

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等

P F I 事業

実 施 方 針

平成 2 1 年 5 月 2 7 日

北 九 州 市

## 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
( 1 ) 事業名称 .....	1
( 2 ) 事業に供される公共施設等の名称 .....	1
( 3 ) 公共施設等の管理者等の名称 .....	1
( 4 ) 事業目的 .....	1
( 5 ) 事業内容等 .....	2
( 6 ) 指定管理者の指定 .....	4
( 7 ) S P C 等の収入 .....	4
( 8 ) 事業期間 .....	5
( 9 ) 事業スケジュール ( 予定 ) .....	6
( 1 0 ) 事業期間終了時の措置 .....	6
( 1 1 ) 遵守すべき法令等 .....	6
2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項 .....	9
( 1 ) 特定事業の選定基準 .....	9
( 2 ) 選定結果の公表 .....	9
3 実施方針に関する説明会等の開催及び質問又は意見の受付等 .....	10
( 1 ) 実施方針に関する説明会 .....	10
( 2 ) 質問又は意見の受付 .....	10
( 3 ) 個別ヒアリング .....	10
( 4 ) 実施方針の変更 .....	11
第 2 事業者の募集及び選定に関する事項 .....	12
1 事業者の募集及び選定方法 .....	12
2 事業者の選定に係る基本的な考え方 .....	12
3 公共施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準 .....	12
4 選定のスケジュール .....	12
5 応募者の構成等 .....	13
( 1 ) 応募者の構成に関する定義 .....	13
( 2 ) 応募者の構成等 .....	13
( 3 ) 応募者の参加資格要件 .....	13
( 4 ) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件 .....	14
( 5 ) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更 .....	16
6 審査及び選定に関する事項 .....	17
( 1 ) 審査及び選定 .....	17
( 2 ) 事業者検討会 .....	18

( 3 ) 選定結果の公表 .....	18
( 4 ) 事業者を選定しない場合 .....	18
7 基本協定の締結について .....	18
8 特別目的会社 ( S P C ) の設立について .....	18
9 事業契約について .....	18
10 提出書類の取り扱い .....	19
( 1 ) 著作権 .....	19
( 2 ) 特許権等 .....	19
第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 .....	20
1 予想されるリスク及び責任の分担 .....	20
( 1 ) 基本的な考え方 .....	20
( 2 ) 予想されるリスク及び責任分担 .....	20
( 3 ) 保険の付保 .....	20
2 事業の実施状況のモニタリング ( 監視・評価 ) .....	20
( 1 ) 基本的な考え方 .....	20
( 2 ) S P C に対する支払額の変更等 .....	20
( 3 ) モニタリングの費用 .....	21
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 .....	22
1 施設の立地条件 .....	22
2 公共施設の概要 .....	22
3 公共施設整備期間中における事業地の無償使用 .....	22
4 民間収益施設事業の要件 .....	22
( 1 ) 趣旨 .....	22
( 2 ) 提案に係る主な条件 .....	23
5 事業用地に関する事項 .....	23
( 1 ) 公共施設整備期間中における事業地の無償使用 .....	23
( 2 ) 民間収益施設に係る用地活用形態 .....	24
第5 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における措置に関する事項 .....	25
1 係争事由に係る基本的な考え方 .....	25
2 管轄裁判所の指定 .....	25
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 .....	26
1 事業の継続に関する基本的な考え方 .....	26
2 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	26
( 1 ) S P C の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合 .....	26
( 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 .....	26
( 3 ) その他の事由により事業の継続が困難となった場合 .....	26
3 金融機関等と市との協議 .....	26

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.....	27
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	28
1 議会の議決 .....	28
(1) 債務負担行為.....	28
(2) 事業契約.....	28
2 入札に伴う費用負担.....	28
3 情報の公開 .....	28
4 本件担当.....	28
別紙1 リスク分担表 .....	29
別紙2 事業地位置図 .....	32
様式1 .....	33
様式2 .....	34
様式3 .....	35

## 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) 事業名称

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業に供される公共施設等の名称

（仮称）北九州市立黒崎公園（以下「広場・緑地」という。）

（仮称）北九州市立八幡西図書館（以下「図書館」という。）

（仮称）北九州市立黒崎文化ホール（以下「ホール」という。）

#### (3) 公共施設等の管理者等の名称

北九州市長 北橋 健治

#### (4) 事業目的

北九州市（以下、「本市」という。）は、平成20年12月に、本市の基本構想である「元気発進！北九州」プランを策定し、小倉を都心、黒崎を副都心と位置づけ、現在、まちづくりを推進している。

これまで黒崎については、平成14年3月に、「黒崎再生10カ年計画」を策定し、黒崎副都心のまちづくりの方向性について、集客機能の強化、交通アクセス機能の強化、文化の振興、都心居住の推進、健康・福祉の充実、情報発・受信機能の強化、以上の6本柱を整備方針として定め、行政と民間の連携により各種事業の実施に取り組んでいる。さらに、平成20年7月には、「北九州市中心市街地活性化基本計画（黒崎地区）」が認定され、人が集い、暮らし、交流する、賑わいのあふれる副都心を基本テーマとした中心市街地の活性化を目指している。

