
大沢野地域公共施設複合化事業
[リーディングプロジェクト]
実施方針

令和2年5月

富山市

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
(1) 特定事業の内容に関する事項	1
(2) 特定事業の選定に関する事項	7
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1) 募集及び選定方法	8
(2) 募集及び選定スケジュール	8
(3) 応募者の備えるべき参加資格要件	8
(4) サービス購入費等の支払	12
(5) 提案書類の取扱い	13
(6) 審査及び選定に関する事項	13
3. 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	15
(1) 想定される責任及びリスクの分類と官民間の分担	15
(2) 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	15
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
5. 基本協定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	18
6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	18
(1) 事業の継続に関する基本的な考え方	18
(2) 事業の継続が困難となった場合の措置	18
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	19
(1) 法制上及び税制上の措置	19
(2) 財政上及び金融上の支援	19
8. その他の特定事業の実施に関し必要な事項	19
(1) 本事業において使用する言語、通貨単位等	19
(2) 議会の議決	19
(3) 応募に伴う費用負担	19
(4) 情報公開及び情報提供	19
(5) 資料の閲覧・貸与	19
(6) 実施方針等に関する質問・意見の受付等	20
(7) 問合せ先	20

別紙資料一覧

別紙 1	自主提案施設に関する条件
別紙 2	リスク分担表
別紙 3	本事業における施設の新旧対照表
別紙 4	本事業における機能の新旧対照表
別紙 5	用語の定義

様式一覧

様式 1	貸与資料貸出申込書兼誓約書
様式 2	大沢野地域公共施設複合化事業実施方針等に関する質問書
様式 3	大沢野地域公共施設複合化事業実施方針等に関する意見書

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の内容に関する事項

1) 事業名称

大沢野地域公共施設複合化事業（以下「本事業」という。）

2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

新規複合施設

- ・（仮称）大沢野行政サービスセンター（支所、公民館、図書館等）
- ・（仮称）大沢野行政サービスセンター別館（事務所）

3) 公共施設等の管理者等の名称

富山市長 森 雅志

4) 事業の目的

富山市（以下「本市」という。）では、長期的な視点をもって、公共施設等の統廃合や長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減や平準化を図るため、その基本方針となる「富山市公共施設等総合管理計画」を平成 28 年 12 月に、また、その具体戦略や個別施設計画である「富山市公共施設マネジメントアクションプラン」を平成 30 年 3 月に策定し、公共施設マネジメントの取り組みを推進している。

とりわけ、合併前の旧町村の本庁舎であった行政サービスセンター及び中核型地区センターについては、地域のシンボルとして、長きにわたり地域住民に親しまれてきた一方で、合併後の組織体制の変更に伴い建物の空きスペースが増加していることや施設自体の老朽化が進んでいることなどから、公共施設マネジメントにおけるリーディングプロジェクトとして、大沢野地域において、行政サービスセンターやその周辺にあるホールや公民館、図書館等の公共施設を含め、必要とする機能を改めて見直し、複合化による施設床面積の縮減や施設機能の向上などにより、公共施設の再編を核とした「地域活性化」を目指すこととした。

そして、平成 30 年度には、地域の代表者や施設利用者等によるワークショップを開催し、現状の把握や課題の整理のほか、整備コンセプトや導入機能などについて様々な議論を重ねながら、「大沢野地域公共施設複合化事業（リーディングプロジェクト）基本構想」を策定するとともに、令和元年度には、官民連携手法による整備を念頭に、その実現可能性を調査するための民間事業者へのヒアリングを行い、その結果を踏まえた「基本計画」を取りまとめたところである。

本事業は、この「基本計画」に基づき、行政サービスセンターや公民館、図書館等で構成し、地域の新たな拠点となる新規複合施設を整備するとともに、余剰地等へ地域活性化につながる民間商業施設等を整備することなどにより、公共施設の再編を核とした地域活性化を図るに当たり、民間事業者の有する資金やノウハウ等を活用し、効率的な施設の整備及び維持管理が期待できる PFI 事業として実施するものである。

なお、本事業においては、将来市民の財政負担の軽減にも十分に配慮し、既存の公共施設のうち、安全性が確保できる施設の全部又は一部を行政機能の一部として活用し、新規複合施設との一体的な運用を図ることにより、必要な機能を確保することとする。

5) 基本方針

本事業はこれまで本市が公表した大沢野地域の地域別実行計画及び基本計画を尊重するとともに、その内容を踏まえること。

【基本方針】

まちづくりの核となる地域生活拠点における都市機能の更なる向上や、幅広い世代の人々が集い、交流することができる場の確保による地域の連帯感や絆の醸成を図るため、「多世代交流拠点」をコンセプトとする。

- 機能を複合化し、様々な用途で使用可能なスペースを用意することで、多様なニーズに対応し、多世代が利用できる施設とする。
- イベントや商業活動を行うためのスペースや、大沢野ならではの特性を活かした学びや遊びの場を用意することで、地域内外の方々が気軽に訪れることができる施設とする。
- 大沢野地域の方々の文化活動の場を確保し、交流の促進に資する施設とする。
- 高齢者や子育て世代、学生などの若者にとっても利用しやすい魅力的な施設とし、幅広い世代の方々が集い、交流することができる施設とする。
- 行政機能や交流機能等を複合化し、利便性の高い施設とする。
- 商業機能等を複合化し、利便性の高い施設を期待する。

6) 事業の概要

① 提案を求める施設

本事業における民間事業者に提案を求める施設は、次のとおりとする。

- i) 新規複合施設（必須）
（（仮称）大沢野行政サービスセンター及び（仮称）大沢野行政サービスセンター別館）
- ii) 自主提案施設（任意）

② 事業方式

i) 新規複合施設

（仮称）大沢野行政サービスセンターは、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、公共施設等の管理者である本市が民間事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、民間事業者が、既存施設を解体の上、新たな施設を整備し、所有権を本市に移管した後、維持管理業務を行う BTO（Build Transfer and Operation）方式により実施する。

なお、平成 2 年に建設した大沢野生涯学習センターは、新耐震基準を満たしており当面使用が可能であることから、一部改修を行い（改修後の施設を「（仮称）大沢野行政サービスセンター別館」という。）、維持管理を行う RO（Rehabilitate Operate）方式により、行政機能の一部として存続させ、大沢野地域の新規複合施設として一体的な活用を図ることとする。

