

見附台周辺地区整備事業
(A・Cブロック)

実 施 方 針

平 塚 市
平成30年3月

《目 次》

第1章 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. 特定事業の選定及び公表に関する事項	8
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 特定事業者の募集及び選定方法	9
2. 特定事業者の募集及び選定の手順	9
第3章 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	17
1. 基本的考え方	17
2. 予想されるリスクと責任分担	17
3. 本事業の実施状況の監視(モニタリング)	17
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
1. 立地に関する事項	18
2. 施設計画の考え方	18
第5章 事業計画又は協定等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章 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. 特定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	21
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	21
3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合	21
4. その他	21
第7章 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3. その他の支援	22
第8章 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. 担当窓口	23
別紙ー1 本事業の施設構成イメージ及び事業スキーム	24
別紙ー2 事業対象地の案内図	25

平塚市（以下、「市」という。）は、見附台周辺地区整備事業（A・Cブロック）（以下、「本事業」という。）を「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。）に準ずる事業として実施を予定している。

本実施方針は、本事業を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（以下、「特定事業」という。）として、PFI 法に準ずる特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。詳細は、「別紙 - 1」を参照。）の選定等に関し定めるものである。

第 1 章 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

見附台周辺地区整備事業（A・Cブロック）

(2) 事業対象地の概要

所在地：平塚市見附町 16 ほか

敷地面積：約 23,500 m²

（A1 ブロック：約 15,100 m²、A2 ブロック：約 4,700 m²、C ブロック：約 3,700 m²）

※ 第 4 章 2 施設配置 参照

(3) 公共施設等の管理者等

平塚市長 落合 克宏

(4) 事業目的

見附台周辺地区は、平塚駅西口から至近に立地する約 2.5ha の公共用地であり、市民センターや崇善公民館、見附台公園及び見附台緑地など、市民はもとより来街者にも親しまれているエリアである。

しかし、これらの公共施設は老朽化が著しく、多様化する市民ニーズに応えられなくなっていることが問題となっている。他方、市民からはまちの活性化に繋がる賑わいと集客となり得る土地利用への期待が高まっている。

このため、文化の創造拠点として、ホール機能を備えた（仮称）新文化センターを整備し、中心商業地の活性化、回遊性、賑わい創出のため、商業・業務等施設を誘致するとともに、既存の公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間を創出し、見附台周辺地区全体の利便性を高めるために、本事業を実施する。

(5) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 公共施設等の名称

- ・（仮称）新文化センター（公用車用・主催者用の駐車場を含む）
- ・見附台公園
- ・見附台緑地
- ・江戸見附緑地
- ・外構

② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設を「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

(6) 事業概要

① 総則

ア (仮称) 新文化センターの内容

(仮称) 新文化センターは、大ホールを中心として、コンパクトで使いやすさに配慮し、子どもや若者を始めとして、幅広い年齢層を対象とした文化芸術活動の支援、賑わいを創出するスペースなどの機能や設備を備え、優れた芸術鑑賞機会や活動発表の場の提供、活動団体の支援や育成など、市民が誇れる芸術文化施設を目指す。

(仮称) 新文化センターの機能構成は下記の通りである。

- a. 大ホール：音楽公演や演劇、ダンスなど、幅広いジャンルに対応可能とし、オーケストラピットを備えたホール。客席数は、1,200 席程度を確保する。
- b. 多目的ホール：ダンス・演劇等の公演、ピアノ発表会などの小ホール的な活用から、大ホールのリハーサル、レセプションなど、様々な文化芸術活動を行うためのスペース。床面はフラットで 200 人程度の利用を可能とする。
- c. 文化活動支援機能：音を出しての練習、幅広い創作活動など、日常の市民の自発的な文化芸術活動を行うための部屋や文化芸術の様々な講座、団体の発表会、大ホール講演時の楽屋としての利用も可能な機能を確保する。
- d. その他：大ホールイベント時の待合場所のほか、「囲碁のまち」のPR、「七夕」等の紹介、ミニコンサートなどのイベントの開催も可能であり、市民が気軽に訪れ、文化に触れ、賑わいや交流を創出するエントランススペースを設ける。

イ 見附台公園の内容

見附台公園は、近隣公園としての機能整備を図る。また、公園内の広場は、民間活力により(仮称) 新文化センターと一体的なイベント等が実施可能な空間とする。

ウ 緑地等の内容

- a. 見附台緑地は現在の位置・規模で配置、必要な機能整備を図ることとする。
- b. 保全樹である「くすのき」は保存することとする。
- c. 江戸見附緑地については、CブロックにBブロックの江戸見附緑地と対になる位置に整備することとする。

エ 付帯事業

※ 付帯事業については、第1章 1. (6) ③ カ「付帯事業」を参照。

② 本事業の内容

市は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。

なお、(仮称) 新文化センター(外構及び公用車用・主催者用駐車場を含む)及び見附台公園等

(以下「公共施設等」という。)は、公の施設であることから、特定事業者は地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として、公共施設等の維持管理及び運営業務を実施する。

③ 特定事業者の業務範囲

本事業は、公共施設等の設計及び建設を行い、開館準備及び総括管理、維持管理、運営業務を実施することを業務の範囲とする。更に、特定事業者のうち、付帯事業を行うもの(以下、「付帯事業実施企業」という。)は、「余剰地活用事業」及び「自転車等駐車場事業」を行うものとする。

特定事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については、後日公表する「平塚市見附台周辺地区整備事業(A・Cブロック) 要求水準書(案)」(以下、「要求水準書(案)」という。)に示すとおりである。

ア 公共施設等の設計、建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 解体業務※
- d. 建設業務
- e. 各種申請等手続き業務及び関連業務

