

いわき市文化交流施設整備等事業 実施方針

平成 15 年 9 月 30 日

いわき市

はじめに

いわき市（以下「市」という。）は、いわき市文化交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るとともに、将来に向けて本市の新たな文化的価値を育む施設として、民間と行政との新たなパートナーシップのもとで、本事業を真に効率的・効果的に推進するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」等にのっとり、ここに実施方針を定める。

[目次]

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 第1 | 特定事業の選定に関する事項 | 1 |
| 1 | 事業内容に関する事項 | 1 |
| (1) | 事業名称 | 1 |
| (2) | 公共施設等の管理者等の名称 | 1 |
| (3) | 事業目的 | 1 |
| (4) | 事業内容 | 1 |
| (5) | 法令等の遵守 | 3 |
| 2 | 特定事業の選定及び公表に関する事項 | 4 |
| (1) | 選定基準 | 4 |
| (2) | 選定方法 | 4 |
| (3) | 選定結果の公表 | 4 |
| 第2 | 事業者の募集及び選定に関する事項 | 5 |
| 1 | 事業者の募集及び選定方法 | 5 |
| (1) | 事業者の募集及び選定の方式 | 5 |
| (2) | 審査委員会の設置 | 5 |
| (3) | 審査結果等の通知及び公表 | 5 |
| (4) | 契約の締結 | 5 |
| (5) | 第2順位の交渉権者との契約交渉 | 5 |
| 2 | 事業者の募集及び選定スケジュール等 | 6 |
| (1) | 事業者の募集及び選定スケジュール | 6 |
| (2) | 実施方針に対する質問・意見の受付 | 6 |
| 3 | 応募者の備えるべき参加資格要件 | 8 |
| (1) | 応募者の構成等 | 8 |
| (2) | 応募者の参加資格要件 | 8 |
| (3) | 応募者に関する制限 | 9 |
| 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の確保に関する事項 | 10 |
| 1 | 責任分担に関する基本的な考え方 | 10 |
| 2 | 予想されるリスクと責任分担 | 10 |
| 3 | 事業の実施状況の監視及び監修 | 10 |
| (1) | 設計・建設段階 | 10 |
| (2) | 維持管理段階 | 10 |

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 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 | 11 |
| 1 | 立地条件及び施設内容等 | 11 |
| 2 | 行政財産の使用等に関する事項 | 12 |
| | (1) 建設期間中の土地の使用 | 12 |
| | (2) 供用開始後の本施設の使用 | 12 |
| 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 | 13 |
| 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 | 13 |
| 1 | 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 | 13 |
| 2 | 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 | 13 |
| 3 | 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 | 13 |
| 4 | 金融機関と市の協議 | 13 |
| 5 | その他 | 13 |
| 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 | 14 |
| 1 | 法制上及び税制上の措置に関する事項 | 14 |
| 2 | 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 14 |
| 3 | その他の支援に関する事項 | 14 |
| 第 8 | その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 14 |
| 1 | 議会の議決 | 14 |
| 2 | 応募に伴う費用負担 | 14 |
| 3 | 特別目的会社の設立 | 14 |
| 4 | 問合せ先 | 14 |
| | (別紙 1) リスク分担表 | 15 |
| | (別紙 2) 計画地の位置 | 18 |
| | (別紙 3) 計画地の概要 | 19 |
| | (様式 1) 実施方針に関する質問書 | 20 |
| | (様式 2) 実施方針に関する意見書 | 21 |

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

いわき市文化交流施設整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

いわき市長 四家 啓助

(3) 事業目的

新世紀を迎えて、日々の生活のゆとりや潤い、あるいは異なる価値観との出会いなどによる「心の豊かさ」が求められており、今こそ、芸術文化が持つ創造力や表現力などのエネルギーをまちづくりに活かすことが必要になっている。

一方、平成13年度からスタートした市のまちづくり指針「ふるさと・いわき21プラン」では、自然、歴史、文化など、いわきに培われた多様な地域資源を最大限に活用しながら、人、モノ、情報が活発に行き交う、中心性と拠点性の高い都市空間を創出し、その魅力を内外に発信していく方向性を提示している。

