

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業
実施方針

令和3年2月8日

北海道苫小牧市

苫小牧市（以下「市」という。）は、（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。本事業に関し、PFI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（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき公表する。

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
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1. 事業者選定に関する基本的事項	8
2. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
3. 応募者の備えるべき参加資格要件	10
4. 提出書類の取り扱い	15
5. S P Cとの契約手続	15
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. 基本的考え方	16
2. 予想されるリスクと責任分担	16
3. 市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）	16
4. 事業終了後の措置	17
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	18
1. 立地条件（本事業の事業用地）	18
2. 施設概要	18
3. 施設構成	18
4. 外構等	18
第5 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	19
1. 基本的な考え方	19
2. 管轄裁判所の指定	19
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	20
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	20
2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合	20
3. 金融機関（融資団）と市の協議	20
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	21
1. 法制上及び税制上の措置	21
2. 財政上及び金融上の支援	21
3. その他の支援に関する事項	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1. 議会の議決	22
2. 指定管理者の指定	22
3. 応募に伴う費用負担	22
4. 問合せ先	22

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) 事業内容に関する事項

① 事業名称

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業

② 事業に供される公共施設の種類

市民文化系施設 (ホール)

③ 公共施設等の管理者等の名称

苫小牧市長 岩倉 博文

④ 事業目的

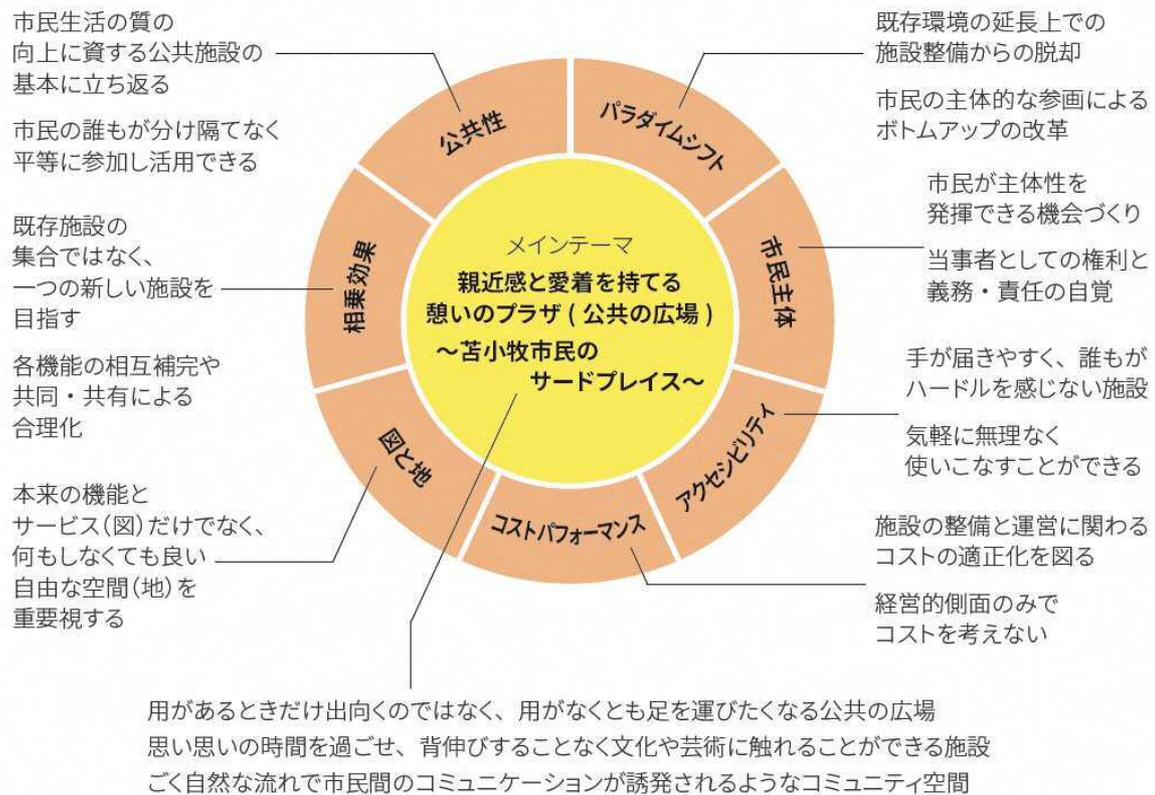
市では、一般公共施設として11の市民文化系施設を有しており、地域に根付いたかたちで多くの市民に親しまれ活用されてきているところである。そのような中、文化活動自体に対する今日の人々の認識や期待も変わりつつあり、現在の文化活動の実態やニーズを踏まえるのと同時に、将来における文化・芸術に対する関心や余暇環境への要望に十分対応できる市民文化系施設などのあり方を検討する必要性が高まっている。

