

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 募集要項

令和4年6月1日
(令和4年9月22日一部修正)

八王子市

目次

<u>I. 本募集要項の位置付け</u>	<u>1</u>
<u>II. 事業概要</u>	<u>2</u>
<u>III. 立地条件等</u>	<u>15</u>
<u>IV. 応募者の備えるべき参加資格要件</u>	<u>17</u>
<u>V. PFI事業者の募集及び選定に関する事項</u>	<u>23</u>
<u>VI. 優先交渉権者選定後の手続き等</u>	<u>31</u>
<u>VII. 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等に関する事項</u>	<u>35</u>
<u>VIII. その他の事項</u>	<u>36</u>

I. 本募集要項の位置付け

八王子市(以下「市」という。)は、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八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業(以下「本事業」という。)を実施するにあたり、実施する能力を有する民間事業者を決定し、当該民間事業者が設立するPFI事業者(以下「PFI事業者」という。)に本事業を実施させることを計画している。

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業募集要項(以下「本募集要項」という。)は、公募型プロポーザルにより本事業を実施する民間事業者を募集及び選定するために公表するものであり、本事業に応募しようとする者(以下「応募者」という。)は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

本事業の基本的な考え方については、市が令和3年12月8日に公表した八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業実施方針(以下「実施方針」という。)及び業務要求水準書(以下「実施方針等」という。)と同様である。

別添の事業契約書(案)、業務要求水準書、提案記載要領・様式集、サービス対価の算定及び支払方法、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)及び業績等監視及び改善要求措置要領は、本募集要項と一体のもの(以下「募集要項等」という。)である。なお、募集要項等と実施方針等に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。

Ⅱ. 事業概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設の名称

八王子駅南口集いの拠点

※みんなの公園、憩いライブラリ、交流スペース、歴史・郷土ミュージアムから構成される複合機能施設

(3) 事業の対象となる公共施設の管理者

八王子市長 石森 孝志

(4) 事業の背景

① 経過

市では、昭島市へ移転することとなった八王子医療刑務所の用地の活用に向け、平成28年(2016年)3月に「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」を策定し、本用地の活用の方針として「QOLが高まること、サードプレイスを提供することを目指す」を掲げ、将来イメージとして「学びと交流が次の100年をつくる『まちに開いた新たな集いの拠点』」を示した。同計画では、導入施設として、防災機能を持った、まちにつながる「みんなの公園」、学び・交流・集いを促進する「憩いライブラリ」、次の100年につなげる「歴史・郷土ミュージアム」を掲げ、集いの拠点整備の検討を開始した。

平成31年(2019年)3月には、「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」において位置付けた「集いの拠点」を、学び・交流・集いの相乗効果を生むとともに集いの拠点全体をサードプレイスとするため、「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」で示した「みんなの公園」、「憩いライブラリ」、「歴史・郷土ミュージアム」に、これらをつなぎ自由度高く多様に利用できる「交流スペース」を加えた複合機能施設とすることとし、活用区域・機能・規模・運営、事業手法等の基本的な考え方を、集いの拠点の整備・運営に民間事業者等の提案・工夫を活かせることを想定しつつ、新たに基本的な考え方を示す「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画(以下、基本計画という。)」を策定した。

② 市を取り巻く状況

令和2年1月には、文化財の将来にわたる持続可能な保存・活用を行うためのマスタープランとして「八王子市歴史文化基本構想」を策定するとともに、令和2年6月には、「霊気満山(れいきまんざん) 高尾山(たかおさん) ～人々の祈りが紡ぐ桑都物語～」のストーリーが都内で初めて「日本遺産」に認定された。

令和4年10月にオープンを予定している多摩地域最大の展示場「東京たま未来メッセ」では、本市の先端技術を有する企業と大学の集積や、日本遺産の構成文化財などの歴史文化資源を活かしたMICE戦略を推進しながら、多摩地域全体の活性化に繋げていくこととしており、集いの拠点でも連携協力した賑わいづくり、まちづくりの推進を目指している。

また、市では、令和2年(2020年)3月に改定した「八王子市地球温暖化対策地域推進計画」において「資源循環とエネルギーの有効活用で、地球環境にやさしいまちをつくる」ことを基本目標に掲げ、建物の省エネルギー化を含む各種の取組を推進しており、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの強化を図るため、令和4年(2022年)2月には「八王子市ゼロカーボンシティ宣言」を表明した。

(5)事業の目的

基本計画においては、現代社会において、自宅でも、学校・職場でもない、居心地の良い第三の居場所「サードプレイス」の重要性は、全国的に高まりを見せていることから、市の将来を見据え、新たなニーズである「サードプレイス」を提供することを集いの拠点の整備目的とした。

集いの拠点を、市民が自分たちの施設として気軽に利用してもらうことで、人と人のつながりが生まれ、サードプレイスの実現し、そして、また訪れたいくなる、この好循環を生み出していくこととなり、長期的には、集いの拠点を利用することがライフスタイルとなったり、ここで得た学びや交流がまちへの愛着やシビックプライドを醸成したりすることによる、市民力・地域力の向上や将来の定住人口の維持も重要な整備目的として整理している。

本事業は、集いの拠点の整備、維持管理及び運営を効果的・効率的に実施するとともに、民間事業者が有する資金調達能力、省エネルギー化を含む技術力、経営上のノウハウ及び創意工夫を最大限に活用することを目的として、PFI方式により実施しようとするものである。

PFI方式の導入により、これまでにない新たな魅力を持った市の施設となる集いの拠点を中心として、市民との連携協働を進め、地域資源・周辺施設との連携協力による賑わいづくりやまちづくりに貢献していくことで、学び、交流、防災の3つの機能を備えた「サードプレイス」の実現を通して、将来にわたって魅力を維持することを本事業の目的とする。

(6)集いの拠点の位置付け

①本施設の法的位置付け(予定)

- ・ 八王子駅南口集いの拠点の設置及び管理に関する条例(仮称)により地方自治法第244条第1項に定める公の施設として設置する予定である。
- ・ みんなの公園は、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園となる予定である。
- ・ 憩いライブラリは、図書館法第2条第2項に規定する公立図書館となる予定である。
- ・ 歴史・郷土ミュージアムは、博物館法第10条の規定により登録を受けた同法第2条に規定する博物館となる予定である。
- ・ 歴史・郷土ミュージアムは、文化財保護法第53条ただし書きに規定する公開承認施設となるのに必要な施設要件を兼ね備えた歴史・郷土ミュージアム整備、維持管理運営を行う方針である。

②指定管理者の指定

集いの拠点の維持管理業務及び運営業務については、PFI事業者を地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者として指定することを予定している。

