

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
(旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業)

募 集 要 項

宇 部 市

令和5年1月17日

《目 次》

第1 募集要項の位置づけ.....	1
第2 事業内容に関する事項.....	2
1. 事業名称	2
2. 事業対象地の概要.....	2
3. 公共施設等の管理者等.....	2
4. 事業目的	2
5. 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ.....	3
6. 事業概要	3
7. 特定事業者の収入.....	8
8. 特定事業者の負担.....	10
9. 本事業のスケジュール.....	11
10. 法令等の遵守.....	11
11. 事業期間終了時の措置.....	11
第3 特定事業者の募集及び選定に関する事項.....	12
1. 特定事業者の募集及び選定の手順.....	12
2. 応募者の備えるべき参加資格要件.....	15
3. 応募に関する留意事項.....	19
4. 提案価格の上限及び下限.....	20
5. 審査及び選定に関する事項.....	21
第4 提案に関する事項.....	22
1. 立地に関する事項.....	22
2. 各業務の提案に関する条件.....	24
3. 民間施設の運営に関する条件.....	24
4. 土地の貸付条件.....	25
5. 外構、共用部に係る費用負担.....	27
6. 保険	28
7. 市と特定事業者の責任分担.....	28
第5 事業実施に関する事項.....	29
1. 本事業の実施状況のモニタリング.....	29
2. 支払い手続き.....	30
第6 契約に関する事項.....	31
1. 契約手続き	31
2. 契約の枠組み.....	31
3. 契約保証金	31
4. 特定事業者の特定事業契約上の地位.....	31

5.	係争事由に係る基本的な考え方.....	31
6.	管轄裁判所の指定.....	31
第7	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.....	32
第8	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	32
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	32
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	32
3.	その他の支援.....	32
第9	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	32
1.	議会の議決.....	32
2.	担当窓口.....	32

第1 募集要項の位置づけ

この募集要項（以下「募集要項」という。）は、宇部市（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。）に準じて常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、本事業への参加を希望する事業者（以下「応募者」という。）を対象に配布するものである。

募集要項に合わせ配布する以下の資料を含め、「募集要項等」と定義する。応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

なお、募集要項等と実施方針（令和4年8月公表）、要求水準書（案）（令和4年8月公表）及び質問回答書（令和4年10月公表）に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。

募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問への回答によることとする。

- 別添1：要求水準書
- 別添2：事業者選定基準書
- 別添3：様式集及び記載要領
- 別添4：サービス対価の算定、支払い及び改定方法
- 別添5：基本協定書（案）
- 別添6：基本契約書（案）
- 別添7-1：施設整備契約書（案）
- 別添7-2：公共施設建物譲渡契約書（案）
- 別添8：指定管理者基本協定書（案）
- 別添9：定期借地権設定契約書（案）

第2 事業内容に関する事項

1. 事業名称

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業

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、8-16、8-7

敷地面積：4,214 m²

※詳細は「第4 1 立地に関する事項」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

宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設

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 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。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。

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1：要求水準書」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、実費精算払いを行う。特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減すると共に、公共施設等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。

民間施設の規模は 500 m²以上とする。

③ 公共施設等の運営業務における公・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営業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、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。

※「⑥契約の形態」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。

④ 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特定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、特定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。

⑤ 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。なお、特定事業者が公共施設等を設計、建設し、完成後に公共施設等部分について市に建物所有権を譲渡するものとする公共施設建物譲渡方式と維持管理及び運営業務を指定管理者制度とすることも選択することができる。

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。

さらに、特定事業者は、自主事業として、公共施設等の一部を使用して「公共施設利用者の利便性の向上に資する事業（カフェ事業等）」を実施することができる（任意提案）。特定事業者が当該事業を実施する場合、市は地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の使用許可（目的外使用）により、特定事業者に公共施設等の一部を使用させる。その場合の貸付料の額は、宇部市行政財産使用料徴収条例（平成14年条例第30号）に定める使用料とする。

