

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項の規定に準じて、「旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業」に関する実施方針を定めたので、同条第3項の規定に準じて公表する。

令和4年8月23日

宇部市長 篠崎圭二



# 旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業

## 実 施 方 針

宇 部 市

令和4年8月

## 《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.....	9
第2 特定事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1. 特定事業者の募集及び選定方法.....	10
2. 特定事業者の募集及び選定の手順.....	10
第3 特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.....	16
1. 基本的考え方.....	16
2. 予想されるリスクと責任分担.....	16
3. 本事業の実施状況のモニタリング.....	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. 立地に関する事項.....	17
2. 事業対象地周辺の施設配置状況.....	18
第5 事業計画又は協定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.....	19
1. 係争事由に係る基本的な考え方.....	19
2. 管轄裁判所の指定.....	19
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.....	20
1. 特定事業者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....	20
2. 市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.....	20
3. いずれの契約当事者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.....	20
4. その他.....	20
第7 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
3. その他の支援.....	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
1. 議会の議決.....	22
2. 応募に伴う費用負担.....	22
3. 担当窓口.....	22
別紙ー1 リスク分担案	
様式ー1 直接対話1回目参加申込書	
様式ー2 実施方針等に関する意見・質問書	

宇部市（以下、「市」という。）は、旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業（以下、「本事業」という。）を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下、「PFI法」という。）に準ずる事業として実施を予定している。

本実施方針は、本事業をPFI法に準ずる公共施設等の整備等に関する事業（以下、「特定事業」という。）として、事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。

## 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

旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業

#### (2) 事業対象地の概要

所在地：山口県宇部市常盤町一丁目8-9、9-16、8-7

敷地面積：4,214㎡

※詳細は「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」参照

#### (3) 公共施設等の管理者等

宇部市長 篠崎圭二

#### (4) 事業目的

旧山口井筒屋宇部店は、中心市街地のにぎわい創出が図れるよう市民有志の方々から寄附をいただき、令和元年6月7日に市が土地・建物を取得し、利活用を推進している。これまで、基本計画案を令和2年8月に公表したが、市議会の審議結果を踏まえて、再度ゼロベースで検討することにした。

これらの背景を踏まえ、令和4年3月には、サウンディング型市場調査の結果や市民ニーズ調査等の結果を踏まえ、中心市街地の活性化・にぎわい創出につなげるため、常盤通り（国道190号）を中心とした市役所周辺地区にどのような機能を配置すべきかの視点も含めて、当該土地・建物の利活用の方向性を導き出し、旧山口井筒屋宇部店利活用計画（以下、「利活用計画」という。）としてとりまとめた。

また、市では、常盤通り（国道190号）を中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指し、歩道や副道の一部を活用した「ウォークブル」なまちづくりに取り組んでおり、さらにその周辺では市新庁舎建替えや真締川公園の一部を含む周辺整備も行われている。

本事業は、これらと連携し、常盤通りを中心とした魅力的で回遊性のある街並みの形成に向け、にぎわい創出の拠点づくりを図ることを目的とする。

(5) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 名称

検討中

② 施設の位置づけ

「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

(6) 事業概要

① 総則

ア 本施設の構成

- a. 公共施設等
- b. 民間施設

イ 公共施設等の機能構成

- a. 公共施設
  - ・子育て支援拠点
  - ・くつろぎ交流機能
- b. 外構(駐車場、駐輪場、緑地、通路等)

② 本事業の内容

市は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。

なお、本施設の公共施設等は、公の施設であることから、特定事業者は地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として、公共施設等の維持管理及び運営業務を実施する。

### ③ 特定事業者の業務範囲

本事業は、公共施設等の設計、建設を行い、総括管理、維持管理、運営業務を実施すること及び民間施設事業を実施することを業務の範囲とする。

特定事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については別添の「旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業 要求水準書（案）」（以下、「要求水準書（案）」という。）に示すとおりである。