こうした状況を踏まえ、市は、市民の創造的で多様な文化交流活動の拠点として、また、地域や世代を超えて、人々が集い、憩い、まちの賑いを生み出す新たなコミュニティとして、文化交流施設を整備し、これを起点として、いわきの新たな地域文化を市民とともに将来に向けて育んでいくものである。

(4) 事業内容

事業方式

本事業の事業方式は、事業者がPFI法に基づき、いわき市文化交流施設（以下「本施設」という。）の設計、建設を行い、本施設の完成後、施設の所有権を譲渡し、本施設に係る維持管理及び運営の一部を行うBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

なお、上記に加え、事業者は、本施設に近接する既存のいわき市音楽館（以下「音楽館」という。）、平中央公園、いわき市文化センター（以下「文化センター」という。）、平市民会館に係る改修設計及び工事監理業務、並びに音楽館の維持管理業務を併せて実施する。

事業期間

本事業の事業期間は、契約締結の日から、維持管理開始後、15年を経過した日の属する月末までとする。

なお、事業スケジュールは以下を予定している。

a 契約等の締結

- ・仮契約 平成16年10月
- ・本契約 平成16年12月

b 事業スケジュール

- ・設計・建設開始 平成17年1月
- ・維持管理開始（第一次） 平成20年4月
- ・維持管理開始（第二次） 平成21年4月

- ・事業期間終了 維持管理開始（第一次）から15年を経過した日の属する月末

本施設の建設予定地内には、現在、「平市民会館」が設置されている。（別紙3参照）市は、市民がホールを利用できる期間を可能な限り確保するため、本施設の建設工事を二期に分け、建設予定地の更地部分から一期工事を開始し、当該部分の維持管理開始前に「平市民会館」を解体して二期工事に着手することを想定している。

ただし、このことは、ホール利用期間の確保に配慮した応募者からの提案を妨げるものではない。

PFI事業の範囲

事業者が実施するPFI事業の範囲は次のとおりとする。

- a 本施設等の設計
 - 事前調査業務
 - ・地質調査
 - ・測量調査
 - ・電波障害調査
 - ・周辺家屋影響調査
 - 設計業務
 - ・本施設の設計
 - ・音楽館の改修設計
 - ・平中央公園の改修設計
 - ・文化センター大ホールの改修設計
 - ・本施設に係る保全計画の作成
 - ・平市民会館の改修設計（平市民会館は、本施設の建設期間中、一定の期間は使用することを想定している。当該工事期間中において、平市民会館の避難路や出入口等を新たに設ける必要が生じた場合には、そのための改修設計を行う。）
 - ・建築基準法等関係法令に基づく各種申請手続き業務
- b 本施設等の建設等
 - 建設等業務
 - ・本施設の建設
 - 建築物本体工事
 - 一般設備工事（機械、電気、空調等）
 - 舞台設備工事（舞台機構、舞台照明、舞台音響等）
 - 舞台備品整備（舞台設備に係る備品及び楽器等）
 - 一般備品整備（家具、事務機器等）
 - 外構工事
 - 電波障害対策工事等
 - ・平市民会館の改修工事
 - 工事監理業務
 - ・本施設の工事監理
 - ・音楽館、平中央公園、文化センター大ホール、及び平市民会館の改修に係る工事監理
 - ・本施設の所有権移転業務

- c 本施設等の維持管理
 - 本施設及び音楽館の建築物保守管理業務
 - 本施設及び音楽館の一般設備保守管理等業務（消耗品の管理を含む）
 - 本施設の舞台設備保守管理及び更新業務（音楽館を除く）
 - 本施設及び音楽館の外構及び植栽維持管理業務
 - 本施設及び音楽館の清掃業務
 - 本施設及び音楽館の警備業務