※ 市民センターの地下構造物・見附台公園・見附台広場等の解体

イ 開館準備業務

- a. 備品等の調達業務
- b. 供用開始準備業務

ウ 総括管理業務

- a. 日常管理業務
- b. その他の管理業務

エ 維持管理業務

- a. (仮称)新文化センター
 - i. 施設管理業務
 - ・ 保守・点検業務(建築物、建築設備、外構、環境衛生管理含む)
 - ・ 清掃業務
 - ・ 警備業務
 - ii. 備品管理業務
 - iii. 修繕・更新業務
- b. 見附台公園等
 - i. 施設管理業務
 - ・ 保守・点検業務(園路・広場、遊具施設、休養施設など、環境衛生管理含む)
 - ・ 清掃業務
 - ii. 修繕・更新業務

- ※ 特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に、施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

オ 運営業務

a. 施設貸出業務【貸館業務】

b. 芸術文化事業・普及振興事業実施業務

- ・ 主催事業
- ・ 自主事業

- ※ 上記 b. の運営に関する市と特定事業者の役割分担の詳細については、後日公表する「要求水準書(案)」に示すとおりである。なお、主催事業について、特定事業者は、(公財)平塚市まちづくり財団をはじめとする文化芸術団体と連携して事業を実施するものとする。

- ※ 本市文化振興事業のうち、囲碁文化振興に係る事業については、(公財)平塚市まちづくり財団が主体となって実施し、特定事業者は当財団に対し連携協力するものとする。

c. 見附台公園等の行為の許可等に関する業務

カ 付帯事業

付帯事業実施企業は、市と「定期借地権設定契約」を締結し、余剰地を活用した以下の付帯事業を実施するものとする。なお、余剰地はA2ブロック・Cブロックとする。

a. 余剰地活用事業

付帯事業実施企業は、本事業の目的及び趣旨を踏まえ、余剰地活用事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において余剰地活用事業を実施するものとする。市が期待する民間機能は、以下のとおりである。

- ・ 改訂整備方針における背景や目的、基本的なコンセプトを踏まえ、近隣住民の日常的な利用と合わせ、定常的に集客の見込める業務・商業機能、賑わい創出が期待できるカフェ・レストラン等の飲食機能等について提案を求める。
- ・ ただし、以下を除く。
 - 青少年の健全育成に影響を及ぼすもの

b. 自転車等駐車場事業

(仮称)新文化センターで必要な自転車等(自転車及び原動機付自転車)の駐車台数を確保するため、自転車等駐車場の整備、管理運営を実施するものとする。付帯事業実施企業は、自転車等駐車場の整備、管理運営を行い、市は必要な台数を借り上げる。

④ 公共施設等の運営業務における公・民役割分担の考え方

本事業は、公の施設として、公共性・公益性を十分確保したうえで民間のノウハウを最大限活

かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運營業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、平成 30 年 7 月に公表予定の募集要項等によって示される内容に基づき、本事業に関する提案を行い、平成 30 年 11 月に締結予定の基本協定、及び、平成 30 年 12 月に締結予定の特定事業契約で締結された内容で各業務を実施する。
- ・ 特定事業者は、開館までに必要な公共施設等に関する運用上の規定等を作成し、市の確認を受けてこれを定める。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、特定事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ 特定事業者は、自らが提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、特定事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 市は、特定事業者の企画・提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、市の政策との整合に配慮しつつ特定事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う。
- ・ 付帯事業は付帯事業実施企業の費用及び責任で実施することとし、市はこれに関し原則として一切の責任を負わない。

⑤ 事業期間

ア (仮称) 新文化センター

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する特定事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

- a. (仮称) 新文化センターの設計、建設及び開館準備期間：特定事業契約の締結日から平成 34 年 2 月 28 日まで
- b. (仮称) 新文化センターの維持管理・運営期間：平成 34 年 3 月 1 日から平成 54 年 2 月 28 日まで

イ 見附台公園整備運営事業

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する特定事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

- a. 見附台公園の設計、建設：特定事業契約の締結日から平成 34 年 2 月 28 日まで
- b. 見附台公園の維持管理・運営期間：平成 34 年 3 月 1 日から平成 54 年 2 月 28 日まで

※ 現時点では見附台公園の供用開始は(仮称)新文化センターの開館と合わせることを想定しているが、今後変更する可能性がある。

ウ 付帯事業

土地の賃貸借期間：30 年以上（設計・建設期間を含む）とし、同期間で特定事業者の提案に基づき、市と特定事業者の協議により決定する。

※ 付帯事業実施企業は、土地賃貸借契約終了日までに付帯事業（定期借地権方式）に供する事業用地を原状（更地）に復して、市に返還することを原則とする。

⑥ 事業手法

本事業は、PFI 法に準じて実施するものとし、特定事業者が公共施設等の設計・建設・維持

管理及び運営業務を一括して行い、公共施設等の所有、資金調達に関しては本市が行うDBO (Design Build Operate) 方式により実施する。

⑦ 契約の形態

市は、優先交渉権者決定後速やかに、優先交渉権者と事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結する。

市は、本事業について特定事業者に本事業の設計・建設及び維持管理・運営を一括で発注するために、本事業に係る事業契約（以下、「事業契約」という。）を締結する。

市は、事業契約に基づき、特定事業者のうち、設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）及び建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と、本事業に係る施設整備契約（以下、「施設整備契約」という。）を締結する。