⑥ 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。なお、特定事業者のうち設計企業及び建設企業は、公共施設等を設計、建設し、完成後に公共施設等部分について市に建物所有権を譲渡するものとする公共施設建物譲渡契約も選択することができる。

公共施設と民間施設が合築の場合、建物は区分所有建物として整備し、土地については、定期借地権方式とする。

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。

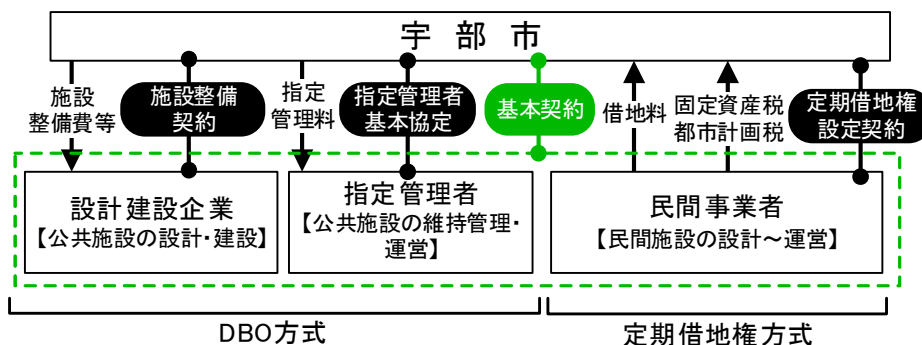


図1 本事業の事業スキーム (DBO方式の場合)

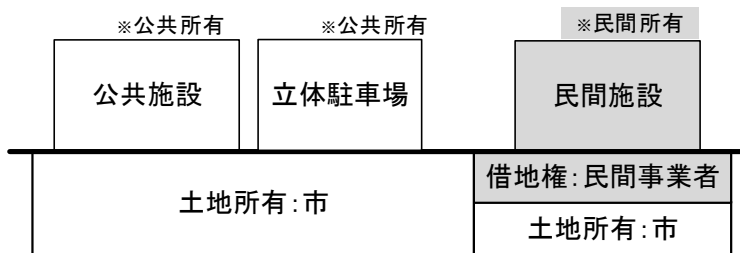


図2 施設構成イメージ (分棟)

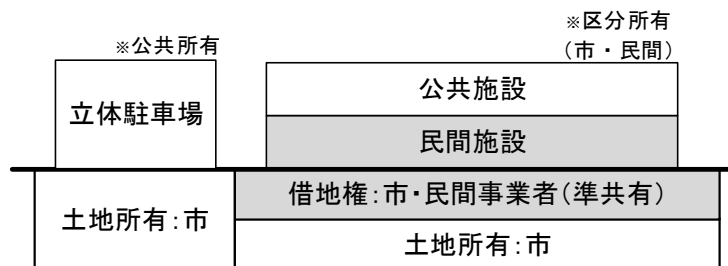


図3 施設構成イメージ (合築)

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。

なお、公共施設建物譲渡方式を選択する場合は、上記の業務に係る対価を公共施設建物譲渡対価と置き換える。

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、「別添4：サービス対価の算定、支払い及び改定方法」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（小）、フリースペース（大）、駐車場とする。（使用料を徴収する諸室の詳細は、別添1：要求水準書で示す。）

③ 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。

④ 駐車場運營業務からの収入

特定事業者は、公共施設利用者用の駐車台数 120 台を確保した上で、民間施設利用者用の駐車場を公共施設利用者用の駐車場と複合的に整備した場合、利用者からの使用料のうち民間施設利用者用の駐車台数分は、特定事業者の収入とすることができる。