- d 運営
 - 本施設に設置されるテナント（飲食店等）の運営業務（独立採算）

市の業務範囲

下記業務は、市が別途実施することとする。

- a 設計業務
 - 平市民会館解体設計
- b 工事
 - 音楽館改修工事
 - 平中央公園改修工事
 - 文化センター大ホール改修工事
 - 平市民会館解体工事
- c 維持管理
 - 本施設及び音楽館の一般備品の保守管理及び更新業務
 - 平市民会館、平中央公園及び文化センターの維持管理業務
- d 運営
 - 本施設及び音楽館の貸館業務（受付、広報、舞台備品貸出管理等）
 - 舞台設備（舞台機構、舞台照明、舞台音響）の操作業務
 - 文化事業の企画・実施

事業者の収入

- a 市が支払うサービス対価
 - 市が支払うサービス対価は「初期投資の対価」と「維持管理の対価」から構成される。
 - ・市は、「初期投資の対価」を、維持管理期間中に、分割して均等に支払う。
 - ・市は、「維持管理の対価」として、維持管理期間中に、契約書に定める額を支払う。
- b 事業者独自の収入
 - ・市が支払うサービス対価以外に、事業者は、飲食施設・売店等のテナント運営から得られる収益を自らの収入とする。

(5) 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、関係法令を遵守すること。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

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合わせ、速やかに公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

(1) 事業者の募集及び選定の方式

事業者の募集及び選定は公募型プロポーザル方式を採用し、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施し、優先交渉権者及び第2順位の交渉権者を選定する。

(2) 審査委員会の設置

学識経験者等で構成する審査委員会を設置し、審査基準に基づいて提案書の審査を行う。

なお、審査委員及び審査基準は、募集要項公表時に示す。

(3) 審査結果等の通知及び公表

審査結果は、提案書類を提出した応募者に対して通知する。

また、審査結果及び審査講評は、優先交渉権者選定後、いわき市公式ホームページへの掲載、及びその他適宜の方法により、速やかに公表する。

(4) 契約の締結

市は、優先交渉権者と細目協議を行い、協議成立後、仮契約を締結する。仮契約は、議会の議決を経て本契約となる。

(5) 第2順位の交渉権者との契約交渉

優先交渉権者との協議が成立しない場合は、審査における第2順位の交渉権者と協議を行う。

2 事業者の募集及び選定スケジュール等

(1) 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、以下を予定しているが、詳細については、募集要項に示す。

| | |
|------------------------|---------------------------|
| 実施方針の公表 | 平成 15 年 9 月 30 日 |
| 実施方針に関する質問・意見・提案の受付 | 平成 15 年 10 月 6 日～10 月 9 日 |
| 実施方針に関する質問に対する回答公表 | 平成 15 年 10 月 31 日 |
| 特定事業の選定・公表 | 平成 16 年 1 月 |
| 募集要項等の公表 | 平成 16 年 1 月 |
| 説明会・現地見学会の開催 | 平成 16 年 1 月 |
| 募集要項等に関する第 1 回質問の受付 | 平成 16 年 2 月 |
| 募集要項等に関する第 1 回質問に対する回答 | 平成 16 年 3 月 |
| 参加表明書等の受付 | 平成 16 年 3 月 |
| 参加資格審査結果の通知 | 平成 16 年 3 月 |
| 募集要項等に関する第 2 回質問の受付 | 平成 16 年 4 月 |
| 募集要項等に関する第 2 回質問に対する回答 | 平成 16 年 5 月 |
| 提案書の受付 | 平成 16 年 6 月 |
| 優先交渉権者の決定・公表 | 平成 16 年 8 月 |
| 仮契約の締結 | 平成 16 年 10 月 |
| 契約の締結 | 平成 16 年 12 月 |

(2) 実施方針に対する質問・意見の受付

実施方針に関する質問の受付、回答公表

民間の経営能力や技術的能力を本事業に効率的・効果的に活用するために、平成 15 年 10 月 6 日（月）から 10 月 9 日（木）までの間、実施方針に対する民間事業者等からの質問を受け付ける。