一方で、市の多くの市民文化系施設などでは老朽化が著しく進んでいる現状があり、将来の人口減少や多様化するライフスタイルを見据え、市域の公共施設の再編や再配置のあり方について検討を進めてきた。

こうした背景のもと、平成27年5月に、「(仮称) 苫小牧市民ホール建設検討委員会 (以下「検討委員会」という。))」を設置し、平成28年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本構想 (以下「基本構想」という。))」、平成30年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本計画 (以下「基本計画」という。))」を策定した。

検討委員会の検討事項を踏まえ、基本構想では、(仮称) 苫小牧市民ホール (以下「本施設」という。) の基本的な考え方として、事業の目標となるメインテーマ「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ (公共の広場) ～苫小牧市民のサードプレイス～」を定め、7つの基本理念と4つの基本的な機能を示した。また、基本計画では、整備手法の検討や管理運営計画の策定へ向けた施設整備の基本方針をまとめた。

本事業を進めるにあたっては、これまで市民文化系施設で育まれてきたコミュニティを継承し、さらに高度で創発的な文化・芸術に係る活動と交流を振興する新たな拠点としての施設の整備を目指す。



活動

市民の自主的な文化活動を支える場
市民が主体となったプログラムの企画や運営
創作意欲をかき立てる場所と設備
市民のニーズと要望に応えられるマネジメント組織
市民による市民のためのルールづくり

鑑賞

市民が豊かな芸術世界を堪能できる場
一流芸術の体感、市民の発表会としての活用
柔軟性の高いホール
芸術鑑賞に対する敷居の高さを取り払う
文化・芸術との日常的なふれあいを生む空間

展示

市民に情報ターミナルとして活用される場
活動の成果を公表することができる発信拠点
新しい情報に出会える期待感を抱かせるコンテンツ
いつでも気軽に立ち寄ることのできる空間
積極的な他機能との連携

窓口

市民からコンシェルジュとして頼られる場
活動の機会を広げコーディネートする機能
市民が気負いすることなく相談できる場
ふらりと休息できるしつらえ
挨拶が自然と交わされるフレンドリーな雰囲気づくり

⑤ 事業コンセプト

基本計画において、施設のメインテーマ「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ（公共の広場）～苫小牧市民のサードプレイス～」を踏まえ、5つの事業コンセプトを設定した。