なお、民間施設利用者用の駐車場に係る費用は特定事業者が費用負担し、複合的に整備した駐車場は市の所有とする。

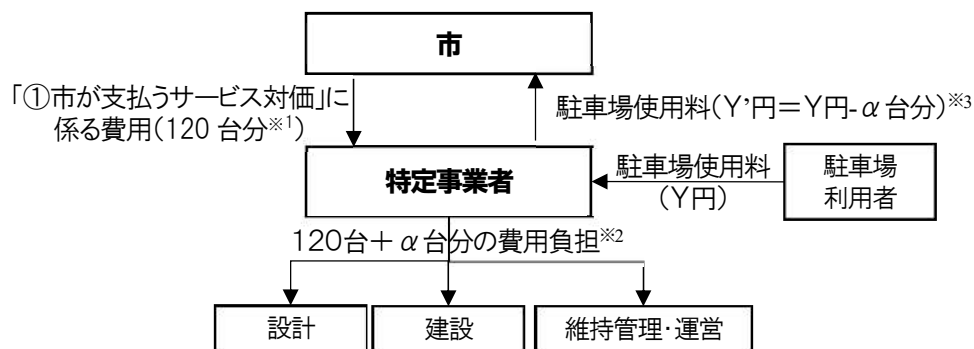


図 4 駐車場事業の収支イメージ

※1：市は、公共施設利用者用の駐車台数 120 台分のサービス対価（前頁の「① 市が支払うサービス対価 ア～エ」）を支払う。

※2：民間施設利用者用の駐車場（ α 台）を公共施設利用者用の駐車場と複合的に整備した場合、民間施設利用者用の駐車場（ α 台）に係る費用は特定事業者が費用負担する。

※3：特定事業者が徴収代行を行い市へ支払う駐車場使用料は、以下の算定式に基づき、全体の駐車場使用料（ Y 円）から α 台分を差し引いた金額（公共施設利用者用の駐車台数 120 台分）の使用料とする。

【特定事業者が徴収代行を行い市へ支払う駐車場使用料の算定式】

$$\begin{aligned} & \text{徴収代行を行い市へ支払う駐車場使用料（} Y' \text{円）} \\ & = \text{駐車場全体の駐車場使用料（} Y \text{円）} \times \frac{120 \text{（公共施設利用者用の駐車台数）}}{120 \text{（公共施設利用者用の駐車台数）} + \alpha \text{（民間施設利用者用の駐車場）}} \end{aligned}$$

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 土地の借地料

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借地料を、「別添9：定期借地権設定契約書（案）」に基づき、土地の借地期間中、市へ支払う。

※民間施設事業において特定事業者が市に支払う借地料については、3年ごとの改定を行う。

詳細については、「第44(4)借地料の改定方法」及び「別添9：定期借地権設定契約書（案）」に示す。

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。

③ 公共施設等の設計・建設業務に係る費用（公共施設建物譲渡方式を選択した場合のみ）

公共施設建物譲渡方式を選択した場合、特定事業者は、一旦、公共施設等の設計・建設業務に係る費用を負担する。特定事業者は、整備完了後に公共施設等部分を市へ譲渡し、公共施設建物譲渡対価を市から得る。

9. 本事業のスケジュール

- | | |
|-------------|-----------------|
| 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、「別添1：要求水準書」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。

第3 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の手順

(1) 特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

① 募集要項等の公表	令和5年1月17日
② 直接対話2回目の実施	令和5年2月1日
③ 募集要項等に関する質問受付	令和5年2月2日～6日
④ 募集要項等に関する質問の回答	令和5年2月22日
⑤ 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付	令和5年3月27日～29日
⑥ 参加資格確認結果の通知	令和5年4月12日
⑦ 企画提案書受付	令和5年4月17日～19日
⑧ 優先交渉権者の選定、公表	令和5年5月
⑨ 基本協定の締結	令和5年6月
⑩ 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2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、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話2回目の日時	令和5年2月1日(水) 直接対話2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5年1月24日(火) 17時まで
参加申込方法	直接対話2回目参加申込書(様式1-1)に必要事項を記入の上、「第9 2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「常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業 直接対話2回目申込●」(●は提出企業名)とする。 なお、参加人数は、1グループで10名以内とする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、募集要項等の修正を行い公表する場合がある。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 募集要項等に関する質問・意見及び回答