質問の提出方法、様式等については、様式 1 を参照することとし、原則として質問者は質問を保存した文書ファイル（Word ファイル等）を添付して電子メールにて本事業の事務局に送付すること。ただし、ファクシミリでの提出も受け付けることとする。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと市が認めたものを除き、平成 15 年 10 月 31 日（金）までに「いわき市公式ホームページ」において公表する。

実施方針に関する意見・提案の受付等

民間の創意工夫等を活用して事業を実施することを目的とし、平成 15 年 10 月 6 日（月）から 10 月 9 日（木）までの間、実施方針等に対する具体的な意見・提案を受け付ける。

意見・提案の提出方法、様式等については、様式 2 を参照することとし、原則として意見者・提案者は意見・提案を保存した文書ファイル（Word ファイル

等)を添付して電子メールにて本事業の事務局に送付すること。ただし、ファクシミリでの提出も受け付けることとする。

市は、意見・提案に対し、回答・公表は行わないが、民間事業者等から提出のあった意見・提案のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

実施方針の変更

市は、実施方針公表後における民間事業者等からの質問・意見・提案を踏まえ、実施方針の内容を変更することがある。

変更を行った場合には、「いわき市公式ホームページ」への掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要で本事業のスケジュールに重大な影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも示す。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者は、単独企業又は複数の企業等により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募者には、「(2)応募者の参加資格要件」に示す設計、建設、維持管理の資格要件を満たす企業が含まれていること。

応募グループの場合は、各企業が「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とともに、構成員の中から代表企業を定め、参加表明書に明記すること。なお、ここでいう「構成員」とは、「第8-3」に示す特別目的会社に出資することを予定している企業をいい、「協力企業」とは、出資を予定していない企業をいう。

参加表明書提出以降、構成員及び協力企業の変更は、原則として認めないものとする。

単独企業、応募グループの構成員、及び協力企業並びにその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者は、他の応募者の構成員及び協力企業となることはできない。

ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明、舞台音響の4業務に携わる企業等が、協力会社として参加する場合に限り、他の応募者の協力企業となることができるものとする。

なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える、又は有限会社の総社員の議決権の100分の50を超える議決権を有する場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の株式会社の代表取締役又は有限会社の取締役が他方の株式会社の代表取締役又は有限会社の取締役を兼職している場合をいう。

(2) 応募者の参加資格要件

単独企業、応募グループの構成員及び協力企業のうち、設計、建設及び維持管理を担当する企業の資格要件は、次のとおりとする。

設計

a 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。

b 劇場・ホール施設を設計した実績を有すること。ただし、設計を担当する企業等が複数である場合は、一社が満たしていればよいこととする。

建設

a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事について、特定建設業の許可を受けていること。

b 延床面積が10,000㎡以上の劇場・ホール施設の新設を、元請として施工した実績を有すること。ただし、建設を担当する企業が複数である場合は、一社が満たしていればよいこととする。

維持管理

維持管理に必要な資格を有すること。

なお、建築音響、舞台機構、舞台音響、及び舞台照明など特殊な維持管理業務については、募集要項公表時に示す。

(3) 応募者に関する制限

次に該当する者は、応募者となることはできない。

地方自治法施行令第167条の4（昭和22年政令第16号）の規定に該当する者

「いわき市工事等に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等の基準に関する要綱」付録第4別表その2（贈賄及び不正行為等による基準）で定める指名停止基準に該当する者

最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税並びにいわき市に納めるべき市税を納付していない者

本事業に係るアドバイザー及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

なお、本事業に係るアドバイザーは、以下のとおりである。

- ・みずほ総合研究所株式会社
- ・株式会社環境デザイン研究所
- ・株式会社ストーリー・レーン
- ・三井安田法律事務所

劇場計画プロジェクトチーム委員及びその者の属する企業並びにその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

審査委員の所属する企業及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

なお、「資本面若しくは人事面において関連がある者」の定義については、上記「(1) - 」の記載事項を参照すること。

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の確保に関する事項

1 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における施設の設計、建設、維持管理及びテナント運営上の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と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、責任分担の程度や具体的な内容については、契約書(案)に示す。

