

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業  
実施方針

平成28年7月

弘前市

# 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
2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項.....	8
第2 事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
1 事業者の募集及び選定方法.....	9
2 事業者の選定に係る基本的な考え方.....	9
3 本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準.....	9
4 選定のスケジュール.....	9
5 応募者の構成等.....	10
6 審査及び選定に関する事項.....	13
7 基本協定の締結について.....	14
8 特別目的会社（SPC）の設立について.....	14
9 事業契約について.....	14
第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.....	16
1 予想されるリスク及び責任の分担.....	16
2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）.....	16
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.....	17
1 敷地条件.....	17
2 本施設等の概要.....	18
3 本施設等の整備期間中における事業地及び既存施設の無償使用.....	18
4 附帯事業の要件.....	18
第5 事業計画又は事業契約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.....	20
1 係争事由に係る基本的な考え方.....	20
2 管轄裁判所の指定.....	20
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.....	21
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	21
2 事業の継続が困難となった場合の措置.....	21
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.....	22
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	23
1 議会の議決.....	23
2 応募に伴う費用負担.....	23
3 情報の公開.....	23
4 実施方針等に関する説明会及び現地見学会について.....	23
5 実施方針等に関する質問・意見の受付.....	23
6 本件担当・連絡先.....	24
別紙1 リスク分担表（案）.....	25
別紙2 事業地位置図.....	28

## 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

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業地

弘前市大字吉野町2番1、同2番7

#### (3) 事業に供される公共施設等の名称

（仮称）弘前市芸術文化施設（以下「本施設」という。）、土淵川吉野町緑地

#### (4) 公共施設の管理者の名称

弘前市長 葛西 憲之

#### (5) 主要用途

芸術文化施設（アート展示、市民活動・交流）、緑地

#### (6) 事業目的

吉野町は、JR弘前駅と弘前公園の中間地点に位置しており、さらに土手町や鍛冶町といった市民の賑わい・憩いの場に隣接している。市は、この絶好の立地条件を生かし、文化、芸術において求心力のある施設の整備をするとともに、市民や観光客に対して、弘前公園に続く新たな名所として戦略的に発信していくことにより、まちなかにおける交流人口の増加や回遊性の向上による賑わいの創出を図る。

また、吉野町煉瓦倉庫は、過去3回、当市出身の芸術家・奈良美智氏が展覧会を開催するなど市内外において知名度が高い建物であり、吉野町緑地とともに弘南鉄道大鰐線・中央弘前駅、最勝院五重塔、そして岩木山を望むことができる、市の景観づくりやまちづくりにおいても重要なポイントとなる場所である。

市では、吉野町煉瓦倉庫と緑地における文化交流拠点の整備に合わせて、都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線の整備や中央弘前駅の交通結節点としての強化等についても一体的に進めていくこととしており、本事業は、隣接する土手町や鍛冶町を巻き込みながら、中心市街地としての価値を向上させるための施策とするものである。

なお、本事業の実施に当たっては、弘前市経営計画に掲げる「子どもたちの笑顔あふれるまち」を実現するため、市民主体の生涯学習と地域文化の振興による市民生活の一層の充実と文化芸術活動の推進についても図っていくものである。

また、地域に根ざした文化と世界の様々な価値観をつなぎ、活力と創造力にあふれた弘前文化の醸成を促進するために、アートに関わる活動を支援していく。本施設を訪れる全ての

人に対して場を開き、地域の活性化に寄与するとともに、文化的なアイデンティティを支える拠点として、現在進行形のアートや土地に根差したアートを発信し、弘前の夢ある未来の基盤を官民連携によって作り上げることを目的としている。

さらに、本事業の実施にあたっては、施設の設計・施工から維持管理・運営を一事業者が一括して実施する「PFI事業」により民間のノウハウを活用することで、より質の高いサービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図るものである。