③本施設の整備コンセプト

「集いの拠点」の整備コンセプトは、以下の考え方を元としている。

- ・市の中心部に生まれるまちづくりの核となる施設であり、地域の活力・魅力を創出する場所であることから、八王子のシンボルとなり、シビックプライドの醸成へ貢献する整備を目指す。
- ・また、にぎわい・集い、文化・学び、憩い・癒し、防災及び環境の視点からの場づくりを行うことから、機能や施設・空間としての複合性・多様性を確保・活用するとともに、新しい使い方や過ごし方、活動が生まれ・波及することを許容・促進するような整備を目指す。
- ・さらに、将来にわたり幅広い市民に利用される施設とするため、社会変化に柔軟に対応できる施設整備や運営方法を取り入れるとともに、設計段階での運営方針の検討等持続可能な運営を可能とする仕組みづくりを含めた整備を目指す。

整備コンセプトは以下のとおりである。

八王子のシンボル・ブランドへの貢献	市民が八王子のシンボルとして誇れる施設内容及びサービスの実現 「新たな公共施設」のモデルとなる仕掛けづくり 防災機能を備え、安心・安全な生活環境に貢献 地域資源を収集・発信する機能の整備
複合性・多様性の確保	運営との一体化による相乗効果 周辺への波及効果による新たな価値観・ライフスタイルの創出 屋内空間と屋外空間の連携 市民を含めた多様な主体が運営に参加できる仕組み
可変性・継続性の確保	変化するニーズに応えた市民サービスの提供 官民連携も視野に入れた、効果的な運営体制の構築 施設運営やにぎわい形成に市民・事業者等が参画できる空間整備
その他	敷地の高低差を活かした施設配置とランドスケープの整備 文化・交流や時を過ごすことを楽しむ場の提供 整備に伴う周辺環境への影響や、運営による環境負荷の軽減

(7)事業の内容

① 施設概要

事業用地：東京都八王子市子安町三丁目及び緑町各地内

敷地面積：約52,047㎡

開館年度：令和8年度中(予定)

※供用開始日については、提案に基づき、PFI事業者と市の協議で決定する。

② 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、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。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から、本施設の供用開始日の15年後の応当日の前日までとする。

ただし、事業期間中において施設の全部又は一部を廃止することとした場合には、指定管理者たるPFI事業者と協議の上、指定期間の継続又は終了を検討する。施設の廃止と同時に当該施設の指定期間を終了する。

④ 事業の範囲

PFI事業者が行う主な必須事業は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、「資料Ⅱ 業務要求水準書」を参照すること。

i 必須事業

対象施設の運営に必要な事業を必須事業としており、具体的な要求水準については「資料Ⅱ 業務要求水準書」に定める。なお、必須事業のうち本来事業は、八王子駅南口集いの拠点の設置及び管理に関する条例(仮称)で定める本施設の事業に関する業務であり、附帯事業は、対象施設の運営について民間事業者等の提案やノウハウを活かして本来事業の効果を高める業務を想定している。なお、本事業における特定事業の構造等については、図1のとおりである。

PFI事業者は、事業期間中、本事業に係る業務のうち、事業契約に委託禁止業務として定められた業務を除いて、市と事前に協議を行った上で、第三者に委託し又は請け負わせることができる。

本事業に係る業務を行う上でPFI事業者が遵守すべき制限・手続を含め、詳細な実施条件については、「資料Ⅱ 業務要求水準書」、「資料Ⅰ 事業契約書(案)」も参照すること。

ア 統括マネジメント業務

- (ア) 供用開始前業務
- (イ) 供用開始後業務
- (ウ) ブランディング
- (エ) セルフモニタリングの実施
- (オ) PDCAサイクルの実施
- (カ) 施設を支える方々とのネットワーク構築

イ 設計・建設業務

(ア) 共通業務

(イ) 設計業務(木造舞台の設計業務のうち業務要求水準書において示す部分を除く。)

(ウ) 建設業務

(エ) 工事監理業務(木造舞台の工事監理業務のうち業務要求水準書において示す部分を除く。)

ウ 開館準備業務(市と協同して実施)

【共通】

(ア) 開館までの施設の維持管理業務

(イ) 開館準備期間における警備業務

(ウ) ブランディング業務

(エ) 開館前の広報業務

(オ) 開館前の集客業務

(カ) 開館前のイベント等の開催準備業務

(キ) 施設を支える方々とのネットワーク構築業務

(ク) 機運醸成のためのワークショップ等市民支援業務

(ケ) 従業者の講習及び研修業務

【みんなの公園】

(コ) 開館までの施設の維持管理業務

(サ) 開館準備期間における草刈業務

(シ) ブランディング業務

(ス) 開館前の広報業務

(セ) 開館前の集客業務

(ソ) 開館前のイベント等の開催準備業務

【憩いライブラリ及び交流スペース】

(タ) 開館までの施設の維持管理業務

(チ) 備品等の設置業務

(ツ) 選書(開館後を含む)

(テ) 端末の配置等業務

(ト) 小展示等の開催準備業務(開館前)

(ナ)利用者対応業務

【歴史・郷土ミュージアム】

(ニ)開館までの施設の維持管理業務

(ヌ)事務所及び収蔵品等の移転業務

(ネ)開館前の広報業務

(ノ)展示準備業務

(ハ)施設を支える方々とのネットワーク構築業務

工 維持管理業務

(ア)共通業務

(イ)定期点検等及び保守業務

(ウ)運転・監視及び日常点検・保守業務

(エ)修繕業務

(オ)清掃業務

(カ)環境衛生管理業務

(キ)警備業務

(ク)文書管理に関する業務

(ケ)報告書等の作成業務

オ 運営業務(市と協同して実施)

【共通】

(ア)利用者対応業務

(イ)集客促進業務

(ウ)イベント業務

(エ)運営事務業務

(オ)施設管理業務

【みんなの公園】

(カ)運営業務

(キ)集客業務

【憩いライブラリ及び交流スペース】

- (ク) 運營業務
- (ケ) 教育普及業務
- (コ) 地域連携業務(地域・学校・市民との連携・協力)
- (サ) 運営事務業務
- (シ) 集客業務

【歴史・郷土ミュージアム】

- (ス) 学芸業務(収集・保管)
- (セ) 学芸業務(調査・研究)
- (ソ) 学芸業務(展示・公開)
- (タ) 学芸業務(教育・普及)
- (チ) 情報発信業務(レファレンス・ガイド)
- (ツ) 情報発信業務(広報・利用促進活用)
- (テ) 集い・交流業務
- (ト) 運営事務業務
- (ナ) 施設管理業務
- (ニ) 車両管理業務
- (ヌ) 危機管理・リスクマネジメント業務
- (ネ) 機器調達・利用料支払業務
- (ノ) 製作業務
- (ハ) 販売業務

カ 附帯事業

- (ア) 館内サービスに関する業務

ii 任意事業

民間事業者は、必須事業以外にも、以下のような民間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。本事業における特定事業の構造等については、図1のとおりである。なお、市は、PFI事業者が任意事業を実施するための行為、施設の設置及び利用にかかる使用料を徴収する。