事業コンセプト	概要
(1) 育てる	・市民の豊かな文化芸術活動を支え、文化が薫るまちづくりを醸成するための事業を展開する。文化芸術への親しみと向上心を喚起し、一流の芸術を背伸びすることなく体感する機会を提供するとともに、次世代の文化芸術の担い手をまちぐるみで応援し、全ての世代が生涯を通じて文化芸術活動に参加できる場を創出する。
(2) 集う	・市民が施設を気軽に訪れ、利用者一人ひとりが思い思いの滞在をすることができる事業を展開する。文化芸術活動特有の驚きと感動を共有できる体験を提供する（ハレの場）ことはもちろん、いつでも気軽に立ち寄ることのできる空間を整備し、目的がなくとも散策し休憩できるような憩いの場（ケの場）も生み出す。
(3) 知る	・市民に開かれた情報提供の場を実現するために、誰もがハードルを感じず、気軽に無理なく学ぶ喜びを感じることのできる事業を展開する。市民が来訪することで生まれる人の交流や情報共有を重視し、誰もが関心を持つ情報と来訪の機会を発信し、来訪を通じた偶然の出会いや新たな発見ができる場を創出する。
(4) 関わる	・市民の誰もが分け隔てなく平等に施設づくりに参加できる機会を提供し、一人ひとりが文化芸術の担い手としてその権利と義務・責任を果たすことのできる事業を展開する。一人ひとりがそれぞれの主体性を発揮しながら自らの居場所を創りあげ、なおかつ楽しみながら持続できる活動を展開していくことで、市民主体の施設づくりを実践する。
(5) つなぐ	・市民同士の世代間交流や分野を越えた積極的な協働を促す事業を展開する。交流・協働の際には、顔の見える関係を構築することで共感や相互理解を深め、文化芸術の輪を広げていく。文化芸術が有する地域社会への広い波及力を活用し、市民の誰もが分け隔てなく平等に参加し、活用できる社会的包摂拠点としての施設づくりを目指す。

⑥ 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は本施設の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理業務及び運営業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

⑦ 施設の位置づけ

本施設は「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として設置する。

⑧ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和28年3月末日までとする。

設計・建設期間	令和4年7月～令和7年11月末※（3年5か月） ※事業者の提案により終了時期の変更可能
開業準備期間	令和7年12月※～令和8年2月末（3か月） ※事業者の提案により開始時期の変更可能
維持管理・運営期間	令和8年3月1日～令和28年3月末（20年1か月）
既存施設解体期間	令和8年4月1日～令和8年11月末※（8か月） ※事業者の提案により早期に終了することも可能

⑨ 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

1) 統括管理業務

- ア 統括管理全体に係る業務
- イ 個別業務に対する管理業務

2) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 各種申請等業務

3) 建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 備品等調達設置業務
- ウ 各種申請等業務
- エ 施設引渡業務
- オ 既存施設解体業務

4) 工事監理業務

5) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 供用開始前の利用受付業務
- ウ 広報活動業務
- エ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- オ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

6) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 舞台設備保守管理業務
- エ 備品等保守管理業務

- オ 外構等保守管理業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 修繕・更新業務
- ク 清掃・環境衛生管理業務
- ケ 保安警備業務
- コ 事業終了時の引渡業務

7) 運營業務

- ア 自主事業企画運營業務
- イ 貸館業務
- ウ 広報・情報発信業務
- エ カフェ・レストラン運營業務
- オ 駐車場運營業務
- カ その他施設運營業務
- キ 災害時初動対応業務
- ク 自由提案事業（任意）

8) 自由提案施設事業（任意）

⑩ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

1) 設計、建設及び工事監理業務に係る対価

市は、設計、建設及び工事監理業務に係る対価について、地方債及び交付金の活用分を除き、本施設の市への所有権移転後、特定事業契約（以下「事業契約」という。）においてあらかじめ定める額を、割賦方式により事業者を支払う。

2) 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備期間終了後に一括で事業者を支払う。

3) 維持管理及び運營業務に係る対価

市は、維持管理及び運營業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

4) 本施設に係る収入

本施設の利用者から得る収入はすべて、事業者の収入とする。

5) 自由提案施設事業に係る収入

自由提案施設事業に係る収入は、自由提案施設事業者の収入とする。

⑪ 事業スケジュール（予定）

本事業の予定スケジュールは次のとおりである。

基本協定の締結	令和4年3月
特定事業仮契約の締結	令和4年4月
事業契約に係る議会議決（本事業の締結）	令和4年6月
設計・建設期間	令和4年7月～令和7年11月末
引渡し及び所有権移転	令和7年11月末日
開業準備期間	令和7年12月～令和8年2月末
供用開始	令和8年3月1日
維持管理・運営期間	令和8年3月～令和28年3月末
既存施設解体期間	令和8年4月～令和8年11月末
事業終了	令和28年3月末日

