

中規模ホ－ル整備官民連携事業 募集要項

令和元年 7 月
(令和元年 9 月修正版)
富山市

目次

1. 募集要項等の位置づけ	1
2. 事業の目的及び内容	2
(1) 事業の目的	2
(2) 基本方針	2
(3) 事業名称	3
(4) 事業実施場所	3
(5) 公共施設等の管理者等の名称	4
(6) 事業の概要	4
(7) 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	6
(8) 遵守すべき法制度等	7
3. 応募者に関する条件等	7
(1) 応募者の備えるべき参加資格要件	7
(2) 応募に関する留意事項	11
4. 事業者募集のスケジュール	12
5. 応募手続き等	12
(1) 担当窓口	12
(2) 応募に関する手続き	13
(3) 提案価格	15
(4) 土地売買価格	15
6. 提案の審査及び選定に関する事項	16
(1) 選定委員会	16
(2) 審査の手順及び方法	16
(3) 次点交渉権者との協議	17
(4) 事業者を選定しない場合	17
7. 提案に関する条件	17
(1) 本市の費用負担	17
(2) 整備に当たって配慮すべき事項	17
(3) 本市と事業者の責任分担	18
8. 事業契約に関する事項	18
(1) 基本協定の締結	18
(2) SPC の設立	18
(3) 事業契約の締結	18
(4) 契約保証金	19
(5) 保険	19
(6) 事業者の事業契約上の地位	19
9. 土地売買契約に関する事項	19

(1)	基本協定の締結	19
(2)	土地売買契約の締結	19
(3)	土地の譲渡	19
(4)	債権の譲渡及び契約上の地位	19
10.	その他	20
(1)	事業の継続が困難となった場合の措置	20
(2)	金融機関と本市の協議（直接協定）	20
(3)	法制上及び税制上の措置	20
(4)	財政上及び金融上の支援	20
(5)	情報公開及び情報提供	20
別紙1	リスク分担表	21
別紙2	業務分担表	23
別紙3	民間付帯事業に関する条件	24
別紙4	用語集	26

1. 募集要項等の位置づけ

中規模ホール整備官民連携事業募集要項（以下、「募集要項」という。）は、富山市（以下、「本市」という。）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、「P F I 法」という。）に基づき、特定事業として選定した中規模ホール整備官民連携事業（以下、「本事業」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するため、公募に参加しようとする者（以下、「応募者」という。）を対象に配布するものである。

募集要項は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、富山市契約規則（平成 17 年 4 月 1 日規則第 37 号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、本書では、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- 要求水準書 : 本市が事業者に要求する具体的な既存施設解体撤去・杭撤去、施設整備、維持管理のサービス水準を示すもの。（添付資料含む）
- 優先交渉権者選定基準 : 応募者から提出された提案を評価し、本事業を実施する民間事業者を選定する基準を示すもの。
- 様式集及び作成要領 : 応募者が提出する参加申請書類及び提案書類等の作成に使用する様式及び当該様式の作成要領を示すもの。
- 基本協定書（案） : 本事業実施に係る契約（以下、「事業契約」という。）の締結に向けて、本市と優先交渉権者の間の基本的な協約事項を示すもの。
- 事業契約書（案） : 本事業の実施に係る契約の内容を示すもの（仮契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）
- 土地売買に関する基本協定書（案） : 土地売買契約締結に向けて、本市と余剰地売却先事業者の間での基本的な協約条項を示すもの。
- 土地売買契約書（案） : 本市が余剰地売却先事業者に譲渡する土地の売買に係る契約の内容を示すもの。

募集要項等とそれらに関する質問回答に相違のある場合は、質問回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項に関する質問回答によるものとする。

なお、令和元年 4 月及び 5 月に本市が本事業に関して公表した実施方針及び要求水準書（案）（添付資料を含む。）及びこれに対する質問回答は、本公募の条件を構成しない。