募集要項等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

質問・意見受付期間	令和5年2月2日(木)~6日(月) 17時まで
質問・意見に対する回答	令和5年2月22日(水) 市公式ウェブサイトにて公表する。
提出方法	募集要項等に関する意見・質問書(様式1-2)に必要事項を記入の上、「第9 2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「常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業 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 募集要項等の変更

直接対話等における応募者からの意見等を受けて、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、変更した場合は、速やかにその内容を市公式ウェブサイトで公表する。

④ 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格確認申請書を市に提出し、確認を受けること。

参加表明書及び参加資格確認申請書の受付は、以下のとおりとする。

受付期間	令和5年3月27日(月)~29日(水) 17時まで
提出方法	「別添3:様式集及び記載要領」の様式2-1~2-8に規定する各種提出書類等を【担当窓口】へ持参又は郵送(配達証明付書留郵便に限る。)により提出すること。
提出先	「第9 2担当窓口」

⑤ 参加資格確認結果の通知

参加資格確認結果は、書面により令和5年4月12日（水）までに応募者の代表企業宛に発送する。

なお、参加資格を満たしていないと判断された者は、通知日の翌日から起算して3日（土日祝日を除く。）以内に、書面（様式は自由）を郵送（書留郵便に限る。）することにより、その理由の説明を求められることができる。また、回答は書面により行う。

⑥ 企画提案書の受付

提案書の受付は、以下のとおりとする。

受付期間	令和5年4月17日（月）～19日（水） 17時まで ※応募者は、企画提案書を提出する日時を提出する3日前までに「第9 2担当窓口」に電話で連絡すること。
提出方法	「別添3：様式集及び記載要領」に規定する各種提出書類等（様式1-1～2-9以外）を下記へ持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る。）により提出すること。
提出先	「第9 2担当窓口」
留意事項	企画提案書は、「別添3：様式集及び記載要領」に従い作成すること。

⑦ 企画提案書に関するプレゼンテーションの実施

優先交渉権者の選定にあたり、応募者に対し、提案の内容に関するヒアリングを実施する。後日、実施時期及び開催場所等詳細を応募グループの代表企業に連絡する。

⑧ 選定結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者の選定後、選定結果を速やかに応募グループの代表企業に文書にて通知する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

審査結果及び評価は、市公式ウェブサイトを通じて公表する。

なお、優先交渉権者として選定されなかった者は、通知日の翌日から起算して7日（土日祝日を除く。）以内に、書面（様式は自由）を郵送（書留郵便に限る。）することにより、その理由の説明を求められることができる。また、回答は書面により行う。

2. 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

応募者の構成等は以下のとおりとする。

- 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。
 - 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）の規定に抵触する者でないこと。
- 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. 参加表明書及び参加資格確認申請書受付時に、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. 参加表明書及び参加資格確認申請書受付時に、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過去3年間の平均完成工事高が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、「別添1：要求水準書」に示す。）
- 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、「別添1：要求水準書」に示す。）
- 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) 参加資格基準日

上記(3)の確認基準日は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出までとする。

(5) 参加資格基準日以降の取扱い

参加資格基準日の翌日から基本協定締結日までの間、応募者の構成員のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該選定事業者と基本協定を締結しない場合がある。なお、選定事業者の選定前であった場合は、審査対象から除外する場合がある。この場合において、市は当該応募者に対して一切の費用負担を行わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合は、当該応募者は参加資格要件を欠いた者に代えて、参加資格要件を有する構成員を補充し、市が参加資格要件等の確認及び応募者の事業能力を勘案し、特定事業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、当該応募者の参加資格要件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。なお、この場合、補充する者の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格要件を欠いた日とする。

3. 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の作成等に関する費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

「別添 3：様式集及び記載要領」に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とする。

- ① 虚偽の記載をした場合
- ② 複数の提案を行った場合

(5) 提出書類の取り扱い・著作権等

① 提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

② 著作権

本事業に関する企画提案書の著作権は応募者に帰属するが、優先交渉権者として選定された場合は、図面や計画概要等を公開する。また、応募者の企画提案書については、優先交渉権者の選定に関わる審査及び公表、その他本事業に関する業務以外に応募者に無断で公表しない。なお、企画提案書は返却しない。