## (7) 事業内容等

### ア 対象施設

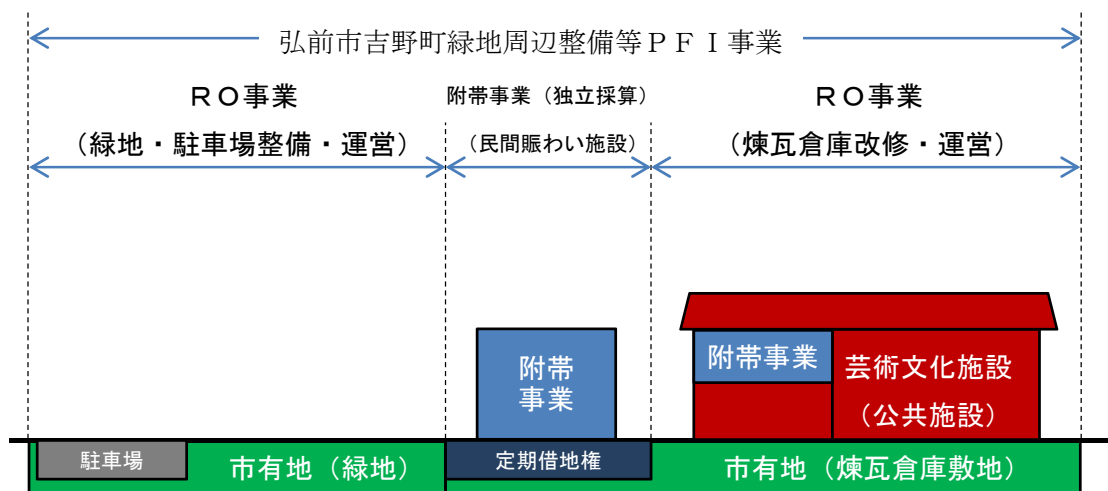
公共施設：（仮称）弘前市芸術文化施設  
土淵川吉野町緑地

### イ 事業の範囲及び事業方式

本事業は、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。）に基づき選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と事業契約を締結して、本施設及び土淵川吉野町緑地（以下「本施設等」という。）の改修設計及び改修整備を行った後、事業期間中における本施設等の維持管理及び運営業務を遂行する方式（RO方式）により実施する。

なお、本施設等は、地方自治法第244条に規定する「公の施設」とし、SPCを指定管理者として指定することを想定している。

また、附帯事業として、本施設敷地に隣接する市有地を活用した賑わい創出施設の導入を図る。附帯事業については、SPCによる独立採算事業の提案を受ける。



業務内容は、以下のとおりである。詳細については、要求水準書において提示する。

(7) 設計・建設・工事監理業務

- a. 事前調査業務
- b. 基本設計業務
- c. 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- d. 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- e. 工事監理業務
- f. 什器・備品等の調達業務

(i) 作品の収集・設置業務

- a. 作品選定業務
- b. 作品制作依頼業務
- c. 作品の取扱い・展示業務

(7) 開館準備業務

- a. 広報業務
- b. オープニングイベント業務
- c. 開館記念企画展準備業務
- d. 収蔵品等情報システム開発業務

(エ) 運営業務

- a. アート展示・運営業務
- b. 作品の収集・保管・管理・修復に関する業務
- c. 作品及び作家等に係る調査・研究に関する業務
- d. 市民活動・交流促進に関する業務
- e. エリア・アート・マネジメント業務
- f. メンバーシッププログラム運営業務
- g. 利用者対応業務
- h. その他運営に関する業務
- i. 人材育成に関する業務
- j. 市との連携及び調整が必要な業務

(カ) 維持管理業務

- a. 建築物保守管理業務
- b. 建築設備保守管理業務
- c. 什器・備品等保守管理業務
- d. 緑地及び外構等管理業務
- e. 清掃業務

- f. 警備業務
- g. 環境衛生管理業務

なお、大規模修繕については事業期間内での発生を想定していない。事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる日常的な修繕についてはS P Cの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕」をいう（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）。

歴史的建造物の改修案件であるため、経年による外壁等の劣化などによる修繕が発生する場合には、S P C側の帰責によるものを除いて、市が負担するものとする。

#### (カ) 附帯事業に関する業務

S P Cは本施設並びに本施設に隣接する市有地（緑地を除く。）を活用し、独立採算による事業を実施する。

なお、本業務内で実施する場合は、弘前市行政財産使用料徴収条例で定める使用料をS P Cが市に納めることによりS P Cに使用させるものとし、隣接する市有地における事業については、市とS P Cで定期借地権設定契約を締結の上、定期借地料をS P Cが市に収めることにより、S P Cが独立採算で運営するものとする。

本施設と、定期借地権を設定し事業者が整備する施設の双方が共有するスペースがある場合、当該スペースの整備費及び維持管理費は原則として面積按分することとし、詳細は市と協議の上決定する。

