- エ カフェ・レストラン運營業務
- オ 駐車場運營業務
- カ その他施設運營業務
- キ 災害時初動対応業務
- ク 自由提案事業（任意）

**8) 自由提案施設事業（任意）**

**⑩ 事業者の収入**

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。別紙1「提案金額の算定方法」及び別紙2「サービス対価の支払方法」も参照すること。

**1) 設計、建設及び工事監理業務に係る対価**

市は、設計、建設及び工事監理業務に係る対価について、地方債及び交付金の活用分を除き、本施設の市への所有権移転後、特定事業契約（以下「事業契約」という。）においてあらかじめ定める額を、割賦方式により事業者を支払う。

**2) 開業準備業務に係る対価**

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備期間終了後に一括で、並びに一括分以外を維持管理・運営期間にわたり平準化して事業者を支払う。

**3) 維持管理及び運營業務に係る対価**

市は、維持管理及び運營業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

**4) 本施設に係る収入**

本施設の利用者から得る収入はすべて、事業者の収入とする。

**5) 自由提案施設事業に係る収入**

自由提案施設事業に係る収入は、自由提案施設事業者の収入とする。

⑪ 事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは次のとおりである。

基本協定の締結	令和4年3月
特定事業仮契約の締結	令和4年3月～
事業契約に係る議会議決（本事業の締結）	令和4年6月
設計・建設期間	令和4年7月～令和7年11月末
引渡し及び所有権移転	令和7年11月末日
開業準備期間	令和7年12月～令和8年2月末
供用開始	令和8年3月1日
維持管理・運営期間	令和8年3月1日～令和28年3月末
既存施設解体期間	令和8年4月1日～令和9年3月末
事業終了	令和28年3月末日

⑫ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

## 第2 応募者の備えるべき参加資格要件

### 1. 応募者の構成等

#### (1) 応募者の構成

- ア 応募者は、本施設の設計に当たる者、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、その他業務に当たる者、自由提案施設事業に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とすること。
- イ 応募グループは、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。応募グループは、構成員のみとすることも可能とする。
- ウ 構成企業内に、市内に商業登記簿上の本店（以下「本店」という。）を有する者を入れること。
- エ 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、又は下請負人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

#### (2) 構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、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応募手続を行うこと。

#### (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、又は資本面若しくは人事面で関連のある者※が兼ねてはならない。

※「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは、次のア又はイに該当するものをいう。

- ア 発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者。
- イ 当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者。

#### (4) 複数提案の禁止

応募グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関連のある者は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることができない。

## (5) 市内企業の活用

構成企業は、工事の一部を下請負人に請け負わせる場合には「苫小牧市発注建設工事に係る下請保護要綱」に準じること。

※苫小牧市発注建設工事に係る下請保護要綱の「元請業者」を「構成企業」と読み替える。

## 2. 各業務を行う者の参加資格要件

### (1) 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次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第2項の規定に該当しない者であること。
- イ 市の指名停止措置を受けていないこと。
- ウ 地方自治法（昭和22年法律第67号）の規定により、苫小牧市又は他の地方公共団体から指定管理の取り消し又は期間を定めて業務の全部若しくは一部を停止されていないこと。ただし、指定管理の取り消しをされている場合、その取り消しの日から起算して2年を経過している場合を除く。
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。
- オ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者でないこと。
- キ PFI法第9条に示される欠格事由に該当しないこと。
- ク 苫小牧市PFI事業等審議会（以下「審議会」という。）の委員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が参加していないこと。
- ケ 市が本事業について、アドバイザリ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が参加していないこと。
  - a パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - b 株式会社文化科学研究所
  - c アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

### (2) 応募者の参加資格要件（業務別）

構成企業は、設計、建設、工事監理、維持管理、運営、その他、自由提案施設事業のいずれかの業務に当たる者とし、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。

### ① 設計に当たる者

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。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

- 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 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。
- ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の実設計の元請実績を有していること。
  - a 延べ面積5,000㎡以上の公共施設
  - b 500席以上の劇場、演芸場、観覧場

### ② 建設に当たる者

建設に当たる者は構成員とし、ア～オの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たす構成員とし、他の者はア、イの要件を満たす協力企業とすることも可能とする。

- ア 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 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。
- ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。
  - a 延べ面積5,000㎡以上の公共施設
  - b 500席以上の劇場、演芸場、観覧場
- エ 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。なお、恒常的な雇用関係とは応募を行った日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）を専任で配置することができること。また、配置技術者の変更は原則として認めない。

### ③ 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、ア～ウの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

- 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 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。

ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の工事監理の元請実績を有していること。

a 延べ面積5,000㎡以上の公共施設

b 500席以上の劇場、演芸場、観覧場

#### ④ 維持管理に当たる者

維持管理に当たる者は構成員又は協力企業とし、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はアの要件を満たすこと。

ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。

イ 平成22年4月1日以降にホール又は劇場に係る5年以上（複数施設の実績を通算することも可）の維持管理実績を有すること。

#### ⑤ 運営に当たる者

運営に当たる者は構成員とし、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たす構成員とし、他の者はアの要件を満たす協力企業とすることも可能とする。

ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。

イ 平成22年4月1日以降にホール又は劇場に係る5年以上（複数施設の実績を通算することも可）の運営実績を有すること。

#### ⑥ その他業務に当たる者

①～⑤の業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加すること。その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、ア及びイの要件を満たすこと。

ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されている者であること。

イ 業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

#### ⑦ 自由提案施設事業に当たる者

自由提案施設事業に当たる者は、アの要件を満たすこと。SPCへの出資の要否は事業者委ねる。

ア 自由提案施設事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

### (3) 民間提案制度のインセンティブについて

平成30年度に募集した「(仮称) 苫小牧市民ホールの整備事業の民間提案」に提案を行った者を含む応募グループは、提案の評価結果に対し付与されているインセンティブに基づき、提案審査点に加点する。詳細は、別添資料3「優先交渉権者決定基準」を参照すること。

### (4) 市の参加資格を有しない者の参加

令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿、又は令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されていない者で、新たに登載を希望する者は、参加資格審査の受付までに登録を行い、競争入札参加資格審査結果通知書を参加申請時に市に提出すること。

#### 【競争入札参加資格審査申請受付期間】

追加登録受付期間：令和3年9月1日（水）～令和3年9月13日（月）

※申請詳細は、市ホームページを確認の上、上記期間内の9月3日（金）までに申請すること。

### (5) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は参加資格審査受付日とする。

### (6) 参加資格の喪失

ア 参加資格確認基準日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募グループの構成員又は協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、市は、当該応募グループを優先交渉権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参加資格を欠くに至った場合で、市が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、当該応募グループの参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことがある。

イ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は、優先交渉権者と事業契約を締結しない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、市が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、当該優先交渉権者と事業契約を締結することがある。

## 3. SPCとの契約手続

### (1) 契約手続

市は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。市は、優先交渉権者が基本協定に従い特定事業仮契約締結までに設立するSPCと事業契約を締結し、当該SPCを事業者とする。

## (2) S P Cの設立等の要件

- ア 優先交渉権者は、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S P Cを苫小牧市内に設立すること。
- イ 応募グループの構成員は、S P Cに対して必ず出資するものとし、構成員によるS P Cへの出資が50%を超えること。また、代表企業のS P Cへの出資比率は、出資者中最大とすること。
- ウ すべての出資者は、事業契約が終了するまでS P C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、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。



### 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手順

##### (1) 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりとする。

日程	内容
令和3年 7月 9日(金)	募集要項等の公表
令和3年 7月 19日(月)	募集要項等に関する説明会及び現地見学会
令和3年 7月 30日(金) ～8月 5日(木)	募集要項等に関する質問の受付
令和3年 8月 23日(月)	募集要項等に関する質問に対する回答公表 (本事業の参加資格に関するもの)
令和3年 9月 15日(水)	募集要項等に関する質問に対する回答公表 (本事業の参加資格に関するものを除く)
令和3年 9月 29日(水)	参加表明書、参加資格審査申請書類の受付
令和3年 10月 8日(金)	参加資格審査結果の通知
令和3年 10月 15日(金)	参加資格審査通過者との対話の実施
令和3年 10月 29日(金)	対話による共有認識事項・質問回答等の通知
令和3年 12月 22日(水)	提案書類の受付
令和4年 2月中旬	応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリング
令和4年 3月下旬	優先交渉権者決定及び公表
令和4年 3月下旬	基本協定の締結
令和4年 3月下旬 ～5月上旬	特定事業仮契約の締結
令和4年 6月	事業契約に係る議会の議決(本契約)

##### (2) 応募手続等

###### ① 募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項、要求水準書、様式集、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)、及び定期借地権設定契約条件規定書(案)(以下「募集要項等」という。)を公表する。募集要項等は事業者において、市のホームページからダウンロードすること。募集要項等の公表以降の予定は、事業スケジュールに従い、随時ホームページに公表する。

###### ② 配付資料の配付

別添資料1「要求水準書」の配付資料を希望する事業者に対して、資料の配付を行う。

(ア) 配付期間 令和3年7月14日(水)～令和3年7月30日(金)

(イ) 配付場所 第7章の4を参照のこと。

(ウ) 受取方法

市に事前に電話連絡の上、受け取りに来ること。なお、受け取り時に「配付資料に関する誓約書」(別添資料2「様式集」様式1-1)を提出すること。

### ③ 募集要項等に関する説明会及び現地見学会

本事業に参加を希望する事業者に対して、募集要項等に関する説明会及び現地見学会を開催する。

(ア) 日 時 令和3年7月19日(月)午後1時30分～

(イ) 場 所 市民会館3階小ホール

(ウ) 申し込み方法

令和3年7月9日(金)から令和3年7月15日(木)午後5時までに、電子メールにより必要事項を記載の上、市へ提出すること。(別添資料2「様式集」様式1-2)