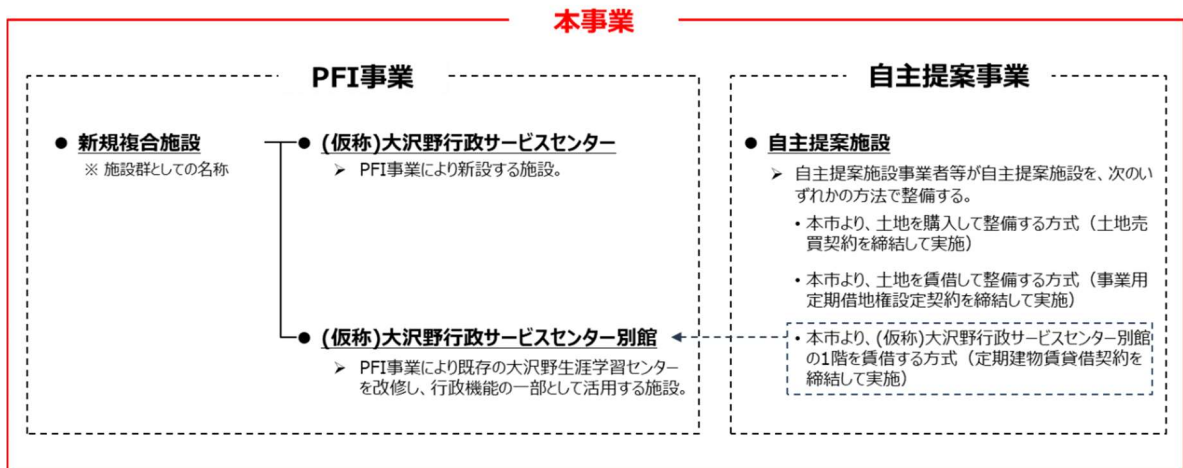
ii) 自主提案施設

自主提案施設を整備するに当たっては、次の3つの方式により実施することができる。

- 自主提案施設事業者等が本市より土地を購入して整備する方式（土地売買契約を締結して実施）
- 自主提案施設事業者等が本市より土地を賃借して整備する方式（事業用定期借地権設定契約を締結して実施）
- 自主提案施設事業者等が本市より（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の1階を賃借する方式（定期建物賃貸借契約を締結して実施）

③ 本事業の概要

本事業の概要を下図に示す。



【本事業の概要】

④ 民間事業者の業務範囲

本事業における民間事業者の業務範囲は、次のとおりとする。なお、具体的な業務範囲については、要求水準書にて提示する。

【新規複合施設】

ア. 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c 事業評価業務

イ. 設計業務

- a 事前調査業務
- b 各種関係機関等との調整業務
- c 設計業務及びその関連業務
- d 申請補助業務

ウ. 既存施設解体撤去業務

- a 解体業務及びその関連業務（大沢野文化会館、富山市南商工会館、高内導水場、大沢野武道館、大沢野青少年体育センター及び大沢野文化会館分館等（以下「既存施設①」という。))
- b 解体業務及びその関連業務（大沢野行政サービスセンター等（以下「既存施設②」という。))

エ. 建設業務

- a 建設業務及びその関連業務
- b 器具備品設置業務

オ. 改修業務

- a 改修業務及びその関連業務
- b 器具備品設置業務

カ. 工事監理業務

キ. 什器・備品等調達・設置業務

- a 新規什器・備品等調達・設置業務
- b 既存什器備品等引越業務
- c 什器備品廃棄業務

ク. 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 修繕業務
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 警備業務
- g 植栽維持管理業務
- h 外構保守管理業務

【自主提案施設】

ア. 自主提案施設整備等

⑤ 民間事業者の収入

i) 新規複合施設

本市は、新規複合施設の業務において、民間事業者が提供するサービスに対し、事業契約に定める対価を「サービス購入費」として、事業期間終了までの間に一括又は分割して支払う。サービス購入費は、前述した民間事業者が行う業務（統括管理業務、設計業務、既存施設解体撤去業務、建設業務、改修業務、工事監理業務、什器・備品等調達・設置業務及び維持管理業務）に係る対価からなる。

ii) 自主提案施設

民間事業者による独立採算とする。

7) 事業期間

i) 新規複合施設

事業契約締結日から令和 20 年 3 月末日までとする。このうち、新規複合施設の維持管理期間は、令和 5 年 3 月から令和 20 年 3 月末日までの 15 年 1 か月とする。

ii) 自主提案施設

自主提案施設を定期建物賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約を締結して実施する場合、自主提案施設の事業期間の終了日は、原則として令和 20 年 3 月末日とする。ただし、自主提案施設の事業期間の終了日の変更を希望する場合は、本市と自主提案施設事業者等で協議する。

8) 事業スケジュール (予定)

本事業におけるスケジュールは次のとおり予定している。

時期	内容
令和3年1月頃	基本協定締結
令和3年2月頃	事業契約 (仮契約) 締結
令和3年3月	事業契約 (本契約) 締結
令和3年4月～	(仮称) 大沢野行政サービスセンターの設計及び建設、既存施設①の解体・撤去
令和5年2月末	(仮称) 大沢野行政サービスセンターの引渡し (所有権移転)
令和5年3月～	引越業務
令和5年4月～	(仮称) 大沢野行政サービスセンターの供用開始、大沢野生涯学習センターの改修、既存施設②の解体・撤去
令和5年3月 ～令和20年3月	新規複合施設の維持管理
令和20年3月末	事業終了

9) 本事業の実施に関する協定等

本市は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次の協定等を締結する。なお、詳細については、募集要項等公表時に示す。

① 基本協定

本市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

② 事業契約

優先交渉権者は、本事業を遂行するための特別目的会社 (以下「SPC」という。) として会社法に定める株式会社を事業契約の仮契約調印までに設立する。

本市は、基本協定に定めるところにより、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約 (仮契約) を締結し、富山市議会の議決を経た後に事業契約 (本契約) を締結する。民間事業者たる SPC は、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。

③ 自主提案施設を提案する場合に締結する契約

自主提案施設を提案された場合は、本市と自主提案施設事業者等は次のいずれかの契約を締結する。

- 本市より (仮称) 大沢野行政サービスセンター別館 1 階を賃借する方式の場合は、定期建物賃貸借契約を締結して事業を実施する。
- 本市より土地を購入する方式の場合は、土地売買契約を締結して事業を実施する。
- 本市より土地を賃借する方式の場合は、事業用定期借地権設定契約を締結して事業を実施する。

10) 遵守すべき法制度等

民間事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

(2) 特定事業の選定に関する事項

1) 基本的な考え方

本市は、PFI 法、PFI 基本方針及び「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」(平成 27 年 12 月 18 日改定)等を踏まえ、本事業を PFI 手法により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来の手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