⑫ 事業の実施に必要なと想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、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、準備すること。

（2） 特定事業の選定及び公表に関する事項

① 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI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が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

② 選定方法

市の財政負担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。

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、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

③ 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価（VFMの検討）

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価

エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

④ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は市のホームページ等により公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・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、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

(2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・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行うものとする。

(3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項公表時に明らかにする。

① 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

② 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) 審議会の設置

市は、苫小牧市PFI事業等審議会条例に基づき、学識経験者等から構成される審議会を設置する。なお、審議会の委員については、募集要項公表時に明らかにする。

(5) 公募の中止等

不正若しくは不誠実な行為等により公募を公正に執行できないと認められるとき又は競争性を確保し得ないと認められるときは、公募の延期、再公募、公募の取りやめ等の対処を図る場合がある。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減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、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。

2. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針及び要求水準書案の公表	令和3年2月8日(月)
実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見の受付	令和3年3月2日(火)～3月8日(月)
実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見への回答公表	令和3年4月9日(金)
特定事業の選定・公表	令和3年6月上旬
募集要項等(募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)の公表)	令和3年6月下旬
募集要項等に関する説明会・現地見学会	令和3年6月下旬～7月上旬
募集要項等に関する質問の受付	令和3年8月上旬
募集要項等に関する質問の回答	令和3年8月下旬
資格審査の受付	令和3年9月上旬
資格審査通過者との対話の実施	令和3年10月中旬
提案書類の受付	令和3年12月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和4年3月
基本協定の締結	令和4年3月
特定事業仮契約の締結	令和4年4月
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和4年6月

(2) 実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

① 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書案に関する質問書」(様式1)及び「実施方針及び要求水準書案に関する意見・提案書」(様式2)に必要な事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

② 受付期間

令和3年3月2日(火)～3月8日(月) 午後5時15分まで

③ 送付先

苫小牧市役所 市民生活部 市民ホール建設準備室

E-Mail : hall-junbi@city.tomakomai.hokkaido.jp

④ 実施方針及び要求水準書案に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和3年4月9日（金）

(3) 特定事業の選定・公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(4) 募集要項

市は、募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項公表時に明らかにする。

3. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

① 応募者の構成

- ア 応募者は、本施設の設計に当たる者、工事監理に当たる者、建設に当たる者、運営に当たる者、維持管理に当たる者、その他業務に当たる者、自由提案施設事業に当たる者の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。）とすること。
- イ 応募グループは、特別目的会社（SPC）に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）とSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。構成員と協力企業を総称して以下「構成企業」という。）で構成すること。応募グループは、構成員のみとすることも可能とする。
- ウ 構成企業内に、市内に商業登記簿上の本店（以下「本店」という。）を有する者を入れること。なお、提案審査において、構成企業内の市内に本店を有する企業数により加点評価する予定である。
- エ 構成企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

② 構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び応募手続を行うこと。

③ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関連のある者※が兼ねてはならない。

※「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは、次のア又はイに該当するものをいう。

ア 発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。

イ 当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者。

④ 複数提案の禁止

応募グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関連のある者は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることができない。

⑤ 市内企業の活用

構成企業は、工事の一部を下請負人に請け負わせる場合には「苫小牧市発注建設工事に係る下請保護要綱」に準じること。なお、提案時においては評価の対象とする予定である。

※苫小牧市発注建設工事に係る下請保護要綱の「元請業者」を「構成企業」と読み替える。

(2) 各業務を行う者の参加資格要件

① 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項の規定に該当しない者であること。

イ 市の指名停止措置を受けていないこと。

ウ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）の規定により、苫小牧市又は他の地方公共団体から指定管理の取り消し又は期間を定めて業務の全部若しくは一部を停止されていないこと。ただし、指定管理の取り消しをされている場合、その取り消しの日から起算して 2 年を経過している場合を除く。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。

