

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業
実施方針

令和3年12月8日

八王子市

目次

<u>I. 特定事業の選定に関する事項</u>	2
<u>II. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</u>	15
<u>III. PFI 事業者の募集及び選定に関する事項</u>	17
<u>IV. PFI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</u>	28
<u>V. 事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項</u>	30
<u>VI. 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</u>	31
<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>	33
<u>VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項</u>	34
<u>別紙1. リスク分担表(案)</u>	36
<u>別紙2. PFI 事業者として付保すべき保険の条件</u>	40

はじめに

JR 八王子駅の南に位置する八王子医療刑務所は、明治 11 年(1878 年)に八王子監獄署として開庁され、1893 年に現在地に庁舎を新築移転して以来 125 年間もの間、閉ざされた都市空間として長い歴史を築いてきました。

昭和2年(1927 年)には八王子少年刑務所に改称後、昭和 26 年(1951 年)に現在の医療刑務所となり、平成 29 年(2017 年)に昭島市の国際法務総合センターへ移転するまで、様々な用途として形を変え、刑務所としての長い役割を担ってきました。

本市では、医療刑務所としての役目を終えた本用地を、駅周辺にて活用することができるまちづくりの核として着目し、数多くの市民の皆様のご意見を聞き入れながら、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」を策定しました。

本活用計画の中では、防災機能を持った、まちにつながる「みんなの公園」、次の 100 年につなげる「歴史・郷土ミュージアム」、学び・交流・集いを促進する「憩いライブラリ」を整備することとし、「まちに開いた 新たな集いの拠点」としてまちの新たな活力・魅力の創出する施設を整備することを定め、「市民のサードプレイス」を提供することを目指し、事業推進に向けた第一歩を踏み出しました。

また、平成 31 年(2019 年)3 月には、「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」を策定し、集いの拠点の機能や規模、整備や運営に関する考え方を定めるとともに、民間事業者の皆様方の提案や創意工夫を活かせる余地を残し、より望ましい提案を受けることが可能となるよう両者のバランスを十分に考慮して検討することを決めました。

昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により、ライフスタイルの変化など様々な面において影響がある状況ではありますが、新たな日常としてのまちづくりとして、「夢と希望が持てるまち」の実現のため、地域に精通した行政と、最新の情報や技術を有する民間事業者の皆様方の双方の強みを掛け合わせ、ここにしかない「未来につながるまちのシンボル」となる施設を実現して参りたいと思います。

事業者の皆様方には、事業目的を十分にご理解いただき、新たなライフスタイルにも適用することができ、「シビックプライド」が醸成されるよう、創意工夫に富んだ提案がなされることを期待しています。

八王子市長 **石森孝志**

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の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

八王子市(以下、市という。)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。

(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、サードプレイスが実現し、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、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

本事業のうち新施設等及び周辺既存施設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 m²

開館年度：令和8年度中(予定)

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供用開始 15 年後の事業期間終了日までとする。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、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、業務要求水準書(案)を参照すること。

i 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事業としており、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。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業務の効果

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、募集要項公表時に公表予定の業務要求水準書、事業契約書(案)を含む募集要項等において定める。

ア 統括マネジメント業務

- (ア)開館前業務
- (イ)開館後業務
- (ウ)ブランディング業務
- (エ)セルフモニタリングの実施
- (オ)PDCA サイクルの実施

イ 設計・建設業務

- (ア)共通業務
- (イ)設計業務
- (ウ)建設業務
- (エ)工事監理業務

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)館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)従業員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)選書業務(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)館を支える方々とのネットワーク構築業務