#### ア 公共施設等の設計・建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

#### イ 公共施設等の総括管理業務

- a. 供用開始準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務

#### ウ 公共施設等の維持管理業務

- a. 保守・点検業務
- b. 修繕・更新業務
- c. 備品等管理業務
- d. 清掃業務
- e. 警備業務

※ 公共施設等の光熱水費は、市が支払うサービス対価の中で特定事業者が負担する。特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に、施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

#### エ 公共施設等の運営業務

- a. 子育て支援拠点運営業務
- b. くつろぎ交流機能運営業務
- c. 事業実施業務
- d. 駐車場運営業務
- e. その他

## オ 民間施設事業

民間施設事業実施企業は、本事業の目的及び趣旨を踏まえ、公共施設等との一体的な土地利用による各機能の相乗的効果や、民間施設事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下の民間施設事業を実施するものとする。

### a. 市の基本的な考え方

民間施設事業は、借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権、又は、同法第 23 条に基づく事業用定期借地権を設定する。

### b. 市が期待する民間施設

市は、民間施設について、利活用計画における利活用の方向性や整備方針を踏まえ、にぎわい創出が期待できる飲食機能（カフェ、レストラン等）や生活利便機能（日用品販売施設、健康増進施設等）に加え、新たに、中心市街地の活性化が図れる機能についても提案を期待する。ただし、青少年の健全育成に影響を及ぼすものを除く。

## ④ 公共施設等の運營業務における公・民役割分担の考え方

本事業は、公の施設として、公共性・公益性を十分確保した上で民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運營業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、令和 5 年 1 月に公表予定の募集要項等によって示される内容に基づき、本事業に関する提案を行い、令和 5 年 6 月に締結予定の特定事業契約※で締結された内容で各業務を実施する。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、特定事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ 特定事業者は、自らが提供するサービスが本書及び特定事業契約※に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、特定事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 市は、特定事業者の企画・提供するサービスが本書及び特定事業契約※に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、市の政策との整合に配慮しつつ特定事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う。

※次頁に示す、基本契約、施設整備契約、指定管理者基本協定、定期借地権設定契約の 4 つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

## ⑤ 事業期間

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

ア 公共施設等の設計・建設期間は、事業契約の締結日から令和 8 年 7 月 31 日までとする。

イ 公共施設等の供用開始準備期間は、令和 8 年 8 月 1 日から令和 8 年 9 月 30 日までとする。

ウ 公共施設等の維持管理・運営期間は、令和 8 年 10 月 1 日から令和 28 年 3 月 31 日までとする。

エ 民間施設事業の事業期間は、事業者の提案に基づき、市と事業者の協議により決定する。

## ⑥ 事業手法

公共施設等は、PFI法に準じて、特定事業者が公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、公共施設等の所有、資金調達に関しては市が行うDBO (Design Build Operate) 方式により実施する。

また、特定事業者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用に資する民間事業を、借地借家法第22条に基づく一般定期借地権、又は、同法第23条に基づく事業用定期借地権により事業対象地の一部を活用し民間施設事業として行うことができる。

## ⑦ 契約の形態

市は、本事業について特定事業者に本事業の設計・建設及び維持管理・運営等を一括で発注するために、本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、公共施設等の設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）及び公共施設等の建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と、本事業に係る施設整備契約（以下、「施設整備契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、公共施設等の維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び公共施設等の運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、民間施設事業実施企業と定期借地権設定契約を締結する。