③ 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に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

(6) 市からの提示資料の取り扱い

市が本事業の募集手続きにおいて提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 参加の辞退

企画提案書を提出した応募者で、本事業への参加を辞退するときには、参加辞退届（別添3：様式集及び記載要領 様式2-9）を「第9 2 担当窓口」に示す担当課に持参にて提出する。

4. 提案価格の上限及び下限

(1) 設計、建設、総括管理、維持管理及び運営に要する経費

本事業の実施にあたり市が算定した本施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費(=予定価格)は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。

また、提案にあたっては、消費税率を10%として提案すること。

予定価格(提案上限額)：6,017,319千円(税込)

(2) 借地料単価の下限

本事業の民間施設事業における借地料単価の下限額は、以下とする。

借地料単価の下限額　　：72円/㎡・月　(1月あたりの単価であることに留意)

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 選定方法

本事業は、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。

市は、特定事業者の選定にあたり、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

審査は、募集要項等に基づき、応募者から提出される企画提案書を対象に、総合的に評価する。詳細は、「別添2：事業者選定基準書」に示す。

(2) 選定委員会

市は、特定事業者の選定において、公平性及び透明性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される選定委員会を設置している。

なお、選定委員は以下のとおりとする（敬称略）。

委員長	南 学	（東洋大学 客員教授）
委員	内田 文雄	（山口大学 名誉教授）
	福代 和宏	（山口大学大学院技術経営研究科 教授）
	今藤 邦亮	（㈱日本政策金融公庫下関支店 事業統轄）
	原 義夫	（中小企業診断士）
	村上 隆	（宇部商工会議所 専務理事）
	藤崎 昌治	（宇部市副市長）

(3) 選定委員への接触の禁止

応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業の特定事業者の選定までの間に、選定委員に面談を求めたり、応募者のPR資料を提出したりするなどによって、当該応募者を有利に又は他の応募者を不利にするよう働きかけることを禁止する。また、選定委員会での協議内容等について聴取することも禁止する。

これらの禁止事項に抵触したと選定委員会又は市が判断した場合には、当該応募者は参加資格を失うものとする。

第4 提案に関する事項

1. 立地に関する事項

(1) 事業対象地の概要

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 ²		
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 5 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。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。

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 6 事業対象地周辺の施設配置状況

2. 各業務の提案に関する条件

各業務の提案に関する条件は、「別添1：要求水準書」に示すとおりである。

3. 民間施設の運営に関する条件

(1) 民間施設の運営開始

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。

(2) 民間施設の賃貸

特定事業者は、以下の要件を満たしている場合に、自らの責任において民間施設を第三者（以下「テナント事業者」という。）に賃貸することができる。なお、テナント事業者を変更する場合（提案時のテナントの変更を含む）についても同様とする。

- ① テナント事業者の企業名、営業内容等について市に通知し、承諾を得ていること。
- ② 特定事業者とテナント事業者の賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
- ③ 定期建物賃貸借契約期間満了時に契約が更新されないものであることを、特定事業者がテナント事業者に対して書面を交付して説明していること。
- ④ 定期建物賃貸借契約の期間が民間施設の借地権の存続期間を超えない（再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して民間施設の借地権の存続期間を超えない）ものであること。

4. 土地の貸付条件

(1) 貸付方法等

民間施設事業実施企業は、民間施設に係る敷地について、借地借家法に基づき、定期借地権設定契約を市と締結する。借地期間は本施設の建設工事着工日から特定事業者から提案のあった期間までとする。