3 事業の実施状況の監視及び監修

(1) 設計・建設段階

市は、事業者が実施する設計及び建設業務について、定期的に監視を行うとともに、必要に応じて監修を行う。

事業者が実施する設計及び建設業務の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合、市は業務内容の速やかな改善を求める。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講じるものとする。

監視及び監修の方法及び内容については、募集要項公表時に示す。

(2) 維持管理段階

市は、事業者が実施する維持管理及びテナント運営業務について、定期的に監視を行う。

事業者が実施する維持管理及びテナント運営業務の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合、市は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、維持管理業務の未達成の度合いに応じて維持管理の対価を減額する。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講じるものとする。

監視の方法及び内容、並びに維持管理の対価の減額基準等については、募集要項公表時に示す。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件及び施設内容等

| | | | | |
|---------|---|--|--|--|
| 事業予定地 | 福島県いわき市平字三崎地内（別紙2参照のこと） | | | |
| 敷地面積 | 11,208 m ² （平市民会館及び音楽館の敷地を含む。） | | | |
| 地域地区等 | 商業地域、準防火地域、建ぺい率 80%、容積率 400% | | | |
| 道路幅員 | 西 14.2m、北 15.8m、東 19.2m | | | |
| 本施設（新設） | 延床面積 | 20,000 m ² 程度 | | |
| | ホール系施設 | 音楽主目的 大ホール 1,600～1,700 席程度 | クラシック音楽を中心に、オペラ、バレエ、演劇、大型集会等にも用いる。可動式音響反射板、オーケストラピット、舞台演出用諸設備、残響可変装置等を備える。 | |
| | | 演劇主目的 中ホール 500～600 席程度 | 市民による舞台創造活動の中心施設として位置付ける。可動のプロセニウムや可動の栈敷席などによって、古今東西の様々な舞台形式に対応する。 | |
| | | 多機能小ホール（発表もできる大稽古場） 200 席程度 | 可動の収納式客席を持つ平土間の創造空間。演劇、ダンス、ポピュラーコンサート、パーティー等の多様な催事に対応する。 | |
| | 創造系施設 | 音楽リハーサル室、舞台リハーサル室、バンド練習室、作業場、アトリエ、楽器庫、倉庫など。音楽館の創造系施設群と使い分ける。 | | |
| | 交流系施設 | インフォメーションセンター、展示ギャラリー、アートショップ、カフェ、レストラン、市民活動室、キッズコーナーなど。 | | |
| | 管理系施設 | 事務室、会議室、倉庫、中央監視室、警備室、清掃員室、機械室など。 | | |
| | 駐車場 | 公演等の主催者用として乗用車 20 台程度及び 11t トラック 3 台程度を整備する。 | | |
| 音楽館 | 建物概要 | 建築面積 | 826.5 m ² | |
| | | 延床面積 | 2,394.12 m ² | |
| | | 構造等 | 鉄筋コンクリート造、地上 4 階建 | |
| | 改修内容 | ホール施設 | 1 階大練習室 1 を「音楽小ホール」に改修 | |
| | | 創造系施設 | 2～4 階の各練習室を稽古場、練習室、講座室などに改修 | |
| | | 交流系施設 | 1 階事務室を「交流空間」などに改修 | |
| 平市民会館 | 建物概要 | 建築面積 | 2,416.71 m ² | |
| | | 延床面積 | 6,373.28 m ² | |
| | | 構造等 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 6 階 | |
| | 改修等内容 | 本施設建設中も使用することに伴う、避難路やエントランス等を設けるための暫定的な改修。本施設の維持管理開始（第一次）前に解体する。 | | |
| 平中央公園 | 公園概要 | 種別 | 近隣公園 | |
| | | 敷地面積 | 14,791 m ² | |
| | 改修内容 | 文化交流ゾーンの一体的な空間形成を図る観点から一部改修を行う。 | | |
| 文化センター | 建物概要 | 建築面積 | 2,302.14 m ² | |
| | | 延床面積 | 8,592.85 m ² | |
| | | 構造等 | 鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造、地下 1 階・地上 6 階 | |
| | 改修内容 | ホール施設 | 1 階大ホールを「音楽主目的中ホール」に改修 | |