なお、施設整備契約及び指定管理者基本協定に係る指定管理者の指定については、宇部市議会の議決を得ることを想定している。

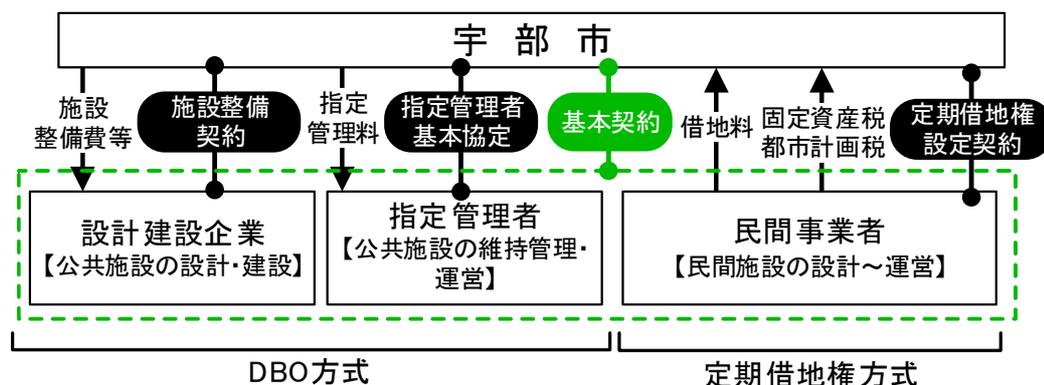


図1 本事業の事業スキーム

## (7) 特定事業者の収入

### ① 市が支払うサービス対価

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価を特定事業者に支払う。

#### ア 設計・建設業務

市は、公共施設等の設計・建設（什器・備品等の調達・搬入等を含む）に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等の工事の検査合格の確認及び特定事業者の供用開始準備業務報告書を確認した後に、契約においてあらかじめ定める額を支払う。

#### イ 総括管理業務

市は、公共施設等の総括管理に関する業務に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

#### ウ 維持管理業務

市は、公共施設等の維持管理に関する業務に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

#### エ 運営業務

市は、公共施設等の運営に関する業務に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

※ サービス対価の支払い方法の詳細については、募集要項等で提示する。

### ② 施設及び設備の使用料

本事業では、令和8年10月の開館から令和11年3月の約3年間は、施設及び設備の使用料は指定管理者（特定事業者）による料金徴収代行とする。

令和11年4月以降（開館後4年目以降）は、3年間の利用状況を踏まえ、市と特定事業者の協議により、利用料金制の導入も検討することとする。

なお、本事業で使用料を徴収する諸室は、一時保育ルーム、多目的室、フリースペース①、フリースペース②、駐車場とする。（使用料を徴収する諸室の詳細は、要求水準書（案）で示す。）

### ③ 主催事業からの収入

公共施設等の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、市の承認を得て実施する主催事業により得られる参加者が負担すべき実費の収入は、市の収入とする。

### ④ 自主事業からの収入

特定事業者の独自提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

### ⑤ 民間施設事業に係る収入

民間施設事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

(8) 特定事業者の負担

① 土地の貸付料

特定事業者は、自らが提案した民間施設事業に係る土地の貸付料を、土地の賃貸借期間中、市へ支払う。詳細については、募集要項等で提示する。

※民間施設事業において特定事業者が市に支払う地代については、3年ごとの改定を行う。詳細については、募集要項等で提示する。

② 民間施設事業に係る費用

特定事業者は、自らの提案で行う民間施設事業を自らの費用と責任において実施する。

(9) 本事業のスケジュール（予定）

- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| ① 特定事業契約の締結 | 令和5年6月          |
| ② 設計・建設期間   | 令和5年7月～令和8年7月   |
| ③ 供用開始準備期間  | 令和8年8月～令和8年9月   |
| ④ 開館        | 令和8年10月         |
| ⑤ 維持管理・運営期間 | 令和8年10月～令和28年3月 |

※ 公共施設等の建築基準法第7条に定める完了検査及び竣工検査は、令和8年6月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

※ 民間施設事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案に委ねるが、公共施設等の開館に合わせて利用できるように配慮すること。

(10) 法令等の遵守

特定事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

詳細については、要求水準書（案）を参照すること。

(11) 事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、公共施設等を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