### (8) 指定管理者の指定

市は、S P Cを、市議会の議決を経た上で、地方自治法第244条の2第3項の規定により「指定管理者」に指定することを想定している。

### (9) S P C等の収入

本事業におけるS P C等の収入は、以下のとおりである。

#### ア 本施設等の整備に係る対価

本施設等の整備に係る対価については、出来高に応じて、事業契約書に定める額を建設期間中、及び竣工後に支払う。

#### イ 本施設の運営業務に係る対価

本施設等の運営業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

利用者から徴収する施設使用料は、以下のとおり取り扱う予定である。

また、本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を導入し、S P Cの収入とする。なお、あらかじめ本市が計画した収入を上回った

場合には、SPCと市双方の収入とする。

なお、事業者が取組の提案を求める「エリア・アート・マネジメントに関する業務」については、提案内容に応じて、市も応分の負担をすることがある。

ウ 本施設等の維持管理業務に係る対価

本施設等の維持管理業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

エ 本施設等の運営業務・維持管理業務に係る光熱水費

本施設等の運営及び維持管理業務に係る光熱水費については、運営期間中、毎年度実費精算により市が支払う。ただし、附帯事業に必要な光熱水費はSPCの負担であり、市は支払わない。

オ SPCが自ら行う事業に係る収入

SPCが実施する附帯事業に係る収入は、直接、SPCの収入とする。

(10) 事業期間

本施設等に係る事業期間は事業契約締結日から平成47年3月31日までの期間とする。設計・建設期間は3か年度、維持管理運営期間は15年とする。

設計・建設期間 : 事業契約締結日から平成32年3月31日まで

維持管理・運営期間 : 平成32年4月1日から平成47年3月31日まで

(11) 事業スケジュール(予定)

事業スケジュール(予定)は、以下のとおりである。

実施方針及び要求水準書(案)公表	平成28年7月7日
募集要項等公表	平成28年9月下旬予定
提案書〆切	平成29年1月上旬予定
仮契約締結	平成29年3月予定
事業契約締結	平成29年6月下旬予定
事業期間	事業契約締結日～平成47年3月31日
設計・建設期間(約2年9か月)	事業契約締結日～平成32年3月31日
開館準備業務期間(6か月以上)	平成31年10月1日以前～供用開始日
維持管理期間(約15年)	引渡し日～平成47年3月31日
本施設に係る運営期間(約15年)	供用開始日～平成47年3月31日

(12) 事業期間終了時の措置

SPCの業務は、事業期間の終了をもって終了する。市有地における附帯事業については、SPCの事業期間提案により、この限りではない。

なお、市は、事業期間終了後の本施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じSP

C（代表企業、構成企業、協力企業を含む）と協議することができる。

### （13） 遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たっては、次に掲げる法令（政令、省令等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、記載のない各種関連法令等についても、遵守すること。

#### ア 事業及び本施設に関係する法令等

- (ア) 博物館法
- (イ) 文化財保護法
- (ウ) 社会教育法
- (エ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (オ) 建設業法
- (カ) 消防法
- (キ) 著作権法
- (ク) 地方自治法
- (ケ) 労働安全衛生法
- (コ) 労働基準法
- (サ) 警備業法
- (シ) 高圧ガス保安法
- (ス) 電気事業法
- (セ) 電気通信事業法
- (ソ) ガス事業法
- (タ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- (チ) 個人情報保護に関する法律
- (ツ) 危険物の規則に関する政令及び同施行規則
- (テ) 会社法
- (ト) 興業場法
- (ナ) 道路法
- (ニ) 道路交通法
- (ヌ) 道路運送法
- (ネ) 道路運送車両法
- (ノ) 駐車場法
- (ハ) 測量法
- (ヘ) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- (7) 弘前市屋外広告物条例
- (ハ) 弘前市会計規則



- (ホ) 弘前市個人情報保護条例
- (マ) 弘前市情報公開条例
- (ミ) 弘前市都市公園条例
- (ム) その他関係法令等

#### イ 建築に関する法令等

- (ア) 建築基準法
- (イ) 消防法
- (ウ) 都市計画法
- (エ) 都市緑地法
- (オ) 建築士法
- (カ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- (キ) 水道法
- (ク) 下水道法
- (ケ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- (コ) 建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律
- (サ) 地球温暖化対策の推進に関する法律
- (シ) 水質汚濁防止法
- (ス) 土壌汚染対策法
- (セ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (ソ) 大気汚染防止法
- (タ) 振動規制法
- (チ) 騒音規制法
- (ツ) 悪臭防止法
- (テ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- (ト) 公共工事の品質確保に関する法律
- (ナ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- (ニ) 青森県建築基準法施行条例
- (ヌ) 青森県福祉のまちづくり条例
- (ネ) 弘前市建築基準法施行規則
- (ノ) 弘前市下水道条例
- (ハ) 弘前市景観条例
- (ヒ) 弘前市屋外広告物条例
- (フ) 弘前市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- (ヘ) 弘前市水道事業給水条例
- (ホ) その他関係法令等