※募集要項等は各自印刷の上、持参すること。説明会で募集要項等の配布は行わない。

### ④ 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等の内容等に関する質問を次のとおり受け付ける。

(ア) 受付期間 令和3年7月30日(金)～8月5日(木)午後5時15分

(イ) 受付方法 電子メールにより市へ提出すること。(別添資料2「様式集」様式1-3)

(ウ) 提出先 第7章の4を参照のこと。

### ⑤ 募集要項等に関する質問に対する回答

募集要項等の内容等に関する質問に対する回答については、本事業の参加資格に関する回答を令和3年8月23日(月)、本事業の参加資格に関するものを除く回答を令和3年9月15日(水)までに市のホームページにおいて公表する。

### ⑥ 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、本事業に係る参加資格の審査を受けること。

(ア) 提出書類 別添資料2「様式集」様式2-1～2-12を参照のこと。

(イ) 提出方法

ア 提出期間 令和3年9月29日(水)午前9時～午後5時

イ 提出方法 持参によるものとする。

ウ 提出先 第7章の4を参照のこと。

### ⑦ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は応募者の代表企業に対して、令和3年10月8日(金)に書面により通知する。なお、市は、参加資格審査通過者に受付番号を通知する。参加資格通過者は、

以降、本事業への参加にあたりこの受付番号を使用すること。

## ⑧ 参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされたものは、参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができる。

(ア) 提出期間 令和3年10月11日(月)～令和3年10月13日(水)午後5時

(イ) 提出方法 持参によるものとする。

なお、様式は任意とする。(代表企業の代表社印を要する。)

(ウ) 提出先 第7章の4を参照のこと。

市は説明を求められた場合、説明を求めた応募者の代表企業に対して、令和3年10月22日(金)までに書面により回答する。

## ⑨ 参加資格審査通過者との対話の実施

### 1) 対話の目的

市は、参加資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

### 2) 対話参加者

参加資格審査通過者のうち、対話を希望する応募者。

### 3) 対話への参加申込方法

市は、参加資格審査申請者に対し、「対話実施要領」を配付する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、令和3年10月11日(月)から令和3年10月13日(水)午後5時までに申し込みを行うこと。なお、対話への参加は応募者の任意であり、対話参加の有無によって参加が妨げられるものではない。

### 4) 対話における議題・質問等の受付

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可とする予定である。

対話における議題・質問等の事前提出については、「対話実施要領」を参照のこと。

### 5) 対話実施日

令和3年10月15日(金)

### 6) 対話による共通認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、令和3年10月29日(金)までに、対話を行った全ての応募者に書面により通知又は、市ホームページにおいて公表する。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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については、質問者に対して個別に回答を行い、非公開とする。

#### ⑩ 提案書類の受付

本事業に関する提案書類を次のとおり受け付ける。なお、一度提出された提案書類については、変更等（修正、差換え等）を認めないものとする。

- (ア) 提出日時 令和3年12月22日（水）午前9時～午後5時
- (イ) 提出方法 持参によるものとする。
- (ウ) 提出書類 別添資料2「様式集」様式4-1～11-18を参照のこと。
- (エ) 提出先 第7章の4を参照のこと。

#### ⑪ 応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類の審査にあたって、応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は令和4年2月中旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

#### ⑫ 優先交渉権者決定・公表

提出された提案書類について総合的に評価を行い、審議会の審査を経て優先交渉権者を決定する。なお、審査結果は市のホームページにおいて公表する。

#### ⑬ 事業契約締結

市は、優先交渉権者が設立するSPCと特定事業仮契約を締結する。  
特定事業仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

### (3) 提案における留意事項

#### ① 公正性の確保

応募者は、次の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

- ア 応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。
- イ 応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。
- ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
- エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、審議会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

#### ② 参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

③ 提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、別添資料 2 「様式集」に示す指示に従うこと。

④ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料 2 「様式集」様式 3 を担当まで提出すること。

⑤ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ア 参加資格がない者又は市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。
- イ 参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。
- ウ 参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格を欠いた者を構成員又は協力企業として構成している応募者が行った提案。
- エ 同一提案について応募者又は応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。
- オ 同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。
- カ 明らかに連合によると認められる提案。
- キ その他提案の条件に違反した提案。

(4) 提出書類の取り扱い

① 著作権

提案書の著作権は、応募グループに帰属する。ただし、以下の場合、市は事前に応募グループと協議の上、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

- ア 事業者選定過程等の説明を目的とする場合
- イ 苫小牧市情報公開条例（平成 10 年条例第 14 号）に基づく請求に基づき、同条例第 7 条に掲げる情報を除いて、公表する場合。
- ウ その他、市が本事業において公表などを必要と認める場合。（優先交渉権者の提案書に限る。）

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、原則として応募グループが負うものとする。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1. 立地条件（本事業の事業用地）