2) 評価方法

本市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、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

本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を、評価の内容と合わせ、本市ホームページにおいて速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定方法

本事業は、本事業を実施する民間事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ提案内容が本市の要求する性能要件を満たすことを前提として、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスを求めるものとし、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

民間事業者の選定方法は、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

(2) 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュール（予定）は次のとおり。

時期	内容
令和2年5月	実施方針、要求水準書案等 公表
令和2年5～6月	実施方針、要求水準書案等に対する質問・意見受付、回答・公表
令和2年6月	債務負担行為議決
令和2年7月	特定事業の選定・公表
令和2年7月	募集要項等の公表、説明会、現地見学会
令和2年7～9月	募集要項等に関する質問の受付・回答
令和2年9月	個別対話の実施及び実施結果の公表
令和2年10月	参加表明書の受付
令和2年11月	提案書類の受付
令和3年1月頃	優先交渉権者の選定

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

1) 応募者の構成員及び協力企業

応募者は、構成員及び協力企業により構成されるものとし、参加表明書の提出時に構成員及び協力企業の企業名並びにそれらに関わる業務について明らかにするものとする（自主提案施設を提案する場合、その企業名も提出する。）。なお、構成員及び協力企業の定義は次のとおりである。

- 「構成員」とは、SPC に対して出資する者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者とする。
- 「協力企業」とは、SPC に対して出資を行わない者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者とする。

2) 応募者の構成等

ア 応募者は、本事業について次の業務を実施する企業が構成員又は協力企業として含まれるグループとする。

- 本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- 本施設の建設工事、既存施設解体撤去業務及び改修業務の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）

- 大沢野生涯学習センターを改修する企業（以下「改修企業」という。）
 - 新規複合施設の維持管理業務を行う業務（以下「維持管理企業」という。）
 - 既存施設解体撤去業務を行う企業（以下「解体企業」という。）
- イ 複数業務の参加資格要件を満たすものは、当該複数業務を行うことができる。ただし、建設企業、解体企業若しくは改修企業及びこれらと資本面若しくは人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。
- 「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいう。「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が他の者において代表権を有する役員を兼ねている場合における他の者をいう。（以下本実施方針において同じ。）
- ウ 応募者の構成員、協力企業及び自主提案施設事業者等が、他の応募者の構成員、協力企業及び自主提案施設事業者等となることは認めない。
- エ 応募者は、構成員の中から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めることとし、代表企業が応募手続等を行うこととする。
- オ 自主提案施設の事業者は、必ずしも SPC の構成員又は協力企業にならなくてもよい。

3) 応募者の参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、次の参加資格要件を満たすものとする。

① 全ての業務に共通する参加資格要件

- ア 構成員は、本市の競争入札参加資格者名簿に登載された者であること。

② 業務別の参加資格要件

ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、(ア)については全ての企業が満たし、(イ)については少なくとも 1 社が満たさなければならない。

(ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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 17 年 4 月 1 日以降に、官公庁等が発注した延床面積 2,000 m²以上の公共施設等の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)について少なくとも 1 社が満たさなければならない。また、主たる営業所の所在地が富山市内にある企業を少なくとも 1 社含めること。

(ア) 建設業法（平成 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく土木一式工事及び建築一式工事につき、特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 平成 17 年 4 月 1 日以降に、官公庁等が発注した延床面積が 2,000 m²以上の公共施設等の建築工事を元請（共同企業体にあつては代表者に限る。）で施工した実績（竣工したものに限る。）を有していること。

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、(ア)については全ての企業が満たし、(イ)については少なくとも1社が満たさなければならない。

(ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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 17 年 4 月 1 日以降に、官公庁等が発注した延床面積が 2,000 m²以上の公共施設等の工事監理業務を完了した実績を有していること。

③ 経営状況

応募者のうち、特定建設業の許可を受けた建設企業は、経営事項審査結果通知書（資格確認基準日の直前の決算期に対応するもの）の土木一式及び建築一式それぞれの総合評価値が 945 点以上である者を1社以上含むこと。

④ 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成員及び協力企業となることができない。

ア PFI 法第 9 条の規定に該当する者。

イ 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。

ウ 富山市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者。

エ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。

オ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。

カ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

キ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

ク 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。

ケ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなさ

れている者。

- コ 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。
- サ 法人税、事業税、消費税、地方消費税を滞納している者。
- シ 本事業のアドバイザー業務に関与した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。本事業のアドバイザー業務に関与したものは、次のとおり。なお、募集要項等公表時に追加されることがある。
 - ・ 株式会社三菱総合研究所 東京都千代田区永田町二丁目 10 番 3 号
- ス 本事業の選定委員会の委員、及び委員が属する組織、又はその組織と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- セ 富山市暴力団排除条例（平成 24 年富山市条例第 13 号）第 6 条に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

⑤ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期間の最終日とする。

ただし、参加資格確認後、優先交渉権者決定までの期間に、応募者が上記①～④の参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は失格とすることがある。

また、優先交渉権者決定から各契約締結までの間に参加資格要件を欠くこととなった場合には、各契約を締結しないことがある。これらの場合、応募者が資格を満たす他社への変更を希望し、本市がそれを認めた場合には、参加資格は継続するものとする。

⑥ SPC の設立

- ア 優先交渉権者は、事業契約（仮契約）締結までに、SPC を富山市内において設立するものとする。
- イ SPC の所在地は、事業期間終了まで、富山市内に置くものとする。
- ウ 構成員は必ず SPC へ出資することとし構成員以外の者が SPC へ出資することは認めない。
- エ 構成員のうち代表企業については、事業期間を通じて、SPC に出資する全ての企業の中で最大の出資比率及び議決権割合となるようにすること。
- オ 構成員は、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPC の株式について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないこととする。

⑦ 代表企業、構成員及び協力企業の変更

参加表明書提出以降、代表企業の変更は認めない。構成員の変更も、原則認めないが、やむを得ない事情が生じた場合には、本市と協議を行うこととし、協議の結果、本市が資格、能力等の面で支障がないと判断した場合には、構成員の追加及び変更を可能とすることがある。

(4) サービス購入費等の支払

本事業における特定事業は、いわゆるサービス購入型の事業として実施するものとし、本市は民間事業者から（仮称）大沢野行政サービスセンターの引渡しを受けた後に、特定事業の実施の対価（以下「サービス購入費」という。）として、次に掲げる費用を民間事業者に支払うこととする。