2. 事業の目的及び内容

(1) 事業の目的

本市では、平成 26 年度の「富山市芸術文化ホール活性化検討会議」において活性化対策の一つとして、ハード面からの活性化という観点から「中ホールの整備の検討」が掲げられ、「演目の幅がより一層広がり、利用が促進されるよう、富山市芸術文化ホールの北側市有地の活用も含めた中ホールの整備について検討されたい」との意見があったことを受けて、平成 28 年度に策定された「富山市文化創造都市ビジョン」、平成 29 年 3 月に公表された「第 2 次富山市総合計画 前期基本計画」等を通じてその整備方針を示してきた。

また、「富山市公共施設等総合管理計画」や「富山市公共施設マネジメントアクションプラン」では、地域の実情や市民ニーズに適合した行政サービスをより効率的に提供できるよう、施設の廃止や複合化などの再整備を図っていくこととしており、老朽化や耐震性の不足などから、大沢野文化会館を平成 28 年度末、大山文化会館を平成 30 年度末で廃止することとしたが、中規模かつ芸術文化の催し等に適したホールは非常に限定されることが想定されることから、中規模ホールの整備については、早期に着手することとした。

平成 31 (2019) 年 4 月に、中規模ホールの整備推進へ向けて、本市が考える基本的な方針を確認するとともに、具体化する上で必要な施設及び設備の整備、並びに管理運営の考えを示す「中規模ホール整備官民連携事業基本計画」を取りまとめた。

本事業を進めるにあたっては、民間事業者の資金やノウハウを活用することにより財政支出の縮減と平準化、サービスの質の向上を図ることを目指す。

(2) 基本方針

中規模ホール（以下、「本施設」という。）整備の基本方針は、次のとおりである。

- (1) 富山市芸術文化ホールと連携し、市民の芸術文化活動の充実に資する施設とします。
- (2) 多様な芸術文化に親しむことができる施設とします。
- (3) 市民ニーズに合った、市民が使いやすい施設とします。

〔個別方針〕

①富山市芸術文化ホールとの連携が図れる施設

規模の異なる複数のホールを整備することで、全国大会規模のコンベンションやコンクール等が開催でき、さらに多様な芸術文化に親しむことが可能となるため、大規模な催事が可能な富山市芸術文化ホールとの差別化と連携が図れる施設とします。

②提供できるジャンルの幅が広がる施設

ホールの客席規模によって適した演目は異なります。本市内に類似施設の少ない規模のホールとすること、及び可変性の高い施設とすることで、多様な用途や演目に対応可能な施設とします。

③「本物」の芸術文化とふれあい、体験することができる施設

演者の細かい表情やしぐさが確認できる適度な客席数や、優れた舞台及び舞台設備により、質の高い「本物」の芸術文化とふれあう機会を提供できる施設とします。

④より多くの人が親しみを持てる施設

客席と演者との一体感が体験できる公演や、参加・体験型プログラムを実施することで、より多くの人が利用可能で親しみを持てる施設とします。

⑤多様な利用者が安心して快適に過ごせる施設

駅北口の新たな顔として、中規模ホールは富山市芸術文化ホールとともに本市の芸術文化施設の拠点となるようにすることから、多様な利用者が訪れることが期待されます。そこで、ユニバーサルデザインに配慮するなど、多様な利用者が安心して快適に過ごせる施設とすることで、より満足度の向上を図り、繰り返し多くの人を訪れるような、にぎわいの生まれる施設とします。

⑥将来にわたり効率的な運営が可能な施設

施設整備段階から、長期にわたる維持管理・運営期間を見据え、運営や維持管理費用の負担軽減に取り組み、効率的な運営が可能な施設とします。

(3) 事業名称

中規模ホール整備官民連携事業

(4) 事業実施場所

1) 事業用地

富山県富山市牛島町 109 番 2 (富山市芸術文化ホール隣接地)

2) 敷地面積

8,472.09 m² (2,562.80 坪)

(5) 公共施設等の管理者等の名称

富山市長 森 雅志

(6) 事業の概要

1) 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、公共施設等の管理者である本市が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、事業者が、既存施設解体撤去・杭撤去業務を行い、本施設を整備し、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 Operate) 方式により実施する。

民間付帯事業は、事業用地を売却する方式で実施する。

2) 事業者の業務範囲

本事業における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。

【PFI事業】

ア 既存施設解体撤去・杭撤去業務

- a 解体撤去事前調査業務
- b 解体設計業務
- c 解体撤去・杭撤去工事業務
- d 解体撤去・杭撤去工事監理業務
- e その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ 中規模ホール施設整備業務