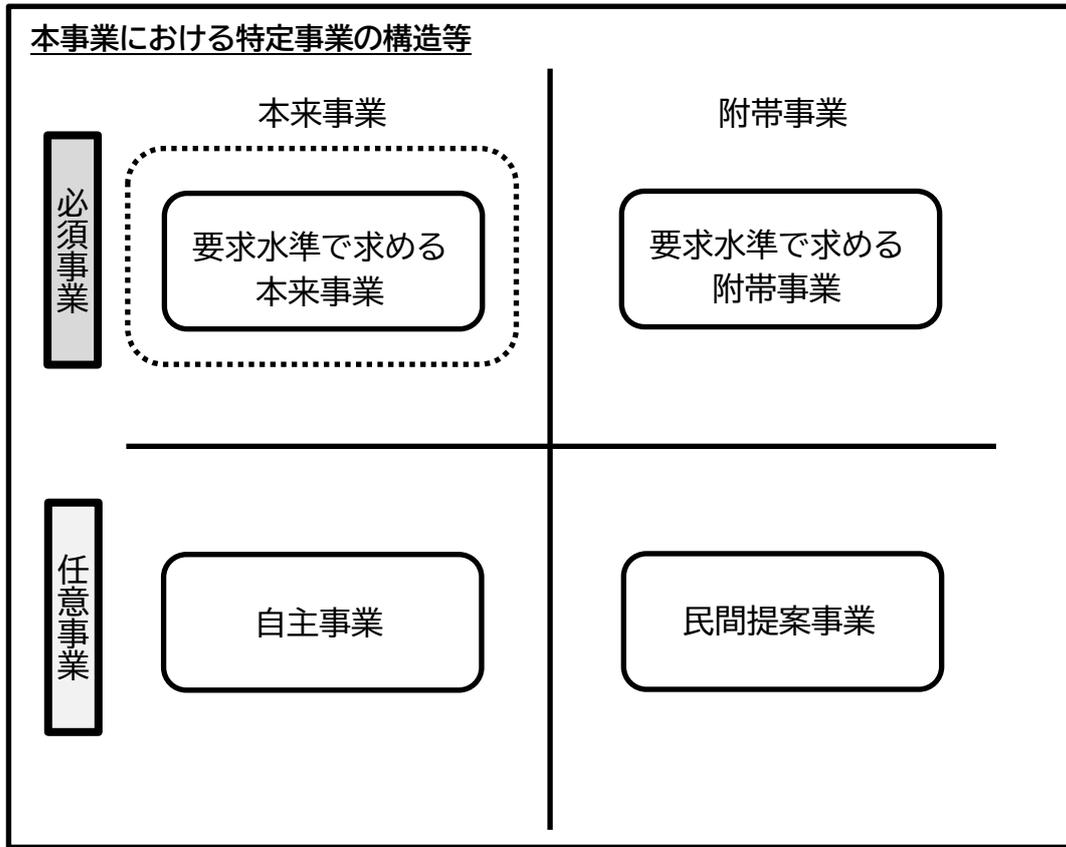
ア 自主事業

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事業。対象施設又は対象施設用地内において、事業に係る全ての費用をPFI事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、学び・交流・集いの相乗効果を生み八王子らしさを発揮するとともに、集いの拠点全体をサードプレイスとすることへの寄与を目的として、関係法令を遵守し、対象施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲で提案し、実施することができる。なお、自主事業のうち、行政財産を使用するものについては、市の許可を得て実施することができる。

イ 民間提案事業(附帯事業)

PFI事業者が自らの裁量で実施する、対象施設の利用促進・魅力向上に資する八王子らしさを発揮する事業。対象施設又は対象施設用地以外において、事業に係る全ての費用をPFI事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、必須事業の適正な実施を妨げない範囲において実施することができる。なお、民間提案事業(附帯事業)のうち、行政財産を使用するものについては、市の許可を得て実施することができる。

図1 本事業における特定事業の構造等



: サービス対価算定の範囲

⑤ 市が実施する業務(業務の一部について、事業者は、市の補助又は協同して実施)

本事業のうち市が実施する主な業務は、以下のとおりである。

ア 設計・建設業務

【集いの拠点(共通)】

(ア)補助金等申請業務

イ 開館準備業務

【集いの拠点(憩いライブラリ及び交流スペース)】

(ア)選書(開館後を含む)

(イ)端末の配置等

【集いの拠点(歴史・郷土ミュージアム)】

(ウ)事務所及び収蔵品等の移転作業

(エ)展示準備業務(市が実施するもの、協同で実施するもの)

ウ 維持管理業務

【集いの拠点(共通)】

(ア)環境衛生管理(IPM※の総責任)

※Integrated Pest Management:総合的有害生物管理

エ 運営業務

【集いの拠点(憩いライブラリ及び交流スペース)】

(ア)運営業務

(イ)教育普及業務

(ウ)地域連携業務(地域・学校・市民との連携・協力)

(エ)運営事務業務

(オ)集客業務

【集いの拠点(歴史・郷土ミュージアム)】

(カ)学芸業務(収集・保管)

- (キ)学芸業務(調査・研究)
- (ク)学芸業務(展示・公開)
- (ケ)学芸業務(教育・普及)
- (コ)情報発信(レファレンス・ガイド)
- (サ)情報発信(広報・利用促進活用)
- (シ)集い・交流
- (ス)その他(運営事務)

⑥ PFI事業者の収入

本事業におけるPFI事業者の収入は、以下のとおりである。なお、詳細については「資料Ⅳ サービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

ア 市からのサービス対価

市は、PFI事業者との間で締結する事業契約に従い、PFI事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。なお、維持管理・運營業務の総費用から想定される見込収益を控除した金額がサービス対価の提案価格となる。また、市は、事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合に、サービス対価を減額するものとする。なお、本事業の事業契約では、PFI事業者において想定される利益が一定の割合を上回った場合、PFI事業者は市に一部を還元する条項を付すこととしており、詳細は「資料Ⅰ 事業契約書(案)」及び「資料Ⅳ サービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

サービス購入料の構成は以下のとおりである。

(ア)設計・建設業務の対価

本施設の設計・建設業務に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額を割賦方式により、市への本施設引渡し後、PFI事業者に支払う。なお、市は、建設業務の対価の一部に国及び東京都の補助金を活用することを想定しており、これらの収入の対象となる額(補助対象額)においては、建設業務の開始後、各年度ごとに一括してPFI事業者を支払う。

(イ)開館準備業務の対価

本施設の開館準備業務に要する費用で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、事業契約締結後、開館準備業務期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払う。

(ウ)維持管理及び運營業務の対価

本施設の維持管理及び運營業務に要する費用で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払うことを想定している。

イ 利用者等から得る収入(詳細は、資料Ⅱ業務要求水準書 別添資料6「施設の利用料・使用料・入館料等の考え方について」)

(ア)貸室、有料自習スペース及び大屋根広場の利用料

(イ)駐車場利用者からの利用料

(ウ)ミュージアムの常設展、特別展及び企画展の入館料

(エ)屋外でのプロムナード等における行為許可を受けた物販や飲食販売での事業収入

(オ)ミュージアムショップ、飲食施設の事業収入

(カ)市がPFI事業者に販売を委託する図録、所蔵資料に係る商品等に係る販売手数料

(キ)複写サービスに係る収入

(ク)任意事業における自主事業及び民間提案事業の実施により生じる全ての収入

※今後、市が制定する八王子駅南口集いの拠点の設置及び管理に関する条例(仮称)の減免規定に基づき、一部の利用者を減免対象とすることを想定している。なお、減免対象に伴う負担は指定管理者たるPFI事業者が負うものとし、市から補填は行わない。詳細は、資料Ⅱ業務要求水準書 別添資料19「減免の考え方について」を参照すること。