本事業の対象となる「文化・交流拠点地区」の整備については、黒崎地区の中心市街地活性化計画の核となるプロジェクトとして位置づけられている。これまで地域の要望等も踏まえ、具体的な導入機能・施設規模等について検討を重ね、平成21年3月には「黒崎副都心『文化・交流拠点地区』整備方針」を発表した。

本事業は、文化・生涯学習・コミュニティ活動を通して人が交流する場や、快適に憩える都市空間を整備することにより、副都心に相応しい都市機能の充実と地域の回遊性の向上を図り、黒崎の活気と賑わいを再生させることを目的とするものである。

なお、本市は、21世紀における持続可能な都市のモデルとして、平成20年7月に国の「環境モデル都市」として選定され、「世代を越えて豊かさを蓄積していくストック型社会の構築」を基本理念に取り組みを進めており、本事業においても、ライフサイクルレベルにおいて環境負荷の低減を図ることのできる、環境モデル都市にふさわしい事

業とすることを目的としている。

(5) 事業内容等

ア 対象施設

(ア) 公共施設

「文化・交流拠点地区」に整備される広場・緑地、図書館、ホール、駐車場・駐輪場等の付帯施設

イ 事業の範囲及び事業方式

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19年法律第85号、以下「PFI法」という。)に基づき、選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社(以下「SPC」という。)が、市と事業契約を締結し、公共施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における公共施設の維持管理及び運營業務を遂行する方式(BTO方式)により実施する。運營業務とは、図書館及びホールの運營業務をいう。なお、広場・緑地、図書館、ホールについてはそれぞれについて地方自治法第244条に基づく「公の施設」として指定し、このうち図書館、ホールについてSPCを指定管理者として指定する予定である。

また、本事業に付帯する事業として、選定された事業者のうち民間収益施設事業を行うもの(以下「民間収益施設事業実施企業」という。)は自らの提案に基づき、事業地の一部について市から土地を取得(主用途は住宅に限る。)又は借地権設定することにより、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができる。

業務内容は、以下のとおりであるが、詳細については、要求水準書において提示する。

- (7) 公共施設の整備業務
- a 設計業務
  - b 建築確認申請等の手続業務
  - c 事業用地の造成業務
  - d 建設工事業務
  - e 工事監理業務
  - f 備品の設置等の関連業務
  - g 公共施設の市への所有権移転に関する業務
  - h その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 公共施設（広場・緑地を除く）の維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 備品等保守管理業務
- d 外構施設保守管理業務
- e 清掃業務
- f 植栽維持管理業務
- g 警備業務
- h 環境衛生管理業務
- i 修繕業務
- j 駐車場・駐輪場業務
- k その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、大規模修繕について事業期間内での発生は想定していないが、事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については規模の大小を問わずSPCの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕」をいう（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）

(ウ) 公共施設（広場・緑地を除く）の運営に係る業務

- a 図書館運営業務（下記(ウ)d、e、fを除く）
- b ホール運営業務（下記(ウ)gを除く）

なお、ホール運営業務には、市の要求事項としてSPCがホールにおいて企画・実施する必須企画事業が含まれる。当該業務に係る費用の一部については、市の支払うサービス対価に含まれる。

- c 供用開始前の運営準備業務
- d 民間企画事業に関する業務

一般利用を阻害しない範囲で、SPCが自らの企画・主催により実施する図書館・ホールでの興行等、市民の文化活動・交流に寄与する事業を認める予定である。

e 飲食・物販事業に関する業務

図書館・ホール利用者への利便性の向上を目的として、施設の一部を利用して飲食の提供、及び物販を行う事業を認める予定である。なお、本業務に使用する施設については、北九州市財産条例(昭和39年条例第85号)第10条の規定により定める使用料を市に納めることによりSPCに使用させるものとし、SPCが独立採算で運営するものとする。また、本業務において使用する電気、水道、ガス等はSPC負担とする。

f その他これらを実施する上で必要な関連業務

(I) 民間収益施設事業に関する業務(事業者の提案により実施する場合)

a 民間収益施設の整備業務

b 民間収益施設の維持管理業務

c 民間収益施設の運営業務

d その他これらを実施する上で必要な関連業務

(II) 市が実施する業務

a 撥川の整備業務(設計・工事・工事監理その他の関連業務。ただし、設計に関してはSPCは提案を行うことができる。(ただし、提案を確約するものではない。))

b 撥川の維持管理業務

c 広場・緑地の維持管理業務

d 図書館資料の購入

e 図書館システム及び図書館の一部備品の設置に係る業務(図書館システムに関して事業者は変更提案を行うことができる。ただし、変更提案を確約するものではない。)

f 図書館システムの保守管理に係る業務

g ホールの一部備品の設置に係る業務

(6) 指定管理者の指定

市は、SPCを、市議会の議決を経た上で、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の基づく「指定管理者」に指定する予定である。