- a 調査業務
- b 設計業務
- c 建設業務
- d 工事監理業務
- e 所有権移転等業務
- f 一般備品調達業務
- g その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 中規模ホール維持管理業務

- a 建物保守管理業務
- b 建物設備保守管理業務

- c 外構保守管理業務
- d 建物・建物設備修繕更新業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 植栽管理業務
- h 警備業務
- i その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

【民間付帯事業】

- ア 民間施設整備等業務

3) 事業者の収入

本市は、本事業のうち PFI 事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約に定めるサービスの対価を、事業期間終了までの間、一括払い又は分割払いにて支払う。サービスの対価は、既存施設解体撤去・杭撤去業務に係る対価、中規模ホール施設整備業務に係る対価及び中規模ホール維持管理業務に係る対価からなる。

4) 事業期間

① PFI 事業

事業契約締結日から令和 20（2038）年 3 月末日までとする。このうち、維持管理期間は、令和 5（2023）年 4 月から令和 20（2038）年 3 月末日までの 15 年とする。なお、事業期間終了後の維持管理について、必要に応じ事業者と協議することがある。

② 民間付帯事業

民間付帯事業については、土地売買契約締結後に工事着手が可能となるものとし、また中規模ホール完成後概ね 2 年以内に施設が完成することを条件とする。

5) 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 2（2020）年 2 月	仮契約締結
令和 2（2020）年 3 月	本契約締結
令和 2（2020）年 4 月 ～令和 5（2023）年 3 月	設計、建設、杭撤去、既存施設解体撤去 ※既存施設解体撤去は令和 2（2020）年 10 月以降
令和 3 年（2021）年 4 月以降	土地売買契約の締結（既存施設解体撤去・杭撤去業務完了後）

～令和 5（2023）年 3 月	本施設の引き渡し
令和 5（2023）年 4 月以降	本施設供用開始
令和 5（2023）年 4 月 ～令和 20（2038）年 3 月	本施設維持管理
令和 20（2038）年 3 月末	PFI 事業 事業期間終了

6) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は速やかに本施設から退去すること。

なお、事業者は、事業契約期間満了後に本市又は本市の指定する者が本施設について継続的に維持管理業務を行うことができるように、事業契約期間満了時の 3 年前から本施設の維持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市又は本市の指定する者に提供する等、事業の引継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書（案）において示す。）

(7) 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、事業者が実施する PFI 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、事業契約書（案）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、既存施設解体撤去・杭撤去業務時、設計時、工事施工時、工事完成時、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。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、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。

(8) 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施にあたって、要求水準書に記載する各種法令等を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

余剰地売却先事業者は、本事業の実施にあ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。

3. 応募者に関する条件等

(1) 応募者の備えるべき参加資格要件

1) 応募者の構成員、協力企業及び余剰地売却先事業者

応募者は、構成員、協力企業及び余剰地売却先事業者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、協力企業及び余剰地売却先事業者の企業名並びにそれらが携わる業務について明らかにするものとする。なお、構成員、協力企業及び余剰地売却先事業者の定義は次のとおりである。

- ・「構成員」とは、SPC に対して出資をする者であり、SPC が直接業務を委託し、又は請け負わせることを予定する者をいう。
- ・「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、又は請け負わせることを予定する者をいう。
- ・「余剰地売却先事業者」とは、民間付帯事業において本市が余剰地を売却する者をいう。

2) 応募者の構成等

ア 応募者は、本事業について次の a～e 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とともに、余剰地売却先事業者が必ず含まれるグループとする。なお、SPC に出資する企業（構成員）及び余剰地売却先事業者は、全てグループに含めるものとする。また、余剰地売却先事業者は、構成員又は協力企業になる必要はないが、構成員又は協力企業の立場を兼務することも可能である。

- a 本施設の設計及び既存施設の解体設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）
- b 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- c 本施設の建設工事及び解体撤去・杭撤去工事の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
- d 本施設の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）
- e 既存施設解体撤去・杭撤去業務（解体設計を除く）を行う企業（以下「解体企業」という。）