#### ウ 公園施設としての規制等

- (ア) 都市公園法
- (イ) 弘前市都市公園条例及び施行規則
- (ウ) その他関係法令等

(※) 上記の他、関連する法令、条例、規則、基準・指針等

## 2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

市は、P F I 法等を踏まえ、本事業を P F I 方式で実施することにより、市自らが実施したときに比べ、効率的及び効果的に事業が実施されると判断される場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的な判断の基準は、次のとおりである。

ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること（市の財政負担見込額の算定にあたっては、S P C からの税収その他の収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。）。

イ 市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること（公共サービスの水準の評価にあたっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においてもできる限り客観性を確保した上で評価を行う。）。

### (2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、市の公式ウェブサイト（以下「ウェブサイト」という。）等を通じて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

## 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

市が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行う。

### 2 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、本施設等の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定に当たっては、事業者が公募公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ、事業者の提案内容が市の要求する本施設等の整備、維持管理及び運営業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により実施する。

### 3 本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準

本事業の対象である本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関してSPCが提供すべきサービスの項目と達成水準は、募集要項公表時に要求水準書として公表する。さらに、要求水準書に対する質問等を受付け、回答を行う。

### 4 選定のスケジュール

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。ただし、スケジュールは変更することがあるため、募集要項公表時に詳細を提示する。

募集要項等に関する質問受付（参加資格関連）	公表の日～平成28年 10月11日
募集要項等に関する質問受付（参加資格関連以外）	公表の日～平成28年 10月25日
募集要項等に関する質問回答公表（参加資格関連）	平成28年 10月下旬
募集要項等に関する質問回答公表（参加資格関連以外）	平成28年 11月中旬
参加表明書、資格審査申請書類受付	平成28年 11月15日
資格審査結果の通知	平成28年 11月25日
提案書の提出・受付	平成29年 1月12日
最優秀交渉権者の決定	平成29年 2月中旬
基本協定の締結	平成29年 2月下旬
仮契約の締結	平成29年 3月下旬
本契約の締結	平成29年 6月下旬

## 5 応募者の構成等

### (1) 応募者の構成に関する定義

- ア 応募者は、複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、代表企業を置くものとする。
- イ 応募グループの構成における「代表企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者であり、応募グループを代表し、応募手続を行う者とする。
- ウ 応募グループの構成における「構成企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者とする。
- エ 応募グループの構成における「協力企業」とは、SPCに対して出資はしないが、SPCから直接業務を請け負う者とする。

### (2) 応募者の構成等

- ア 応募グループは、参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名をそれぞれ明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。
- イ 応募グループの代表企業及び構成企業が、他の応募グループの代表企業又は構成企業として参加していないこと。

### (3) 応募者の参加資格要件

応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業のいずれも、次に掲げる参加資格要件を満たさなければならない。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- イ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日から事業契約の締結までの期間に、弘前市建設業者等指名停止要領に基づく指名停止期間がないこと。なお、平成28年度弘前市競争入札参加資格者名簿に未登録の者は、弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当していない者とする。
- ウ PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと。
- キ 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ク 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- ケ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日からさかのぼり、最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、事業税、法人市民税及び固定資産税を滞納していないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びその者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

- ・株式会社 日本総合研究所（東京都品川区東五反田2丁目18番1号）
- ・有限会社 富永謙建築設計事務所（東京都目黒区中目黒1丁目3番5号403）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都千代田区大手町1丁目1番2号）

なお、本実施方針において、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

サ 本実施方針「第2 事業者の募集及び選定に関する事項」の「6 審査及び選定に関する事項」に規定する審査部会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

シ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者でないこと。

ス 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員、及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にある者（従業員を含む。）でないこと。