Ⅱ 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)運営業務

(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。

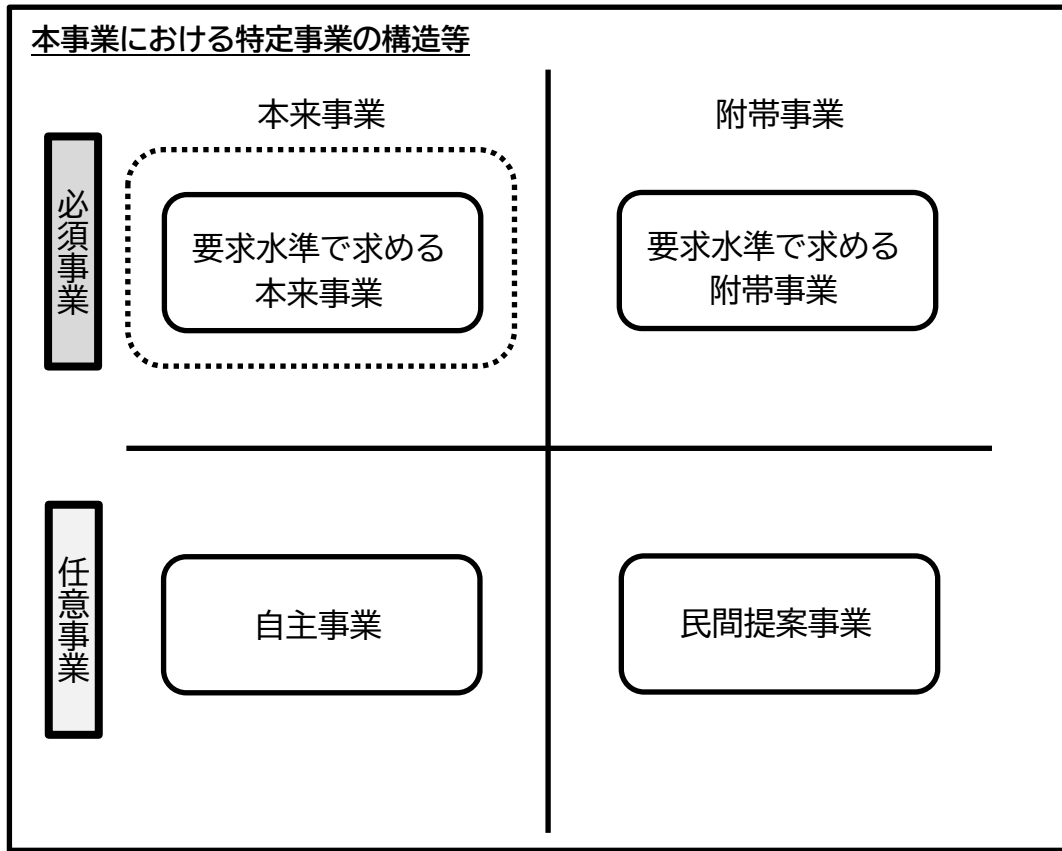
ア 自主事業


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む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

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)選書業務(開館後を含む)

(イ)端末の配置等業務

(ウ)小展示等の開催準備業務(開館前)

【集いの拠点(歴史・郷土ミュージアム)】

(エ)事務所及び収蔵品等の移転業務

(オ)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)情報発信業務(レファレンス・ガイド)
- (サ)情報発信業務(広報・利用促進活用)
- (シ)集い・交流業務
- (ス)運営事務業務

⑥PFI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、募集要項等において示すこととする。

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・運営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予定である。(詳細は募集要項公表時に示す。なお、募集要項には、事業費における施設整備費と維持管理・運営費の割合についても記載する予定である。)

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事業者を支払う。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、施設引渡し時に一括してPFI事業者を支払うことを予定している。

(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、本施設の供用開始後に一括してPFI事業者を支払う。

(ウ)維持管理及び運営業務の対価

本施設の維持管理及び運営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

(ア)貸室及び大屋根広場利用料及び手数料等

市は、PFI事業者を本施設の指定管理者に指定し、利用料金は直接、PFI事業者の収入とすることを想定している。その場合の利用料金については、市の承認を得て指定管理者が定めることを想定している。

(イ)駐車場利用者からの利用料金収入

PFI事業者は、地方自治法第244条の2第8項に基づき、駐車場の利用料金を徴収し自らの収入とする。なお、本施設は公の施設に該当することから、施設の利用料金については、地方自治法第244条の2第9項の規定により、市が示す上限の範囲内でPFI事業者が提案を行い、市の承認を受けなければならない。

(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等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)自主スペースの有料閲覧席

(ケ)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。

⑦市の収入

(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事業者に委託)。

(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、八王子市行政財産使用料条例による使用料をPFI事業者が市に支払う。

(ウ)PFI事業者が自主事業を行う場合、自主事業を行う範囲において行為許可をとり、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(2026年)度中
事業期間	事業契約締結日 ~ 開館(供用開始)日から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※
既存施設解体撤去期間	事業契約締結日 ~ 令和7年(2025年)度(予定)
開館準備期間	~ 開館(供用開始)日
維持管理期間	完成引渡日 ~ 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・協力を行うこと。