所在地	北海道苫小牧市旭町3丁目5-1, 5-2, 6-1, 6-2, 4-2の内、4-5, 36の内
敷地面積	44,832.37㎡（旧苫小牧東小学校の解体は市が実施する。）
用途地域	商業地域
防火指定	防火地域
建蔽率	80%
容積率	600%

### 2. 施設概要

施設名称	（仮称）苫小牧市民ホール
主な施設内容	ホールA、ホールB、多目的室、活動室、ギャラリー、コラボスペース、カフェ・レストラン
延床面積	約12,000㎡
開館時間	9時から22時は開館するものとし、延長については事業者提案による
休館日	年末年始（12/29～1/3）※事業者提案により変更協議も可能

### 3. 施設構成

本施設の構成は以下のとおりである。

部門	主な諸室
鑑賞	ホールA、ホールB
活動	多目的室、活動室
展示	ギャラリー
コラボ・窓口	コラボスペース、カフェ・レストラン、受付カウンター
市民サポート	関係諸団体（苫小牧市交通安全協会、シルバー人材センター、苫小牧市勤労者共済センター、文化団体協議会）の窓口
管理	事務室、中央監視室

### 4. 外構等

機能	主な諸室
駐車場	450台以上（有料）
駐輪場	100台以上（無料）
オープンスペース	事業者提案による
自由提案施設	事業者の提案（任意）を受けて、事業対象範囲内に定期借地権方式により整備される民間施設

## 5. 事業計画に関する条件

### (1) 提案価格

#### ① 提案価格の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。提案価格の算定方法等については、別紙1「提案金額の算定方法」及び別紙2「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

#### ② 交付金及び起債の考え方

交付金及び起債の考え方については、別紙1「提案金額の算定方法」及び別紙2「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

### (2) 提案上限額

本事業の提案上限額は次のとおりとする。(消費税及び地方消費税を含む。)

16,477,314千円

## 第5 審査及び選定に関する事項

### 1. 審議会

学識経験者及び市職員で構成する審議会が提案書類等の審査を行い、市は、審議会の審査により選定された最優秀提案をもとに、優先交渉権者を決定する。

審議会は次の委員で構成される。なお、審議会は非公開とする。

委員長	石井 吉春	北海道大学公共政策大学院 客員教授
副委員長	佐藤 裕	苫小牧市副市長
委員	伊藤 久幸	札幌市芸術文化財団 市民交流プラザ事業部 舞台技術部長
	大石 時雄	小田原市文化部文化政策課 市民ホール担当課長
	加藤 誠	室蘭工業大学大学院工学研究科 教授

### 2. 選定方法

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、事業者に効率的・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ことが必要であることから、優先交渉権者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式で実施する。

### 3. 審査の方法

#### (1) 資格審査

参加表明時に提出する参加表明書及び参加資格審査に関する提出書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を応募者に通知する。

#### (2) 提案審査

あらかじめ設定した別添資料3「優先交渉権者決定基準」に従って、審議会において提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに点数化し、点数の合計が最も高い提案を最優秀提案、次に点数の高い提案を次点提案として選定する。なお、評価項目や評価方法は、別添資料3「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

#### (3) 審査事項

審査事項は別添資料3「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

#### (4) 審査結果

審査結果は公表する。



#### **4. 優先交渉権者の決定**

市は、審議会の審査結果をもとに選定された最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

#### **5. 募集の中止**

応募者が1者の場合も選定手続を行う。ただし、募集妨害の疑い、不正又は不誠実な行為等により選定手続を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、執行延期、再募集又は取り止め等の対処を図る場合がある。

#### **6. 優先交渉権者を決定しない場合**

事業者の募集及び選定の過程において、応募者が無い等の理由により、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、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

#### **7. 次点交渉権者との協議**

市は、優先交渉権者との間で契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行う。

#### **8. 契約締結までに優先交渉権者が参加資格を欠くに至った場合**

市は、契約締結までに優先交渉権者が第2で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行う。

#### **9. 結果の通知及び公表**

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

## 第6 事業契約に関する事項

### 1. 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づき、基本協定を締結する。基本協定（別添資料4「基本協定書（案）」）の締結により、優先交渉権者を事業者とする。

### 2. 事業者との特定事業仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて事業者が設立したSPCと本事業についての事業契約（別添資料5「事業契約書（案）」）の仮契約を締結する。

### 3. 事業契約に係る議会の議決（本契約）

特定事業仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

### 4. 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない。この場合において、市は優先交渉権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参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成員又は協力企業を除いた上で、市が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、当該優先交渉権者と事業契約を締結するものとする。

### 5. 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者又は事業者の負担とする。

### 6. 契約保証金

契約保証金を納付すること。詳細は、別添資料5「事業契約書（案）」を参照すること。

### 7. 金融機関と市の協議（直接協定）

市は、事業の継続性を確保する目的で事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者と資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する。

## 第7 事業実施に関する事項

### 1. 誠実な事業の遂行

事業者は、別添資料5「事業契約書（案）」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### 2. 市による本事業の実施状況の確認