サービス購入費	内容
サービス購入費A	（仮称）大沢野行政サービスセンターの統括管理、設計、建設及び工事監理費
サービス購入費B	（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の改修費
サービス購入費C	新規複合施設の統括管理及び維持管理費
サービス購入費D-1	什器・備品等調達・設置業務費のうち新規什器・備品等調達・設置業務及び什器備品廃棄業務の費用
サービス購入費D-2	什器・備品等調達・設置業務費のうち既存什器備品等引越業務の費用
サービス購入費E-1	既存施設①の解体費
サービス購入費E-2	既存施設②の解体費

① サービス購入費A

（仮称）大沢野行政サービスセンターの統括管理、設計、建設及び工事監理費（以下「サービス購入費A」とする。）は、（仮称）大沢野行政サービスセンターの統括管理、設計、建設及び工事監理業務の実施の対価である。

サービス購入費Aは、一括又は分割して民間事業者に支払う。

② サービス購入費B

（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の改修費（以下「サービス購入費B」とする。）は、（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の改修業務の実施の対価である。

サービス購入費Bは、一括又は分割して民間事業者に支払う。

③ サービス購入費C

新規複合施設の維持管理費（以下「サービス購入費C」とする。）は、新規複合施設の統括管理及び維持管理業務の実施の対価である。

サービス購入費Cは、支払対象期間における維持管理業務の実施の対価を、支払対象期間が終了する都度、民間事業者に支払う。なお、新規複合施設に関する光熱水費及び通信費については、本市が契約事業者に直接支払う。

④ サービス購入費D-1

什器・備品等調達・設置業務のうち新規什器・備品等調達・設置業務及び既存什器備品廃棄業務等に対する対価（以下「サービス購入費D-1」とする。）は、行政サービスセンター及び図書

館等から新規複合施設等への什器・備品等調達・設置業務のうち新規什器・備品等調達・設置業務及び既存什器備品廃棄業務の実施の対価である。

サービス購入費D-1は、完了後、一括又は分割して民間事業者に支払う。

⑤ サービス購入費D-2

什器・備品等調達・設置業務のうち既存什器備品等引越業務（以下「サービス購入費D-2」とする。）は、行政サービスセンター及び図書館等から新規複合施設等への什器・備品等調達・設置業務のうち既存什器備品等引越業務の実施の対価である。

サービス購入費D-2は、完了後、一括又は分割して民間事業者に支払う。

⑥ サービス購入費E-1：既存施設①の解体費

既存施設①の解体業務に対する対価（以下、「サービス購入費E-1」とする。）は、一括又は分割して民間事業者に支払う。

⑦ サービス購入費E-2：既存施設②の解体費

既存施設②の解体業務に対する対価（以下、「サービス購入費E-2」）は、一括又は分割して民間事業者に支払う。

（5）提案書類の取扱い

① 著作権

提案書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は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、本市が優先交渉権者の選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

② 特許権等

提案の中で特許権、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、応募者が負うものとする。

（6）審査及び選定に関する事項

1) 選定委員会

本事業を実施する民間事業者の選定に当たり、本市は、学識経験者等で構成する「大沢野地域公共施設複合化事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、優先交渉権者選定基準（以下「審査基準」という。）に基づき応募者の提案を審査する。なお、優先交渉権者の決定までに選定委員会の委員に対し、本事業について、優先交渉権者の選定に関し自己の有利になる目的のため接触等の働きかけを行った場合は、参加資格の取り消し、又は失格とする。選定委員会は、学識経験者等の5名程度で構成することとしており、選定委員会の委員名簿については、募集要項等で公表する予定である。

2) 審査の手順及び方法

① 参加資格審査

参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、参加資格要件の具備を確認し、本市は、参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

② 提案審査

審査基準に従い、選定委員会で提案書類を総合的に審査・評価する。

③ 優先交渉権者等の決定及び公表

本市は、選定委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行う。その審査結果は、本市ホームページ等で公表する。

3) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定の過程において、最終的に応募者がいない、又は、いずれの応募者の提案においても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 PFI 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、民間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ものとする。

3. 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) 想定される責任及びリスクの分類と官民間の分担

本事業における責任分担の考え方は、当該リスクを最も良く管理できる主体がリスクを適正に分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を基本的な考え方とする。

本事業において想定されるリスク及び本市と民間事業者の責任分担は、原則として「別紙2 リスク分担表」に定めるとおりであるが、民間事業者からの質問及び意見等を踏まえた上で、募集要項等の中で改めて提示する。

本市及び民間事業者のいずれかの帰責事由によりリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。また、本市及び民間事業者のいずれの責めにも帰さない事由によりリスクが顕在化した場合に生じる費用については、原則として本市と民間事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法の詳細については募集要項等の中で改めて提示する。なお、本市及び民間事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限にとどめるよう相互に協力し、努力するものとする。

(2) 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

1) モニタリングの実施

本市は、民間事業者が実施する本事業に係る業務について、要求水準書に規定された要求水準及び民間事業者が提案した水準の達成を確認するため、定期的かつ必要に応じてモニタリングを行うものとする。モニタリングの詳細は、要求水準書等に示す。

2) モニタリングの時期

本市が実施するモニタリングは、設計時、建設工事時、工事完成時（改修工事及び既存施設の解体撤去工事の完成時含む）及び維持管理時の各段階において実施する。

3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。民間事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