⑪実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかにその内容を市ホームページにおいて公表する。

2. 特定事業の選定及び公表

(1)特定事業選定の基本的考え方

市は、本事業をPFI法に基づく特定事業として実施することで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額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、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業に選定する。

(2)効果等の評価

市の財政負担見込額の算定については、PFI事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。サービスの水準の評価にあたっては、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難なものを評価する場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3)選定結果の公表

市は、本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、市のホームページ等を用いて速やかに公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

Ⅱ. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

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月に所有地を取得した。

※令和3年12月以降に国有地を取得予定であるが、対象地の一部は国から貸付を受ける予定である。

(3)敷地面積

約 52,047 m²

(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)法定建ぺい率

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、業務要求水準書(案)において示すとおりである。

Ⅲ. 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、本事業を特定事業として選定した場合、本事業への参加を希望する民間事業者を募集要項等に基づいて公募し、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こととする。

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。

2. 優先交渉権者の選定方法

本事業の審査及び優先交渉権者の選定は、以下のとおり実施することを予定している。なお、詳細については募集要項等において示す。

(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、評価会議を設置する。

(2) 審査の手順

市は、実施方針等、また今後公表する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ため、下記の手順により優先交渉権者を選定する。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手順を想定している。

① 参加資格の審査

参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき確認する。

② 競争的対話

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の競争的対話を実施する。

③ 基礎審査

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。

④ 加点審査・価格審査による総合評価及び最優秀提案の選定

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。
 なお、③～④はPFI事業者の選定にかかる審査の対象であり、各手順の詳細は募集要項等において示す。

(3)優先交渉権者の決定

市は、評価会議が実施した審議の経過及び結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

3. 募集及び選定スケジュール

本事業におけるPFI事業者の選定は、以下のスケジュールで行うことを予定している。なお、詳細については募集要項等で示すこととする。

日程	内容
令和3年(2021年) 12月8日	実施方針、業務要求水準書(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	実施方針説明会及び現地見学会の開催
令和4年(2022年) 2月4日(予定)	実施方針に関する質問の回答
令和4年(2022年) 3月(予定)	特定事業の選定・公表
令和4年(2022年) 5月(予定)	募集要項等の公表 募集要項等説明会の開催 募集要項等に関する質問の受付
令和4年(2022年) 5～10月	募集要項等に関する質問の回答 参加表明書・参加資格確認書類の提出 競争的対話 提案書類の提出
令和4年(2022年) 11月	優先交渉権者の決定・公表
令和5年(2023年) 3月	事業契約の締結

4. 募集及び選定等の手続き

PFI事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において示すこととする。

(1)説明会及び現地見学会の開催

実施方針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	実施方針等説明会：令和3年12月20日(月) 午前10時～11時 現地見学会：令和3年12月20日(月) 午後0時30分～3時
会場	実施方針等説明会：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3丁目26番1号)
参加申込期限	令和3年12月15日(水)午後3時

参加申込方法	実施方針等に関する説明会に参加を申し込む場合には様式1-1「実施方針等に関する説明会申込書」を、実施方針等に関する現地見学会に参加を申し込む場合には様式1-2「実施方針等に関する現地見学会申込書」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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

(2)実施方針等に関する守秘義務資料の交付

実施方針等に関する一部の資料はホームページには掲載せず、実施方針等に関する守秘義務資料を希望する者に対して交付する。

① 受付期間

令和3年12月8日(水)～令和3年12月15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

(3)実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及び業務要求水準書(案)に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

令和3年12月8日(水)～令和4年1月14日(金)午後3時(厳守)

②受付方法

公表資料に関するものについては、様式3「実施方針等に関する質問書」または様式4「実施方針等に関する意見書」に、守秘義務対象開示資料に関するものについては、様式5「実施方針等に関する質問書(守秘義務対象開示資料)」または様式6「実施方針等に関する意見書(守秘義務対象開示資料)」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/>

【提出先】事務局

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

③公表

受け付けた質問及び意見に対する回答は、令和4年2月4日(金)頃を目途に、市ホームページにおいて公表する。

(4)募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を、市ホームページにおいて公表する。

(5)募集要項等に関する質問の受付・回答

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。

(6)参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

本事業への参加資格確認書類を受け付ける。確認結果は速やかに通知する。

(7)競争的対話の実施

競争的対話における民間事業者からの質問に対する回答は、民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、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。

(8)提案審査書類の受付

参加資格が認められた民間事業者に対し、提案書類の提出を求める。

(9)選定結果の公表

選定の結果は、優先交渉権者の決定後に、速やかに応募者に通知するとともに公表する。なお、PFI事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(10)基本協定の締結