イ 前記 ア a～e 以外の業務を実施する者を構成員又は協力企業としてグループに含

めることも可能とする。

ウ 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、建設企業若しくは解体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、当該企業の役員を現に兼ねている者又は一方の企業の役員が当該企業の役員を現に兼ねている者をいう。(以下、本募集要項において同じ。)

エ 応募者の構成員、協力企業又は余剰地売却先事業者が、他の応募者の構成員、協力企業、又は余剰地売却先事業者となることは認めない。

オ 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。）を定めるとし、代表企業が応募手続き等を行うこととする。

3) 応募者の参加資格要件

応募者の構成員、協力企業及び余剰地売却先事業者は、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録された者であること。

② 業務別の参加資格要件

ア 設計企業は、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 建設企業は、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。

ウ 工事監理企業は、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。

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、協力企業及び余剰地売却先事業者と
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者は、次のとおり。

・株式会社日本経済研究所 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

- ・株式会社シアターワークショップ 東京都渋谷区神宮前6-23-3
 - ・長島・大野・常松法律事務所 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
- ス 「中規模ホール官民連携事業PFI事業者選定委員会」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、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、仮事業契約締結までに、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。
- カ 事業期間中に構成員が本市の承諾を得て株式を第三者に譲渡する場合であっても、事業契約が終了するまで構成員（応募時に構成員として届け出た者）で過半数の株式を保有するものとし、代表企業は全ての株主の中で最大の出資比率及び議決権割合を維持するものとする。

⑦ 代表企業、構成員、協力企業又は余剰地売却先事業者の変更

参加表明書提出以降、代表企業、構成員、協力企業及び余剰地売却先事業者の変更は、原則として認めない。ただし、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、追加及び変更を可能とすることがある。

(2) 応募に関する留意事項

1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

2) 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。

3) 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。

4) 応募に係る提案書類の取扱い

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、本市が事業者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

提案のなかで特許権、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、原則として応募者が負うものとする。

5) 提出書類の取扱い

提出された書類については、原則として変更できないものとする。また、提案書類は返却しない。

6) 市の提供する資料の取扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

7) 応募の無効

以下のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。

- ① 参加資格のない者が行った応募
- ② 委任状を提出しない代理人による応募
- ③ 記名押印を欠く応募
- ④ 金額を訂正した応募

- ⑤ 誤字、脱字等により意思表示が不明確である応募
- ⑥ 同一の応募者による複数の応募
- ⑦ 同一事項の応募について他人の代理人を兼ね、又は2以上の代理をした者の応募
- ⑧ その他応募に関する条件に違反した応募

8) 必要事項の通知

募集要項等に定めるもののほか、応募にあたっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

4. 事業者募集のスケジュール

募集及び選定のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

日程	内容
令和元（2019）年7月	特定事業の選定・公表
令和元（2019）年7月	募集要項等の公表、説明会、現地説明会
令和元（2019）年7～9月	募集要項等に関する質問の受付・回答
令和元（2019）年8～9月	個別対話の実施
令和元（2019）年10～11月	参加表明書の受付、参加資格審査
令和元（2019）年11月	提案書類の提出
令和2（2020）年1月頃	優先交渉権者の決定及び公表
令和2（2020）年1月頃	基本協定の締結
令和2（2020）年2月頃	仮事業契約の締結
令和2（2020）年3月頃	市議会の議決（本契約の締結）
令和3（2021）年4月以降	土地売買契約の締結

5. 応募手続き等

(1) 担当窓口

応募手続きについての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

富山市企画管理部文化国際課

住所 〒930-8510 富山市新桜町7番38号

電話 076-443-2040

F A X 076-443-2170

メール bunkakokusai-01@city.toyama.lg.jp

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

(2) 応募に関する手続き

1) 募集要項等に関する説明会及び現地説明会

本市は、本事業への参加を予定している者に対し、募集要項等に関する説明会、及び現地説明会を以下のとおり実施する。

なお、参加希望者は、説明会等参加申込書（様式1）に必要事項を記載の上、担当窓口にて電子メールにより提出すること。

① 募集要項等説明会及び現地説明会

日時：令和元（2019）年7月18日（木）13時30分から

場所：富山市芸術文化ホール

2) 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、事前に担当窓口にて連絡すること。

【閲覧資料】

閲覧期間：令和元（2019）年7月8日（月）～令和元（2019）年10月28日（月）
（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