市は、事業契約に基づき、特定事業者のうち、維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結する。

市は、事業契約に基づき、特定事業者のうち、付帯事業を担当する者（以下、「付帯事業実施企業」という。）と定期借地権設定契約及び自転車等駐車場の賃貸借契約（以下、「自転車等駐車場賃貸借契約」という。）を締結する。（以下、事業契約、施設整備契約、指定管理者基本協定、定期借地権設定契約、自転車等駐車場賃貸借契約の5つの契約等をまとめて「特定事業契約」（本事業の事業スキームは、別紙-1を参照のこと。）という。）

(7) 特定事業者の収入

① 市が支払うサービス対価等

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価等を特定事業者に支払う。

ア 設計、建設業務

市は、公共施設等の施設の設計、建設に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等の竣工確認を実施した後に、施設整備契約においてあらかじめ定める額を支払う。

イ 開館準備業務

市は、公共施設等の開館準備に関する業務（備品等の調達業務、供用開始準備業務）に係る対価は、特定事業者が開館準備業務報告書について市の確認を受けた後に、一括して支払う。

ウ 総括管理業務

市は、公共施設等の総括管理に関する業務に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

エ 維持管理業務

市は、公共施設等の維持管理に関する業務、光熱水費に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

オ 運営業務

市は、公共施設等の運営に関する業務に係る対価を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

カ 付帯事業（自転車等駐車場事業）

特定事業者が余剰地に（仮称）新文化センターで必要な自転車等（自転車及び原動機付自転車）の駐車台数を確保し、市は、特定事業者が整備・管理運営を実施する自転車等駐車場について、自転車等駐車場の賃料を、公共施設等の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

※ サービス対価及び自転車等駐車場賃料の支払い方法の詳細については、募集要項等で提示する。

② 主催事業からの収入

主催事業は（仮称）新文化センター及び見附台公園の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、収入の取り扱いに係る詳細は後日公表する「要求水準書（案）」に示すとおりとする。

③ 自主事業からの収入

（仮称）新文化センター及び見附台公園において、特定事業者の独自提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

④ 付帯事業からの収入

付帯事業の実施により得られる収入は、付帯事業実施企業の収入とする。

(8) 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| ① 特定事業契約の締結 | 平成 30 年 12 月 |
| ② 設計・建設期間 | 平成 31 年 1 月～平成 34 年 2 月 |
| ③ （仮称）新文化センター竣工 | 平成 33 年 11 月 |
| ④ （仮称）新文化センター開館準備期間 | 平成 32 年 4 月～平成 34 年 2 月 |
| ⑤ （仮称）新文化センター開館 | 平成 34 年 3 月 |
| ⑥ 維持管理・運営期間 | 平成 34 年 3 月～平成 54 年 2 月 |

※ 公共施設等の工事の完成を確認するための特定事業者の竣工検査は、平成 33 年 11 月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

※ 余剰地活用事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案に委ねるが、公共施設等の利用に係る自転車等駐車場は、（仮称）新文化センターの開館に合わせて利用できるようにすること。

※ 現時点では見附台公園の供用開始は（仮称）新文化センターの開館と合わせることを想定しているが、今後変更する可能性がある。

※ A1 ブロックの見附台公園及び見附台広場、A2 ブロックの見附台緑地は、平成 31 年 7 月の湘南ひらつか七夕まつりまで使用する予定である。

(9) 法令等の遵守

特定事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

(10) 事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、公共施設等を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定方法

本事業をPFI法に準ずる事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とする。

市の財政負担見込額の算定に当たっては、特定事業者からの借地料、その他収入等の適切な調整を行い、事業期間にわたる市の財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。また、市が提供を受けるサービスの水準は、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客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(2) 公表方法

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あわせ速やかに公表する。公表は、市ホームページにおいて行う。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 特定事業者の募集及び選定方法

市は、PFI法第7条に準じて本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者を広く公募し、民間事業者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が要求水準書を満足する内容であることを前提に、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。審査内容は、資格審査、内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

2. 特定事業者の募集及び選定の手順

(1) 特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

特定事業者の募集及び選定のスケジュールは以下の通りである。

- | | |
|----------------------|--------------|
| ① 実施方針説明会の開催 | 平成30年4月5日 |
| ② 要求水準書（案）の公表 | 平成30年4月20日 |
| ③ 直接対話1回目の実施 | 平成30年5月8日、9日 |
| ④ 実施方針等に関する質問・意見の締切 | 平成30年5月11日 |
| ⑤ 実施方針等に関する質問・意見の回答 | 平成30年5月25日 |
| ⑥ 特定事業の選定・公表 | 平成30年7月下旬 |
| ⑦ 募集要項等の公表 | 平成30年7月下旬 |
| ⑧ 直接対話2回目の実施 | 平成30年8月上旬 |
| ⑨ 募集要項等に関する質問の締切 | 平成30年8月中旬 |
| ⑩ 募集要項等に関する質問の回答 | 平成30年8月下旬 |
| ⑪ 企画提案書受付 | 平成30年10月上旬 |
| ⑫ 優先交渉権者の選定、公表 | 平成30年10月下旬 |
| ⑬ 基本協定の締結 | 平成30年11月 |
| ⑭ 特定事業契約の締結・指定管理者の指定 | 平成30年12月 |

(2) 特定事業者の募集手続等

① 実施方針説明会の開催

民間事業者への実施方針の説明会を以下のとおり実施する。

説明会日時	平成30年4月5日(木) 13時30分から
説明会会場	平塚市役所本館5階519会議室
参加申込期限	平成30年4月4日(水) 17時まで
参加申込方法	実施方針説明会参加申込書(様式1)に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「見附台周辺地区整備事業 説明会申込〇〇」(〇〇は提出企業名)とする。なお、参加人数は、1社2名までとする。
留意事項	当日は資料の配付を行わないため実施方針については、参加者において用意すること。