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。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。

(11)事業契約の締結

市と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、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契約を締結する。

(12)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. 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。

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、6(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。

6. 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。
- ②参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、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。
- ③参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、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。
- ④参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、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。

- ⑦PFI 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若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ・PwC アドバイザリー合同会社
 - ・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
- ⑨⑧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。
- ⑩評価会議参加者又は参加者が属する企業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。

(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(以下「電子調達サービス」という。)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。

- 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。

- 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)又は敷地面積が20,000㎡以上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。
- 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、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者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、「I.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、「I.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落札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。

7. 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。

8. 提案書類の取扱い

(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。

IV. PFI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. リスク分担の方法

(1) リスク分担の基本的な考え方

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、原則として別紙1によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又はPFI事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及びPFI事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(4) 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。

2. 業務品質の確保

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準は、業務要求水準書(案)等において提示する。

(2) PFI事業者による業務品質の確保

PFI事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、PFI事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、募集要項等において示す。

(3)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、募集要項等において示し、詳細については事業契約において定めるものとする。

(4)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。

3. 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

V. 事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1. 疑義対応

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市とPFI事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

2. 紛争処理機関

事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

VI. 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. 事業の継続に関する基本的考え方

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、市及びPFI事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の定めにより、次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、PFI事業者は、事業契約の定めるところにより、市の指定する第三者に対する引継ぎが完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

(1) 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

PFI事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、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、業績監視に基づく改善指示を受けたにもかかわらず、一定期間の間に改善が認められない等の場合には、市は、事業契約を解除することができるものとする。

その場合において、PFI事業者は、市に対して、事業契約に定める違約金を支払うとともに、通常生ずべき損失を補償しなければならないものとする。

(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

市の責めに帰すべき事由による債務不履行及び事業を継続する必要がなくなった場合や、その他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等、PFI事業者は事業契約を解除することができる。

その場合において、市は、PFI事業者に対し通常生ずべき損失を補償するものとする。

また、PFI事業者は、市の責めに帰すべき事由により、一定期間、市が事業契約上の重大な義務を履行しない場合、又は事業契約の履行が不能となった場合等、事業契約に定める一定の事由が生じたときは、事業契約を解除することができる。

その場合において、市は、PFI事業者に対し通常生ずべき損失を補償するものとする。

(3) 不可抗力等により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力や特定の法令変更等により、本事業の継続が困難となった場合には市又はPFI事業者は、事業契約を解除することができる。

この場合において、相手方に生じた損失の補償については、事業契約に基づき、市及びPFI事業者が協議して定めるものとする。

(4) 暴力団排除措置を受けた場合

PFI事業者又はその役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体又はその構成員であることが明らかとなった場合には、市は、事業契約を解除することができるものとする。

その場合において、PFI事業者は、市に対して、事業契約に定める違約金を支払うとともに、通常生ずべき損失を補償しなければならないものとする。

(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、事業契約に定める。

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行うものとする。

Ⅷ. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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
応募法人	参加資格確認書類に明示が義務づけられている者をいう。
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。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式で、実施方針及び添付資料をいう。
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。
応募者	本事業への参加を希望する1社又は複数の法人から成る者であって、参加資格が認められ、提案書類を提出したものをいう。
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・運営事業者評価会議をいう。
募集要項等	本事業の公募時に市が公表する書類一式で、募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、事業契約書(案)、基本協定書(案)、様式集等をいう。
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。
業務要求水準書(案)	八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業業務要求水準書(案)(令和3年12月8日公表)をいう。

別紙1. リスク分担表(案)

○ :リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△ :リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