4) モニタリングの結果

モニタリングの結果、民間事業者の帰責事由により要求水準書に示されたサービス水準を下回る場合には、本市は民間事業者に対して是正を求めることができるものとする。

なお、その後においても改善がなされず要求水準に満たないと認められるときは、サービス対価の減額、支払停止、契約解除等の措置の対象となる。

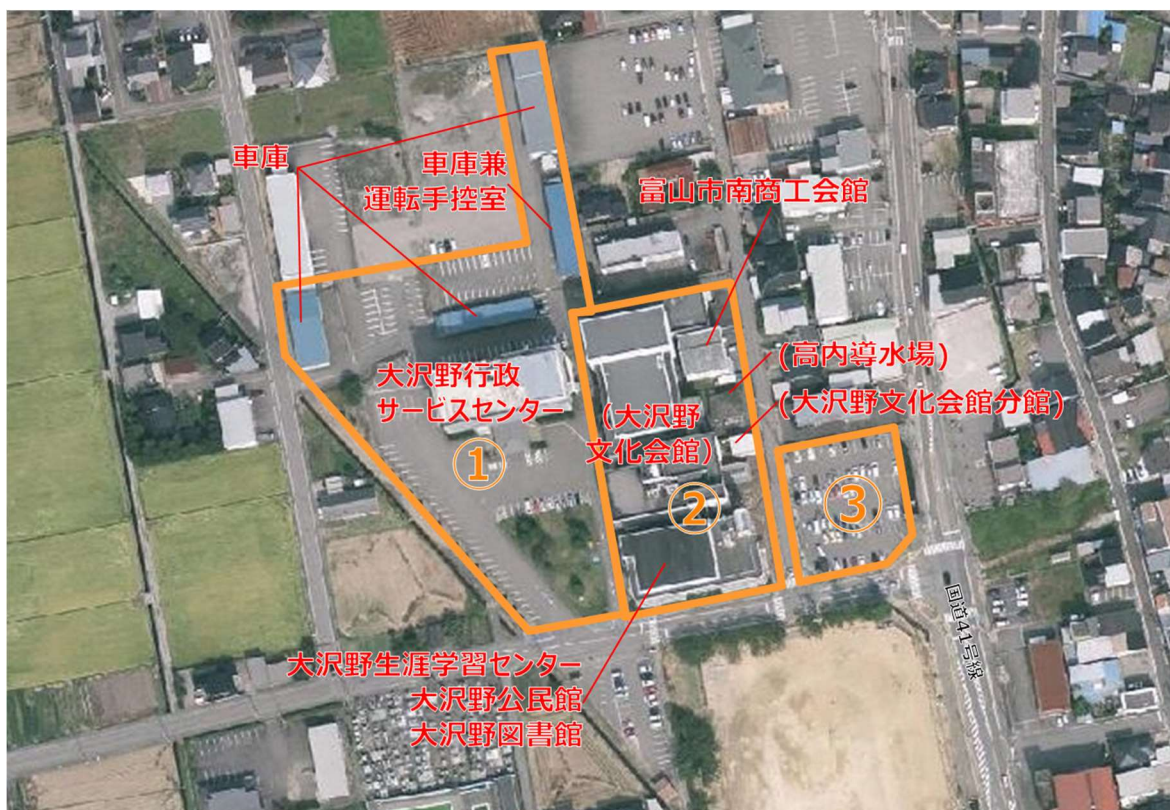
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1) 施設の立地条件

- ・事業用地：富山市高内 333 番地 他
- ・敷地面積等：

敷地	敷地面積	建蔽率	容積率	用途地域	土地所有者
①	約 12,000 m ²	60%	200%	第一種住居地域	市
②	約 6,500 m ²	60%	200%	第一種住居地域	市
③	約 2,000 m ²	60%	200%	準工業地域	市

※ 敷地面積については、未測量のため、現時点では概算。



【大沢野地域の事業範囲】

2) 施設の規模等

項目	(仮称) 大沢野行政サービスセンター
構造	提案による
建築面積	提案による
延床面積	3,260 m ² 以上

※ (仮称) 大沢野行政サービスセンター別館は既存の大沢野生涯学習センターを活用する。
詳細は要求水準書に示す。

3) 解体の対象となる既存施設

施設名称	構造	延床面積
大沢野文化会館	RC造	6,674 m ²
富山市南商工会館	S造	659 m ²
高内導水場	RC造	73 m ²
大沢野文化会館分館	S造	50 m ²
大沢野行政サービスセンター	RC造	4,242 m ²
大沢野青少年体育センター	S造 一部 RC造	973 m ²
大沢野武道館	S造 一部 RC造	468 m ²

※ なお、敷地①に存する3つの車庫及び車庫兼運転手控室は、民間事業者の提案により活用又は解体するものとする。解体の対象となる既存施設等の詳細は、要求水準書に示す。

4) 整備にあたって配慮すべき事項

① 整備場所に関する条件

(仮称)大沢野行政サービスセンターは、敷地②(4(1)施設の立地条件の図参考)に新設する。敷地①及び③(同参考)については、民間事業者の提案に基づき、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約により自主提案施設の建設を可とする。

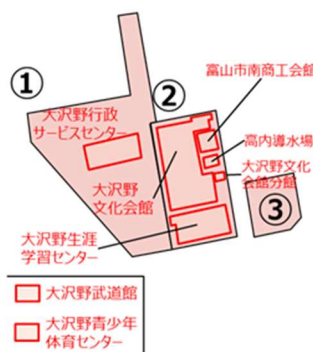
② 工事方法

現在の行政サービスセンター等の機能を停止(仮設を建設)せずに、(仮称)大沢野行政サービスセンターを建設する(居ながら工事とする)。従って、来訪者の動線に配慮した工事エリアの確保が必要となる。

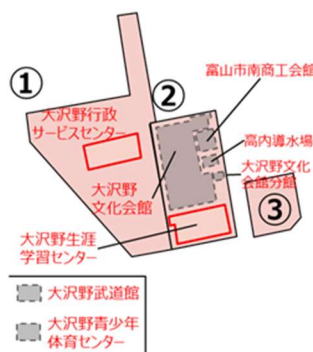
工事にあたっては、まず、既存施設①((仮称)大沢野行政サービスセンターを建設する敷地にある大沢野文化会館、富山市南商工会館、高内導水場及び大沢野文化会館分館等、並びに大沢野武道館及び大沢野青少年体育センター)の解体工事に着手する。その後、(仮称)大沢野行政サービスセンターを建設し、供用開始する。その後、大沢野生涯学習センターを改修及び供用開始し、既存施設②(大沢野行政サービスセンター等)の解体工事に着手する。

なお、詳細については、要求水準書に示す。

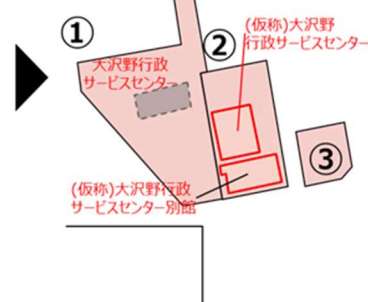
■現在



■既存施設①を解体



■(仮称)大沢野行政サービスセンターの供用開始後、大沢野生涯学習センターを改修し、既存施設②を解体



【大沢野地域の工事方法】

③ 工事時間の制限等に関する条件

工事は、原則として日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。なお、近隣にある小学校等への通学児童や近隣住民等に配慮して、作業時間や工事車両の搬出入時間を設定すること。

④ その他（自主提案施設に関する条件）

任意提案とする自主提案施設に関する条件は、別紙1のとおりである。

5. 基本協定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

基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本市と民間事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には基本協定又は事業契約において定める具体的措置を行うこととする。