② 直接対話1回目の実施

本事業及び募集の趣旨について、民間事業者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話1回目の日時	平成30年5月8日(火)、9日(水) 直接対話1回目への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
会場	平塚市役所本館5階519会議室
参加申込期限	平成30年4月26日(木) 12時まで
参加申込方法	直接対話1回目参加申込書(様式2)に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「見附台周辺地区整備事業 直接対話1回目申込〇〇」(〇〇は提出企業名)とする。なお、参加人数は、原則1社3名までとする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が必要と認めた場合、募集要項公表時の資料に反映する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。

③ 実施方針等に関する質問・意見及び回答

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

質問・意見提出締切	平成30年5月11日(金) 12時まで
質問・意見回答	平成30年5月25日(金) 市のホームページにて公表する。
提出方法	実施方針等に関する質問・意見書(様式3)に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。件名は「見附台周辺地区整備事業 質問書〇〇」(〇〇は提出企業名)とする。
留意事項	質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

④ 特定事業の選定・公表

直接対話1回目及び実施方針に関する質問等を踏まえ、PFI法に準じて実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、平成30年7月に市ホームページにおいて公表する。

⑤ 募集要項等の公表

実施方針に関する質問等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、平成30年7月中旬を目途に募集要項及び付属資料（要求水準書、審査基準書、特定事業契約書案等）を公表する。

⑥ 募集に関する資料の公表方法

募集手続に関するスケジュールについては、適宜、市のホームページにより公表する。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとする。また、応募者は、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

① 特別目的会社の設立について

応募者を構成する企業の一部は、基本協定の締結後に会社法に定める株式会社として公共施設等の維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立について選択することができる。なお、【SPCを設立する場合】もしくは【SPCを設立しない場合】における応募者は、以下の企業によって構成される。

【SPCを設立する場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続を行う企業で、SPCに出資する企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPCに出資する企業。
協力企業	応募者のうち、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

- ア 代表企業及び構成企業である株主は、合わせてSPCの全議決権の2分の1を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。
- イ SPCの株主は、原則として本事業の特定事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、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こと。

【SPCを設立しない場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続を行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。
協力企業	—（想定されない。）

ただし、SPCを設立しない場合は、以下の点に留意すること。

- ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。
- イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業が

これを負担すること。

② 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。資格審査の詳細については、募集要項公表時に提示するものとする。

- a. 設計企業
- b. 建設企業
- c. 維持管理企業
- d. 運営企業
- e. 付帯事業実施企業

イ 応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業及び協力企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が建設業務と工事監理業務とを実施することはできない。

ウ 上記において、「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは以下に該当する者をいう。以下同様とする。

- a. 資本面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える普通株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう。
- b. 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する役員を兼ねている者をいう。

エ 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業及び協力企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

オ 応募者は、他の応募者の代表企業、構成企業及び協力企業になることはできない。

③ 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

- a. 地方自治法施行令第 167 条の 4 に掲げる者でないこと。
- b. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続（以下、「更生手続き又は再生手続」という。）開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。ただし、更生

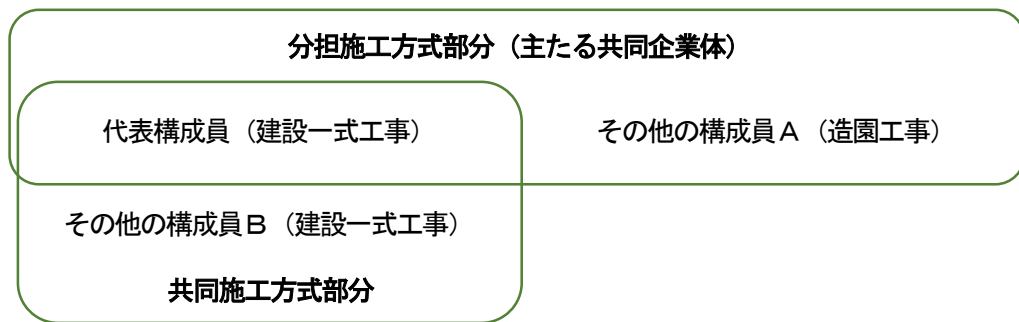
手続又は再生手続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。

- c. 2年以内に銀行取引停止処分を受けている者でないこと。ただし、更生手続又は再生手続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。
- d. 前6箇月以内に不渡手形又は不渡小切手を出している者でないこと。更生手続又は再生手続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。
- e. 債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続きの開始決定がなされている者でないこと。
- f. 企画提案書の提出日から基本協定の締結日までの間に、建設業法第28条に定める指示又は営業停止を受けている者でないこと。
- g. 企画提案書の提出日から基本協定の締結日までの間に、平塚市一般競争入札参加停止及び指名停止等措置要領に基づく停止措置を受けている者でないこと。
- h. 建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査結果通知を受けている者であること。
- i. 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定管理者の指定の取消しを受けたことがある者でないこと。
- j. 応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2（議員の兼業禁止）、第142条（長の兼業禁止）又は第180条の5第6項（委員の兼業禁止）の規定に抵触する者でないこと。
- k. 平塚市暴力団排除条例（平成23年平塚市条例第9号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。
- l. 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反する者でないこと。
- m. 国税、地方税のいずれも滞納している者でないこと。
- n. 本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所として有限会社空間創造研究所）と資本関係又は人的関係のある者でないこと。
- o. 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。

イ 設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格者名簿に登録があること。

- b. 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。
 - c. 提案内容と同等規模以上の公共施設の設計実績があること。
- ウ 建設業務を行う企業は、「分担施工方式（共同施工方式併用）」による特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）を結成することとし、次の要件を満たしていること。