空欄:原則として負担がない

1. 共通

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
1	募集要項リスク	募集要項等の誤り、提示漏れによるもの	○	
2	参加リスク	参加費用の負担に関するもの		○
3	契約締結リスク	市の責めにより契約締結が遅延、中止となる場合	○	
4		PFI事業者の責めにより契約締結が遅延、中止となる場合		○
5		不可抗力など、上記以外の理由により契約締結が遅延、中止となる場合	△	△
6	政策転換リスク	市の政策変更による事業への影響(事業の中断・中止、事業範囲の変更、縮小、拡大など)に関するもの	○	
7	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの	○	
8		上記以外の理由による住民反対運動、訴訟、要望、苦情への対応に関するもの		○
9	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの	○	
10		上記以外の法令の変更・新たな規制立法の成立等に関するもの	△	△
11	税制変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
12		本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
13		上記以外の税制変更に関するもの(法人税率の変更等)		○
14	許認可取得リスク	公共施設の管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
15		業務の実施に関して市が取得すべき以外の許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
16	債務不履行リスク	市の責に帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	
17		PFI事業者の事業放棄、破綻に関するもの		○
18		法令変更により当初予定されていた業務の継続履行が困難となり債務不履行が生じる場合	○	
19		PFI事業者の提供するサービスの品質が業務要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの		○
20	環境リスク	設計・建設・解体撤去・維持管理・運営上の環境への悪影響		○
21		既存建物の解体撤去時における、与条件として明示していない有害物質の発見・対応・排出・漏洩によるもの	○	
22		上記以外の、既存建物の解体撤去時における有害物質の発見・対応・排出・漏洩によるもの		○
23	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由(市の提示条件・指示に起因する損害)による賠償	○	
24		PFI事業者の責めに帰すべき事由(設計・建設・維持管理・運営・改修等)による損害の賠償		○
25	物価変動リスク	一定以上の急激な物価変動によるコストの変動に関するもの	△	△
26	金利リスク	基準金利確定前の金利変動に関するもの	○	
27		基準金利確定後の金利変動に関するもの		○
28	資金調達リスク	市が調達すべき資金の事業資金調達に失敗した場合	○	

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
29		PFI事業者が調達すべき資金の事業資金調達に失敗した場合		○
30	不可抗力リスク	テロ、暴動、天災等の不可抗力による管理運営の変更・中断等に伴う費用に関するもの	△	△
31	知的財産権侵害リスク	本事業の実施に当たり第三者の知的財産権等を侵害し、又はPFI事業者が作成した著作物等が第三者の知的財産者の知的財産権等を侵害した場合に、第三者に生じた損害の賠償		○

2. 調査設計段階

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
32	測量・調査リスク	市が実施した測量、調査等に不備があった場合	○	
33		PFI事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合		○
34	設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	
35		PFI事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
36	着工遅延リスク	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
37		上記以外の要因によるもの	○	

3. 建設段階

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
38	解体撤去リスク	与条件として明示していない解体撤去に関して生じた損害に関するもの	○	
39		上記以外の、解体撤去に関するもの		○
40	地中障害物処理リスク	与条件として明示していない地中障害物の処理によるもの	○	
41		上記以外の、地中障害物に関するもの		○
42	電波障害発生リスク	通常予見可能なもの	○	
43	完工遅延リスク	市の指示・変更による場合	○	
44		不可抗力若しくは埋蔵文化財による工事遅延の場合	○	
45		上記以外による完工遅延の場合		○
46	工事費増減リスク	市の指示による工事費の増減の場合	○	
47		市の指示以外による工事費増大の場合		○
48	性能リスク	要求水準に不適合の場合		○
49	一般的損害リスク	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害に関するもの		○
50	工事監理リスク	PFI事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生した場合		○
51	工法リスク	予見不可能な技術工法等の欠陥が生じた場合		○