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がなされていないこと。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。

- カ 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）第32条第1項各号に掲げる者でないこと。
- キ PFI法第9条に示される欠格事由に該当しないこと。
- ク 審議会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者が参加していないこと。
- ケ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者が参加していないこと。
 - ア パシフィックコンサルタンツ株式会社
 - イ 株式会社文化科学研究所
 - ウ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

② 応募者の参加資格要件（業務別）

設計、工事監理、建設、維持管理、運営、その他、自由提案施設事業の各業務に当たる者は、上記①の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

1) 設計に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、ア～ウの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

- 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 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者であること。
- ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の実設計の元請実績を有していること。
 - （ア） 延べ面積5,000㎡以上の公共施設
 - （イ） 500席以上の劇場、演芸場、観覧場

2) 工事監理に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、ア～ウの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

- 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 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者であること。
- ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の工事監理の元請実績を有していること。
 - （ア） 延べ面積5,000㎡以上の公共施設

- (イ) 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場

3) 建設に当たる者

建設に当たる者は構成員とし、ア～オの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たす構成員とし、他の者はア、イの要件を満たす協力企業とすることも可能とする。

- ア 建設業法第15条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- イ 令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者であること。
- ウ 平成22年4月1日以降に完了したもので次に掲げる新築工事の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

(ア) 延べ面積5,000㎡以上の公共施設

- (イ) 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場

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（直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。なお、恒常的な雇用関係とは応募を行った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。）を専任で配置することができること。また、配置技術者の変更は原則として認めない。

4) 運営に当たる者

運営に当たる者は構成員とし、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たす構成員とし、他の者はアの要件を満たす協力企業とすることも可能とする。

- ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者であること。
- イ 平成22年4月1日以降にホール又は劇場に係る5年以上の運営実績を有すること。

5) 維持管理に当たる者

維持管理に当たる者は構成員又は協力企業とし、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はアの要件を満たすこと。

- ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者であること。
- イ 平成22年4月1日以降にホール又は劇場に係る5年以上の維持管理実績を有すること。

6) その他業務に当たる者

1)～5)の業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、ア及びイの要件を満たすこと。

- ア 令和3～6年度苫小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登録されている者

であること。

イ 業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

7) 自由提案施設事業に当たる者

自由提案施設事業に当たるものは、アの要件を満たすこと。S P Cへの出資の可否は事業者
に委ねる。

ア 自由提案施設事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者
を有すること。

(3) 民間提案制度のインセンティブについて

平成30年度に募集した「(仮称) 苫小牧市民ホールの整備事業の民間提案」において提案を行
った者を含む応募グループは、提案の評価結果に対し付与されているインセンティブに基づき、
提案審査点に加点する。なお、本事業の提案審査点の詳細は、募集要項公表時に明らかにする。

(4) 市の参加資格を有しない者の参加

令和3～6年度苫小牧市建設工事等競争入札参加資格登録業者名簿・または令和3～6年度苫
小牧市物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に登載されていない者で、新たに登載を希望す
る者は、参加資格審査の受付までに登録を行い、登録が受理された証明書を参加申請時に市に提
出すること。

競争入札参加資格審査申請受付期間

第1回追加登録：令和3年6月1日（火）～令和3年6月11日（金）

第2回追加登録：令和3年9月1日（水）～令和3年9月3日（金）

※詳細は、市ホームページを確認すること。

(5) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加資格審査受付日とする。

(6) 参加資格の喪失

ア 参加資格確認基準日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募グループの構成員又
は協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、市は、当該応募グループを優先
交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力
企業が参加資格を欠くに至った場合で、市が参加資格の確認及び設立予定のS P Cの事
業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応
募グループ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ある。

イ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成員又は協
力企業が参加資格要件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。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、市
が参加資格の確認及び設立予定のS P Cの事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に
支障をきたさないと判断した場合は当該優先交渉権者と事業契約を締結することがある。