また、基本協定及び事業契約に関する紛争については、富山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

（1）事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に関し、民間事業者は、SPCの設立等により出資企業の倒産の影響を受けないための措置をあらかじめ講じることとする。また、事業の継続が困難となる事由が発生した場合には、事業契約に定める事由毎に、本市及び民間事業者の責任に応じて、必要な措置を講じることとする。また、本市は本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、民間事業者に資金提供を行う金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

自主提案施設の事業については、民間事業者がその全ての責任を負うものとする。

（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の措置については、事業契約に定めるものとする。なお、本事業の継続が困難となった場合、本市は事業契約を解除して、他の民間事業者と事業の継続につき協議することができること、民間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り、本市が事業契約を解除した場合には、本市は民間事業者に対し損害賠償及び違約金を請求することができることを定める予定である。

なお、自主提案施設に関する条件については、定期建物賃貸借契約、事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約に定めるものとする。

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

(1) 法制上及び税制上の措置

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援

本市は、民間事業者に対する出資等の支援は行わない。ただし、民間事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受ける可能性がある場合は、本市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるように努めるものとする。

8. その他の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) 議会の議決

本市は、令和2年6月に、債務負担行為の設定に関する議案を市議会に提出する予定である。また、令和3年3月に事業契約の締結に関する議案を市議会に提出する予定である。なお、予算及び議案が成立しなかった場合は、本事業を延期又は中止する場合がある。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、全て応募者の負担とする。

(4) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本市ホームページを通じて適宜行う。

(5) 資料の閲覧・貸与

資料の閲覧・貸与を以下のとおり行う。閲覧・貸与を希望するものは、事前に8.(7)に記載の問合せ先に連絡すること。

【閲覧資料】

- 閲覧期間：公表日～参加表明書の受付日の前日まで
(閉庁日を除く、午前9時から午後5時まで)
- 閲覧場所：問合せ先

【貸与資料】

- 貸与期間：公表日～参加表明書の受付日の前日まで
- 貸与方法：「貸与資料貸出申込書兼誓約書（様式1）」を提出すること。
- 貸与場所：問合せ先

(6) 実施方針等に関する質問・意見の受付等

1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見を、以下のとおり受け付ける。

- 受付期間：公表日～令和2年6月1日（月）午後5時
- 受付方法：

「質問書（様式2）」、「意見書（様式3）」に必要事項を記入の上、8.(7)に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。また、提出した者は、必ず到着の確認を行うこと。

2) 実施方針等に関する意見の公表

実施方針等に関する質問回答及び意見を本市ホームページにおいて公表する。なお、意見に対する回答は行わない。

提出された意見については、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該意見者の権利、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認められるものを除き公表する。

(7) 問合せ先

富山市 企画管理部 行政経営課

住所 〒930-8510 富山市新桜町7番38号

電話 076-443-2021（土日祝日を除く、9～17時）

FAX 076-443-2170

メール gyousei-01@city.toyama.lg.jp

富山市ホームページアドレス <https://www.city.toyama.toyama.jp/>

以上

別紙 1 自主提案施設に関する条件

(1) 本市が期待する事業

住民が身近な地域で安心・安全に生活することができる機能（高齢者のためのサービス付き住宅、子育て支援付きの住宅等）や多世代の交流が促進される機能（商業施設、農産物の地産地消等）を提供する事業を期待する。

(2) 自主提案施設の用途に関する条件

自主提案施設の用途、規模、内容等については、関係法令に基づいて応募者が自由に提案することとするが、次に示す用途には使用できない。

- 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）」第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）」第2条第1項第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用。
- その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途。

(3) 自主提案施設に係る地代（予定）

【土地の貸付料（事業用定期借地権設定契約を締結する場合）】

事業者の提案によるものとし、次の基準地代以上の額とする。なお、貸付料は原則、建物面積のみに発生することとし、駐車場や緑地等として提案する面積相当分は減免する。

基準地代単価（令和 2 年度）：年額 3 8 0 円／㎡ 以上（敷地①）
年額 6 5 0 円／㎡ 以上（敷地③）

【建物の貸付料（定期建物賃貸借契約を締結する場合）】

事業者の提案によるものとし、次の基準地代以上の額とする。また、光熱水費については、別途、事業者の実費負担とする。

基準地代単価（令和 2 年度）：年額 7, 0 5 0 円／㎡ 以上

【土地の売却価格（土地売買契約を締結する場合）】

事業者の提案によるものとする。ただし、具体的な金額は、土地の使用開始（売却）日までに本市が実施する土地の鑑定評価を踏まえ、土地売買契約書において定める（評価額以上とする。）。なお、売却代金の支払は一括払いとする。

(4) その他の条件

自主提案施設の提案にあたっては、次に示す条件を満たすこととする。

- 新規複合施設と自主提案施設の合築は認めない。
- 自主提案施設を敷地①に提案する場合は、現在の大沢野行政サービスセンターを解体後に建設可能となる。自主提案施設を敷地③に提案する場合は、利用者駐車場（必要駐車台数等は要求水準書に示す）のスペースを妨げない範囲で、建設できることとする。
- 自主提案施設は、(仮称)大沢野行政サービスセンター供用開始後、概ね2年以内に施設が完成することを条件とする。
- 土地を購入して自主提案施設を整備する場合、土地の売却に当たり必要となる測量、分筆、登記、登録等は全て自主提案施設事業者等の費用負担により行うこと。
- 自主提案施設の配置は、応募者の提案に委ねるが、新規複合施設利用者のアクセスを妨げる配置は避けること。
- 事業期間が終了したときは、自主提案施設事業者等は原則として自主提案施設を撤去し、原状回復すること。ただし、本市と自主提案施設事業者等の協議により、自主提案施設を撤去せず、本市に無償譲渡することを認める場合がある。

