

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

実 施 方 針 （修正版）

平成20年10月

静 岡 市

はじめに

静岡市は、清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的、効果的活用を図るとともに、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）に基づく事業として実施することを予定している。

本実施方針は、本事業に関し、同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」等に則り、本事業の実施方針として定め、ここに公表するものである。

平成 20 年 8 月 18 日

静岡市長 小嶋善吉

本実施方針修正版は、平成 20 年 8 月 18 日に公表した実施方針の修正版である。本実施方針については、さきに平成 20 年 9 月 4 日及び同年同月 5 日に質問を受け付け、同年同月 19 日に質問に対する回答を公表したところであるが、本実施方針修正版は、この質疑を受けて、入札参加者各位の便宜に供するために、本実施方針を修正した箇所について明示するものである。

従って、本実施方針に記されている一部日程については既に終了しているとともに、入札参加者各位においては、本実施方針修正版と同時に公表される入札説明書等に十分留意し、入札手続に対応されたい。

平成 20 年 10 月 6 日

静岡市長 小嶋善吉

◇ ◇ ◇ 目 次 ◇ ◇ ◇

I	特定事業の選定に関する事項	1
II	事業者の募集及び選定に関する事項	6
III	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	12
IV	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	13
V	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	15
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	16
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に関する事項	17
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項	18

別紙-1 主要リスクの概要と分担

別紙-2 本件土地の位置

I 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

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

静岡市長 小嶋善吉

(3) 事業目的

平成 14 年 2 月に静岡市・清水市合併協議会が策定した新市建設計画では、清水文化センターを建て替え、オペラ、バレエ、コンサート、ミュージカル等の多様な舞台芸術に対応できる多目的施設を整備することが位置付けられている。

これを踏まえて、第 1 次静岡市総合計画（平成 17 年 3 月策定）においては、静岡都心、東静岡都心及び清水都心の 3 つの都市核の形成とその連携を求めており、本件計画の対象地域である JR 清水駅を中心に広がる清水都心については、「海・港を活用した活力とうるおいのあるまち」等を区の将来ビジョンとして定め、JR 清水駅東地区に拠点施設を整備することとしている。さらに、これらの計画の推進に向けて、市民や地元関係者等からは、賑わいを創出する拠点施設の整備に関する要望等も寄せられている。

上記の経緯を踏まえて、静岡市（以下「市」という。）では清水都心の中心地である清水駅の東地区に文化施設を整備し、文化活動の場と高次高質な芸術文化の鑑賞機会を市民に提供することによりしずおか文化を創造するとともに、文化事業をとおしての清水都心の賑わい創出を図ることとした。

(4) 事業内容

ア 事業方式

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業（以下「本件事業」という。）の事業方式は、事業者が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、清水駅東地区文化施設（以下「本件施設」という。）の設計、建設を行い、本件施設の完成後、施設の所有権を市へ譲渡し、本件施設に係る維持管理及び運営を行う BTO (Build Transfer Operate) 方式とする。

なお、本件施設の維持管理・運營業務については、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）の採用を予定している（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項、第 8 項）。指定管理者の指定にあたっては、事前に関連の条例の改正等を必要とするとともに、静岡市議会の議決が必要となる。

イ 事業期間

本件事業の事業期間は、契約締結の日から、維持管理・運営業務の開始後、14年を経過した日の属する平成38年度末までの約18年とする。

なお、事業スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

予定	スケジュール
仮契約締結	平成21年3月
本契約締結	平成21年4月
設計・建設開始	平成21年5月
本件施設の引渡期限	平成24年4月30日
供用開始期限	平成24年8月1日
事業期間終了	平成39年3月31日

ウ 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が、大規模修繕は、本件事業に含まないものとする。具体的な業務内容については、入札説明書等において示す。

(ア) 本件施設等の設計に関する業務

- a 既存施設の解体設計
- b 地質調査
- c 測量調査
- d 電波障害調査
- e 騒音・振動調査
- f 周辺家屋影響調査
- g 本件施設の基本設計
- h 本件施設の実設計
- i 駐車場及び駐輪場、人工地盤の設計
- j 建築基準法等関係法令に基づく各種申請等手続き業務