※PFI事業者の利益((カ)を除く。)が、自ら想定した利益水準を超過した場合、超過額合計額に一定の割合(還元率)を乗じた金額を市に納付することを想定している。ただし、自主事業としてネーミングライツ及びオーナー制度を導入する場合には、利益の全体額に加えるのではなく、それぞれ単独の収入に還元率を乗じた額を還元対象とすることを想定している。なお、詳細は「資料Ⅰ 事業契約書(案)」及び「資料Ⅳ サービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

⑦ 市の収入

本事業における市の収入は、以下のとおりである。なお、使用料については、原則として、供用開始時から発生するものとする。詳細については資料Ⅱ業務要求水準書 別添資料19「減免の考え方について」及び資料Ⅱ業務要求水準書 別添資料6「施設の利用料・使用料・入館料等の考え方について」を参照すること。

(ア) PFI事業者は、図録、所蔵作品に係る商品の販売による収入を市に支払う(販売はPFI業者に委託)。

(イ) PFI事業者が運営するミュージアムショップ、飲食施設等の各賃料は、使用料をPFI事業者が市に支払う。

(ウ) PFI事業者及びPFI事業者以外の第三者が自主事業を行う場合、自主事業を行う範囲において、使用料を市に支払う。

(エ) PFI事業者は、施設設置及び管理許可を受けた場合、使用料を市に支払う。

(オ) PFI事業者は、公園内に公園施設以外のものを設置する場合、市と協議の上、公園占用許可を取り、占用料を市に支払う。

⑧ 遵守すべき法制度等

PFI事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等(法律、政令、省令等)及び市の条例等(条例、規則、告示、訓令等)を遵守すること。

⑨ 事業スケジュール(予定)

事業スケジュールは、概ね以下のとおりである。

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年度(2026年度)中
事業期間	事業契約締結日 ~ 本施設の供用開始日の15年後の応当日の前日
設計・建設期間	事業契約締結日 ~ 令和8年(2026年)3月※
既存施設解体撤去期間	事業契約締結日 ~ 令和7年度(2025年度)(予定)
開館準備期間	事業契約締結日 ~ 開館(供用開始)日の前日
維持管理期間	開館(供用開始)日 ~ 開館(供用開始)日から15年後の事業期間終了日
運営期間	開館(供用開始)日 ~ 開館(供用開始)日から15年後の事業期間終了日

※展示に関する工事の一部については、開館準備や確認申請等に支障がない範囲で令和8年度にかかることは可とする。

⑩ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時に、PFI事業者は、集いの拠点を募集要項等に示す良好な状態で市に引き継ぐものとする。また、PFI事業者は、事業契約期間終了後に次期指定管理者が継続的に集いの拠点の維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業の引き継ぎに必要な協議・協力をを行うこと。

Ⅲ. 立地条件等

1. 敷地に関する各種法規制等

敷地の主な前提条件は、以下のとおりである。

(1) 事業用地

東京都八王子市子安町三丁目及び緑町各地内

(2) 土地の所有

八王子市

※令和3年9月に都有地を取得した。

※令和4年1月に国有地を取得したが、対象地の一部は国から貸付を受けた箇所がある。

(3) 敷地面積

約52,047㎡

(4) 用途地域等

用途地域：第二種住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、準住居地域

高度地区：第二種高度地区

防火・準防火地域：準防火地域

地区計画：子安町三丁目地区地区計画

(5) 法定建蔽率

60%

※ただし、八王子市都市公園条例上の建築面積の基準が適用される。(限度は、第7条の3に規定されるもの 2%、第7条の4第2項に規定されるもの 10%、第7条の4第4項に規定されるもの 10%)

(6) 法定容積率

200%

(7) 都市計画事業の種類及び名称

八王子都市計画公園事業 第4・4・4号 八王子中央公園

(令和3年4月1日 事業認可)

2. 施設要件

集いの拠点の要件等の詳細については、「資料Ⅱ 業務要求水準書」において示すとおりである。

IV. 応募者の備えるべき参加資格要件

1. 応募者の構成

(1) 応募者の構成と定義

応募者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人(構成員及び協力企業)で構成されるグループとする。

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、当該出資者による出資比率は、全事業期間において出資額全体の50%未満とする。

(2) 構成員等の明示

本事業に応募しようとする企業等は、参加資格確認書類の提出時に、構成員及び協力企業を明示するものとする。また、構成員の中で、応募手続きを行い、かつ市との対応窓口となる1法人である代表企業についても明示しなければならない。

(3) 複数業務の実施

応募者の構成員又は協力企業が複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、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において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、ここでいう「資本面若しくは人事面において密接な関連のある者」とは、以下のとおりとする。

① 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、会社の一方が会社更生法(平成14年法律第154号)第2条第7項に規定する更正会社又は民事再生法(平成11年法律第225号)第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- i 会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号及び同法施行規則(平成18年法務省令第12号)第3条の規定による親会社と同法第2条第3号及び同法施行規則第3条の規定による子会社の関係にある場合
- ii 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

- i 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合(ただし、一方の会社の社外取締役が、他方の会社の社外取締役を兼ねている場合を除く)
- ii 一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(4) 複数応募の禁止

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はできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面若しくは人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。ただし、各業務を担当する企業及び同企業と資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が他の応募者の構成員又は協力企業になることが認知できなかった場合はこの限りではない。

なお、市がPFI事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、PFI事業者の業務等を受託することは可能とする。

(5)応募者の変更及び追加

参加資格確認書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、「IV. 2. (3)」など市がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、以下の(1)及び(2)で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならない。当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないものとする。

また、参加資格確認書類に虚偽の記載をした者の応募は無効とする。

構成員及び協力会社には、できるだけ市内企業又は市内に営業所を有する企業を加えるように努めるとともに、工事開始から維持管理・運営期間が満了するまでの間、必要な資器材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。

(1)共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ② 八王子市競争入札等参加有資格者指名停止措置要領(令和3年3月23日施行)第2条第1項の規定による指名停止措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の申立てが行われた者又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
- ④ 手形交換所において手形若しくは小切手の不渡りを出した事実又は銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者ではないこと。
- ⑤ 八王子市の契約からの暴力団等排除措置要綱(令和3年4月1日施行)第3条に基づく排除措置対象者でないこと。
- ⑥ 国税及び地方税(地方消費税及び八王子市の市税に限る。)に未納付額がないこと。
- ⑦ PFI法第9条に定めのある、特定事業を実施するPFI事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ⑧ 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者及びその協力関係にある以下の者と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
 - ・PwCアドバイザー合同会社
 - ・株式会社昭和設計
 - ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業
- ⑨ 木造舞台の設計業務及び工事監理業務は、にっぽん文楽プロジェクトにおいて建築設計・監理(構造含む)を行った以下の者とするが、これらの者を構成員及び協力企業に含まないこと。
 - ・株式会社田野倉建築事務所
- ⑩ ⑧及び⑨に定める者を本事業の選定に関連するアドバイザーに起用していないこと。