(2) 貸付対象面積

① 公共施設と民間施設が分棟の場合

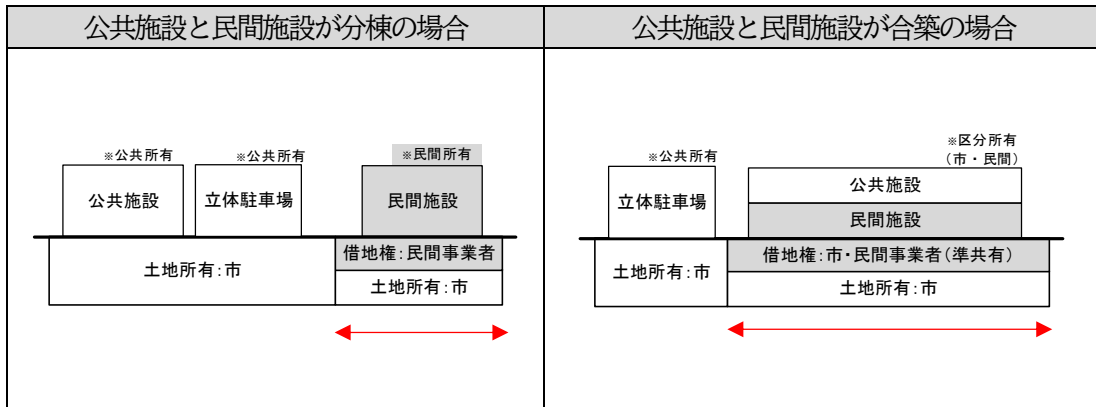
貸付対象面積は、事業対象地のうち、公共施設等に係る敷地を除いた面積とする。

② 公共施設と民間施設が合築の場合

区分所有建物の土地、区分所有建物に付随する外構における定期借地権は、市と特定事業者の準共有とする。

定期借地権の準共有持分割合は、区分所有建物における「公共施設」と「民間施設」の専有面積按分に基づいて算定した割合により定める。

表 2 貸付対象（施設構成イメージ）



(3) 借地料の支払い方法

借地料は、毎年度ごとの支払とし、借地期間にわたり、特定事業者が提案した提案単価（円/㎡・月）に基づき、市に対して支払う。毎年度分の借地料については、「定期借地権設定契約書（案）」に定めるところにより、特定事業者が市に対して支払う。

なお、特定事業者の借地料支払が遅延した場合、市は特定事業者に対し、遅延損害金を請求することができるものとする。遅延損害金は、支払期日の翌日から当該支払の完了した日までの期間の日数に応じ年 14.6%の割合で計算した額とし、年 365 日の日割り計算とする。

(4) 借地料の改定方法

「(2)貸付対象面積」を対象に借地料を改定する。以下に示す指標及び算定式において、令和 11 年を第 1 回とし、その後 3 年ごとに改定する。

表 3 借地料の改定の指標及び算定式

指標	固定資産税仮評価額
算定式	(1) 令和 11 年 3 月までの借地料 改定しない。 (2) 令和 11 年 4 月以降の借地料 算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ($10 \leq t \leq$ 賃貸借期限、3 年ごと) (改定率： W_t / W_r) $P_r (=P_{t-3})$ ：前回改定時の地代。なお、初回は提案した借地料。 P_t ：固定資産税仮評価額に基づく改定後の借地料 W_t ：上記に示す指標の令和 [t] 年 4 月の価格 $W_r (=W_{t-3})$ ：上記に示す指標の前回改定時の価格。なお、初回は令和 5 年 4 月時点の価格

(5) 定期借地権の譲渡

特定事業者は、原則、定期借地権の譲渡を行うことはできない。

(6) 定期借地権満了時の取扱い

定期借地権満了時の取扱いは、「別添 9：定期借地権設定契約書（案）」に定めるとおりとする。

5. 外構、共用部に係る費用負担

(1) 公共施設と民間施設が分棟の場合

外構（駐車場、駐輪場を除く）の公共施設等の設計・建設業務に係る費用は、表4に示すように、公共施設と立体駐車場（公共所有）部分の敷地範囲（借地権設定以外の敷地）に係る外構の費用とする。