(イ) 本件施設等の建設に関する業務

- a 既存施設の解体工事
- b 建築物本体工事
- c 建築一般設備工事（機械、電気、空調等）
- d 舞台設備工事（舞台機構、舞台照明、舞台音響等）
- e 舞台備品整備（舞台設備に係る備品及び楽器等）
- f 一般備品整備（家具、事務機器等）
- g 外構工事
- h 電波障害対策工事等

- i 本件施設の工事監理
 - j 備品移設業務
 - k 本件施設の引渡業務
- (ウ) 開業準備業務
- (エ) 本件施設等の維持管理に関する業務
- a 本件施設の建築物保守管理業務
 - b 本件施設の建築一般設備保守管理業務（消耗品の管理を含む。）
 - c 本件施設の舞台設備等保守管理業務
 - d 備品等保守管理業務
 - e 外構施設（駐車場及び駐輪場等を含む。以下同じ。）の保守管理業務
 - f 本件施設及び外構の清掃業務
 - g 植栽維持管理業務
 - h 安全管理・防災・緊急時対応業務
 - i 環境衛生管理業務
 - j 修繕業務
- (オ) 本件施設等の運営に関する業務
- a ホール機能の運営業務
 - b 練習室等諸室の運営業務
 - c ギャラリーの運営業務
 - d 駐車場及び駐輪場の運営業務
 - e 文化芸術公演の誘致・開催等
 - f その他の運営業務
 - g 本件施設に設置される飲食店等附帯機能の運営業務（事業者提案、独立採算）
 - h 独立採算事業としてのワークショップ、文化芸術教室等
- エ 事業者の収入及び費用に関する事項
- 本件事業においては、施設の設計、建設及び開業準備、維持管理・運営に係る費用を、以下の収入により賄うものとする。
- (ア) 市が支払うサービス購入料
- 市は、事業者が、市の示す要求水準を満たして本件施設を常に適正な利用が可能な状態とするために必要な設計、建設及び開業準備、維持管理・運営を行う対価として次に掲げるサービス購入料(消費税及び地方消費税を含む。)を支払う。市が支払うサービス購入料とは、建設等に係る費用及び維持管理・運営に係る費用の合計額から下記(イ)の施設利用料金収入を差し引いた額とする。
- なお、支払方法の詳細については、入札説明書等において提示する。
- a サービス購入料A

市は、上記ウ（ア）及び（イ）に掲げる業務に係る対価（市が一括払いを行うまでに必要な資金の調達に係る金利を含む。）の一部について、施設完成後、市に本件施設が引渡される際に、一括して支払う。

b サービス購入料B

市は、上記ウ（ア）及び（イ）に掲げる業務に係る対価から上記 a を差し引いた金額及び金融費用について、本件施設を引渡しを受けた日の属する年度から 15 年間で支払う。

c サービス購入料C

市は、上記ウ（ウ）に掲げる業務に係る対価として、サービス購入料Bの第 1 回支払い時にサービス購入料を支払う。

d サービス購入料D

市は、上記ウ（エ）に掲げる業務に係る対価として、毎年度サービス購入料を支払う。

e サービス購入料E

市は、上記ウ（オ）に掲げる業務のうち g 及び h を除く業務に係る対価として、毎年度サービス購入料を支払う。

(イ) 施設利用料金収入

本件施設を利用するものから徴収する利用料金及び附帯機能等による売上げは、直接に事業者の収入となる。

(ウ) 附帯機能の運営

本件施設の利用者の利便に資する各種の附帯機能の運営に係る事業については、事業者は市に当該機能の付置に要する賃貸料を支払った上で、これら附帯機能の運営に係る収入及び費用は事業者に帰属し、事業者の独立採算で運営するものとする。

(5) 事業に関連する法令等の遵守

事業者は、本件事業を実施するに当たり、PFI 法及び同法第 4 条第 1 項に規定する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（以下「基本方針」という。）のほか、本件事業を実施するために必要な関係法令（静岡市の条例、要綱等を含む。）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

市は、特定事業の選定及び公表にあたっては、次の点に留意して行う。

(1) 特定事業の選定基準

市は PFI 法、基本方針及び「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」等を踏まえ、本件事業を PFI 事業として実施することにより、市が実施したときに比べて、

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であって公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本件事業の効率的かつ効果的な実施可能性を勘案した上で、本件事業を特定事業として選定する。

(2) 特定事業の選定方法

ア 市の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等を調整の上、将来の費用と見込まれる市の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。