## 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定方法

本事業をPFI事業に準じ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を期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とする。

市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業期間にわたる市の財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。また、市が提供を受けるサービスの水準は、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。

### (2) 公表方法

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ速やかに公表する。公表は、市公式ウェブサイトにおいて行う。

## 第2 特定事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 特定事業者の募集及び選定方法

市は、PFI法第7条に準じて本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者を広く公募し、民間事業者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が要求水準書を満足する内容であることを前提に、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。審査内容は、資格審査、内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

### 2. 特定事業者の募集及び選定の手順

#### (1) 特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

① 実施方針等の公表	令和4年8月23日
② 直接対話1回目の実施	令和4年9月14～16日
③ 実施方針等に関する質問・意見の締切	令和4年9月22日
④ 実施方針等に関する質問・意見の回答	令和4年10月14日
⑤ 特定事業の選定・公表	令和4年12月
⑥ 募集要項等の公表	令和5年1月下旬
⑦ 直接対話2回目の実施	令和5年2月上旬
⑧ 募集要項等に関する質問の締切	令和5年2月中旬
⑨ 募集要項等に関する質問の回答	令和5年2月下旬
⑩ 企画提案書受付	令和5年4月下旬
⑪ 優先交渉権者の選定、公表	令和5年5月
⑫ 基本協定の締結	令和5年6月
⑬ 特定事業契約の締結・指定管理者の指定	令和5年6月

## (2) 特定事業者の募集手続等

### ① 直接対話1回目の実施

本事業及び募集の趣旨について、民間事業者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話1回目の日時	令和4年9月14日(水)、15日(木)、16日(金) 直接対話1回目への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
会場	宇部市役所 会議室(予定)
参加申込期限	令和4年9月6日(火) 17時まで
参加申込方法	直接対話1回目参加申込書(様式1)に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。(※必ず、電話で受信等の確認を行うこと。) 件名は「旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業 直接対話1回目申込●」(●は提出企業名)とする。 なお、参加人数は、1社3名までとする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が必要と認めた場合、募集要項公表時の資料に反映する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。

### ② 実施方針等に関する質問・意見及び回答

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

質問・意見提出締切	令和4年9月22日(木) 17時まで
質問・意見に対する回答	令和4年10月14日(金) 市公式ウェブサイトにて公表する。
提出方法	実施方針等に関する意見・質問書(様式2)に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。(※必ず、電話で受信等の確認を行うこと。) 件名は「旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業 質問・意見書●」(●は提出企業名)とする。
留意事項	質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

### ③ 特定事業の選定・公表

直接対話1回目及び実施方針に関する質問等を踏まえ、PFI事業に準じて実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、令和4年12月に市公式ウェブサイトにおいて公表する。

### ④ 募集要項等の公表

実施方針に関する質問等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、令和5年1月を目途に募集要項及び付属資料(要求水準書、審査基準書、特定事業契約書案等)を公表する。

### ⑤ 募集に関する資料の公表方法

募集手続に関するスケジュールについては、適宜、市公式ウェブサイトにより公表する。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

① 特定目的会社の設立について

応募者を構成する企業の一部は、基本協定の締結後に会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として公共施設等の維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができる。なお、【SPCを設立する場合】もしくは【SPCを設立しない場合】における応募者は、以下の企業によって構成される。

ア 【SPCを設立する場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業で、SPCに出資する企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPCに出資する企業。
協力企業	応募者のうち、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者、及び民間施設事業実施企業。

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

- a. 代表企業及び構成企業である株主は、合わせてSPCの全議決権の2分の1を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。
- b. 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し、市の事前の書面による承認がある場合を除き、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。

イ 【SPCを設立しない場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。
協力企業	－（想定されない。）

- a. 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。
- b. 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業がこれを負担すること。