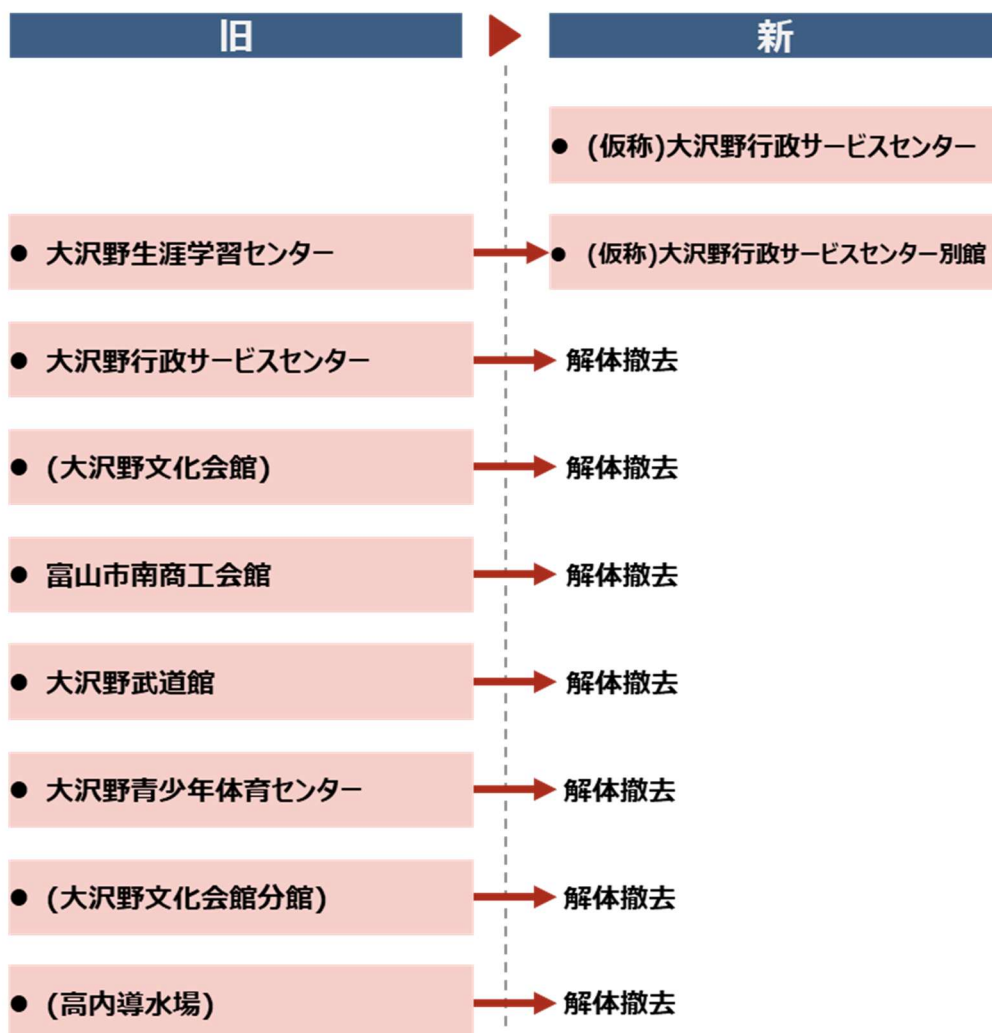
別紙2 リスク分担表

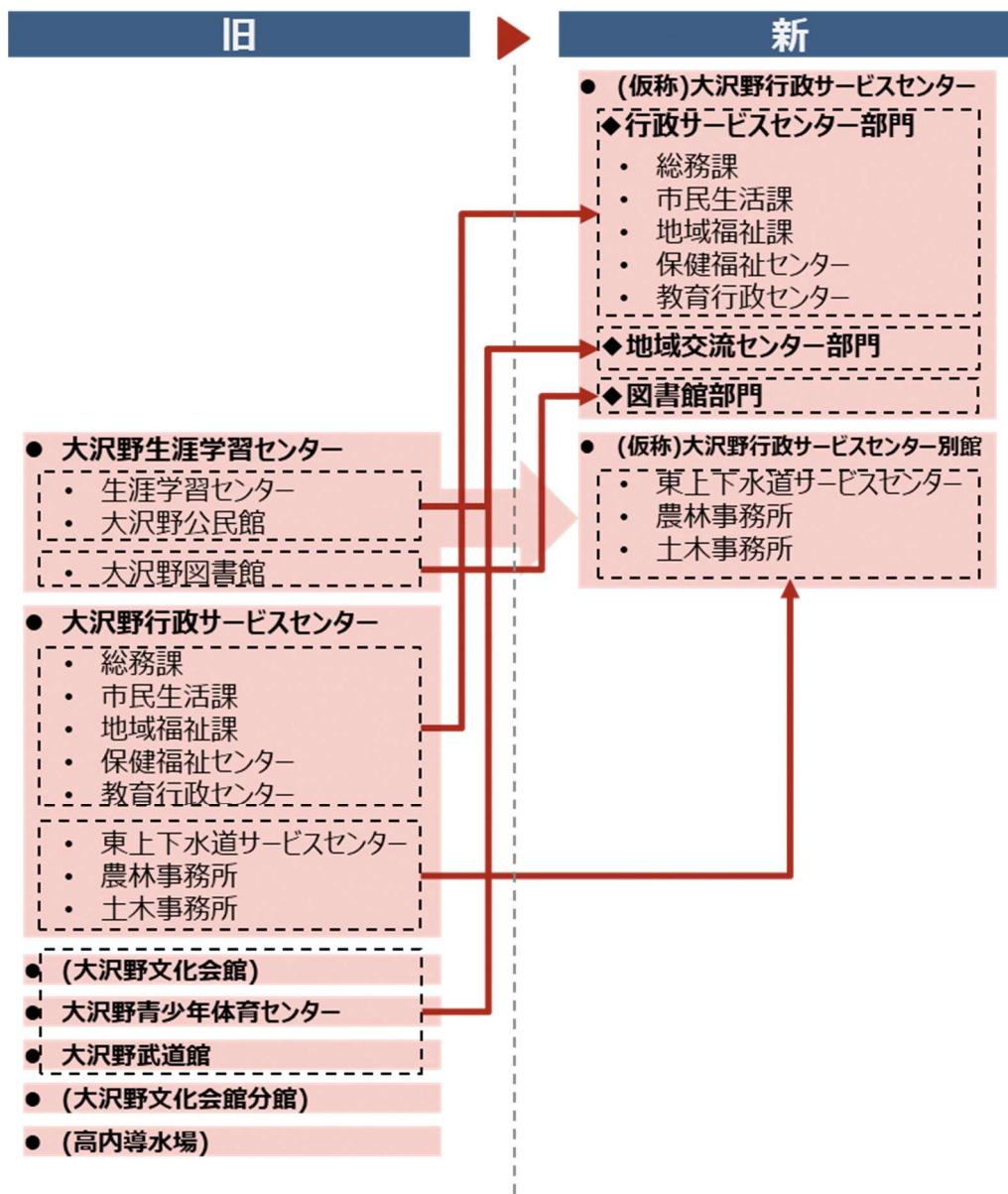
段階・リスク種類	リスク内容	負担者	
		本市	事業者
■共通			
応募に係る費用	本事業への応募に係る費用		○
募集手続	募集要項等の誤り、募集手続の誤り	○	
許認可の遅延等	本市の帰責事由による許認可の取得遅延、失効	○	
	上記以外の事由による許認可の取得の遅延、失効		○
住民対応	本事業を行うこと自体に関する反対運動、訴訟等	○	
	上記以外の事由に関する反対運動、訴訟等		○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	
	上記以外の法令の新設・変更等		○
税制変更	消費税の変更	○	
	その他関連税制度の変更		○
政策変更	本市の政策変更による事業内容の変更、中止	○	
議会承認	本市の帰責事由により議会承認が得られなかった場合	○	
	上記以外の事由により議会承認が得られなかった場合		○
労災	民間事業者が行う業務における従業員の労働災害		○
資金調達	市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの	○	
	上記以外の資金の確保に関するもの		○
金利変動	金利の変動※1	○	○
物価変動	物価の変動（インフレ・デフレ）※2	○	○
不可抗力	不可抗力による物的・人的損害※3	○	△
事業中止・延期	本市の帰責事由による事業中止・延期	○	
	上記以外の帰責事由による事業中止・延期		○
■契約前			
契約締結	本市の帰責事由による契約締結遅延・未締結	○	
	上記以外の帰責事由による契約締結遅延・未締結		○
■設計段階			
測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	上記以外の測量・調査に関するもの		○
設計変更	本市の帰責事由による設計変更、費用増加	○	
	上記以外の帰責事由による設計変更、費用増加		○
設計完了の遅延	本市の帰責事由による設計完了の遅延	○	
	上記以外の帰責事由による設計完了の遅延		○
第三者賠償	設計業務に起因する騒音、振動、電波障害及び有害物質の流出等に関するもの		○