イ 市の財政負担が同一の水準にある場合においては、公共サービスの水準の向上が期待できること。

なお、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できる限り客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

ウ 上記ア及びイの定量的評価及び定性的評価並びに、本実施方針等に関する質問等を総合的に勘案し、本件事業をPFI事業として実施することの適否を評価する。

(3) 特定事業の選定結果の公表

市は、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、PFI事業者の選定その他公共施設等の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表する。

なお、本件事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業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。

(4) 公表の方法

前項の公表は、市ホームページ等を用いて公表する。

II 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) 募集の告示

市は、平成20年10月6日に入札説明書等の公表を行う予定である。

(2) 事業者の募集及び選定の方式

事業者の募集及び選定の方式は、総合評価一般競争入札方式を採用し、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。

なお、本件事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象事業であり、入札手続きには、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令372号）が適用される。

(3) 評価の方法等

市が事業者の選定を行うにあたっては、客観的な評価を行い、その結果を速やかに公表する。

(4) 審査会の設置と評価

市は、学識経験者で構成する「静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会」を設置し、審査会が審査基準に基づいて入札書類等の審査を行い、市は、審査会の審査により選定された最優秀提案をもとに、落札者を決定する。

ア 審査会委員

審査会委員は次の5名である。

なお、応募者が、落札者決定前までに、審査会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

	氏名	所属・役職
会長	三橋 良士明	静岡大学人文学部教授
委員	小谷 喬之助	社団法人劇場演出空間技術協会顧問
委員	寒竹 伸一	静岡文化芸術大学大学院デザイン研究科教授
委員	平 光正	静岡産業大学経営学部教授
委員	土屋 和男	常葉学園大学造形学部准教授

備考：五十音順、敬称略

イ 審査基準

審査基準については、入札説明書等において示す。

(5) 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、落札者選定後、市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。

(6) 落札者を選定しない場合

入札参加がない場合等においては、市は特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(7) 契約の締結

市は、落札者と仮契約書（案）に基づいて細目協議を行い、協議成立後、仮契約を締結する。仮契約は、静岡市議会の議決を経て本契約となる。

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の日程は、以下のとおりである。

日付	内容
平成 20 年 8 月 18 日(月)	実施方針の公表
平成 20 年 8 月 25 日(月)	入札説明書(案)等の公表
平成 20 年 9 月 4 日(木)	実施方針等に関する質問の受付開始
平成 20 年 9 月 5 日(金)	実施方針等に関する質問の受付締切
平成 20 年 9 月 19 日(金)	実施方針等に関する質問に対する回答公表
平成 20 年 10 月 6 日(月)	入札公告（入札説明書等の交付）
平成 20 年 10 月 14 日(火)	入札説明書等に関する質問の受付開始
平成 20 年 10 月 15 日(水)	入札説明書等に関する質問の受付締切
平成 20 年 10 月 20 日(月)	競争入札参加資格登録申請期限
平成 20 年 10 月 28 日(火)	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
平成 20 年 11 月 10 日(月)	参加表明書・入札参加資格確認申請書受付
平成 20 年 11 月 13 日(木)	入札参加資格確認審査結果の通知
平成 20 年 11 月 20 日(木)	入札参加資格がないと認めた理由の説明要求の受付期限
平成 20 年 12 月 5 日(金)	入札参加資格がないと認めた理由の説明要求に係る回答
平成 20 年 12 月 8 日(月)	入札提出書類受付日（入札提出書類の提出）
平成 20 年 12 月下旬	審査会プレゼンテーション
平成 20 年 12 月下旬	開札
平成 21 年 1 月上旬	落札者の決定公表
平成 21 年 2 月上旬	落札者との基本協定の締結
平成 21 年 3 月下旬	事業者との仮契約締結
平成 21 年 4 月下旬	本契約締結（静岡市議会の議決日）
事業契約締結日の翌日 ～平成 24 年 4 月 30 日(月)	施設の建設期間
平成 24 年 4 月 30 日(月)	施設の引渡期限
平成 24 年 5 月 1 日(火)	維持管理・開業準備開始期限
平成 24 年 8 月 1 日(水)	施設の供用開始期限
平成 39 年 3 月 31 日(水)	施設の維持管理期間の終了日

(2) 実施方針に対する質問の受付

ア 実施方針に関する質問の受付、回答公表

(ア) 民間事業者の経営能力や技術的能力を本件事業に効率的かつ効果的に活用するために、平成 20 年 9 月 4 日（木）から平成 20 年 9 月 5 日（金）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。