## ② 応募者の構成等

- ア 応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。資格審査の詳細については、募集要項公表時に提示するものとする。
- a. 設計企業
  - b. 建設企業
  - c. 維持管理企業
  - d. 運営企業
  - e. 民間施設事業実施企業
- イ 応募者は、応募にあたり、代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする。
- ウ 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。
- エ 応募者は、他の応募者の代表企業及び構成企業になることはできない。

## ③ 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。

### ア 共通事項

- a. 地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者でないこと。
- b. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。（更生手続又は再生手続の開始決定後、宇部市から再認定を受けている者を除く。）
- c. 募集要項等の公表日から優先交渉権者選定・公表日までの間に、宇部市建設工事等の請負契約に係る指名停止措置要領及び宇部市物品の調達等及び業務委託に係る指名停止措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- d. 応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）又は第 180 条の 5 第 6 項（委員の兼業禁止）の規定に抵触することでない者
- e. 国、山口県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。
- f. 宇部市暴力団排除条例第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

- g. 本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業）と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。
- h. 選定委員会の委員が所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でないこと。

イ 設計業務、工事監理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 企画提案書受付時（令和5年4月下旬予定）に、本市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること（令和5年1月に登録受付開始予定）。
- b. 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。
- c. 延床面積3,500㎡以上の公共施設の設計実績があること。

ウ 建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 企画提案書受付時（令和5年4月下旬予定）に、本市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること（令和5年1月に登録受付開始予定）。
- b. 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
- c. 本市の競争入札参加資格者名簿に、総合点数（建築一式）750点以上で登録されている者であり、かつ建築一式工事の年間平均完成工事高が2億円以上である者であること。  
なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。
- d. 延床面積3,500㎡以上の公共施設の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

エ 維持管理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 維持管理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。（詳細は、要求水準書（案）で示す。）
- b. 本施設の維持管理業務と類似の業務実績があること。

オ 運営業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。（詳細は、要求水準書（案）で示す。）
- b. 本施設の運営業務と類似の業務実績があること。

カ 民間施設事業実施企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 民間施設事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間施設事業実施企業で業務を分担する場合、各々の民間施設事業実施企業が担当する業務について、当該要件を満たしていること。

#### (4) 審査及び選定に関する事項

審査及び選定にあたっては、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

##### ① 選定委員会の設置

特定事業者の選定にあたり、市は学識経験者等で構成する選定委員会を設置し、あらかじめ定めた審査基準に基づいて企画提案書の審査を行い、最優秀提案を選定する。

##### ② 選定委員会の審査事項

審査は、企画提案書を対象に、提案価格（公共施設等整備・維持管理・運営に要する費用）のほか、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価を行う。

### 第3 特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

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

#### 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特定事業者の責任分担は、原則として別紙-1に定めるとおりとし、具体的な事項については、募集要項及び特定事業契約において定めることとする。

#### 3. 本事業の実施状況のモニタリング

市は、特定事業者が実施する公共施設等の設計、建設、総括管理、維持管理及び運営業務について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、特定事業契約に定める。

また、特定事業者の提供する公共施設等の総括管理、維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は改善策の提出、実施を求めることができるものとし、改善されるまでの期間、サービスに対する支払の減額等を行う場合がある。

## 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. 立地に関する事項

事業対象地は、宇部市中心市街地活性化基本計画における市役所周辺地区に位置しており、次頁にも示すように市役所を中心に行政、医療、商業、金融等の多様な機能が集積している。

表 1 事業対象地の概要

所在地	山口県宇部市常盤町一丁目8-9、8-16、8-7		
敷地面積	4,214 m <sup>2</sup>		
所有者	宇部市		
用途地域	商業地域		
その他地域区域	商業地域、特定用途誘導地区（大規模小売施設、特定機能病院等）、準防火地域、駐車場整備地区、景観計画区域（シンボルロード沿道地区）		
容積率	400% ※宇部市都市計画特定用途誘導地区による容積緩和あり		
建ぺい率	90% ※事業対象地は角地につき、90%まで緩和		
外壁の後退距離(m)	制限なし		
絶対高さ制限(m)	制限なし		
敷地規模規制の下限值	制限なし		
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)	20
		勾配	1.5
	隣地斜線	立ち上り(m)	31
		勾配	1.5
	北側斜線	立ち上り(m)	制限なし
		勾配	制限なし
現状	既存建物（旧山口井筒屋宇部店、広島銀行宇部支店）が残存 既存建物の解体は、市が先行して実施する。		