- a. 共同企業体に関する要件
 - ① 代表構成員は分担施工方式部分の出資比率が最大である者であって、かつ共同施工方式部分における出資比率が最大の者であること。
 - ② 共同施工方式部分における構成員数は 2 者であること。
 - ③ 共同施工方式部分の構成員当たりの出資比率の最小限度基準は、20%以上であること。
 - ④ 経常建設共同企業体及び協同組合が参加する場合は、その構成員でないこと。
- b. JV の構成員は、次の要件を満たしていること。
 - i 代表構成員
 - ① 平成 29・30 年度平塚市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録があること。
 - ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定により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。
 - ③ 平成 29・30 年度平塚市競争入札参加資格における総合評点（建築一式工事）が 1,300 点以上であること。
 - ④ 過去 10 年間に公共事業の元請けとして施工し、引き渡しを終了している請負金額（税込み額）35 億円以上の建築一式工事の施工実績がある者であること。
 - ⑤ 上記施工実績が特別建設共同企業体によるものである場合は、代表構成員としてのものであること。
 - ⑥ 当該年度を含む過去 3 年間に平塚市発注工事において工事成績評点 60 点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
 - ⑦ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。
 - ii その他の構成員 A

- ① 平成 29・30 年度平塚市競争入札参加資格者名簿の造園工事に登録があること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定により造園工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平塚市内に本店を有していること。
- ④ 当該年度を含む過去 3 年間に平塚市発注工事において工事成績評点 60 点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
- ⑤ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。

iii その他の構成員 B

- ① 平成 29・30 年度平塚市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録があること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定により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。
- ③ 平塚市内に本店を有している者で、平成 29・30 年度平塚市競争入札参加資格における格付（建築一式工事）が A ランクの者であること。
- ④ 当該年度を含む過去 3 年間に平塚市発注工事において工事成績評点 60 点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
- ⑤ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。

エ 維持管理業務を行う企業は、複数の団体がグループを構成して応募することができることとし、グループを構成する各団体の要件は以下のとおりのほか、後日公表する「要求水準書（案）」に示すとおりである。

- a. 維持管理業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。
- b. 提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。

オ 運営業務を行う企業は、複数の団体がグループを構成して応募することができることとし、グループを構成する各団体の要件は以下のとおりのほか、後日公表する「要求水準書（案）」に示すとおりである。

- a. 運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。
- b. 提案内容と同等規模以上の公共施設の運営業務実績があること。

(4) 審査及び選定に関する事項

審査及び選定にあたっては、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

① 選定委員会の設置

特定事業者の選定にあたり、市は学識経験者等で構成する選定委員会を設置し、あらかじめ定めた審査基準に基づいて企画提案書の審査を行い、最優秀提案を選定する。

② 選定委員会の審査事項

審査は、企画提案書を対象に、提案価格（施設整備運営に要する費用）及び付帯事業価格（応募者が提示する自転車等駐車場事業における賃借料、余剰地活用事業における余剰地の賃借料の

合計額)のほか、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価を行う。

第3章 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. 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

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特定事業者の責任分担は、原則として別紙-3に定めるとおりとし、具体的な事項については、募集要項及び特定事業契約において定めることとする。

なお、特定事業者が独立採算で行う自主事業（事業実施業務）、付帯事業に関するリスクは特定事業者が負担すること。

3. 本事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、特定事業者が実施する（仮称）新文化センター・見附台公園等の設計、建設、開館準備、総括管理、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う。監視の方法、内容等については、特定事業契約に定める。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地に関する事項

本事業敷地 : 平塚市見附町 16 ほか

敷地面積 : 約 23,500 m²

(A1 ブロック : 約 15,100 m²、A2 ブロック : 約 4,700 m²、C ブロック : 約 3,700 m²)

形態規制 : 以下の通り

a. 建ぺい率 : 80%

b. 容積率 : 500% (一部 400%)

c. 地域地区等 : 市街化区域、商業地域、防火地域、第4種高度地区、
駐車場整備地区、景観重点区域 (歴史軸)