#### (1) 業務の実施状況の確認（モニタリング）

市は、事業者が実施する業務の実施状況の確認を行う。

実施状況の確認の詳細については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

#### (2) サービス対価の減額

事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

### 3. 支払い手続

支払い手続については、別紙2「サービス対価の支払い方法」に定める。

### 4. 問合せ及び書類提出先

本募集要項等に関する問合せ及び書類提出先は、次のとおりとする。

(ア) 担当部署	苫小牧市役所 市民生活部 市民ホール建設準備室
(イ) 住 所	〒053-8722 北海道苫小牧市旭町4丁目5-6
(ウ) 電 話	0144-32-6071
(エ) F A X	0144-32-4322
(オ) 電子メールアドレス	hall-junbi@city.tomakomai.hokkaido.jp
(カ) ホームページアドレス	<a href="https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/">https://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/</a>

## 別紙1 提案金額の算定方法

### 1. サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目		支払の対象	
サービス対価	設計・建設業務の対価	A	「設計・建設業務」の対価のうち、一括支払金分 ①設計業務に係る費用（基本設計費用を除く） ②建設業務に係る費用（既存施設解体費用、備品調達設置費用を除く） ③工事監理業務に係る費用
		B	「設計・建設業務」の対価のうち、サービス対価Aを除いた割賦支払分 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用 ④その他の費用（工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料・諸経費、統括管理業務費用等） ⑤割賦金利に係る費用
	維持管理・運営業務の対価	C	「開業準備業務」に係る費用のうち、一括支払金分
D		「開業準備業務」に係る費用のうち、サービス対価Cを除いた費用	
E		「維持管理業務」及び「運営業務」に係る費用 ①人件費 ②その他 ③光熱水費（電気、水道、下水道等） ④「修繕・更新業務」に係る費用	

※消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

### 2. サービス対価の算定方法

#### (1) サービス対価Aの算定方法

支払条件は以下として提案を行うものとする。

【算定条件】 サービス対価A	
社会資本整備総合交付金・地方債（税込）	$(①+②+③) \times 90\%$ （千円未満切り捨て） ①事業者が提案する設計業務に係る費用（基本設計費用を除く） ②事業者が提案する建設業務に係る費用（既存施設解体費用、備品調達設置費用を除く） ③事業者が提案する工事監理業務に係る費用 ④①～③に係る消費税

※算定方法の詳細は、別紙2「サービス対価の支払方法」を参照すること。

## (2) サービス対価Bの算定方法

設計・建設業務に係る費用のうち上記(1)を除いた金額とし、維持管理・運営期間を返済期間とする20年1か月の元利均等償還方式で算出される割賦元金と割賦金利の合計とする。

割賦元金と割賦金利の内容は次のとおりとする。

項目	内容
割賦元金	サービス対価B
割賦金利	基準金利+スプレッド(事業者の提案による利鞘)

提案にあたって使用する基準金利は、次のとおりとする。

項目	内容
基準金利	0.393% 令和3年5月6日午前10時現在の基準金利(6か月LIBORベース20年物(円/円)金利スワップレート(TSR))

## (3) サービス対価Cの算定方法

開業準備業務に係る費用のうち20,000千円を上限金額として事業者が提案する金額とする。

## (4) サービス対価Dの算定方法

開業準備業務に係る費用のうち上記(3)を除いた金額とする。

## (5) サービス対価Eの算定方法

本施設の維持管理業務及び運営業務に要する費用を維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

## 別紙2 サービス対価の支払方法

### 1. 事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払うサービス対価、本施設利用者から徴収する施設利用料金収入、その他の収入により構成される。

市は、サービス対価として、設計・建設業務に係る費用、維持管理・運營業務に係る費用のうち施設利用料金収入及びその他の収入によって回収できない費用を支払う。

維持管理・運営期間中、事業者はサービス対価の他、以下の収入を得ることができる。

維持管理及び運営期間中の収入の種類	内容
A) 施設利用料金収入	本施設及び駐車場において得られる全ての利用料金収入は事業者が収受するものとする。
B) その他の収入	自由提案事業として事業者が提案し、市の承認を得た業務による収入は事業者が収受するものとする。

### 2. サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目		明細
サービス対価	設計・建設業務の対価	A 「設計・建設業務」の対価のうち、一括支払金分（社会基本整備総合交付金及び起債対象分） ①設計業務に係る費用（基本設計費用を除く） ②建設業務に係る費用（既存施設解体費用、備品等調達設置費用を除く） ③工事監理業務に係る費用
		B 「設計・建設業務」の対価のうちサービス対価Aを除いた割賦支払分 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用 ④その他の費用（工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料・諸経費、統括管理業務費用等） ⑤割賦金利に係る費用
	維持管理・運營業務の対価	C 「開業準備業務」に係る費用のうち、一括支払金分
		D 「開業準備業務」に係る費用のうち、サービス対価Cを除いた費用
	E 「維持管理業務」及び「運營業務」に係る費用 ①人件費 ②その他 ③光熱水費（電気、水道、下水道等） ④「修繕・更新業務」に係る費用	