(イ) 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（MS-Excel ファイル）を添付して電子メールにて本件事業の事務局に送付するものとする。

(ウ) 質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、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があると市が認めたものを除き、平成 20 年 9 月 19 日（金）までに市ホームページにおいて公表する。

イ 実施方針に関する意見・提案の受付等

(ア) 民間事業者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 20 年 9 月 4 日（木）から平成 20 年 9 月 5 日（金）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。

(イ) 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（MS-Excel ファイル）を添付して電子メールにて本件事業の事務局に送付するものとする。

(ウ) 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。

ウ 実施方針の変更

(ア) 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、実施方針の内容を見直し、変更することがある。

(イ) 変更を行った場合には、市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件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

ア 応募者は、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、工事監理、建設、維持管理・運営の資格要件を満たす企業が含まれていなければならない。

イ 応募グループは、各企業が「構成員」又は「協力企業」のいずれか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とする。

なお、ここでいう「構成員」とは、Ⅷ－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。

ウ 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。

エ 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ものは、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、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の3業務に携わる企業等が、協力企業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株式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

応募者は、本件事業を遂行することができる経営能力を有するとともに、本件施設的设计、工事監理、建設、維持管理・運営の各業務にあたる者は、それぞれ次の要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合は、主たる業務を担う少なくとも1社がその要件を満たすこと。ただし、本件施設のうち建築物の工事監理業務と建設業務については、兼務することはできず、また、これらの各業務にあたる者の間に資本面若しくは人事面において関連がある場合、これらの者がそれぞれ工事監理業務と建設業務を担当することはできない。

ア 入札参加資格認定業者

「静岡市が発注する物品の製造の請負又は買入れ若しくは売り払いに係る競争入札に参加する者に必要な資格」(平成15年静岡市告示第45号)、「静岡市が発注する委託契約等に係る競争入札に参加する者に必要な資格」(平成15年静岡市告示第46号)及び「静岡市が発注する建設工事の請負契約及び建設業関連業務の委託契約に係る競争入札参加者に必要な資格」(平成17年静岡市告示第43号)に定める業務又は業種の対象となるものを実施する者は、当該資格認定を受けた者、又は新たに競争入札参加資格申請をし資格者として認定された者であること。

なお、新たに競争入札参加資格の申請をしようとする者は、平成20年10月20日(月)までに資格審査の申請を行うこと。

イ 設計

(ア) 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。

(イ) 平成5年度以降に劇場・ホール施設(舞台及び段床に固定された1,000席以上

の客席を有する施設。以下、ウ及びエにおいて同じ。)を設計した実績を有すること。

ウ 工事監理

(ア) 建築士法第 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。

(イ) 劇場・ホール施設を工事監理した実績を有すること。

エ 建設

(ア) 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。

(イ) 平成 5 年度以降に延床面積が 10,000 m²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。

なお、共同企業体としての施工実績の場合は、代表構成員としての実績に限る。

オ 維持管理・運営

(ア) 平成 5 年度以降に劇場・ホール施設の維持管理・運営を実施した実績を有すること。

(イ) 舞台機構、舞台音響及び舞台照明等の特殊な維持管理・運營業務については同種業務の十分な実績を有する者を専任で配置できること。

(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。

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者。

イ 静岡市物品購入等の契約に係る指名停止措置等要綱(平成 15 年 4 月 1 日施行)、静岡市委託契約等に係る指名停止措置等要綱(平成 15 年 4 月 1 日施行)及び静岡市工事請負契約等に係る指名停止措置等要綱(平成 15 年 11 月 1 日施行)による指名停止措置を受けている者。

ウ 次の法律の規定による申立てがなされている者。

(ア) 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(ただし、更生手続開始の決定を受けている者を除く。)

(イ) 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(ただし、再生手続開始の決定を受けている者を除く。)

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

オ 静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会の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。

カ 次に示す本件事業の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。

(ア) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

(イ) 株式会社ACT環境計画

(ウ) 渥美総合法律事務所・外国法共同事業

(4) 入札参加資格の確認基準日

入札参加資格の確認基準日は、入札参加資格確認申請書の提出日から当該確認審査結果の通知の日までとする。ただし、入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員又は協力企業が入札参加資格確認申請書の提出日から落札者決定の間に、3－(3)イを除く資格要件を満たさなくなった場合には失格とする。