#### （4）応募者の業務遂行能力に関する資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、それぞれア～オをすべて満たすこと。

なお、複数の業務に係る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。

ア 本施設等の設計業務を行う者

- (ア) 市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において土木関係建設コンサルタント及び建築関係建設コンサルタントに登録されていること。
- (イ) 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登録を行っていること。
- (ウ) 平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事、または歴史的建造物の改修工事の実施設計業務を完了した実績を有すること。
- (エ) 設計業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者は(ア)から(ウ)のすべての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

イ 本施設等の工事監理業務を行う者

- (ア) 市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において建築関係建設コンサルタントに登録されていること。
- (イ) 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登録を行

っていること。

ウ 本施設等の建設業務を行う者

- (ア) 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。
- (イ) 市内に本店を有し、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において、「建築一式工事A等級」、「電気工事A等級」、「管工事A等級」、「土木一式工事A等級」のいずれかに格付けされていること。
- (ウ) 上記（イ）に該当しないものについては、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において各建設工事の種類に登録され、かつ公示日現在の経営事項審査における総合評定値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。なお、総合評定値は、募集要項公表時に再度見直し、設定するものとする。

建設工事の種類	総合評定値
建築工事一式	790 点以上
電気工事	774 点以上
管工事	760 点以上
土木工事一式	806 点以上

- (エ) 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接かつ恒常的な雇用関係（提案書提出日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。また、監理技術者の変更は原則として認めない。
- (オ) 本件工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者（直接かつ恒常的な雇用関係（提案書提出日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。また、主任技術者の変更は原則として認めない。
- (カ) 平成8年度以降に、延床1,500㎡以上の美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事を完了した実績を有すること。なお、建設業務を行う者が複数である場合、当該業務を主として担当する者が要件を満たすこと。

エ 本施設等の運営業務を行う者

- (ア) 施設の運営業務を行うに当たり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (イ) 平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の運営業務を受託した実績を有すること。
- (ウ) 運営業務を行う者が複数である場合、すべての者は(ア)を満たすこと。また、(イ)については当該業務を主として担当する者が要件を満たすこと。

オ 本施設等の維持管理を行う者

- (ア) 施設の維持管理を行うにあたり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (イ) 平成8年度以降に、公共施設の維持管理業務を受託した実績を有すること。

#### (5) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

- ア 参加資格確認基準日は、資格審査申請書受付日とする。
- イ 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出日までの間、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は公募プロポーザルに参加できない。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、参加資格を確認の上、市が認めた場合は公募プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。
- ウ 提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業、又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性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、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。
- エ 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者の代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

## 6 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査及び選定

審査に際し公募プロポーザル参加者に参加表明書、資格審査に必要な書類及び本事業に関する事業計画全般の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、募集要項において提示する。

## (2) 事業者審査部会

提案の審査は、市が設置する学識経験者等で構成する「弘前市吉野町緑地周辺整備事業PFI事業者審査部会」（以下「審査部会」という。）において行う。審査部会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に評価を行い、市は、審査部会の評価を受け、優先交渉権者の決定を行う。

なお、審査部会の委員は、募集要項において提示する。

また、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が優先交渉権者の決定前までに審査部会の委員に対し、事業者の選定に関する接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

## (3) 選定結果の公表

選定結果については、ウェブサイト等で公表する。公表内容は、原則として、応募団体数、選定方法、審査部会構成員、選定基準及び配点、審査結果（各応募団体の得点）、評価、団体の提案概要、会議録等とする。

## (4) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者が無い、又は、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、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。

## 7 基本協定の締結について

市は、本事業に係る優先交渉者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

## 8 特別目的会社（SPC）の設立について

本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉者として決定された応募者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを設立する。

SPCは、弘前市内に設立し、事業期間中は移転しないものとする。

なお、応募者のうち、代表企業は株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率は50%を超えなければならない。

事業期間中、株式の譲渡により代表企業が変更することは、市の事前の書面による承諾がある場合に限り認める。

## 9 事業契約について

市は、SPCと事業契約及び定期借地権設定契約について仮契約を締結し、弘前市議会の議決を経た後に本契約を締結する。なお、事業契約書（案）及び定期借地権設定契約（案）について



は、募集要項公表時において提示する。

定期借地権設定契約については、事業者からの提案に応じて、市とPFI事業契約を締結するSPCが、別途同契約を締結する場合と、SPCの構成員又は協力企業が市と同契約を締結する場合の双方を認める。

なお、SPCの構成員又は協力企業が市と同契約を締結する場合には、SPCが行うPFI事業との連携、一体性を損なわないよう、基本協定等において相互の役割を明確に規定するものとする。