(2) 公共施設と民間施設が合築の場合

外構（駐車場、駐輪場を除く）^{※1}の公共施設等の設計・建設業務に係る費用は、「公共施設」と「民間施設」の専有面積で按分する。

外構（駐車場、駐輪場を除く）の公共施設等の設計・建設業務に係る市の負担額

＝外構（駐車場、駐輪場を除く）全体の設計・建設業務に係る費用

×（「公共施設」の専有面積／「公共施設」「民間施設」の専有面積の合計）

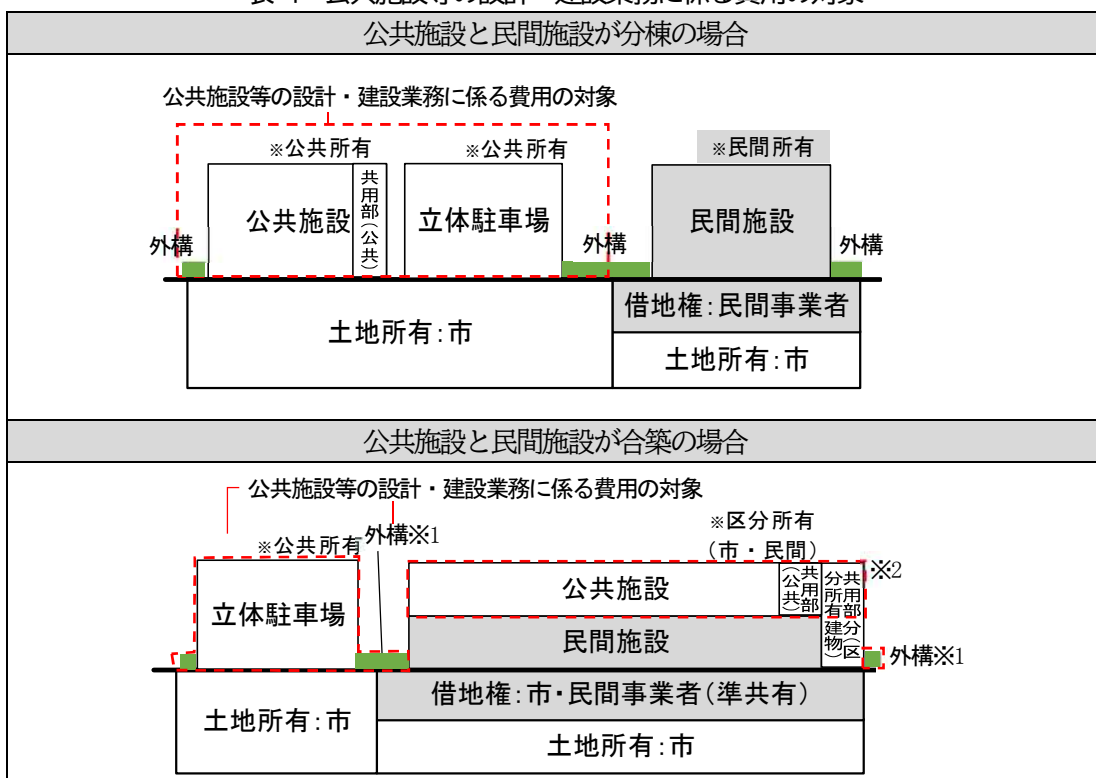
共用部分（区分所有建物）^{※2}の公共施設等の設計・建設業務に係る費用は、「公共施設」と「民間施設」の専有面積で按分する。

共用部分（区分所有建物）の公共施設等の設計・建設業務に係る市の負担額

＝共用部分（区分所有建物）の設計・建設業務に係る費用

×（「公共施設」の専有面積／「公共施設」「民間施設」の専有面積の合計）

表4 公共施設等の設計・建設業務に係る費用の対象



6. 保険

特定事業者は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細は、「別添7-1：施設整備契約書（案）」、「別添8：指定管理者基本協定書（案）」に示す。

(1) 設計・建設・工事監理期間中

特定事業者は、火災保険、建設工事保険及び第三者賠償責任保険に加入すること。

(2) 維持管理・運営期間中

市は全国市長会市民総合賠償補償保険に加入している。また、建物総合損害共済への保険付保を予定している。特定事業者は、第三者に損害を及ぼした場合に生じた損害を負担する賠償責任保険等、適切な範囲で保険等に加入すること。