閲覧場所：担当窓口

【貸与資料】

資料の貸出：持参したCD-ROMに複製の上、貸し出す。希望者は、「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」（様式2）及びCD-ROM1枚を提出すること。

貸与場所：担当窓口

3) 募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項等に関する質問・意見を、以下のとおり受け付ける。

① 第1回

受付期間：公表日～令和元（2019）年7月25日（木）17時

受付方法：募集要項等に関する質問書（様式3）、募集要項等に関する意見書（様式4）に必要事項を記入の上、担当窓口にて電子メールにより提出すること。また、事業者は必ず到着の確認を行うこと。

回答：8月7日（水）までに、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。

② 第2回

受付期間：令和元（2019）年9月9日（月）～9月12日（木）17時

受付方法：募集要項等に関する質問書（様式3）、募集要項等に関する意見書（様式4）に記入の上、担当窓口原則として電子メールにより提出すること。

また、事業者は必ず到着の確認を行うこと。

回答：9月26日（木）までに、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。

4) 個別対話の実施

本公募の条件、業務要求水準に関する事項及び民間付帯事業の提案可能範囲等についての確認を行うことを目的に、事業者と市との間で個別対話を実施する。個別対話を希望する事業者は、後日公表する「個別対話の実施要領」を参照の上、以下の通り申し込むこと。

① 実施期間：令和元（2019）年8月19日（月）～8月23日（金）

② 受付期間：令和元（2019）年8月5日（月）～8月9日（金）17時

③ 受付方法：個別対話申込書（別途公表する様式を使用）に個別に記入の上、担当窓口原則として電子メールにより提出すること。また、事業者は必ず到着の確認を行うこと。

④ 注意事項：対話の内容については、事業者が公開を可としたもの、及び、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがないと市が認めたもので、かつすべての事業者が共有することが望ましいと市が考えた内容については、事業者の確認の上、市ホームページにて公表する場合がある。

⑤ 留意事項：対話の内容及び結果は、後日の提案審査に影響をしない。また、対話に参加しないものが本事業に応募することを妨げるものではない。

5) 参加資格審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

参加資格審査に関する書類を提出する応募者は、以下の期間に提出しなければならない。

受付期間：令和元（2019）年10月29日（火）～10月31日（木）

（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

提出場所：担当窓口

提出方法：持参又は郵送すること。

提出書類：様式集及び作成要領を参照すること。

提出部数：正本1部、副本（コピー）1部の合計2部を提出すること。

結果通知：令和元（2019）年11月5日（火）を予定している。

6) 提案審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

提案審査に関する書類を提出する応募者は、以下の期間に提出しなければならない。

受付期間：令和元（2019）年 11 月 18 日（月）～11 月 20 日（水）

（閉庁日を除く、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

提出場所：担当窓口

提出方法：持参又は郵送すること。

持参する場合は、事前に担当窓口に連絡すること。

提出書類：様式集及び作成要領を参照すること。

提出部数：様式集及び作成要領を参照すること。

7) ヒアリング等の実施

令和 2（2020）年 1 月頃に提案書類の内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

(3) 提案価格

1) 提案価格の算定方法

サービス対価 A～F の合計金額を提案価格とすること。

なお、サービス対価 E の算定に用いる割賦金利は、次の基準金利に応募者の提案するスプレッドを加えたものとする。

基準金利 (提案用基準金利)	令和元（2019）年 10 月 18 日東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレート 上記により基準金利がマイナスになる場合は、0%とする。
-------------------	---

2) 提案価格の上限価格

6,987,000 千円

（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含まない。）

(4) 土地売買価格

民間付帯事業における余剰地の土地売買価格は、土地売買契約締結前に本市が実施する土地の鑑定評価に基づき、鑑定評価額以上で購入することを条件とする。売却代金の支払いは一括払いとする。