※ 消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

### 3. サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者に支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目		明細
サービス対価	設計・建設業務の対価	A <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後30日以内に市にサービス対価Aの請求書を提出する。</li> <li>・市は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Aを各年度一括で支払う。</li> <li>・なお、サービス対価Aに係る消費税は各年度一括で支払う。</li> </ul>
		B <ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、令和7年度第4四半期終了後を第1回とし、四半期ごとに計81回に分けて支払う。</li> <li>・ただし、第1回の支払は、他の支払回（第2回～第81回）における金額に30/90を乗じた額とする。</li> <li>・市は、請求書受理日から40日以内にサービス対価Bを支払う。</li> <li>・割賦金利の計算に用いる利率は、施設引渡日の2銀行営業日前（銀行営業日でない場合はその前営業日）の午前10時現在基準金利（6か月LIBORベース20年物円-円金利スワップレート（TSR））及び提案されたスプレッドの合計【 】パーセントとする。</li> <li>・なお、対価Bに係る消費税は計81回に分けて支払う。</li> <li>※LIBORが廃止された場合は、国の方針等に従い協議を行う。</li> <li>※上記により基準金利がマイナスとなる場合には、基準金利を0%とする。</li> </ul>
	維持管理・運営業務の対価	C <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、業務終了後30日以内に市にサービス対価Cの請求書を提出する。</li> <li>・サービス対価Cの上限は20,000千円とし、事業者が提案する金額。</li> <li>・市は、サービス対価Dの第1回支払に合わせて支払う。</li> </ul>
		D <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、各事業年度の各四半期終了後30日以内に市にサービス対価Dの請求書を提出する。</li> <li>・市は、請求書受理日から40日以内にサービス対価Dを支払う</li> <li>・第1回支払時期は、令和7年度第4四半期終了後の請求からとし、計81回に分けて支払う。</li> <li>・ただし、第1回の支払は、他の支払回（第2回～第81回）における金額に30/90を乗じた額とする。</li> </ul>
		E <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、各事業年度の各四半期終了後30日以内に市にサービス対価Eの請求書を提出する。</li> <li>・市は、請求書受理日から40日以内にサービス対価Eを支払う。</li> <li>・第1回支払時期は、令和7年度第4四半期終了後の請求からとし、計81回に分けて支払う。</li> <li>・ただし、第1回の支払は、他の支払回（第2回～第81回）における金額に30/90を乗じた額とする。</li> </ul>

【サービス対価の支払い時期】

項目	支払対象期間	支払日
第1四半期	4月1日～ 6月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス対価A：請求書受理日から30日以内</li> <li>・サービス対価B：請求書受理日から40日以内</li> <li>・サービス対価C：サービス対価Dの第1回支払に合わせて</li> <li>・サービス対価D：請求書受理日から40日以内</li> <li>・サービス対価E：請求書受理日から40日以内</li> </ul>
第2四半期	7月1日～ 9月30日	
第3四半期	10月1日～12月31日	
第4四半期	1月1日～ 3月31日	

#### 4. サービス対価の改定

##### (1) 改定の基本的な考え方

設計・建設業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

維持管理・運營業務に係るサービス対価について、物価変動と需要変動を踏まえて一定の改定を行う。

##### (2) 物価変動に伴う改定

###### ① 設計・建設業務に係る対価の改定（サービス対価A及びB）

サービス対価A及びBについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

###### 1) サービス対価の改定方法

ア 市及び事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後、国内における賃金水準や物価水準の変動により施設整備業務に係るサービス対価A及びBが不適當となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、協議に応じなければならない。ただし、残工期（本施設の引渡しの日（解体業務を含まない）までの期間をいう。以下同じ。）が2か月未満である場合は、請求することができないものとする。

イ サービス対価の改定方法は、変動前工事費等（本契約に定められたサービス対価A及びBから建中金利、融資組成手数料、事業者の会社設立費用、その他本件施設の建設に関する初期費用と認められる費用及び割賦手数料を控除した金額から、ウaの基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事費等（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の10を超える額（以下「スライド額」という。）について、サービス対価Bの元本に加除し、これに基づき割賦手数料等を再算定したサービス対価Bの改定額を定めるものとする。なお、サービス対価Aの改定は行



わない。

ウ サービス対価の改定手続は、次に示すとおりとする。

- a アの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。
- b 市は、基準日から7日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。
- c スライド額については、応募日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算出する。

$$A = \alpha \times B - B \times 10 / 1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times B + B \times 10 / 1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : スライド額 (サービス対価Bの増減額)

B : 変動前残工事費

$\alpha$  : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{応募日の指数}} - 1$$

※ $\alpha$ は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 $\alpha$ の絶対値が10/1,000に満たない場合は、改定を行わない。