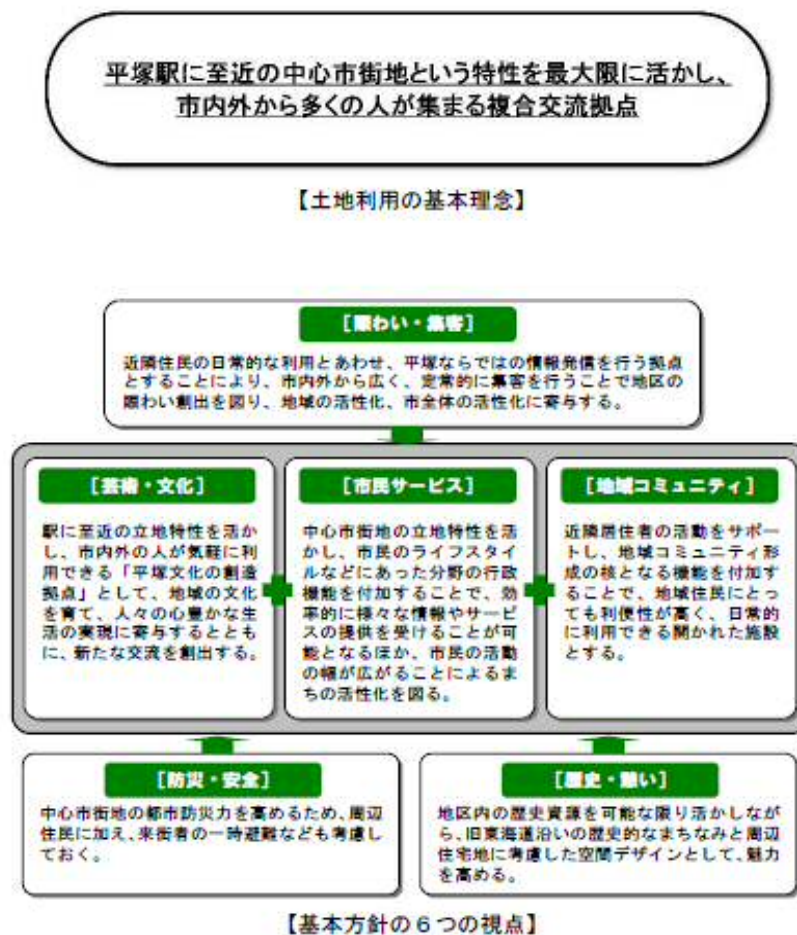
2. 施設計画の考え方

・ 施設内容及び規模

施設内容及び規模は、実施方針 (案) の第1章 1. (6)、及び後日公表する要求水準書 (案) を参照。

・ 基本的なコンセプト

改訂整備方針では、以下のとおり本事業の基本的なコンセプトを示している。



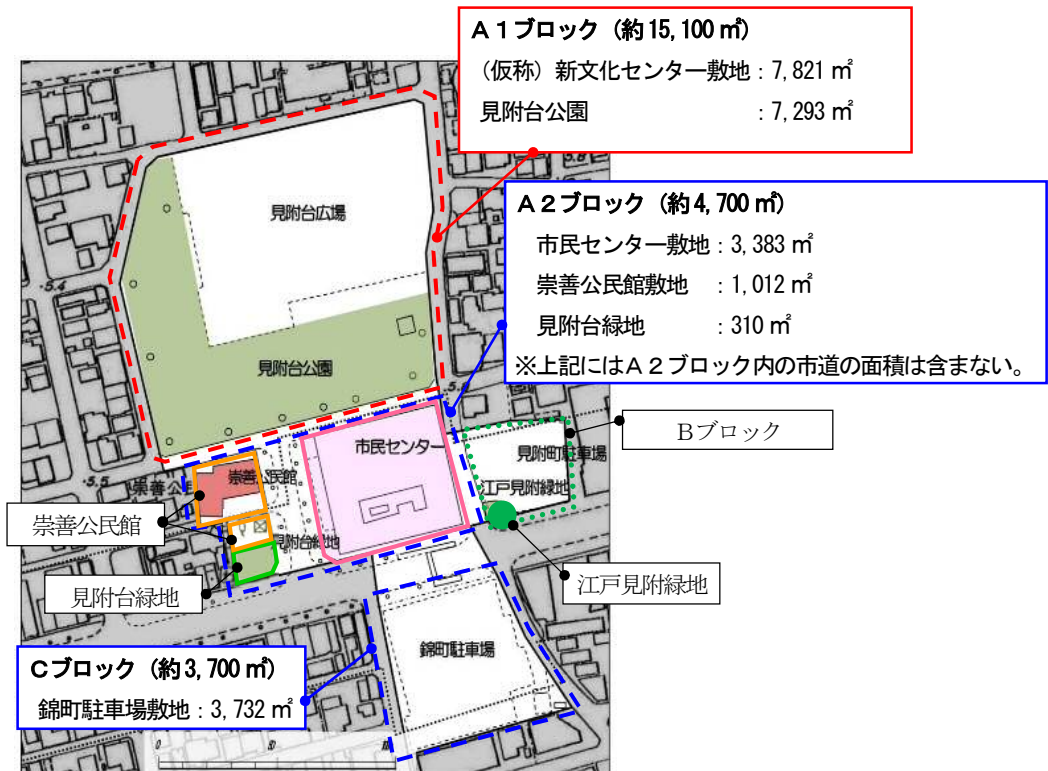
出典：平塚市『見附台周辺地区土地利用計画—改訂整備方針—』平成29年(2017年)2月

- 施設配置

A1ブロックに、(仮称)新文化センター、見附台公園を配置すること。また、付帯事業を実施する余剰地はA2ブロック・Cブロックとし、A2ブロック・Cブロック合計で約8,100㎡以上を市から借り受けること。

見附台緑地は、現状の位置・規模で配置する。また、江戸見附緑地については、CブロックにBブロックの江戸見附緑地と対になる位置に整備することとする。

また、A2ブロック内の市道の付け替えや、幅員を狭めることは提案により可とする。



※ 各敷地面積は、現状の敷地面積を記載。整備にあたっては、まちづくり条例の規定により道路拡幅が必要となるため敷地面積は減少します。

第5章 事業計画又は協定等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

事業計画又は特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2. 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

1. 特定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

- (1) 特定事業者の提供するサービスが、特定事業契約で定める特定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、市は特定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。特定事業者が当該期間内に修復をすることができなかつた場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (2) 特定事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、特定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、市は特定事業契約を解約することができる。
- (3) (1)又は(2)の規定により市が特定事業契約を解約した場合、特定事業者は、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本事業の継続が困難となった場合

- (1) 特定事業契約で定める市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、特定事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- (2) (1)により特定事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、特定事業者が生じた損害を賠償するものとする。

3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力事由その他市又は特定事業者のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、市及び特定事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、市及び特定事業者は、特定事業契約を解約することができる。

4. その他

その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

第7章 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

市は、P F I法に準じた法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、P F I法に準じた財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

3. その他の支援

市は、特定事業者が本事業実施に必要となる許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本事業に関する予算措置として市は債務負担行為の設定を行う。また、施設整備契約及び指定管理者の指定に関する議会議決を予定している。

2. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3. 担当窓口

平塚市 都市整備部 都市整備課

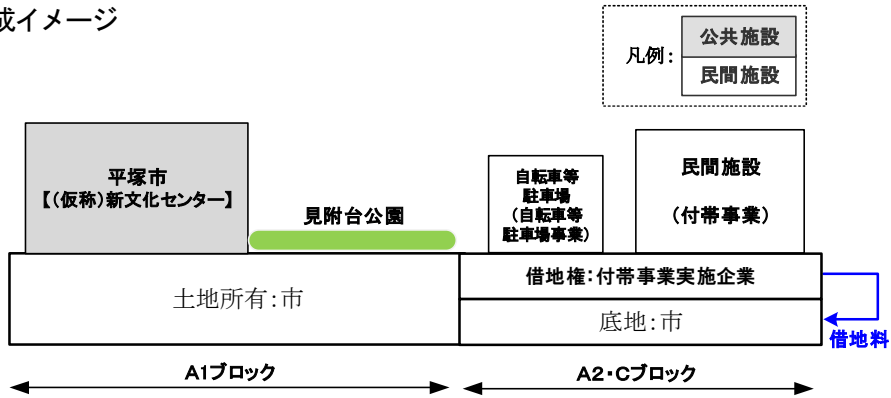
〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9 番1 号

T E L : 0463-21-8783

E-mail : machi-j@city.hiratsuka.kanagawa.jp

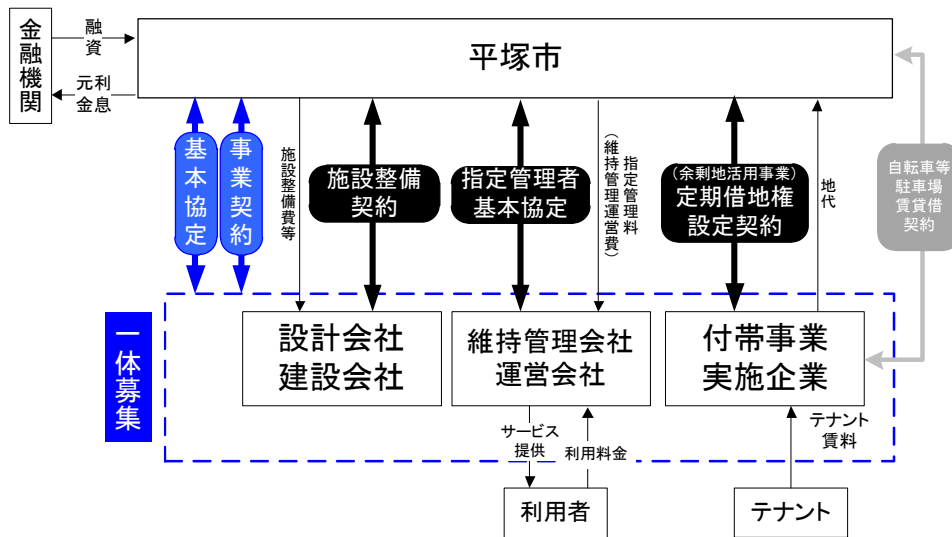
別紙ー1 本事業の施設構成イメージ及び事業スキーム

1. 施設構成イメージ



○上記の施設構成イメージは、あくまでイメージであり、各施設の配置等については、民間事業者の提案によるものとする。

2. 事業スキーム



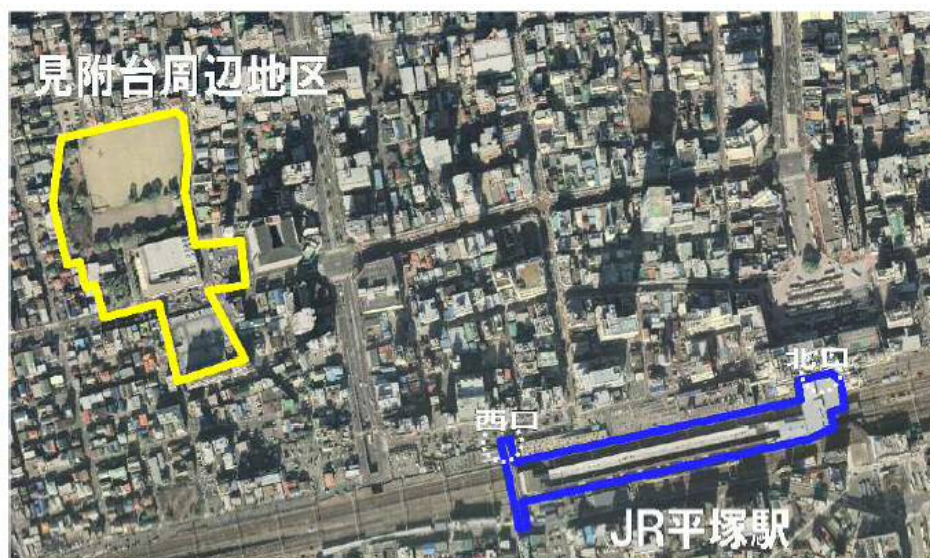
※1：下記、5者を総称して「特定事業者」という。

- ①設計企業
- ②建設企業
- ②維持管理企業
- ④運営企業
- ⑤付帯事業実施企業

※2：下記、基本協定を除く5つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- ①基本協定
- ②事業契約
- ③施設整備契約
- ④指定管理者基本協定
- ⑤定期借地権設定契約
- ⑥自転車等駐車場賃貸借契約