### 第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 予想されるリスク及び責任の分担

##### (1) 基本的な考え方

本事業は、SPCによる継続的かつ安定的な公共サービスの提供を目指すものであり、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、市及びSPCが適正に責任を分担する。

##### (2) 予想されるリスク及び責任分担

市及びSPCのリスク及び責任分担は原則として別紙1のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項において提示し、最終的には事業契約書に定めることとする。ただし、SPCが自らの責任において行う民間自主事業を実施するにあたり発生すると想定されるリスクは、SPCの負担とする。

##### (3) 保険の付保

SPCは、市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはSPCの判断により合理的な範囲で保険を付保するものとする。

#### 2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

##### (1) 基本的な考え方

市は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、SPCが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及びSPCが提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時、モニタリングを実施する。

##### (2) SPCに対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。

支払額の減額等の考え方については、募集要項公表時において提示し、最終的には事業契約書に定める。

モニタリング実施の基準として、年間利用者数（展示、施設利用）と利用料金収入見込を提案すること。

##### (3) モニタリングの費用

モニタリングに係る費用のうち、市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担する。SPCが自ら実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングに係る費用は、SPCが負担する。

## 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 敷地条件

敷地条件は、以下に示すとおりである。

#### 【吉野町煉瓦倉庫】

土地の所在	弘前市大字吉野町2番1
敷地面積	5,313.07m <sup>2</sup>
床面積	1階 2,256.07m <sup>2</sup> 2階 1,677.86m <sup>2</sup> (登記簿より)
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業区域
容積率	400%
建蔽率	80%
防火地域	準防火地域 ・階数4以上（地階を除く）、延床1,500m <sup>2</sup> を超える建物は、耐火建築物とする。 ・階数3（地階を除く）又は、延床500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以下の建物は耐火建築物、準耐火建築物又は、建築基準法施行令第136条の2で定める技術的基準に適合する建築物とする。
駐車場	建築物の用途変更の場合で、増築（改築）の場合は、弘前市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の適用を受ける。 特定用途の建物（床面積1,000m <sup>2</sup> 以上）
敷地隣接状況	東側：市道土手町住吉町線 西側：弘南鉄道大鰐線、土淵川（県管理） 南側：市道桶屋町線 北側：弘南鉄道中央弘前駅、都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線

#### 【土淵川吉野町緑地】

地番	弘前市大字吉野町2番7
地積	6,226m <sup>2</sup>
用途	都市公園（都市計画決定されていない都市公園）
建蔽率	2%

## 2 本施設等の概要

本施設等の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、要求水準書において示す。

対象敷地	整備施設	想定される機能
吉野町煉瓦倉庫	(仮称) 芸術文化施設 (煉瓦倉庫A棟・B棟の改修)	常設展示室、企画展示室、スタジオ、アトリエ、ライブラリー、サークル室、事務室、収蔵スペース、作業室、調査研究室、コミュニティ・ギャラリー等
	賑わい施設 (附帯事業)	飲食、物販、スタジオ、ギャラリー、シェアオフィス、カルチャースクール等 (民間事業者の提案による)
土淵川吉野町緑地	土淵川吉野町緑地	緑地、駐車場、公衆便所等

※現在公衆便所を設計中であり、平成28年10月末までに詳細を公表する。

## 3 本施設等の整備期間中における事業地及び既存施設の無償使用

S P Cは本施設等の整備にあたり、施設整備期間中、事業地及び既存施設を無償で使用することができる。

## 4 附帯事業の要件

### (1) 趣旨

本事業の本来の目的は、公共施設の整備、維持管理及び運営を行うことであるが、施設の有効活用、周辺地域の賑わい及びまちの活力向上に貢献し、市民、来館者の利便性の向上等を図る観点から、隣接する本施設等との親和性、一体性、相乗効果等を生み出すことができる飲食店、物販、カルチャースクール、ミュージアムショップ等、S P C自らの提案による民間自主事業を実施することができる。

### (2) 提案に係る主な条件

附帯事業による民間自主事業については、以下の条件により、提案を求める。

#### ア 基本的事項

- (ア) 本施設のうち、施設内の空間を有効活用し、公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲での民間自主事業について自由提案とする。
- (イ) 本施設に隣接する市有地（緑地を除く。）において、市と定期借地権設定契約を締結の上、公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲での民間自主事業について自由提案とする。
- (ウ) 附帯事業は独立採算とし、公共施設の運営・維持管理に影響を及ぼさないよう、附帯事業に起因するリスクを自らの責任において負担する。
- (エ) 附帯事業を実施する事業者は、本事業を実施するS P C、若しくはS P Cの構成企