地図出典：(C) NTT インフラネット

図 2 事業対象地

## 2. 事業対象地周辺の施設配置状況

事業対象地周辺における施設の配置状況を以下に示す。

⑦まちづくりプラザ・⑧勤労青少年会館・⑨総合福祉会館については、施設の老朽化等の事情により機能の移転が計画されている。

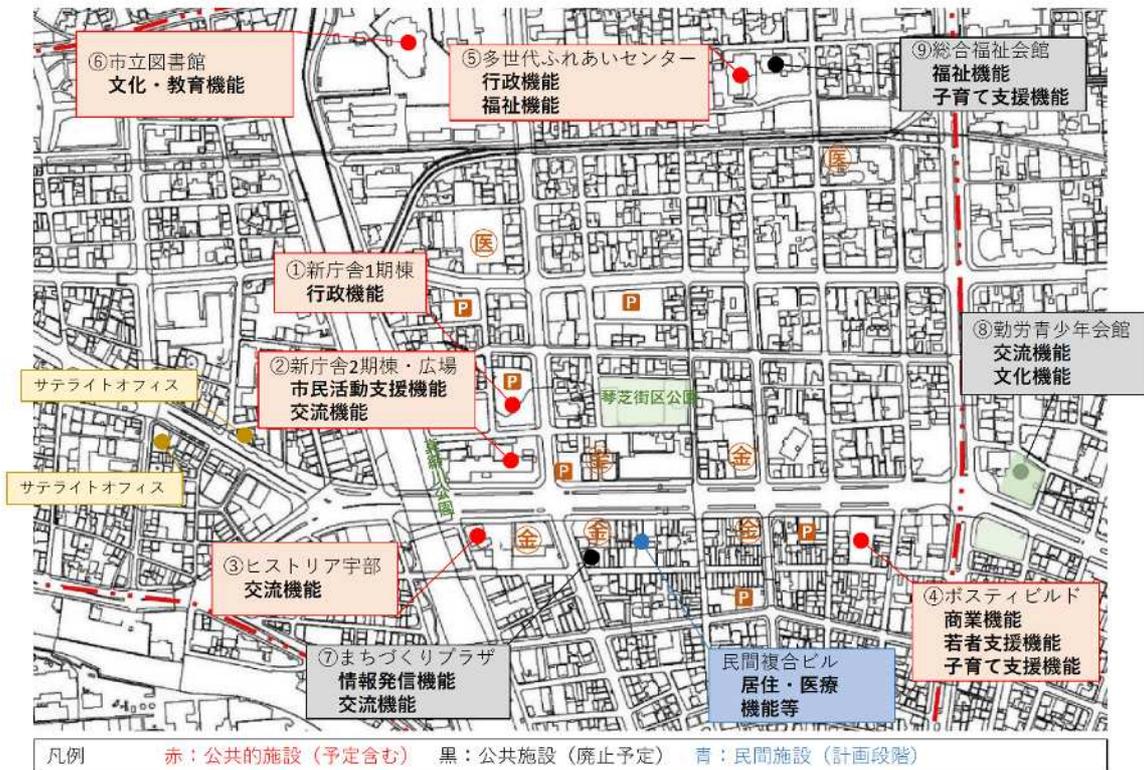


図 3 事業対象地周辺の施設配置状況

## 第5 事業計画又は協定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. 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従う。