別紙-2 事業対象地の案内図



別紙ー 3 リスク分担案

○：リスク負担者
△：一部リスク負担者

		リ ス ク		リスク分担	
発生区分	No	リスク項目	リスクの内容	市	特定事業者
共通	1	募集要項にかかるリスク	募集要項等公表資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
	2	公募にかかるリスク	応募費用に関するもの		○
	3	議会の議決リスク	議会の議決が得られない場合	○	○
	4	業務実施企業等に関するリスク	業務を委託し、又は請け負わせる企業(業務実施企業)その他の第三者(その使用人を含む。)の使用に係る責任		○
	5	支払遅延・支払	市の支払いの遅延	○	
	6	不能リスク	特定事業者の市への支払いの遅延(発生する場合)		○
	7	資金調達リスク	本事業の実施に関する費用の市の資金調達に関する責任	○	
	8	行政リスク	市の事業方針の変更によるもの	○	
	9	許認可取得・維持	市が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの	○	
	10	リスク	特定事業者が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの		○
	11	法令等関連リスク	法制度・認可等の新設・変更に関するもの(本事業にのみ影響を及ぼすもの)	○	
	12		法制度・認可等の新設・変更に関するもの(上記以外のもの)		○
	13	税制関連リスク	本事業に影響を及ぼす税制度の変更によるコスト変動	○	
	14		上記以外の税制変更によるコスト変動		○
	15	物価リスク	建設期間中の物価のインフレ・デフレ	△ ^{*1}	○
	16		維持管理運営期間中の物価のインフレ・デフレ	△ ^{*1}	○
	17	人件費リスク	事業期間中の人件費のインフレ・デフレ	△ ^{*1}	○
	18	デフォルトリスク (不履行・怠慢・遅延に関するもの)	要求水準あるいは契約書で求めるサービスのレベルあるいは成果が下がった場合		○
	19		市の事由による水準の変更、債務の不履行	○	
	20		特定事業者の事業放棄、経営破綻によるもの		○
	21	社会リスク	施設管理上の瑕疵による損害賠償		○
	22		業務に対する市民対応、要望、苦情等に関するもの		○
	23		業務における環境保全にかかるもの(騒音、振動、臭気、あるいは資源化等)		○
	24		本事業を実施すること事体への住民反対やその他市が別途本事業に対して実施する事業に関するもの	○	
	25	不可抗力リスク	不可抗力(大規模な天災(大地震、大噴火等)又は人的災害(戦争、放射能、テロ等))により生じる増加費用及び損害	○	△ ^{**2}
	26	第三者賠償リスク	市の提示条件又は指示を直接の原因として第三者に及ぼした損害	○	
	27		上記以外の事由を原因として第三者に及ぼした損害		○
	28	市の関連業務に関するリスク	市が本事業に関連して別途発注する業務において市が使用する第三者(その使用人を含む。)に係る責任	○	△
	29	用地の瑕疵リスク	市が事前に把握し、公表したボーリング調査結果、文化財調査または土壌汚染調査資料より、予見できることに 関するもの		○
	上記以外の予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、 地中障害物に関するもの		○		

○：リスク負担者
△：一部リスク負担者

		リ ス ク		リスク分担	
発生区分	No	リスク項目	リスクの内容	市	特定事業者
設計段階	30	設計変更リスク	市の事由により設計変更が生じ費用が増加する場合	○	
	31		特定事業者の事由により設計変更が生じ費用が増加する場合		○
	32	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	33		特定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	34	遅延リスク	市の事由により詳細設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす場合	○	
	35		特定事業者の事由により詳細設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす場合		○
建設工事段階	36	建設費増大リスク	市の要請による費用超過、建設遅延によるもの	○	
	37		上記以外のもの		○
	38	工事遅延・未完リスク	市の要請による工事の遅延または完工しない場合	○	
	39		上記以外のもの		○
	40	設備機器・備品等納品遅延リスク	特定事業者が納品する設備、備品等の納品遅延に関するもの		○
	41	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
42	一般的損害リスク	使用前の設備・原材料の盗難、関連工事に関して生じた施設の損傷、または事故による第三者への賠償等に関するもの		○	
維持管理・運営段階	43	計画変更リスク	市が提示した維持管理運営等業務に関する計画や前提条件の変更によるもの	○	
	44		上記以外のもの		○
	45	警備リスク	特定事業者の不備によるもの		○
	46		上記以外のもの	○	
	47	情報漏洩リスク	特定事業者の実施する情報の管理及び保護に関するもの		○
	48		上記以外のもの	○	
	49	事故発生リスク	市又は市が別途発注した事業者の帰責事由による場合	○	
	50		上記以外のもの		○
	51	施設・設備・機器等損傷リスク	市の帰責事由によるもの	○	
	52		特定事業者の帰責事由によるもの		○
	53		第三者によるもの	○	△ ^{※2}
	54	事業中止リスク	市の指示による事業の中止・延期	○	
55	上記以外のもの			○	
56	入館者数の変動	市の事情による利用者・来館者の減によるもの	○		
57		特定事業者の事情等、上記以外の理由による来館者の減少による収入の減		○	
58	移管手続きリスク	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸経費の発生等		○	

○：リスク負担者

△：一部リスク負担者

リ ス ク				リスク分担	
発生区分	No	リスク項目	リスクの内容	市	特定事業者
付帯事業	59	価格の変動リスク	土地の価格変動に関するもの	△ ^{※3}	○
	60	付帯事業内容の変更リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	61	付帯事業実施企業の変更リスク	特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	62	付帯事業実施企業の変更リスク	特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの（付帯事業実施企業の倒産等）		○
	63	支払い遅延・不能リスク	付帯事業のうち余剰地活用事業を取得して行う場合、取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○

※1：物価変動等に一定程度を超える割合で上下した場合、調整する。より詳細な調整方法については、募集要項等において提示する。

※2：原則として市の負担とするが、一定の金額までは特定事業者が負担する。より詳細な負担割合は、募集要項等において提示する。

※3：詳細な改定方法については、募集要項及び募集要項に付属する特定事業契約書（案）において提示する。