(2)個別の参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業のうち、以下①から⑨の業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、④の業務にあたる者は⑥の業務を行うことはできず、⑤の業務にあたる者は⑦の業務を行うことはできないものとする。

また、告示等については今後変更の可能性がある。

① 統括マネジメント業務を行う者

統括マネジメント業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ア 東京電子自治体共同運営電子調達サービス(以下「電子調達サービス」という。)による該当する業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格若しくは八王子市の物品買入れ等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。なお、該当する業種とは、以下②から⑨の業務にあたる者が該当すべき業種のことをいう。
- イ PFI事業における統括マネジメントに係る実績を有していること。

② 公園の設計業務を行う者

公園の設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1人以上が該当すること。

- ア 東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる建築設計又は土木設計の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- イ 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第7条第5項に規定される公園(街区公園を除く。改修を含む。)の設計(参加資格確認基準日までに、設計業務が完了している実績に限る。)を元請として設計した実績があること。

③ 施設の設計業務を行う者

施設の設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ、ウ、エ、オの要件は1人以上が該当すること。また、ウ及びエに該当する者は必ずイにも該当すること。

- ア 電子調達サービスによる建築設計の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- イ 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。
- ウ 延床面積1,000㎡以上の、図書館法(昭和25年法律第108号)第2条に定める図書館の新築又は増築(増築にあつては、増築部分の面積)にかかる単独企業又はコンソーシアム構成員としての設計業務の実績があること(参加資格確認基準日までに、設計業務が完了している実績に限る。)。なお、日本国以外の国又は地域に所在する図書館の設計業務も含む。
- エ 延床面積3,000㎡以上の、博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に定める登録博物館若しくは同法第29条に定める博物館相当施設の新築又は増築(増築にあつては、増築部分の面積)にかかる単独企業又はコンソーシアム構成員としての設計業務の実績があること(参加資格確認基準日までに、設計業務が完了している実績に限る。)。なお、日本国以外の国又は地域に所在する博物館・美術館の設計業務も含む。

オ 日本国内において、平成23年度以降に竣工した、文化財保護法第53条の規定に基づく公開承認施設たる博物館に関する展示設計業務(リニューアルを含む。)について、単独企業、コンソーシアムの構成員又はコンソーシアムから委託を受ける企業としての実績を有すること。なお、ここで言う博物館とは、人文科学系(歴史系又は美術系)の資料を保管するための収蔵機能及び展示機能を有する施設で、総合博物館(自然科学系及び人文科学系の両分野にわたる展示資料を扱う博物館)を含む。

④ 公園の工事監理業務を行う者

公園の工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1者以上が該当すること。

ア 電子調達サービスによる建築設計又は土木設計の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。

イ 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第7条第5項に規定される公園(街区公園を除く。改修を含む。)の設計又は工事監理(参加資格確認基準日までに、設計業務又は工事監理業務が完了している実績に限る。)を元請として設計又は工事監理した実績があること。

⑤ 施設の工事監理業務を行う者

施設の工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1者以上が該当すること。

ア 電子調達サービスによる建築設計の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。

イ 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。

⑥ 公園の建設業務を行う者

公園の建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イの要件は1者以上が該当すること。

ア 電子調達サービスによる建築工事、一般土木工事又は造園工事の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。

イ 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第7条第5項に規定される公園(街区公園を除く)の新設又は改修工事(参加資格確認基準日までに、施設の引渡しが完了している実績に限る。)を元請として施工した実績があること。

⑦ 施設の建設業務を行う者

施設の建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者で該当し、イ、ウ及びエの要件は1人以上が該当すること。

- ア 電子調達サービスによる建築工事の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。ただし、施設のうち展示にかかる建設業務を行う者については、電子調達サービスによる建築工事又は内装仕上工事の業種に関して八王子市の建設工事等競争入札参加資格を有している又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- イ 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た者であること。
- ウ 延床面積1,000㎡以上の、図書館法(昭和25年法律第108号)第2条に定める図書館の新築又は増築(増築にあつては、増築部分の面積)にかかる単独企業又はコンソーシアム構成員としての建設業務の実績があること(参加資格確認基準日までに、建設業務が完了している実績に限る。)。なお、日本国以外の国又は地域に所在する図書館の建設業務も含む。
- エ 延床面積3,000㎡以上の、博物館法第2条第1項に定める登録博物館若しくは同法第29条に定める博物館相当施設の新築又は増築(増築にあつては、増築部分の面積)にかかる単独企業又はコンソーシアム構成員としての建設業務の実績があること(参加資格確認基準日までに、建設業務が完了している実績に限る。)。なお、日本国以外の国又は地域に所在する博物館・美術館の建設業務も含む。

⑧ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ、ウ、及びエの要件は1人以上が該当すること。

- ア 電子調達サービスによる該当する業種に関して八王子市の物品買入れ等競争入札参加資格を有している又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- イ 都市公園又は都市公園と類似した公園等における公園施設の維持管理業務を、自ら実施するか、又は、指定管理、業務委託等の形態により、単独企業又はコンソーシアムの構成員としての実績を有していること。
- ウ 延床面積8,000㎡以上の施設の維持管理業務を、自ら実施するか、又は、指定管理、業務委託等の形態により、単独企業又はコンソーシアムの構成員としての実績を有していること。
- エ 維持管理業務を行うにあたって必要な資格(許可・登録・認定等)を有すること。

⑨ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、アの要件はすべての者で該当し、イ、ウ、エ及びオの要件は1人以上が該当すること。

- ア 電子調達サービスによる該当する業種に関して八王子市の物品買入れ等競争入札参加資格を有している又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- イ 公園施設や広場等、不特定多数の者が利用する施設であってイベント等の会場に供される施設において、国、地方公共団体又は独立行政法人の指定管理実績又は運営業務等の受託実績があること。
- ウ 平成23年以降に、図書館法第2条に定める図書館の運営業務、又は、「Ⅱ.1.(7)④ i オ(ク)」の図書館運営業務に定める業務の1つ以上を、自ら実施するか、指定管理、業務委託等の形態により、単独企業、コンソーシアムの構成員又はコンソーシアムから委託を受ける企業としての実績を有していること。
- エ 平成23年以降に、博物館法第2条第1項に定める登録博物館若しくは同法第29条に定める博物館相当施設、又は1,000㎡以上のホール・劇場・音楽堂、又は、「Ⅱ.1.(7)④ i オ(ス)～(タ)」の学芸業務に定める業務の1つ以上を、自ら実施するか、指定管理、業務委託、主催・共催等の形態により、単独企業、コンソーシアムの構成員又はコンソーシアムから委託を受ける企業としての実績を有していること。
- オ 運営業務を行うにあたって必要な資格(許可・登録・認定等)を有すること。

