

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 実施方針 概要

本実施方針は、PFI事業の実施に関する方針について、事業者の募集や選定に関する事項、責任の明確化等の事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項等を定めたものである。

1. 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業方式

PFI事業者が本施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、本施設の維持管理及び運営業務を行う方式(BTO:Build-Transfer-Operate)とする。

(2) 事業期間

事業期間は、事業契約締結日から供用開始 15 年後の事業期間終了までとする。

(3) 事業の範囲

① 必須事業

対象施設の設計から維持管理・運営までの必要な事業を必須業務として定める(統括マネジメント業務、設計・建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務等)。なお、具体的な要求水準については業務要求水準書(案)に定める。

② 任意事業

必須事業以外にも、PFI事業者等の提案や創意工夫が活かせるような事業を提案ができるものとする(PFI事業者が自らの裁量で実施する、対象施設の運営に資する自主事業、対象施設の利用促進・魅力向上に資する民間提案事業)。

(4) 事業収入

① PFI 事業者の収入

本事業における PFI 事業者の収入は、サービス購入料(設計・建設業務、開館準備業務、維持管理及び運営業務の対価等)と、利用者等から得る収入(貸室及び大屋根広場利用料、駐車場利用料、ミュージアムの常設展及び特別展の入館等)となる。なお、想定以上の収入があった場合には、利益の一部を市に還元するものとする。

② 市の収入(事業者が市へ支払う)

PFI 事業者は、本施設における飲食施設や施設設置の許可を受けた占用物件等の使用料等については、市へ行政財産使用料を支払う。

(5) 事業スケジュール(予定)

内容	日程
事業契約の締結	令和5年(2023年)3月
集いの拠点の完成引渡	令和8年(2026年)3月(予定)
開館(供用開始)	令和8年(2026年)度中
事業期間	事業契約締結日 ~ 開館(供用開始)から 15 年後の事業期間終了日
設計・建設期間	事業契約締結日 ~ 令和8年(2026年)3月
既存施設解体期間	事業契約締結日 ~ 令和7年(2025年)度(予定)
開館準備期間	施設整備後 ~ 開館(供用開始)日
維持管理期間	完成引渡日 ~ 15年後の事業期間終了日
運営期間	開館(供用開始)日 ~ 15年後の事業期間終了日

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

民間事業者を募集要項等に基づいて公募し、民間事業者の能力・ノウハウが反映された提案を総合的に評価するとともに、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用し、八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議の意見を踏まえて、PFI事業者となる優先交渉権者を決定する。

(1) 募集及び選定スケジュール(予定)

事業選定は、以下のスケジュールで行うことを予定しているが、詳細については募集要項等で示す。

日程	内容
令和3年(2021年) 12月8日	実施方針、要求水準書(案)の公表・実施方針に関する質問の受付
令和3年(2021年) 12月20日	説明会及び現地見学会の開催
令和4年(2022年) 3月	特定事業の選定・公表
令和4年(2022年) 5月	募集要項等の公表、募集要項等説明会の開催
令和4年(2022年) 5~9月	競争的対話
令和4年(2022年) 10~11月	提案審査書類の提出
令和4年(2022年) 11月	落札者の決定
令和5年(2023年) 3月	事業契約の締結

(2) 参加資格要件について

① 応募者の構成

- ア. 建設業務と工事監理業務を同一業者等が履行することの禁止
- イ. 応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業になることの禁止

② 参加資格要件(抜粋)

【設計・建設業務】

- ア. 20,000 m²以上の都市公園等、1,000 m²以上の図書館、3,000 m²以上の博物館の設計、建設、改修工事の実績を有すること。
- イ. 公開承認施設の展示設計業務の実績を有すること。 等

【維持管理・運営業務】

- ア. 都市公園、8,000 m²以上の建物の維持管理業務の実績を有すること。
- イ. 平成23年度以降に博物館又は1,000 m²以上のホール・劇場等の学芸業務の実績を有すること。
- ウ. 平成23年度以降に図書館の運営業務の実績を有すること。 等

③ 特別目的会社の設立

- ア. 特別目的会社(SPC)*の本店所在地は八王子市内に置くこと。
※複数の企業が事業体を組んで事業会社を設立し、設計・建設・運営・管理にあたる。

3. 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) リスク分担の考え方

事業者が提案する事業の実施については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に発生するリスク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) 地域への貢献

- ① 市内での雇用促進
- ② 地元企業からの用役、材料の調達等