なお、令和元（2019）年 5 月 1 日時点での不動産鑑定評価額は次のとおりである。

185,000 円／㎡

6. 提案の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あたり、本市は、学識経験者等で構成する「中規模ホール整備官民連携事業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等の事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、優先交渉権者選定基準に基づき応募者の提案を審査する。

選定委員会は必要に応じて、舞台芸術・ホール運営・にぎわいの創出等を含む専門の立場の方に意見を求めることができることとする。

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、事業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。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	高橋 啓	金沢学院大学 副学長・経営情報学部長
委員	久保田 善明	富山大学 都市デザイン学部 教授
委員	布目 剛	公認会計士
委員	伊東 正示	株式会社シアターワークショップ 代表取締役
委員	今本 雅祥	富山市副市長
委員	西田 政司	富山市企画管理部長

(2) 審査の手順及び方法

1) 参加資格審査

参加資格審査に関する書類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

優先交渉権者選定基準に従い、選定委員会で提案書類を総合的に審査・評価する。

3) 審査事項

優先交渉権者選定基準に示す。

4) 審査結果

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い、その審査結果を本市ホームページ等で公表する。

(3) 次点交渉権者との協議

1) 事業契約の内容に関する協議が成立しない場合

本市は、事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行うことができる。

2) 事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

本市は、事業契約締結までに優先交渉権者が3(1)「応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行うことができる。

(4) 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において、最終的に応募者が無い、あるいは、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。

7. 提案に関する条件

(1) 本市の費用負担

以下の費用については、本市又は本市の指定する者が費用負担するものとする。

① 本施設の維持管理・運営に係る光熱水費（電気、ガス、上下水道）及び燃料費（※非常用自家発電を設置する場合）は本市又は本市の指定する者が負担する。

② 大規模修繕費

事業期間中に本施設の大規模修繕が発生した場合、本市が費用負担し、本事業とは別途実施する。

(2) 整備に当たって配慮すべき事項

1) 整備場所に関する条件

本市が進める南北一体化の象徴的施設として、富山駅・富山ライトレールの新停留場（仮称ブルーバール停留場）・富山市芸術文化ホールからの動線に配慮すること。

2) 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。

騒音・振動の発生する工事は、原則として10時～15時の間に行うこと。

3) 民間施設の整備に関する条件

民間施設については、応募者の自由提案とするが、駅北口エリアの新たな顔にふさわしい風格を持ち、また本市の芸術文化施設の拠点である富山市芸術文化ホールや新たに整備される本施設その他周辺と調和した美しい景観を形成することが望ましい。

なお、使用することのできない用途等、整備に関する条件については「別紙3 民間付帯事業に関する条件」に定める。

(3) 本市と事業者の責任分担

1) 責任分担に関する基本的な考え方

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ができることを基本的な考え方とする。

2) 想定されるリスクと責任の分担

本事業（PFI 事業）において想定されるリスク及び本市と事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」に定めるとおりであり、詳細は、事業契約書（案）に示す。応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

なお、本市及び事業者は、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留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

8. 事業契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、基本協定を本市と締結しなければならない。

(2) SPC の設立

- 1) 優先交渉権者は、仮契約締結までに本事業（PFI 事業）を実施する会社法に定める株式会社として SPC を富山市内において設立するものとする。
- 2) 優先交渉権者の構成員は SPC へ出資することとし、構成員以外のものが SPC へ出資することは認めない。その他の SPC に関する条件については、本募集要項 3（1）
- 3) ⑥「SPC の設立」を参照すること。

(3) 事業契約の締結

本市と優先交渉権者が設立した SPC は、SPC 設立後、事業契約書（案）に基づき、速やかに仮契約の締結を行う。本市は、令和 2（2020）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り、事業契約の締結について富山市議会の議決を経たとき、本契約とする。なお、本市は当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

契約書作成に要する費用は、事業者の負担とする。

(4) 契約保証金

契約保証金については、事業契約書（案）を参照すること。

(5) 保険

事業者が付すべき保険については、事業契約書（案）を参照すること。

(6) 事業者の事業契約上の地位

本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。

9. 土地売買契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

余剰地売却先事業者は、優先交渉権者決定後速やかに、土地売買に関する基本協定書（案）に基づき、土地売買に係る基本協定を本市と締結しなければならない。

(2) 土地売買契約の締結

本市は、余剰地売却先事業者との間で、土地売買契約を締結する。

(3) 土地の譲渡

本市と余剰地売却先事業者が土地売買契約を締結した場合、余剰地売却先事業者は、土地の全部または一部を第三者に譲渡、賃貸又は担保に供するその他の方法により処分を行う場合、事前に本市に通知しなければならない。