- d 改定率の算定に用いる指標は、建設物価 (一般財団法人建設物価調査会) : 建設資材物価指数 (建築部門—全国平均) とし、応募日及び基準日の属する月の確報値とする。ウcの算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。
  - e アに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価A及びBが不相当となったと認めるとき」とは、dに示す応募日の指数と当該時点に属する月の指数 (この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする) との比 (上記ウの $\alpha$ に相当する率) の絶対値が1,000分の10を超えるときをいう。
  - f 設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- エ 上記アの規定による請求は、本条項の規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、上記ア～ウ において「事業契約締結の日」及び「応募日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日 (設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日)」とあるのは「12か月」と、それぞれ読み替えるものとする

## ② 維持管理・運営費に係る対価の改定 (サービス対価E)

サービス対価Eについて、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

初回の改定の計算は、令和6年度に行い、サービス対価Eの初回の支払 (令和7年度第4四半期分) から適用する。

### 1) サービス対価Eの費用区分

サービス対価Eは、本事業での維持管理業務・運營業務に要する費用をいう。費用区分は以下のとおりとする。

- I 人件費
- II その他
- III 光熱水費（電気、水道、下水道等）
- IV 修繕・更新費用

### 2) サービス対価Eの物価変動による改定の計算式

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y' : 改定後の各支払額

X' : 改定前の各支払額（税抜き）

α : 改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{改定計算時の前々年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ 当該改定率は少数点以下第4位未満を切り捨てるものとする。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

### 3) サービス対価Eの改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

#### 【物価変動に採用する指標】

区 分	内 容
サービス対価 区分「I」	「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）」を採用
サービス対価 区分「II」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス
サービス対価 区分「III」	事業者との協議にて決定
サービス対価 区分「IV」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス

※ 消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※ 指標は、事業契約締結にあたって、事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

※ 用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について市と選定事業者で協議して定めるものとする。

### (3) 需要変動に伴う改定

維持管理・運營業務に係るサービス対価Eについては、需要リスクを市及び事業者が負担することとし、利用者数の増減を踏まえてサービス対価の増額又は減額を行う。

#### ① サービス対価Eの需要変動による改定の計算式

$$X - \{(Z - Z') \times 30\% \} = Y$$

Y : 改定後の各支払額

X : 物価変動による改定後のサービス対価

Z : 各年度の収入実績額

Z' : 提案時の収入見込額

- ※ ただし、増減幅（Z - Z'）は、各年度の提案時収入見込み額の±20%までとする。
- ※ 各年度の収入実績額が提案時から増減した場合、市は事業者に対して、増収相当額の30%をサービス対価から減額または増額して支払う。ただし、増額または減額金額は、提案時の収入見込額の6%（20%×30%）を限度とする。
- ※ 基準となる提案時の収入見込額については、供用開始後5年後以降より、社会状況が大きく変動し本事業に著しい影響が生じたことを事業者が証明し市が認めた場合には、協議を行うこともある。

## 別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

### 1. 維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置

市は、市の定める「指定管理者制度におけるモニタリング実施要領」に準じて以下のモニタリング方法により、事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行しているかを確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が事業契約、要求水準書、事業者提案に示す内容（以下「要求水準書等」という。）を満たしていないと市が判断した場合、是正勧告、サービス対価の減額等の措置を取るものとする。

### 2. モニタリングの実施方法

#### (1) 事業者によるセルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、契約締結後、維持管理業務及び運営業務開始の90日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、事業者が自ら実施するセルフモニタリング実施計画書を作成し、市の承諾を得る。

- ア モニタリング時期
- イ モニタリング内容
- ウ モニタリング組織
- エ モニタリング手続
- オ モニタリング様式

#### (2) 市によるモニタリング方法と費用負担

##### ① モニタリングに係る提出書類

##### 1) 日報の保管及び月次業務報告書の提出

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

##### 2) 月次報告書、四半期報告書、年度報告書の提出

事業者は、市が定期モニタリングを行うための月次報告書（毎月）を当該月翌月の10日までに、四半期報告書を当該四半期の翌月末までに、年度報告書を翌年度の4月末までに市へ提出する。

##### ② モニタリングの実施内容

##### 1) 定期モニタリングの実施

市は、事業者が提出した月次業務報告書（毎月）、四半期総括書及び年次総括書を受領した後14日以内に定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