7. 市と特定事業者の責任分担

(1) 基本的な考え方

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、「別添6：基本契約書（案）」、「別添7-1：施設整備契約書（案）」、「別添8：指定管理者基本協定書（案）」、「別添9：定期借地権設定契約書（案）」に定めるとおりとする。

第5 事業実施に関する事項

1. 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、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(1) モニタリングの時期

① 基本設計・実施設計時

市は、特定事業者によって行われた設計が市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

② 工事施工時

特定事業者は、建設工事においては建築基準法に規定されている工事監理者を設置し、工事監理を行い、市は、定期的に工事施工、工事監理の状況の確認を行う。

また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

③ 工事施工完了時

特定事業者は、施工記録を用意し、市は現場で確認を行う。

④ 維持管理・運営段階

市の指定管理者のモニタリング方法に基づき、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

ア 実施の手順

指定管理者が行う施設の管理運営の状況について、毎月又は随時、確認を行うものとは別に、半期ごとにモニタリングチェックシートを使用し、評価を行う。

半期ごとに行った評価結果をもとに当該年度の総合評価として、年度終了後にモニタリングレポートを作成する。

イ 利用者アンケートの実施

指定管理者が行う施設の管理運営状況のうち、サービスの質に関する評価を行うため、施設の利用者に対するアンケートを実施する。

また、指定管理者が行う各種講座その他の事業に対する満足度、要望事項等を収集するため、同様にアンケートを実施する。

ウ 3 月期評価

年度末から次年度の年度協定締結時までには、3 月期評価として、前半期のモニタリング結果、アンケート調査、月報等により評価を行う。この評価を踏まえ、次年度の課題や本市の政策目的とそれらを反映させた施設の設置目的を指定管理者と共有し、次年度以降の施設の管理運営に反映させる。

エ 外部評価委員会による検証（開館から5年ごとに実施する。）

モニタリングレポートについて、その客観性、透明性を担保するため、その評価内容を外部委員による統一的視点から検証する。

オ モニタリングレポートの公表

各年度のモニタリングレポート及び外部評価委員会による検証結果は、市公式ウェブサイトに掲載することにより公表する。

(2) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、要求水準が維持されていない場合は、支払いの延期や支払減額、改善勧告、特定事業契約解除等の対象となる。

2. 支払い手続き

支払い手続きの詳細は、「別添4：サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に示すとおりとする。

第6 契約に関する事項

1. 契約手続き

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、契約の締結に関する基本協定に関し、「別添 5：基本協定書（案）」に基づき、基本協定を締結する。

(2) 特定事業契約の締結

基本協定締結後、市と優先交渉権者は、基本契約、施設整備契約（もしくは公共施設建物譲渡契約）、指定管理基本協定、定期借地権設定契約を締結する。

(3) 特別目的会社の設立

特別目的会社の設立を提案する場合、優先交渉権者は、基本契約締結までに設立するものとする。

2. 契約の枠組み

(1) 対象者

基本契約の対象：特定事業者

施設整備契約（もしくは公共施設建物譲渡契約）の対象：設計企業、建設企業、工事監理企業

指定管理基本協定の対象：維持管理企業、運営企業

定期借地権設定契約の対象：民間施設事業実施企業

(2) 締結時期（予定）

①仮契約（基本契約、施設整備契約書（もしくは公共施設建物譲渡契約）、指定管理者基本協定）
：令和5年6月

②本契約（基本契約、施設整備契約書（もしくは公共施設建物譲渡契約）、指定管理者基本協定）
：令和5年6月

③本契約（定期借地権設定契約）
：民間施設事業工事着工時（提案による）

3. 契約保証金

特定事業者は、特定事業契約の定めに基づき、契約保証金を納付するものとする。

4. 特定事業者の特定事業契約上の地位

特定事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

5. 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。

6. 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7 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

事業の継続が困難となった場合、市は特定事業契約の定めに従い、対応する。詳細は、特定事業契約を参照すること。

第8 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、P F I 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、国土交通省所管の都市構造再編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9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

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. 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