(4) 債権の譲渡及び契約上の地位

本市と余剰地売却先事業者が土地売買契約に係る基本協定及び土地売買契約を締結した場合、余剰地売却先企業が本市に対して有する土地売買契約にかかる土地の債権（土地買受の権利）を譲渡するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。

10. その他

(1) 事業の継続が困難となった場合の措置

事業者は、PFI 事業について 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ずることとする。事業の継続が困難となった場合の措置の詳細については、基本協定書（案）及び事業契約書（案）に定める。

なお、PFI 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、他の事業者と事業の継続につき協議することができること、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、本市が契約を解除した場合には、本市は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とする。民間付帯事業に関する条件については、土地売買に関する基本協定書及び土地売買契約に定めるものとする。

また、余剰地売却先事業者の倒産等により民間付帯事業の継続が困難になった場合、事業者は、代替事業者を確保するなど民間付帯事業が継続できるよう努力するものとする。詳細は、基本協定書（案）に定める。

(2) 金融機関と本市の協議（直接協定）

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、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。

(3) 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。

(4) 財政上及び金融上の支援

本市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。ただし、事業者が本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、本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。

(5) 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。

別紙 1 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
共通	応募にかかる費用	本事業への応募にかかる費用		○
	募集手続き	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	○	
		事業者が行う業務、事業者の提案内容に関する反対運動、訴訟等		○
	環境対策	事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出等）		○
	法令変更	本事業のみに直接関係する法令の新設・変更等	○	
		その他広く民間事業者一般に影響を与える法令の新設・変更等		○
	税制変更	サービス対価の支払いに係る消費税の変更	○	
		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	○	
	第三者賠償	本市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
		上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合		○
	労災	事業者が行う業務における従業員の労働災害		○
	資金調達	本事業の実施に必要な資金調達		○
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	○		
	事業者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	○	
		事業者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	○	
		事業者が実施した測量・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	○	
		事業者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	○		
	事業者の帰責事由による設計完了の遅延		○	
設 建	事業用地の確保	施設建設に必要な事業用地確保	○	

	資材置き場の確保	施設建設、造成等に要する資材置き場の確保		○
	残土置場の確保	施設等の建設等に必要残土置場の確保		○
	地下埋設物	あらかじめ想定しえ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	あらかじめ想定しえ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	○	
		事業者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	○	
		事業者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		○	
施設損害	引き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	○	
		事業者の帰責事由による維持管理開始遅延		○
	施設の瑕疵	施設に瑕疵があった際の修繕、損害賠償		○
	技術革新	技術の陳腐化による機器更新費用等		○
	情報漏洩リスク	本市の帰責事由による情報漏洩	○	
		事業者の帰責事由による情報漏洩		○
	要求水準未達	契約で定められた要求水準の未達		○
	維持管理運営費増大	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）※4		○
	施設・設備・備品・資料等の消失・減失・損傷・盗難等	本市の帰責事由によるもの	○	
事業者が管理者の注意義務を行ったことによる第三者の責めによるもの			○	
上記以外の要因によるもの		○		
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		○

※「リスク分担」の欄中、「○」は主分担を、「△」は従分担を示す

※負担者「本市」には、本市及び本市の指定する者を含むものとする

※1 金利変動は、施設等の所有権移転時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、維持管理運営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。

※4 光熱水費（電気、ガス、水道、燃料費（※非常用自家発電を設置する場合））については、本市又は本市の指定する者が実費を負担することとする。

別紙2 業務分担表

	本市	事業者	余剰地売却先事業者 民間施設開発事業者
既存施設の解体撤去・杭撤去		○	
本施設の設計		○	
本施設の建設		○	
本施設の維持管理		○	
本施設の運営	○		
土地の分筆			○
民間施設の開発			○
民間施設の運営			○