2 行政財産の使用等に関する事項

(1) 建設期間中の土地の使用

本施設の敷地は市有地であり、財産の分類は行政財産である。

設計・建設期間中、上記の行政財産について、市は事業者は無償で使用させるものとする。

(2) 供用開始後の本施設の使用

本施設は、完成後、市に所有権を移転し、財産の分類は行政財産とする。

行政財産である本施設のうち、飲食施設・売店等のテナント部分について、市は事業者の有償で使用させるものとする。

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

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

また、契約に関する紛争については、福島地方裁判所いわき支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 事業者の提供するサービスが市の要求水準を下回る場合、その他事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、契約を解除することができるものとする。

(2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は契約を解除することができる。

(3) (1)及び(2)の規定により市が契約を解除した場合、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事業の継続が困難となった場合

(1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は契約を解除することができるものとする。

(2) 前号の規定により事業者が契約を解除した場合、市は事業者が生じた損害を賠償するものとする。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者双方は、事業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によりその旨の通知をすることにより、市及び事業者は契約を解除することができるものとする。

4 金融機関と市の協議

事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者に資金供給を行う金融機関と市との間で協議を行う場合もある。

5 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、契約書(案)に示す。

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

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、契約書での取り決めに従って、市と事業者で協議することとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

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

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

契約に関する議案を平成16年12月定例会に提出する予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募にかかる費用は、すべて応募者の負担とする。

3 特別目的会社の設立

優先交渉権者は、仮契約締結までに、本事業を実施するための特別目的会社を市内に設立することとする。当該単独企業及び当該構成員は必ず出資するものとし、当該単独企業又は当該構成員の持ち株比率の合計が全体の100分の50を超えることとする。

また、すべての出資者は、契約が終了するまで特別目的会社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。

4 問合せ先

いわき市企画調整部企画調整課文化交流施設準備室

〒970-8686

福島県いわき市平字梅本21番地

TEL 0246-22-7416

FAX 0246-24-4300

電子メール bunkakoryu@city.iwaki.fukushima.jp

HP アドレス <http://www.city.iwaki.fukushima.jp/>

(別紙1) リスク分担表

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|
| | | | 市 | 事業者 |
| 事前 | 応募費用 | 応募に係る費用負担 | | |
| | 契約締結 | 議会承認が得られなかった場合 | | |
| | | 事業者の責により、契約が締結されなかった場合 | | |
| 共通 | 募集要項等の誤り | 募集要項等の誤りや内容の変更に関するもの | | |
| | 法令等の変更 | 本事業の継続が困難となるような法令等の変更 | | |
| | | 上記以外の法令等の変更 | | |
| | 税制度の変更 | 消費税の変更に関するもの | | |
| | | その他の税制度の変更に関するもの | | |
| | 住民対応 | 本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟 | | |
| | | 事業者の調査・工事に関わる住民反対運動、訴訟 | | |
| | 環境の保全 | 建設・維持管理・テナント運営における環境の保全 | | |
| | 構成員のリスク | 構成員の能力不足等による事業悪化 | | |
| | 事業の中止・延期 | 市の指示等によるもの | | |
| 土地の瑕疵によるもの | | | | |
| 事業開始前に存在した既存施設の瑕疵によるもの | | | | |
| 事業者の債務不履行、事業破棄、破綻によるもの | | | | |
| 不可抗力 | 戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止、設計・建設・維持管理費用の増加 | | | |
| 計画・設計段階 | 測量・調査の誤り | 市が実施した測量・調査に関するもの | | |
| | | 事業者が実施した測量・調査に関するもの | | |
| | 設計等の完了遅延 | 市の指示によるもの(設計変更を含む) | | |
| | | 市の提示した条件の不備、誤りによるもの | | |
| | | 土地の瑕疵によるもの | | |
| | | 対象施設の敷地等への立ち入り制限によるもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 設計費等の超過 | 市が指示した設計変更によるもの | | |
| | | 市の提示した条件の不備、誤りによるもの | | |
| | | 土地の瑕疵によるもの | | |
| | | 不可抗力によるもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 設計図書等の不備等 | 事業者が作成した設計図書等の不備(提案内容との不一致を含む) 瑕疵 | | |
| 資金調達 | 必要な資金の確保に関するもの | | | |
| テナントの確保 | 飲食物販等のテナントの確保 | | | |