4. 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、応募グループに帰属する。ただし、以下の場合、市は事前に応募グループと協議の上、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

- ア 事業者選定過程等の説明を目的とする場合
- イ 苫小牧市情報公開条例（平成10年条例第14号）に基づく請求に基づき、同条例第7条に掲げる情報を除いて、公表する場合。
- ウ その他、市が本事業において公表などを必要と認める場合。（優先交渉権者の提案書に限る。）

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募グループが負うものとする。

5. SPCとの契約手続

(1) 契約手続

市は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。市は、優先交渉権者が基本協定に従い特定事業仮契約締結までに設立するSPCと事業契約を締結する。なお、当該SPCを事業者とする。

(2) SPCの設立等の要件

- ア 優先交渉権者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社としてSPCを苫小牧市内に設立すること。
- イ 応募グループの構成員は、SPCに対して必ず出資するものとし、構成員によるSPCへの出資が50%を超えること。また、代表企業のSPCへの出資比率は、出資者中最大とすること。
- ウ すべての出資者は、事業契約が終了するまでSPC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こと。

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. 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを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目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運營業務の責任は、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、市が責任を負うこととする。

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「リスク分担表（案）」（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項公表時に明らかにする。

3. 市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

市は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

（1）設計・建設段階

市は、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項公表時に明らかにする。

（2）施設引渡し段階

市は、建設工事の完成時に事業者から施設の譲渡を受けるにあたり、事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項公表時に明らかにする。

（3）維持管理・運営段階

市は、事業者の実施する維持管理業務及び運營業務について、定期的に確認を行う。また、事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項公表時に明らかにする。

（4）モニタリングの結果に対する対応

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項公表時に明らかにする。

4. 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。

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. 立地条件（本事業の事業用地）

所在地	北海道苫小牧市旭町3丁目5-1、5-2、6-1、6-2、4-2の内、4-5,36の内
敷地面積	44,943.37 m ² （旧苫小牧東小学校の解体は市が実施する。）
用途地域	商業地域
防火指定	防火地域
建蔽率	80%
容積率	600%

2. 施設概要

施設名称	（仮称）苫小牧市民ホール
主な施設内容	ホールA、ホールB、多目的室、活動室、ギャラリー、コラボスペース、カフェ・レストラン
延べ面積	約12,000 m ²
会館時間	9時から22時は開館するものとし、延長については事業者提案による
休館日	事業者提案による

3. 施設構成

本施設の構成は以下のとおりである。

機能	主な諸室
ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ホールA 1,200席以上 ・ホールB 400席以上 ・ホワイエ ・楽屋 ・バックヤード、搬入出口
活動	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室 ・活動室
展示	<ul style="list-style-type: none"> ・ギャラリー
窓口	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室
コラボスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・コラボスペース
カフェ・レストラン	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ・レストラン
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・機械室等

4. 外構等

機能	主な諸室
駐車場	450台以上（有料）
駐輪場	100台以上（無料）
オープンスペース	
自由提案施設	事業者の提案（任意）を受けて、事業対象範囲内に定期借地権方式により整備される民間施設

第5 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. 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調わない場合は、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

事業契約に関する紛争については、札幌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

事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める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改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

3. 金融機関（融資団）と市の協議

市は、本事業の安定的な継続を確保するため、一定の重要事項について、事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、以下の事項を含む直接協定を締結することがある。

- ア 金融機関等の融資団が自身の保有する事業者に対する債権回収・保全の状態及び事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務
- イ 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務
- ウ 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

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

1. 法制上及び税制上の措置

事業者が本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、それによることとする。

2. 財政上及び金融上の支援

事業者が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。

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ものとする。

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

市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和3年6月に定例会に提出する予定であり、事業契約に関する議案を令和4年6月定例会に提出する予定である。