段階・リスク種類	リスク内容	負担者	
		本市	事業者
■建設段階			
事業用地の確保	施設建設に必要な事業用地確保	○	
地下埋蔵物	あらかじめ想定し得ない地下埋設物の顕在化による費用増加、遅延	○	
	地下埋設物に関する上記以外のもの		○
土壌汚染	あらかじめ想定し得ない土壌汚染による費用増加、遅延	○	
工事費増大	本市の帰責事由による工事費増大	○	
	上記以外の帰責事由による工事費増大		○
工期遅延	本市の帰責事由による工期遅延	○	
	上記以外の帰責事由による工期遅延		○
性能未達	契約で定められた要求水準の未達		○
工事監理	工事監理の不備による損害、費用増加、遅延		○
第三者賠償	建設業務に起因する騒音、振動、電波障害及び有害物質の流出等に関するもの		○
施設損害	引渡し前の施設等の損害		○
■維持管理段階			
維持管理開始遅延	本市の帰責事由による維持管理開始遅延	○	
	上記以外の帰責事由による維持管理開始遅延		○
第三者賠償	維持管理業務に起因する騒音、振動、電波障害及び有害物質の流出等に関するもの		○
施設の瑕疵	施設に瑕疵があった際の修繕、損害賠償		○
情報漏えいリスク	本市の帰責事由による情報漏えい	○	
	上記以外の帰責事由による情報漏えい		○
要求水準未達	契約で定められた要求水準の未達		○
維持管理費増大	本市の帰責事由によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの（物価変動、金利変動によるものを除く）		○
施設・設備・備品・資料等の消失・滅失・損傷・盗難等	①要求水準書等に示す民間事業者が行う業務範囲内のもの		○
	②①以外のもので、修繕費等が1件当たり50万円以下（税抜）のもの		○
	③①及び②以外並びに本市の帰責事由によるもの	○	
支払遅延・不能	本市の帰責事由による対価の支払遅延・不能	○	
■移管			
性能確保	本事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
移管手続	本事業の終了手続に係る諸費用に関するもの		○

※1：金利変動は、施設等の所有権移転時及び供用開始後一定期間後を目処に、基準金利の見直しを予定している。これ以外の金利変動については民間事業者の負担とする。

- ※2：物価変動は、事業契約に定める改定ルールに基づき、建設工事費、維持管理費の増減を行うことを予定している。これ以外の物価変動リスクについては民間事業者の負担とする。
- ※3：不可抗力は、天災（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、落雷等）や戦争、テロ、疫病等、本市及び民間事業者のいずれの責にも帰すことができない自然的又は人為的な事象を想定している。





※ 大沢野文化会館、大沢野文化会館分館及び高内導水場の機能は既に廃止している。

※ 富山市南商工会館は、本市の施設ではないため本表には記載していない。

別紙5 用語の定義

用語	定義
本事業	大沢野地域公共施設複合化事業
応募者	本事業に提案書類を提出したもの
優先交渉権者	優先交渉権者選定基準に基づき選定された応募者
自主提案施設事業者等	自主提案施設を提案した場合、自主提案施設の整備運営を行う事業者（SPC 又は自主提案施設事業者）
（仮称）大沢野行政サービスセンター	PFI 事業として、新規整備及び維持管理される新規複合施設
（仮称）大沢野行政サービスセンター別館	PFI 事業として、大沢野生涯学習センターを改修し、維持管理される新規複合施設
新規複合施設	（仮称）大沢野行政サービスセンター及び（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の総称
自主提案施設	自主提案事業として、本市と土地売買契約、事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約締結後に、自主提案施設の事業者が整備する施設
既存施設①	大沢野文化会館、富山市南商工会館、高内導水場、大沢野武道館、大沢野青少年体育センター及び大沢野文化会館分館等の一部又は総称
既存施設②	大沢野行政サービスセンター
既存施設	既存施設①及び②の総称
サービス購入費A	民間事業者が本事業のうち（仮称）大沢野行政サービスセンターの統括管理、設計、建設及び工事監理業務を遂行する対価
サービス購入費B	民間事業者が本事業のうち（仮称）大沢野行政サービスセンター別館の改修業務を遂行する対価
サービス購入費C	民間事業者が本事業のうち新規複合施設の統括管理及び維持管理業務を遂行する対価
サービス購入費D-1	民間事業者が本事業のうち新規複合施設への什器・備品等調達・設置業務のうち新規什器・備品等調達・設置業務及び既存什器備品廃棄業務を遂行する対価
サービス購入費D-2	民間事業者が本事業のうち新規複合施設への什器・備品等調達・設置業務のうち既存什器備品等引越業務を遂行する対価
サービス購入費E-1	民間事業者が本事業のうち既存施設①の解体業務を遂行する対価
サービス購入費E-2	民間事業者が本事業のうち既存施設②の解体業務を遂行する対価
サービス購入費	サービス購入費A、B、C、D-1、D-2、E-1及びE-2の総称

以上