(次頁に続く)

(別紙1) リスク分担表(つづき)

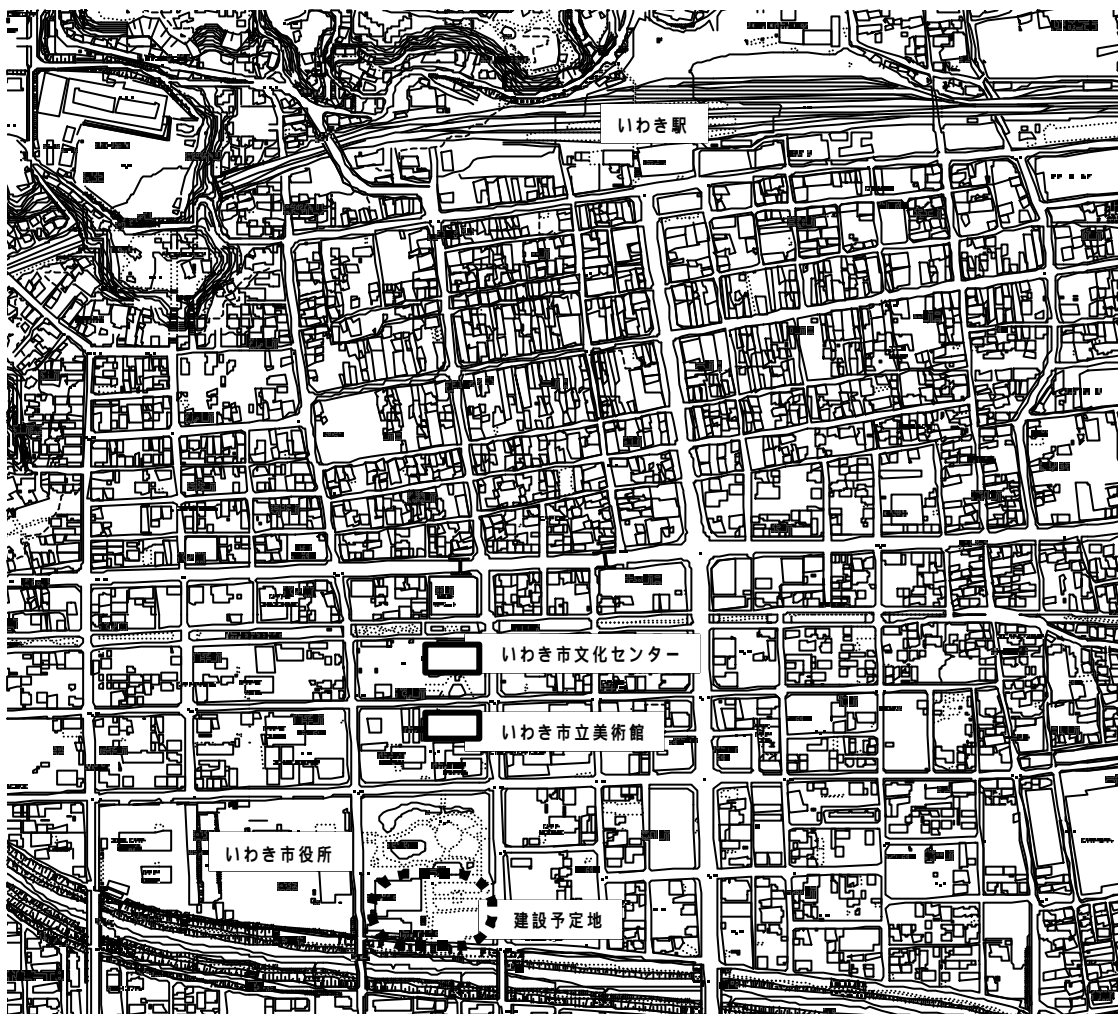
| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|------|----------------------|---|-----|-----|
| | | | 市 | 事業者 |
| 建設段階 | 用地 | 建設予定地の確保に関するもの | | |
| | | 資材置場の確保 | | |
| | 工期の変更・中止 (引渡しの遅延) | 市の指示によるもの(設計変更を含む) | | |
| | | 市の提示した条件の不備、誤りによるもの | | |
| | | 土地の瑕疵によるもの | | |
| | | 平市民会館の解体工事の遅延によるもの | | |
| | | 不可抗力によるもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 工事費の増大 | 市の指示によるもの(設計変更を含む) | | |
| | | 市の提示した条件の不備、誤りによるもの | | |
| | | 土地の瑕疵によるもの | | |
| | | 不可抗力によるもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 光熱水費 | 事業者の実施する建設業務において必要となる光熱水費の負担 | | |
| | 性能(要求水準の不適合) | 音楽館の構造等の瑕疵等に起因する、連絡通路の不具合 | | |
| | | 上記以外の理由によるもの | | |
| | 事故・第三者への損害 | 平市民会館の構造面の瑕疵に起因するもの | | |
| | | 音楽館、平中央公園、及び平市民会館において生じた事故等に起因するもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 施設の損傷 | 音楽館、平中央公園、及び平市民会館の瑕疵に起因するもの | | |
| | | 音楽館、平中央公園、及び平市民会館において生じた事故等に起因するもの | | |
| | | 不可抗力によるもの | | |
| | | 上記以外の理由により、引渡し前に工事目的物や材料、関連工事等に関して生じた損害 | | |
| 物価変動 | 急激なインフレ・デフレ | | | |
| | 上記以外のインフレ・デフレ | | | |
| 金利変動 | 金利の変動 | | | |