##### 2) 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

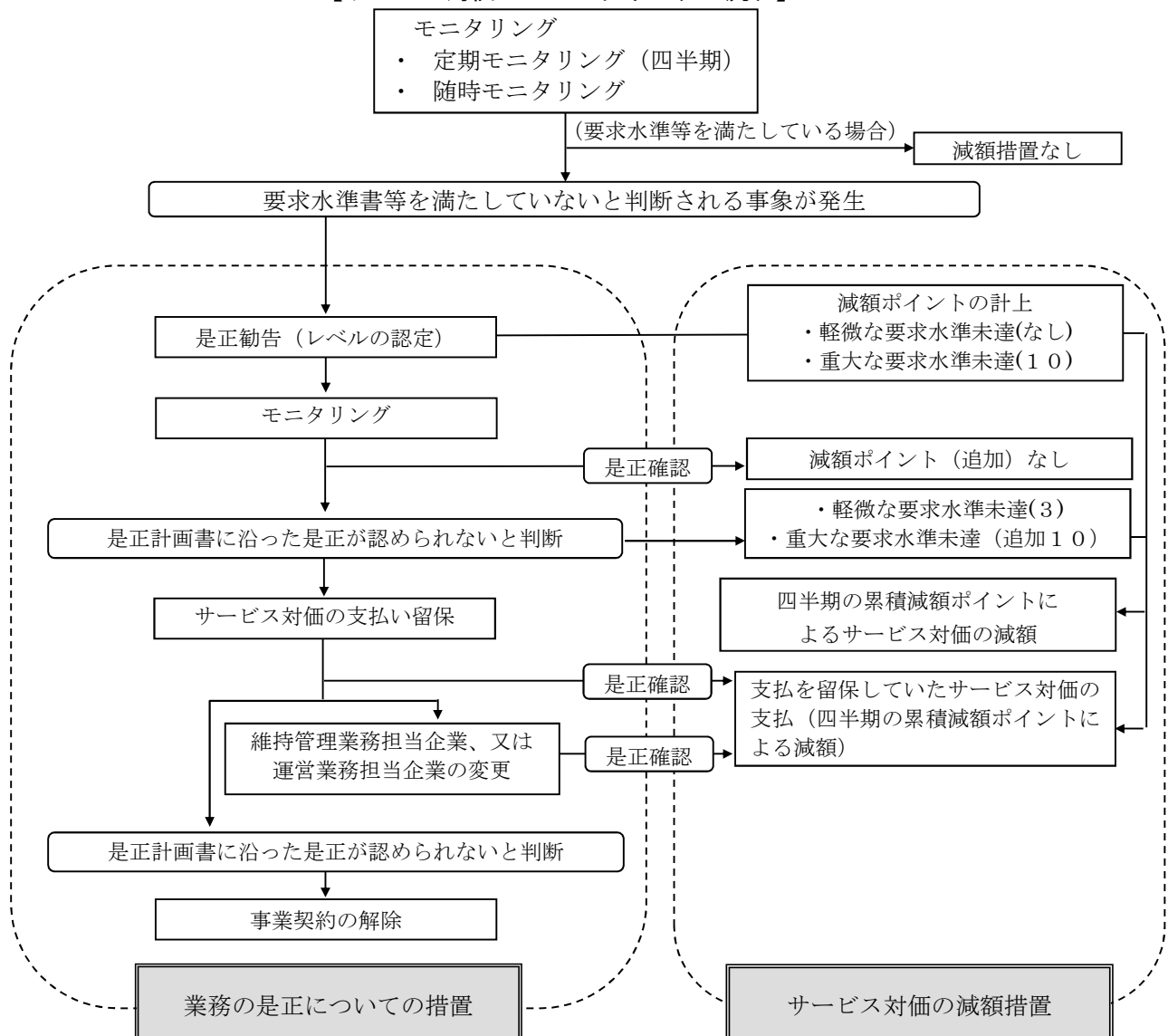
項目	事業者	市
定期 モニタリング	ア モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 イ 日報を作成・保管 ウ 月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を作成・提出	月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書の確認、業務水準の評価
随時 モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

### ③ モニタリング費用の負担

モニタリングを実施するために係る市の職員人件費等は、市の負担とする。ただし、モニタリングにおいて設備状況の確認をする場合等に、事業者起因する費用が発生する場合は、事業者の負担とする。

## 3. 業務水準低下に対する措置

### 【サービス対価Eのモニタリングの流れ】



### (1) 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	加算ポイント	内容
重大な要求水準未達	10ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
軽微な要求水準未達	3ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象

項目	内容	事象の例
重大な要求水準未達	重大な事象	<ul style="list-style-type: none"><li>・本施設の全部が1日中使用できない</li><li>・業務の放棄、怠慢</li><li>・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置</li><li>・災害時等における防災設備等の未稼働</li><li>・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li><li>・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等）</li><li>・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更</li><li>・業務報告書への虚偽記載</li><li>・市からの指導・指示に合理的理由無く従わない</li></ul>
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設、設備の一部が使用できない</li><li>・市の職員等への対応不備</li><li>・業務報告書の不備</li><li>・関係者への連絡不備</li><li>・上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反</li></ul>

### (2) 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

### (3) サービス対価の支払い留保

上記（2）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

### (4) 維持管理業務担当企業又は運營業務担当企業の変更

上記（2）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運營業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

#### (5) 事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

- ア 上記(3)の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合
- イ 事業者が、上記(4)の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運營業務担当企業を30日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

#### (6) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

- ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合
- イ 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

### 4. サービス対価の減額

減額対象はサービス対価Eとし、当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。但し、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが10ポイント以下の場合にはサービス対価の減額を行わない。加算ポイントのレベルは以下のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

#### 【ペナルティポイントによる減額割合】

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5X (%)
101ポイント～	100%