(3)参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

① 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

応募者のうち、1ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人(以下「残存法人」という。)のみ又は参加資格を喪失した法人(以下「喪失法人」という。)と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募者の再編成を市に申請し、提案書類の提出日までに市が認めた場合。

ただし、残存法人のみで応募者の再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで募集要項等に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。

なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

② 提案書類提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記①と同様とする(なお、「提案書類の提出日までに市が認めた場合」は、「優先交渉権者決定日までに市が認めた場合」に読み替える。)。ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

V. PFI事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定の方法

市は、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上でPFI事業者となる優先交渉権者を選定する。

民間事業者の能力・ノウハウが反映された提案書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、競争性の担保及び透明性・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する。

なお、本事業はWTO政府調達協定の対象とならない。

また、本事業では、PFI事業者と連携しながら基本計画の実現を目指すことから、PFI事業者の選定に際しても、PFI事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウを期待するところである。したがって、市の想定を超えて積極的な提案を行う者については、基本計画の実現可能性を踏まえたうえで評価していく方針である。詳細は「資料Ⅲ 提案記載要領・様式集」を参照すること。

2. 選定スケジュール(予定)

PFI事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおり予定している。参加表明書・参加資格確認書類の提出により、参加表明者の参加資格要件の充足を審査する。参加資格が認められた応募者が競争的対話を踏まえて提案した本事業に関する具体的な運営方針及び運営計画等を審査し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

日程	項目
令和4年6月1日(水)	募集要項等の公表
令和4年6月14日(火)	募集要項等説明会の開催
令和4年6月1日(水) ～6月17日(金)	募集要項等に関する質問の受付(第1回) (参加資格に関する質問)
令和4年6月1日(水) ～6月24日(金)	募集要項等に関する質問の受付(第2回)
令和4年6月27日(月)	募集要項等に関する質問に対する回答(第1回) (参加資格に関する質問に対する回答)
令和4年7月22日(金)頃	募集要項等に関する質問に対する回答(第2回)
令和4年7月15日(金) ～7月25日(月)	参加資格確認書類の受付
令和4年8月1日(月)	参加資格確認結果の通知
令和4年8月1日(月) ～8月3日(水)	参加資格なしと通知された者からの説明請求受付
令和4年8月	競争的対話の実施(第1回)
令和4年9月	競争的対話の実施(第2回)
令和4年10月21日(金) ～11月4日(金)	提案書類の受付
令和4年11月下旬(予定)	提案内容に関するプレゼンテーション
令和4年12月上旬～中旬	優先交渉権者の決定・公表
令和4年12月下旬	基本協定の締結
令和5年1月下旬	事業仮契約の締結
令和5年3月	事業契約の締結

3. 優先交渉権者の選定方法

市は、募集要項等において、基本計画に示した「サードプレイス」を実現するのにふさわしい民間事業者からの優れた提案を求めることを目的とし、PFI事業者の選定にあたっては、集いの拠点の設置趣旨、コストコントロール、意匠性を具現化するためのよりよい提案を広く求めるとともに、事業提案を行う民間事業者の負担にも配慮を行い、民間事業者との相互理解を促進するための下記の手順により優先交渉権者を選定する。

(1) 評価会議の設置

市は、優先交渉権者の選定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、評価会議を設置した。なお、評価会議は非公開とし、委員名については優先交渉権者選定後の公表とする。

(2) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催

募集要項等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方の説明を行う。

項目	内容
日時	募集要項等説明会：令和4年6月14日(火) 午後7時～8時 現地見学会：令和4年6月14日(火)午後3時～5時30分
会場	募集要項等説明会：八王子市生涯学習センター (クリエイトホール5Fホール) (八王子市東町5番6号) 現地見学会：建設予定地(八王子市子安町三丁目26番1号)
参加申込期限	令和4年6月8日(水)午後3時(厳守)
参加申込方法	説明会に参加を申し込む場合には様式1-1「募集要項等に関する説明会申込書」を、現地見学会に参加を申し込む場合には様式1-2「現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、事務局(下記の申込先)宛、電子メールで申し込むこと。
申込先	<メールアドレス>jp_adv_hachioji-tsudoi-mbx@pwc.com
留意事項	・1社につき3名までの参加を認めるが、会場の収容人数の都合により、申込後に、制限を設ける可能性がある。 ・受付時に参加者名刺の提供を求める。

(3) 募集要項等に関する守秘義務対象開示資料の交付

募集要項等に関する一部の資料はホームページには掲載せず、募集要項等に関する守秘義務対象開示資料を希望する者に対して交付する。

① 受付期間

令和4年6月1日(水)～令和4年6月8日(水)午後3時(厳守)

② 受付方法

様式2「守秘義務対象開示資料交付申込書」に記入の上、下記提出先まで、電子メールでのファイル添付により提出すること。

なお、守秘義務対象開示資料交付申込書を提出する場合、メールには民間事業者の本件に係る決裁権者をCc(カーボンコピー)に含め、メール本文に決裁権者の役職及び氏名を記載すること。提出する電子ファイルはPDF形式とし、パスワードを設定すること。なお、パスワードは提出メールとは別経路で下記提出先へ伝達すること。

【書類様式】下記のホームページに掲載される指定様式を用いること。

<市ホームページ><https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>

【提出先】事務局

<メールアドレス>jp_adv_hachioji-tsudoi-mbx@pwc.com

(4)募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

第1回(参加資格に関する質問)

:令和4年6月1日(水)～令和4年6月17日(金)午後3時(厳守)

第2回(募集要項等に関する質問)

:令和4年6月1日(水)～令和4年6月24日(金)午後3時(厳守)

② 受付方法

様式3-1「参加資格に関する質問書」もしくは様式3-2「募集要項等に関する質問書」に記入の上、下記提出先まで、電子メールでのファイル添付により提出すること。

【書類様式】下記のホームページに掲載される指定様式を用いること。

<市ホームページ><https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>

【提出先】事務局

<メールアドレス>jp_adv_hachioji-tsudoi-mbx@pwc.com

【メール表題】

第1回:「八王子市集いの拠点整備・運営事業 第1回質問(社名)」

第2回:「八王子市集いの拠点整備・運営事業 第2回質問(社名)」

③ 質問への回答公表

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。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を除き、市ホームページにおいて公表する。ただし、同一趣旨のものはまとめて回答する。なお、質問者名は公表しない。

④ 回答公表日

第1回(参加資格に関する質問に対する回答)

:令和4年6月27日(月)

第2回(募集要項等に関する質問に対する回答)

:令和4年7月22日(金)頃

(5)参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

応募者は、参加資格確認に必要な書類(様式4-1「参加表明書」～様式4-7～15「参加資格確認申請書」)及び添付書類を提出する。提出は応募者の代表企業が行うこと。

① 受付期間

令和4年7月15日(金)～令和4年7月25日(月)午後3時(厳守)

② 受付方法

参加資格確認に必要な書類(様式4-1「参加表明書」～様式4-7～15「参加資格確認申請書」)の原本及び添付書類各1部(以下「書類一式」という。)を、下記の提出先住所まで郵送または持参すること。あわせて、郵送または持参した書類一式の電子データを、電子メールにより下記提出先メールアドレスまで提出すること。