(次頁に続く)

(別紙1) リスク分担表(つづき)

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|-----------|-------------|--------------------------------|-----|-----|
| | | | 市 | 事業者 |
| 維持管理・運営段階 | 業務開始の遅延 | 市の責によるもの | | |
| | | 事業者の責によるもの | | |
| | | 上記以外に起因するもの | | |
| | 施設の瑕疵 | 一定期間内における施設の瑕疵 | | |
| | | 一定期間経過後の施設の瑕疵 | | |
| | 支払遅延・不能 | 市のサービス対価の支払遅延・不能に関するもの | | |
| | 事業内容の変更 | 用途変更等、市の責めによる事業内容等の変更に関するもの | | |
| | | 上記以外の要因による事業内容等の変更に関するもの | | |
| | 性能 | 要求水準等の不適合 | | |
| | テナントの確保 | テナント等撤退時における代替テナントの確保 | | |
| | 維持管理・運営費の増大 | 市の責めによる事業内容等の変更等に起因するもの | | |
| | | 上記以外の要因によるもの | | |
| | 需要変動 | 本施設・音楽館の使用料収入の増減 | | |
| | | テナント運営に係る収入の変動 | | |
| | 物価変動 | 急激なインフレ・デフレ | | |
| | | 上記以外のインフレ・デフレ | | |
| | 金利変動 | 金利の変動 | | |
| | 事故・第三者への損害 | 事業者の実施する維持管理業務、テナント運営業務に起因するもの | | |
| | | 事業者が善管注意義務を怠った場合 | | |
| | | その他 | | |
| | 本施設の損傷 | 音楽館・平中央公園の瑕疵に起因するもの | | |
| | | 事業者の実施する維持管理業務、テナント運営業務に起因するもの | | |
| | | 事業者が善管注意義務を怠った場合 | | |
| 不可抗力によるもの | | | | |
| その他 | | | | |

(別紙2) 計画地の位置



(別紙3) 計画地の概要