Ⅲ 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

本件事業における施設の設計、工事監理、建設、維持管理・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、入札説明書等において示す。

3 事業の実施状況の監視及び監修

(1) 設計・建設段階

ア 市は、事業者が実施する設計及び建設業務について、定期的に監視及び監修を行う。

イ 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、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。

ウ 監視及び監修の方法及び内容については、入札説明書等において示す。

(2) 維持管理・運営段階

ア 市は、事業者が実施する維持管理・運営業務について、定期的に監視を行う。

イ 事業者が実施する維持管理・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ものとする。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。

ウ 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、入札説明書等において示す。

IV 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

(1) 立地条件

本件土地の立地条件は、以下のとおりである（別紙2参照）。

位置	静岡市清水区島崎町 214 番、215 番、216 番及び 217 番
面積	7,720 m ²
用途地域等	商業地域、準防火地域、清水駅東地区計画区域内
容積率／建ぺい率	500％／80％
現況	平面駐車場及び小イベント広場

(2) 本件施設の内容

本件施設の内容等は、以下のとおりである。

項 目	内 容
大ホール舞台	プロセニウム舞台を基本に 1,000 m ² 程度（10%の増減は可とする。）とする。音楽（クラシック、ポピュラー等）、舞台芸術（ミュージカル、演劇、バレエ、オペラ等）の興行上演が可能であること。
大ホール舞台裏廻り	楽屋（個室楽屋、中楽屋、大楽屋）、倉庫、ピアノ庫、楽器庫、荷捌き、搬入口等を適切に配置すること。
大ホール客席	1,500 席程度（オケピット使用時は席数減も可）
小ホール	プロセニウム舞台及び 300 席程度（3%の増減は可とする。）の固定の客席を備えた小ホールとする。室内楽等の音楽会、演劇等の上演、映画上映、講演会の開催等が可能であること。
小ホール舞台裏廻り	楽屋、ピアノ庫、備品庫、荷捌き、搬入口等を適切に配置すること。
ホール表廻り	ホワイエ、ロビー、トイレ、主催者控室等
練習室・リハーサル室	300 m ² 程度（10%の増減は可とする。）。音楽や演劇、ダンス等に供するとともに、会議室、臨時楽屋としても使用可能な構成とすること。
ギャラリー	500 m ² 程度。市民の創作活動の発表の場としての展示室。
ギャラリー收藏庫	收藏庫 120 m ² 程度（10%の増減は可とする。）。搬入経路等を確保すること。
その他諸室等	管理諸室、備品庫、機械室等
駐車場	「静岡市における建築物に附置する駐車場に関する条例」に規定する駐車場附置義務台数以上とすること。
駐輪場	駐輪場附置義務台数以上とすること。
人工地盤	前面空地を確保するとともに、清水駅東西自由通路から直接アクセスを可能とすること。

2 行政財産の使用等に関する事項

(1) 設計・建設・開業準備期間中の土地の使用

ア 本件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。

イ 設計・建設・開業準備期間中、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) 供用開始後の本件施設の使用

ア 本件施設は、完成後、市に所有権を引渡し、財産の分類は行政財産とする。

イ 行政財産である本件施設のうち、飲食施設・売店等の附帯機能部分について、市は事業者の有償で使用させるものとする。

V 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、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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よる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、市は事業者に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。なお、一定の期間内に協議が整わないときは、市及び事業者は合意により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、入札説明書等において示す。

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

事業者が本件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

事業者が本件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。

なお、本件事業が「暮らし・にぎわい再生事業制度要綱」に基づく暮らし・にぎわい再生事業に認定された場合には、当該補助金交付要綱に基づく補助額相当を事業者に対して支払う予定とする。

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行う。

VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 市議会の議決

市は、契約に関する議案を、平成 21 年 4 月に市議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

落札者は、仮契約締結までに、本件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。当該構成員は必ず出資するものとし、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