参加資格確認に必要な書類の原本及び添付書類は、A4版のフラットファイルに綴じ、ファイルの表紙及び背表紙に「参加資格確認書類」と記載すること。なお、郵送する場合、「八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業」と朱書きの上、上記に示す受付締切日までに必着するように必ず「配達記録郵便」とすること。また、必ず電話にて到着確認を行うこと。

郵送または持参した書類一式の電子データは、PDF形式とすること。なお、提出時には、市のファイル交換サービス(1回につき最大容量200MBまで送信可能)を使用することができる。

電子メールによる提出の際には、応募者の代表企業が下記の提出先メールアドレスに下記のメール表題にて事前連絡を行い、送信後には必ず電話にて受信確認を行うこと。事前連絡から受信確認までを全て受付期間に完了すること。

なお、市のファイル交換サービスを使用する場合には事前連絡時にその旨も記載し、市からアップロード先の案内を受けること。また、アップロード完了後は、必ず電話にて受領確認を行うこと。事前連絡からアップロード完了までを全て受付期間内に完了すること。

【書類様式】下記のホームページに掲載される指定様式を用いること。

<市ホームページ><https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>

【提出先】八王子市拠点整備部集いの拠点整備課

<住所>〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3丁目24番1号 八王子市役所5階
<メールアドレス>b501600@city.hachioji.tokyo.jp

【メール表題】

「八王子市集いの拠点整備・運営事業 参加資格確認書類(応募者(グループ)名)」

③ 参加資格確認結果の通知

市は、参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、市が本募集要項に示す参加資格要件に基づき確認し、その確認結果を通知する。

令和4年8月1日(月)に参加資格確認結果を電子メールにて応募者の代表企業に通知し、原本は後日郵送する。なお、参加資格の確認の結果、参加資格なしと通知された者は、市に対して参加資格なしとされた理由について、次に従い、書面(様式自由。ただし、A4版とする。)により説明を求めることができる。

【提出日】令和4年8月1日(月)～令和4年8月3日(水) 正午(必着)

【提出先】八王子市拠点整備部集いの拠点整備課

【提出方法】持参又は郵送により提出するものとする。なお、郵送する場合は、上記に示す提出日までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

(6)提案書類の提出

参加資格が認められた応募者は、提案審査に必要な書類(様式6-1「提案書類提出届」～様式6-A～H「提案書類」)及び添付書類を提出する。提出は応募者の代表企業が行うこと。

① 提出期間

令和4年10月21日(金)～令和4年11月4日(金)正午(必着)

② 提出方法

持参又は郵送により提出する。なお、郵送する場合は、「八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業」と朱書きの上、上記に示す提出日までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。また、郵送にて書類の提出を行った場合は、必ず電話にて到着確認を行うこと。

【書類様式】下記のホームページに掲載される指定様式を用いること。

<市ホームページ><https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>

【提出先】八王子市拠点整備部集いの拠点整備課

<住所>〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3丁目24番1号 八王子市役所5階

<メールアドレス>b501600@city.hachioji.tokyo.jp

③ 提出部数

提出書類:35部

電子データを保存した電子媒体(CD-R又はDVD-R):1部

(7)応募の辞退

参加資格確認通知書の送付を受けた審査合格通知書の送付を受けた応募者が応募を辞退する場合は、「様式4-16 応募辞退届」を使用して、電子メール又は郵送にて提出する。なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とする。なお、電子メール又は郵送にて書類の提出を行った場合には、必ず電話にて着信・到着確認を行うこと。

【書類様式】下記のホームページに掲載される指定様式を用いること。

<市ホームページ><https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>

【提出先】八王子市拠点整備部集いの拠点整備課

<住所>〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3丁目24番1号

<メールアドレス>b501600@city.hachioji.tokyo.jp

(8)競争的対話の実施

市は、本事業にふさわしい提案を求めるとともに、本事業に関心を有する民間事業者の理解を促すため、PFI事業者の選定手続において、参加資格確認通知書の送付を受けた応募者との間で、提案締切までの期間に2回の競争的対話を実施する。対話の議題は、応募者が事前に提出する対話内容に沿って実施する。参加者数は1応募者につき15名までとする。競争的対話の詳細については、参加資格確認通知書の送付を受けた応募者の代表者に対して連絡する。

① 実施期間

第1回 令和4年8月16日(火)又は8月17日(水)

第2回 令和4年9月中旬頃

② 実施場所

八王子市役所(予定)

③ 提出方法

競争的対話の内容は書面にて記録を行い、募集要項等の一部を構成し、同等の効力を有するものとする。また、競争的対話の結果については、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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を除き、市のホームページにおいて公表する。公表にあたっては、市は事前に応募者に公表資料の確認を行う。

④ その他

競争的対話には八王子市拠点整備部集いの拠点整備課の職員のほか、市の関係職員及び市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した者が出席する。なお、本事業の優先交渉権者の選定にあたっては、応募者からの積極的な提案を評価することとしており、事業者からは当該提案の内容について競争的対話の中で応募者と対話を行う。競争的対話には、「V. 3. (1)」に示す評価会議の委員は出席しないが、評価会議の委員の意見を得ながら競争的対話を実施し、競争的対話の内容は評価会議に報告される。

(9)提案内容に関するヒアリングの実施

市は、応募者に対し、必要に応じて、提案書類提出後にヒアリングや書面により提案内容の確認を行うことがある。

(10)提案審査の方法

市は、優先交渉権者選定基準に基づく書類審査に加え、第二次審査参加者応募者によるプレゼンテーションを通じて審査を行う。

市は、提案書類の内容がすべての要求水準を満たしていることを確認する。評価会議は、優先交渉権者選定基準に従い、加点点評価及び価格評価を行い、加点点評価点及び価格評価点の合計点

を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。詳細は「資料Ⅴ 優先交渉権者決定基準」を参照すること。

なお、第一次審査通過後、やむを得ず追加の構成員が生じた場合には、第二次審査書類に含まれる追加構成員に係る資格審査書類について審査を行う。

4. 提案価格の上限

合計額	提案価格の上限に占める 施設整備費の割合	提案価格の上限に占める 維持管理・運営費の割合
18,052,202千円 (消費税及び地方消費税額を含む。)	59%	41%

※費用割合は参考数値であるため、提案価格については、この割合を遵守しなくてもよい。

VI. 優先交渉権者選定後の手続き等

1. 優先交渉権者の選定方法

市は、評価会議より意見聴取を行った上で、「資料V 優先交渉権者決定基準」に従って、価格のみならず、本事業の各業務における遂行能力や事業計画の妥当性、市の要求するサービス水準との適合性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等から評価を行う。市は、評価会議より意見聴取を行った上で、「2. 基本協定の締結」に示すとおり、市と優先交渉権者との基本協定の締結により、優先交渉権者をPFI法第8条第1項に基づく本事業の選定事業者として選定する。選定された優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約交渉及び契約手続きを行う。