業、協力企業が担うこととする。

- (オ) 附帯事業に伴う定期借地権設定契約の契約期間は、15年～50年の間で、民間事業者側の提案を受けるものとする。（事業用若しくは一般定期借地契約）

#### イ 施設整備の方針

周辺地域の賑わい及びまちの活力向上に貢献し、集客力の向上に寄与するとともに、周辺施設との連携を図る等、まちづくりへの貢献に資する施設とすること。

#### ウ 施設用途及び内容の制限

以下の施設は民間自主事業として、計画・整備してはならない。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
- (イ) 興行場法（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
- (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (オ) その他本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設
- (カ) 建築基準法第48条第9項に規定する用途の施設

## 第5 事業計画又は事業契約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

### 1 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とSPC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、事業契約書に定める具体的措置に従う。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、青森地方裁判所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 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までにSPCにより施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理及び運営業務が効果的・効率的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。基本的な方針は以下のとおりであるが、詳細は、事業契約書に定める。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、SPC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、又はその懸念が生じた場合、市はSPCに対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約することができ、若しくは解約せずにSPCの契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、SPCは市に生じた損害を賠償するとともに、市は指定管理者の指定を取り消すものとする。

#### (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

SPCは、事業契約書に定めるところにより、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、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市はSPCに生じた損害を賠償するとともに、市は指定管理者の指定を取り消すことができる。

#### (3) その他の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、市及びSPCの責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市とSPCは、事業継続の可否について協議を行うものとする。協議の結果、業務の継続が困難と判断した場合、市又はSPCは事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市は指定管理者の指定を取り消すことができる。

## 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

S P CがP F I法に規定する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を受けることができる可能性がある場合、市は、S P Cが措置及び支援を受けることができるよう努める。

また、本事業は、交付金、補助金、助成金等を受ける予定であり、S P Cは市が本事業に係る交付金等の申請・完了報告・検査受検等をするにあたり、市が行う資料作成等の作業に協力を行うものとする。

なお、市は、S P Cに対する出資、保証等の支援は行わない。



## 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

#### (1) 債務負担行為

市は、本事業に関して、平成28年9月市議会定例会において、本事業における債務負担行為を設定する予定である。

#### (2) 事業契約

市は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとする。

### 2 応募に伴う費用負担

応募者の公募プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

### 3 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、ウェブサイト等を通じて公開する。

### 4 実施方針等に関する説明会及び現地見学会について

本市は、実施方針等に関する説明会及び現地見学会を、以下の通り開催する。

説明会実施日時	平成28年7月13日（水） 午後2時から午後2時30分まで
説明会実施場所	弘前市民会館 1階 大会議室
現地見学会	平成28年7月13日（水） 午後3時から午後5時まで（現地集合、現地解散）
受付	説明会及び現地見学会への参加を希望する者は、「実施方針等に関する説明会及び現地見学会 参加申込書」（様式1）を、電子メールにより、平成28年7月11日（月）午後3時までに、6の連絡先まで提出すること。
留意事項	参加を希望する者は、本市が公表した資料を事前に用意し、持参すること。 なお、説明会及び現地見学会への参加を希望する企業が多い場合は、1企業あたりの参加人数を制限することがある。

### 5 実施方針等に関する質問・意見の受付

本実施方針等に対する質問又は意見がある者は、「実施方針等に関する質問・意見書」（様式2）により質問・意見書を作成し、以下の通り提出すること。

提出期間	平成28年7月8日（金）午前9時～平成28年7月22日（金）午後5時
提出方法	電子メール（添付ファイル）により6の連絡先まで提出すること（持参、郵送等での受付は行わない）。

	なお、質問・意見書の作成に使用するソフトは、Microsoft Excelのバージョン2003以降とする。
回答の提示	提出された質問に対する回答は、平成28年8月5日（金）以降、ウェブサイトで公開する（意見については回答を行わない）。 なお、質問・意見書を提出した者を対象に、内容確認のためにヒアリングを行うことがある。

## 6 本件担当・連絡先

弘前市 都市環境部 吉野町緑地整備推進室

〒036-8551 弘前市大字上白銀町1番地1

TEL:0172-35-1111(内線957)