4. 維持管理・運営段階

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
52		地震等天災による場合	○	

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
53	所蔵品管理 リスク (歴史・郷土 ミュージアム)	所蔵品が、他館等への貸出によって館外にある場合に、市の責によって盗難・毀損した場合	○	
54		所蔵品が、他館等への貸出によって館外にある場合に、PFI事業者の責によって盗難・毀損した場合		○
55		所蔵品が、運送業者・作業員等、市・PFI事業者以外の責によって館外で盗難・毀損した場合	○	
56	預託品管理 リスク (歴史・郷土 ミュージアム)	寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品が、地震等天災により自館の施設内で毀損した場合	○	
57		寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品が、自館の施設内で、市の責によって盗難・毀損した場合	○	
58		寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品が、自館の施設内で、PFI事業者の責によって盗難・毀損した場合		○
59		寄託・継続借用により一定期間管理している他の所有者の所蔵品が、運送業者・作業員等、市・PFI事業者以外の責によって自館の施設内で盗難・毀損した場合	○	
60	展示品管理 リスク (歴史・郷土 ミュージアム)	他館から借り受けて展示している展示品が、地震等天災により自館の施設内で毀損した場合	○	
61		他館から借り受けて展示している展示品が、自館の施設内で、市の責によって盗難・毀損した場合	○	
62		他館から借り受けて展示している展示品が、自館の施設内で、PFI事業者の責によって盗難・毀損した場合		○
63		他館から借り受けて展示している展示品が、運送業者・作業員等、市・PFI事業者以外の責によって自館の施設内で盗難・毀損した場合	○	
64	資料盗難・紛失 リスク (憩いライブラリ)	開架資料数の1%以下の盗難・紛失(PFI事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く)	○	
65		開架資料数の1%を超える盗難・紛失(市の責めに帰すべき事由によるものを除く)		○
66	施設利用者変動 リスク	施設利用者数の変動に伴うPFI事業者収入の増減(独立採算事業を除く)		○
67		施設利用者数の変動に伴うPFI事業者支出の増減(独立採算事業を除く)		○
68		独立採算事業(レストラン及びミュージアムショップ等)の利用者数変動に伴うPFI事業者収入・支出の増減		○
69	利用者対応リスク	運営における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの		○
70	情報漏洩リスク	市の責に帰すべき個人情報や守秘義務情報の外部流出	○	
71		PFI事業者の責に帰すべき個人情報や守秘義務情報の外部流出		○
72	任意事業リスク	業務要求水準書に記載された以外のPFI事業者の任意事業の不振・事業計画不履行		○
73	契約不適合リスク	市が修繕・設置した施設・設備の契約不適合が、事業期間中に発見された場合	○	
74		PFI事業者が修繕・設置した施設・設備の契約不適合が、事業期間中に発見された場合		○
75	施設・設備・ 什器・備品等 リスク	施設・設備・什器・備品等の劣化に対して、市が実施すべき適切な改修等を実施しなかったことに起因する施設・設備・什器・備品等の損傷	○	
76		施設・設備・什器・備品等の劣化に対して、PFI事業者が実施すべき適切な改修等を実施しなかったことに起因する施設・設備・什器・備品等の損傷		○

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
77		要求水準に適合させるための改修工事実施及び費用の負担		○
78		市と PFI 事業者のいずれの責にも帰さない第三者による施設・設備・什器・備品等の損傷	△	△
79		契約不適合に起因する施設・設備・什器・備品等の損傷		○
80		修繕費が予想を上回った場合		○
81	維持管理リスク	市の指示による業務内容の変更による使用調整に起因するもの	○	
82		PFI 事業者の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
83		上記以外の要因によるもの(不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く)	○	
84	事故等リスク	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
85		PFI 事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
86		市と PFI 事業者のいずれの責にも帰さない火災等の事由によるもの	△	△
87	技術革新リスク	想定しない技術革新による伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	
88		上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用		○
89		八王子市図書館情報システムの更新・陳腐化に関するもの	○	

5. 事業の終了

No.	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
90	事業の中途終了リスク	事業継続の必要性がないと市が判断する場合	○	
91		市の債務不履行に起因する PFI 事業者との契約解除	○	
92		PFI 事業者の債務不履行に起因する PFI 事業者との契約解除		○
93	引継ぎリスク	実施契約期間満了時の業務の引継ぎに関するリスク		○
94	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
95	移管手続リスク	事業の終了(移管)手続に関する諸費用の増加に関するもの及び SPC を設立した場合の当該 SPC 精算手続に伴うもの		○

別紙2. PFI 事業者として付保すべき保険の条件

1. 建設業務等に係る保険

- ・ PFI事業者は、本施設の建設に伴う法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する保険を付保する。
- ・ PFI事業者は、本施設の建設の欠陥に起因して派生した第三者(市職員、利用者、通行者、近隣住民含む。)に対する対人及び対物賠償損害を担保する保険を付保する。

2. 開業準備期間及び維持管理・運營業務等に係る保険

- ・ PFI 事業者は、本施設の開館準備期間及び維持管理・運営期間中、本施設に対して下記の保険を付保する。
 - (1)施設賠償責任保険
 - (2)開業準備及び維持管理・運營業務を対象とした第三者賠償責任保険
- ・ PFI 事業者は、本施設の開館準備期間及び維持管理・運営期間中、下記の保険を付保する。
 - (1)動産総合保険
 - (2)受託者賠償責任保険
 - (3)博物館総合保険
 - (4)ボランティア保険
 - (5)イベント等傷害保険

(参考)市が加入する保険

- ・ 市が加入する保険については、次のとおりである。
 - (1)建物損害保険
 - (2)市施設の契約不適合に起因する事故等の賠償責任保険