また、審査及び選定の結果については、市のホームページにおいて公表する。

2. 基本協定の締結

優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づいて、市と速やかに基本協定を締結しなければならない。この基本協定の締結により、優先交渉権者をPFI事業予定者とする。

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合、又は基本協定の締結後に実施契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、市は提案審査で決定された順位に従って、次点交渉権者を優先交渉権者として、あらためて基本協定の締結以降の手続を行うことができる。なお、市は、基本協定書(案)の修正には、原則として応じない。市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。

3. 特別目的会社の設立等

- (1)PFI事業予定者は、仮契約締結までに会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、特別目的会社が発行する議決権株式の50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。なお、特別目的会社は、八王子市内に設立し、特別目的会社の本店所在地は、本事業の期間を通して八王子市内に置くこととする。
- (2)特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会、監査役及び会計監査人を設置する株式会社であることとする。
- (3)特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施することができない。
- (4)特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、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の一切の処分を行ってはならない。ただし、市の事前の書面による承諾がある場合、株主間の譲渡(出資比率の変更)については認めることとする。

4. 事業契約の締結

(1)契約の手続

① 契約の条件

市とPFI事業予定者は、基本協定の締結後速やかに「資料I 事業契約書(案)」に基づき事業実施の詳細条件を協議、調整し、協議が整った場合には、PFI事業予定者が本事業を実施す

るために設立した特別目的会社と事業仮契約を締結する。なお、市は、優先交渉権者選定後、事業契約書(案)の修正には、原則として応じない。

また、PFI法第9条及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年3月31日条例第6号)第2条の規定により、市議会の議決を要するので、当該事業仮契約は、市議会がこの事業仮契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。

また、事業契約の締結後、地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定する議会の議決を得る予定である。ただし、市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合でも、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。また、指定管理者として指定されなかった場合については市と事業者で誠実に協議して対応方針を決定する。

② 契約の解除

優先交渉権者決定後、事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該優先交渉権者が「IV. 応募者の備えるべき参加資格要件」に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該事業仮契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

(2)契約の枠組

① 対象者

PFI事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社

② 締結時期及び事業期間

事業仮契約 令和5年1月下旬(予定)

市議会の議決 令和5年3月(予定)

事業期間 事業契約締結日～供用開始15年後の事業期間終了日

③ 事業契約の概要

市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するもの

(3)契約金額

契約金額は、優先交渉権者の提案価格に、当該提案価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

(4)契約保証金

事業契約書(案)第13条に基づくものとする。

(5)PFI事業者の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、PFI事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。なお、応募者等が保有する特別目的会社の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

(6)事業の実施状況の業績監視

① 事業の実施状況の業績監視

市は、PFI事業者が実施する設計・建設、開館準備、維持管理及び運営の各業務について業績監視を行う。その方法及び内容等については、「資料Ⅶ 業績等監視及び改善要求措置要領」において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

② 業績監視結果に対する措置

市は、業績監視の結果、PFI事業者が実施する設計・建設、開館準備、維持管理及び運営のサービス水準が市の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービス対価の減額等の措置を行う。

(7)事業契約の内容の公表

市は、PFI法第22条第2項の規定に基づき、実施契約の内容を市のホームページにおいて公表する。

(8)直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、市と当該金融機関等が、事業契約及び融資契約の内容を踏まえ、直接協定(ダイレクト・アグリーメント)について協議・調整し、締結することがある。

5. 本市とPFI事業者の責任分担

(1)基本的な考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市とPFI事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、PFI事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的にはPFI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、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2)予想されるリスクと責任分担

市とPFI事業者とのリスク分担は、原則として「資料Ⅰ 事業契約書(案)」において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(3)損害賠償

- ① 指定管理者たるPFI事業者は、本業務の実施について、自己の責に帰すべき理由により市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないものとする。
- ② 指定管理者たるPFI事業者は自らの責に帰すべき理由により指定管理者の指定が取消された場合において市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないものとする。
- ③ 損害賠償額は、市とPFI事業者たる指定管理者が協議の上、定めるものとする。

6. 地域への貢献

PFI事業者は、本施設における各業務の実施にあたっては次の項目に留意し、市内事業者の育成及び地域産業の振興に努めること。

- (1)市内での雇用促進
- (2)地元企業からの用役、材料の調達、納品
- (3)本施設周辺の住民や地元企業との信頼性の構築

Ⅶ. 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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

PFI事業者が本事業を実施するに当たり、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、それによるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援

財政上及び金融上の提案については、当該提案を作成した応募者が自らのリスクで実行することとし、市はPFI事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

3. 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構(以下「機構」という。)の出融資制度の対象事業であり、本事業への参加を希望する者は応募に際し、自らの責任において当該出融資を利用することを前提として応募することができる。

この場合において、本事業への参加を希望する者が、機構によるPFI事業者への出資及び議決権の取得を計画するとき、機構は、当該本事業への参加を希望する者の構成企業に該当しないものとし、応募グループ間の重複参加を認めるものとする。

なお、市は、機構の出融資を確約するものではなく、機構の出融資の詳細、条件等については、本事業への参加を希望する者が応募に際して、直接、機構に問い合わせを行うものとする。

(連絡先) 株式会社民間資金等活用事業推進機構
電話番号(代表)03-6256-0071

4. その他の支援に関する事項

市は、PFI事業者が本事業の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ものとする。

Ⅷ. その他の事項

1. 著作権・特許権等

(1) 著作権

提案書類の著作権は、当該提案を作成した応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に、当該提案を作成した応募者と協議した上で、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、市によるPFI事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(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、商標権等の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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うこととする。

2. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業におい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。

3. 応募等に関する費用負担

応募等に関する費用については、すべて提案者の負担とする。

4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページにおいて公表する。

5. 問い合わせ先

場 所:八王子市 拠点整備部 集いの拠点整備課
住 所:〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3丁目24番1号
電 話:042-620-7348(直通)
F A X:042-627-5931
電子メール:b501600@city.hachioji.tokyo.jp

<定義集>

用語	定義
機構	株式会社民間資金等活用事業推進機構をいう。
協力企業	業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負する法人をいう。
QOL	物質的だけでなく精神的な豊かさを含む、生活の質
構成員	応募者を構成する法人で、特別目的会社に出資を行うものをいう。
参加資格確認基準日	参加資格確認書類の受付締切日をいう。
市	八王子市をいう。
PFI事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、本事業を実施する者をいう。
PFI事業予定者	優先交渉権者であって、市と基本協定を締結した者をいう。
指定管理者	市議会の議決を経て市が正式に指定した、八王子駅南口集いの拠点の指定管理を行う者をいう。
集いの拠点	八王子駅南口集いの拠点をいう。
PFI法	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)をいう。
PFI方式	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であり、地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指し、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供する方式をいう。
評価会議	八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議をいう。
優先交渉権者	応募書類の提出後、評価会議の意見を受けて、市が本事業の事業契約の締結を予定する者として決定した応募者をいう。

<修正>

令和4年6月1日

令和4年6月8日一部修正

令和4年6月27日一部修正

令和4年7月25日一部修正

令和4年9月22日一部修正