電子メール yoshino@city.hirosaki.lg.jp

## 別紙1 リスク分担表（案）

（各段階共通）

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			市	S P C
事業計画リスク		市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○	
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
募集要項リスク		募集要項等の誤り・不備や内容の変更	○	
制度関連 リスク	法制度変更リスク (税制含)	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
		上記の法制度以外の法制度の変更		○
	許認可リスク	S P Cの申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○
	議会リスク※1	P F I 事業に係る議会の議決が得られない場合	○	○
政策変更リスク	政策変更による事業の延期・中止等（契約締結に係る議会不承認を除く）	○		
社 会 リ スク	住民問題リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
		本事業に関する上記以外の設計、建設工事、維持管理又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
	環境問題リスク	事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事や維持管理又は運営業務において発生した環境問題		○
	第三者賠償リスク	市の帰責事由による事故で第三者に与えた損害	○	
事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事等に際しての騒音、振動及び地盤沈下等、又は維持管理及び運営に関してS P Cによる管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生で第三者に与えた損害			○	
債務不履行リスク		S P Cの帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		○
		市のサービス購入料の支払遅延・不能等	○	
不可抗力リスク※2		計画段階で想定していない或いは想定以上の戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○	△
物価リスク※3		公共施設の整備に係る費用の物価変動	△	○
		公共施設の維持管理・運営業務に係る費用の物価変動	○	○
資金調達リスク		本事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		○

※1：市とS P Cの双方に帰責事由がないにもかかわらず、議会の議決が得られない場合は、市、S P Cともに自らが要した費用を負担し、相互に損害賠償等を求めない。

※2：不可抗力によりS P Cに生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、一定範囲まではS P Cが負担するものとし、それ以上の損害は市の負担とする。

※3：整備、維持管理・運営業務に係るサービス対価については、物価変動を考慮して見直しを行う。ただし、変動率が一定水準以下の場合は見直しを行わない。見直し方法については、募集要項公表時に詳細を示す。

(事業契約締結前段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
応募リスク	応募費用の負担に関するもの。		○
契約リスク	市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○	
	S P Cの帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○

(設計・建設段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
測量・地質調査リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤り	○	
	上記以外の測量・地質調査等の誤り		○
用地リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
	市が事前に把握し、公表した資料等により予見できた地中障害物等の処理等		○
	上記公表資料等により、予見できないものの処理等	○	
設計変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		○
工事費変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事費の変更	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
工事完了遅延リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事完了の遅延	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		○
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リスク	公共施設の竣工前に施設、材料等に生じた損傷		○
金利リスク	金利上昇に伴う工事完成までの施設整備等に係る資金調達コストの増大リスク		○
施設かし担保リスク	市が事前に把握できない既存建物の隠れたかしの補修又は損害賠償	○	

(維持管理・運営段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
維持管理・運営開始の 遅延リスク	本事業に関する市の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による維持管理・運営開始の遅延		○
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リ スク	施設劣化リ スク	市の帰責事由による公共施設・設備等の劣化	○
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の劣化	○
	施設損傷リ スク	市の帰責事由による公共施設・設備等の損傷	○
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の損傷	○
修繕・改修リスク	市の帰責事由による公共施設・設備等の修繕・改修	○	
	経年劣化に伴う公共施設・設備等の修繕・改修（軽微なものを除く）	○	
	上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の修繕・改修		○
住民対応	適切に維持管理・運営すべき業務に関する苦情等		○
情報の安全管理	本事業に関する個人情報の漏えいや犯罪発生等		○
公共施設にかかる収入リ スク※4	市の帰責事由による利用者数の減少に伴う収入の減少	○	
	上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による利用者数の増減及び収入の増減	○	○
維持管理・運営費の変動リ スク	市の指示による本事業に関する維持管理・運営費の変動	○	
	上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による本事業に関する維持管理・運営費の増減		○
指定管理者の指定取消リス ク	S P Cの帰責事由による指定管理者の指定取り消し、又は期限付きの業務停止		○

(事業終了段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
施設の健全性リスク	本事業終了時の要求水準等の未達、不適合等		○
終了手続リスク	S P Cの清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担		○

(附帯事業)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
リスク全般	附帯事業の整備・維持管理・運営に係る全般		○

※4：当初想定した利用者数及び利用料金収入の増減については、別途定めるところにより、市とS P Cでリスク及び収益を分担することとする。分担方法については、募集要項公表時に詳細を示す。

別紙2 事業地位置図

4

S=1:10,000