2. 指定管理者の指定

市は、供用開始までの間に事業者を本事業の指定管理者として指定する予定である。

3. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募グループの負担とする。

4. 問合せ先

苫小牧市役所 市民生活部 市民ホール建設準備室

〒053-8722 北海道苫小牧市旭町4丁目5-6

電話：0144-32-6071

FAX：0144-32-4322

E-Mail：hall-junbi@city.tomakomai.hokkaido.jp

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募資料等の誤り	公募資料等の誤りに関するリスク	○	
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		○
	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク	○	
	法令等変更リスク	本事業に直接関係する法令等の新設・変更起因するリスク	○	
		上記以外の税制度の新設・変更起因するリスク		○
	許認可取得リスク	市の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		○
	住民対応リスク	本施設の整備に関する住民反対運動等に起因するリスク	○	
		事業者が行う業務に起因するリスク		○
	第三者賠償リスク	市の責による事業期間中の事故に起因するリスク	○	
		事業者の責による事業期間中の事故に起因するリスク		○
	環境影響リスク	市が行う業務に起因する周辺環境の悪化リスク	○	
		事業者が行う業務に起因する周辺環境の悪化リスク		○
	不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動、公衆衛生上の事態他の、市又は事業者のいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的現象に起因するリスク	○※1	△※1
	物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動リスク	○	△※2
		維持管理・運営期間中の物価変動リスク	○	△※2
	金利変動リスク	基準金利確定日以降の金利変動リスク		○
事業の中止・遅延リスク	市の指示、議会の不承認、市の債務不履行等、市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク	○		
	事業者の債務不履行、事業放棄、破綻等、事業者の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク		○	
要求水準未達リスク	事業者の責に帰すべき事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク		○	
要求水準変更リスク	市の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク	○		
	事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク		○	

※1：一定の範囲内は事業者も負担する。

※2：一定の範囲内の物価変動は事業者が負担する。

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計・建設段階	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査に起因するリスク	○	
		上記以外の測量・調査に起因するリスク		○
	用地の確保	計画用地の確保、計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するリスク	○	
	設計変更	市の指示又は市の責に帰すべき事由による設計変更によるリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由による設計変更によるリスク		○
	開設遅延リスク	市の責に帰すべき事由による開業遅延に起因するリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由による開業遅延に起因するリスク		○
	施設損傷リスク	事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		○
	初期投資費増大リスク	市の責に帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク		○
施設瑕疵リスク	事業契約書に規定する瑕疵担保期間中の施設の瑕疵に関するリスク		○	
	事業契約書に規定する瑕疵担保期間後の施設の瑕疵に関するリスク	○		
維持管理・運営段階	施設利用者変動リスク	本施設施設利用者数の変動による収入の増減に関するリスク	△※	○※
		事業者が独立採算にて実施する業務に係る利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
	施設劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク		○
	施設損傷リスク	市の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク	○	
		事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
技術革新リスク	技術革新にともなう施設・設備の陳腐化リスク		○	
事業終了段階	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大に関するリスク		○

※：一定の範囲内は市も負担する。

別紙2 位置図



様式1 実施方針及び要求水準書案に関する質問書

令和 年 月 日

苫小牧市長 岩倉博文 宛

実施方針及び要求水準書案に関する質問書

「(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業」に関する実施方針及び要求水準書案について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-M a i l	
提出意見・提案数		

No.	書類名	頁						項目名	質問の内容
1									
2									
...									
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	①		事業名称	

※ 質問の内容はMicrosoft社製 Excel (Windows版) のファイル形式で提出してください。

様式2 実施方針及び要求水準書案に関する意見・提案書

令和 年 月 日

苫小牧市長 岩倉博文 宛

実施方針及び要求水準書案に関する意見・提案書

「(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業」に関する実施方針及び要求水準書案について、次のとおり意見・提案等がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-M a i l	
提出意見・提案数		

No.	書類名	頁									項目名	意見・提案等の内容
1												
2												
...												
(例)	要求水準書案	25	第4	2	(13)	①	1)	(ア)	ア	a	基本事項	

※ 意見・提案等の内容はMicrosoft社製 Excel (Windows版) のファイル形式で提出してください。