### 2. 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、公共施設等の管理者等の事務所所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

## 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. 特定事業者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) 特定事業者の提供するサービスが、特定事業契約で定める特定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、市は特定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。特定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつた場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (2) 特定事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (3) (1)又は(2)の規定により市が特定事業契約を解約した場合、特定事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

### 2. 市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) 特定事業契約で定める市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、特定事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- (2) (1)により特定事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、特定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

### 3. いずれの契約当事者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

不可抗力事由その他市又は特定事業者のいずれの責めに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、市及び特定事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、市及び特定事業者は、特定事業契約を解約することができる。

### 4. その他

その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

## 第7 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

市は、PFI法に規定する法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

### 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

本事業は、国土交通省社会資本整備総合交付金（都市構造再編集集中支援事業）における交付金及び地方債の活用を予定している。

### 3. その他の支援

市は、特定事業者が本事業実施に必要な許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

## 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

本事業に関する予算措置として市は債務負担行為の設定を行う。また、特定事業契約及び指定管理者の指定に関する議会議決を予定している。

### 2. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

### 3. 担当窓口

宇部市 都市政策部 中心市街地活性化推進課

〒755-8601

山口県宇部市常盤町一丁目7番1号

TEL : 0836-34-8896

FAX : 0836-22-6049

Mail : [nigiwai@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:nigiwai@city.ube.yamaguchi.jp)

別紙-1 リスク分担案

○:リスク負担者  
△:一部リスク負担者

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	特定事業者
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令等(税制含む。)の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法令等(法人税等収益関連税等)の新設・変更によるもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	特定事業者が行う必要な資金の確保に関するもの		○
	許認可遅延リスク	市が取得すべき許認可の遅延	○	
		特定事業者が取得すべき許認可の遅延		○
	物価変動リスク	設計及び建設に関する業務に支払われる対価の物価変動	○	△
		維持管理業務及び運営業務に支払われる対価の物価変動 <sup>*1</sup>	○	△
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの(民間事業者の事業放棄、破たんによるもの等)		○
	不可抗力リスク <sup>*2</sup>	天災、暴動等不可抗力、感染症等の蔓延によるもの	○	△
	環境問題リスク	特定事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等)に関する対応		○
近隣対応リスク	本事業実施に関するもの	○		
	特定事業者が行う業務に起因するもの		○	
契約締結リスク	市の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの	○		
	特定事業者の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの		○	
民間施設リスク	民間施設(設計、建設、維持管理、運営等)に関するもの		○	
設計段階	用地リスク	市が事前に把握し、特定事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外に予見できないもの	○	
	設計変更リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更によるもの	○	
特定事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの			○	
建設段階	建設着工遅延リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更による建設工事着工の遅延に関するもの	○	
		特定事業者の責に帰すべき設計変更等による建設工事着工の遅延に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求仕様不適合(施工不良を含む。)によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	
施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料の損傷及び関連工事に関する損害		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	特定事業者
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
維持管理・運営段階	性能リスク	要求仕様不適合によるもの		○
	瑕疵担保リスク	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費 上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大		○
	公共施設の 損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷		○
	民間施設の 損傷リスク	市職員等の過失等による施設損傷	○	
		特定事業者の過失等による施設損傷		○
		利用者の過失等による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
特定事業者の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害			○	
備品の紛失・損傷 リスク	市の業務範囲についての備品の紛失・損傷	○		
	特定事業者の業務範囲についての備品の紛失・損傷		○	
セキュリティリスク	警備不備等による損失		○	
契約終了	施設性能リスク	事業期間終了時における要求性能の保持		○
	建物除却リスク	建物除却に伴う費用及び手続、用地の原状回復に関する費用		○

※1 物価変動リスク：一定範囲の物価変動は特定事業者、それ以上の物価変動は市を想定

※2 不可抗力リスク：一定範囲の損害は特定事業者、それ以上の損害は市を想定