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

静岡市役所 生活文化局文化スポーツ部文化振興課

電話 054-221-1040

fax 054-221-1407

E-mail bunka@city.shizuoka.jp

<http://www.city.shizuoka.jp/>

主要リスクの概要と分担

段階	分類	分類 番号	概要	市	民間
全段階	入札説明書類誤謬	101	入札説明書類等の誤謬や内容変更に関するもの	○	
	法令等変更	102	本件事業に直接影響を及ぼす法令等（税制度を除く）の新設・変更に関するもの	○	
		103	上記以外の法令等（税制度を除く）の新設・変更に関するもの		○
		税制度変更	104	法人税の変更に関するもの（法人の利益に係るもの）	
	105		法人税の変更に関するもの（上記以外のもの）	○	△
	106		消費税の変更に関するもの	○	
	107		建物所有に係る新税又は税率の変更に関するもの	○	
	108		その他の税制度の変更に関するもの		○
	許認可取得	109	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
		110	上記以外のもの	○	
	物価変動	111	設計・建設期間中の物価変動に伴う経費の増加	○	○
		112	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う経費の増加（サービス購入料に反映）	○	△
	金利変動	113	設計・建設期間中の金利上昇に伴う経費の増加	○	
		114	維持管理・運営期間中の金利上昇に伴う経費の増加		○
	住民合意	115	施設の設置に関する住民反対運動、訴訟に伴う計画遅延、要望による仕様変更・管理強化による操業停止等	○	
		116	事業者が実施する調査や工事による住民反対運動、訴訟に伴う計画遅延や操業停止等		○
	事故	117	市の活動に係わる事故等の発生	○	
		118	事業者が善良な管理者としての注意義務を懈怠したことによる事故等の発生		○
		119	上記以外で設計・建設・維持管理・運営上の事故等の発生		○
	事業の中止・延期	120	事業者の債務不履行や事業放棄、破綻によるもの、事業者が提供するサービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等		○
		121	市の指示、債務不履行、当該サービスが不要となった場合等	○	
	応募	122	事業者として応募するにあたり、入札書類の作成等に要する費用		○
	環境問題	123	公害等、環境問題の発生		○
	不可抗力	124	建設あるいは維持管理・運営期間中の震災、不可抗力の大災害	○	△
	附帯事業	125	附帯事業に伴う施設の設計や建設、維持管理に係るもの		○

段階	分類	分類 番号	概要	市	民間
計画段階	測量・調査	201	市が提示した事前調査結果の誤謬、埋蔵文化財等の出土、地形・地質等現地調査の不備に伴う計画・仕様変更	○	△
		202	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	設計	203	市の提示条件や指示の過誤、内容変更に伴う設計変更、遅れ	○	
		204	事業者の判断に基づく設計ミス等による設計変更、遅れ		○
	環境調査	205	環境調査等による計画の変更、遅れ	○	○
	設計費等の超過	206	市の提示条件や指示の過誤、指示の不備や変更	○	
		207	上記以外のもの		○
資金調達	208	必要な資金確保にかかる不確実性、及び SPC の自己資本比率確保		○	
建設段階	地中障害物	301	市が事前に公表したもの	○	
		302	上記以外のもの	○	
	施工監理	303	施工監理に関するもの		○
	要求水準未達	304	施工不良を含む要求水準の未達		○
	施設損傷	305	事故・火災等による修復等		○
	タイムオーバーラン	306	資材調達、工程管理等の問題による工事遅延		○
	コストオーバーラン	307	工事費の見積不足による工事費超過		○
	関連施設整備	308	外構関連施設等の元整備のミス	○	
運営段階	化学物質過敏症対応	401	施設の供用開始後における化学物質過敏症の発生		○
	需要	402	行政による競合施設の建設や規模の抑制等により、対応すべき需要者に適合できない場合	○	△
	性能	403	施設が要求水準等に不適合で、改修が必要となった場合		○
	内容変更	404	用途変更等の市の責めによる事業内容変更	○	
		405	上記以外の要因による事業内容等の変更		○
	利用者減少	406	利用者数の減少による事業収入の減少		○
	運営コスト	407	施設及び設備機器等の維持管理・運営水準の未達、SPC 独自利用部分における稼働率の低下や運営不備、維持管理・運営コスト増大、運営中止等		○
	施設損傷	408	劣化による施設や備品の損傷		○
		409	事故・火災等による修復等	△	○
修繕費の増大	410	劣化の進展による修繕費の増大		○	
事業 終了 段階	瑕疵担保	501	隠れた瑕疵の担保責任		○
	移管手続き費用	502	移管手続きに伴う諸経費の発生		○

備考：○は主分担、△は副分担

本件土地の位置