※「本市」には、本市及び本市の指定する者を含むものとする

別紙 3 民間付帯事業に関する条件

1 民間付帯事業の趣旨

中規模ホール整備と余剰地活用を一体として提案を求めることにより、駅北口エリアの新たな顔としてふさわしい風格のある美しい景観の形成と公有資産の最適・有効活用を図る。

2 民間付帯事業の計画に係る条件

(1) 本市が期待する事業

路面電車の南北一体化を見据え、コンパクトシティ施策における富山駅北口エリアの拠点として、人々の交流を生み出すことでにぎわいを創出し、まちの活性化に資する事業を期待する。

富山市芸術文化ホール及び中規模ホールに隣接する特性を理解した計画を期待する。

(2) 民間施設の用途・内容の制限

民間施設の用途・内容については、応募者の自由提案とするが、以下の用途として使用することができないものとする。

- ① 「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。
- ② 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。
- ③ 「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など公序良俗に反する利用。
- ④ その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適當な用途。

(3) 余剰地の取扱い

① 余剰地売却先

余剰地売却先は、法人とする。

② 土地売買価格

土地売買価格は、土地売買契約締結前に本市が実施する土地の鑑定評価に基づき、鑑定評価額以上で購入することを条件とする。売却代金の支払いは一括払いとする。

③ 売買面積

最低面積を本市が指定する。最低売買面積は、4,000 m²以上とする。

④ 所有権の移転等

本市は、売却代金を全額受領したときに、余剰地の所有権を余剰地売却先事業者に移転する。民間施設の整備は所有権移転後に着手すること。

⑤ その他

余剰地について、本事業の事業期間中において、応募提案時の用途・内容を変更することは原則として認めない。

3 民間施設の整備・運営に関する事項

- ① 民間施設の配置は応募者の提案に委ねるが、富山市芸術文化ホール及び中規模ホール利用者のアクセスを妨げる配置は避けること。
- ② 各種法令及び地区計画に従うこと。
- ③ 関連機関との調整が必要な場合は、応募者、余剰地売却先事業者及び民間施設開発事業者の責任により調整を行うこと。
- ④ 民間施設と中規模ホールの合築は認めない。
- ⑤ 民間施設の整備・運営に関するすべてのリスクは、余剰地売却先事業者及び民間施設開発事業者が負うこと。
- ⑥ 民間施設の建設工事は、土地売買契約に基づき土地の所有権が余剰地売却先事業者に移転した後に着手しなければならない。
- ⑦ 民間施設は、中規模ホール完成後概ね2年以内に施設が完成することを条件とする。
- ⑧ 民間施設の建設工事は、富山市芸術文化ホール、中規模ホール及び隣接するホテル、商業施設、テレビ局等の運営に支障をきたさないよう実施すること。
- ⑨ 仮設工事事務所の設置や工事関係車両の通行など本市所有地を使用する必要がある場合は、本市と協議するものとする。
- ⑩ 余剰地売却にあたり必要な測量、分筆、登記、登録等はすべて余剰地売却先事業者の費用負担により行うこと。

別紙 4 用語集

用語	定義
応募者	本事業に提案書類を提出したもの
既存施設	富山市総合体育館分館
事業者	本市と本事業のうち PFI 事業に係る事業契約を締結し、本施設の整備等を実施する者
事業用地	富山県富山市牛島町 109 番 2 (富山市芸術文化ホール隣接地)
本事業	中規模ホール整備官民連携事業
本施設	中規模ホール
本施設用地予定地	事業用地のうち、民間提案に基づき本施設の整備用地とする部分
民間施設	本市との土地売買契約締結後に余剰地売却先事業者、あるいは余剰地売却先事業者から土地の貸与等を受けた民間事業者等が整備する施設
民間施設開発事業者	本市との土地売買契約締結後に民間施設を開発する者。なお、余剰地売却先事業者と同一の場合もある
民間付帯事業	本市との土地売買契約締結後に余剰地に民間施設を開発し、実施する事業
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
余剰地	事業用地のうち、民間提案に基づき民間付帯事業の整備用地とする部分
余剰地売却先事業者	民間付帯事業本市が余剰地を売却する者