(7) SPC等の収入

本事業におけるSPC等の収入は、以下のとおりである。

ア 公共施設の整備に係る対価

公共施設の整備に係る対価については、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

なお、本事業は、まちづくり交付金、都市公園補助金、その他の補助金、及び地方債の活用を予定しており、公共施設の建設に係る交付金・補助金及び地方債が適



用できる場合、上記対価のうち、交付金・補助金及び地方債で市が調達する金額については、市への所有権の移転後、一括して支払う予定である。その他の対価は、運営期間にわたって割賦で支払う。

イ 公共施設（広場・緑地を除く）の維持管理業務に係る対価

公共施設の維持管理業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

ウ 公共施設（広場・緑地を除く）の運營業務に係る対価

公共施設の運營業務にかかる対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

ホール及び駐車場利用者から徴収する施設利用料金は、以下のとおり取り扱う予定である。詳細は、入札公告において提示する。

(ア) ホール利用に係る施設利用料金は、地方自治法第244条の2第8項に基づく利用料金制を導入せず、SPCは徴収業務を代行し、市の収入とする。

(イ) 駐車場に係る施設利用料金は、地方自治法第244条の2第8項に基づく利用料金制を導入せず、SPCは徴収業務を代行し、市の収入とする。

エ SPCが自ら行う事業に係る収入

SPCが、施設の一部を使用して実施する民間企画事業及び飲食・物販事業に係る収入は、直接、SPCの収入とする。

オ 民間収益施設事業に関する収入

民間収益施設事業に係る収入は、直接、民間収益施設事業実施企業の収入とする。

(8) 事業期間

ア 公共施設に係る事業期間

事業契約締結日から平成39年6月末までの期間とする。

設計・建設期間 事業契約締結日から平成24年6月30日

運営期間 平成24年7月1日から平成39年6月30日

イ 民間収益施設事業に係る借地期間

民間収益施設事業の借地期間は、提案による形態ごとに、以下の期間とする。

形態	事業期間
一般定期借地権設定	定期借地権設定契約の締結から50年間
事業用定期借地権設定	定期借地権設定契約の締結から15年以上50年未満（応募者の提案による）

( 9 ) 事業スケジュール( 予定 )

事業スケジュール( 予定 ) は、以下のとおりである。

仮契約締結	平成 2 2 年 1 月
事業契約締結	平成 2 2 年 3 月
公共施設の建設工事着工	平成 2 2 年 1 2 月
公共施設の引渡し及び所有権移転期限	平成 2 4 年 6 月末
公共施設の供用開始	平成 2 4 年 7 月 1 日
公共施設に係る事業期間終了	平成 3 9 年 6 月末

( 1 0 ) 事業期間終了時の措置

S P C の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、市は、事業期間終了後の公共施設の維持管理及び運營業務について、必要に応じ S P C と協議することがある。

( 1 1 ) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたっては、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拠すること。

なお、記載のない各種関連法令等についても、遵守、準拠とすること。

## ア 法令等

- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (イ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ウ) 景観法（平成16年法律第110号）
- (エ) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- (オ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (カ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- (キ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）（以下「バリアフリー新法」という。）
- (ク) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (ケ) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (コ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- (ク) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (シ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (ス) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (セ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- (ソ) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (タ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (チ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ツ) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- (テ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (ト) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (ナ) 警備業法（昭和47年法律第117号）
- (ニ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (ホ) 民法（明治29年法律第89号）
- (ヘ) 会社法（平成17年法律第86号）
- (ハ) 借地借家法（平成3年法律第90号）
- (ニ) 興業場法（昭和24年法律第189号）
- (ヒ) 図書館法（昭和25年法律第118号）
- (フ) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (ヘ) 河川法（昭和39年法律第167号）
- (ホ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (ロ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）

## イ 県・市条例

- (ア) 福岡県福祉のまちづくり条例（平成10年条例第4号）
- (イ) 北九州市都市景観条例（平成20年条例第52号）
- (ウ) 北九州市公害防止条例（昭和46年条例第54号）

- (I) 北九州市水道条例（昭和38年条例第119号）
- (J) 北九州市下水道条例（昭和39年条例第39号）
- (K) 北九州市文化財保護条例（昭和45年条例第32号）
- (L) 北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例（昭和47年条例第7号）
- (M) 北九州市教育施設の設置及び管理に関する条例（昭和47年条例第8号）
- (N) 北九州市芸術文化施設条例（平成15年条例第55号）
- (O) 北九州市環境基本条例（平成12年条例第71号）
- (P) 北九州市開発行為の許可等に関する条例（平成18年条例第49号）
- (Q) 建築物における駐車施設の付置及び管理に関する条例（昭和41年条例第41号）
- (R) 北九州市火災予防条例（昭和48年条例第49号）
- (S) 北九州市屋外広告物条例（昭和38年条例第68号）

#### ウ 要綱等

- (A) 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- (B) 建設工事災害防止対策要綱（土木工事編）
- (C) 土木工事安全施工指針
- (D) 建設副産物適正処理推進要綱
- (E) 北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱（北九州市）
- (F) 北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱（C A S B E E北九州）

#### エ 各種基準・指針等

- (A) 建築設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- (B) 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- (C) 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- (D) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- (E) 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (F) 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- (G) 官庁施設の環境保全に関する基準（国土交通省）
- (H) 日本建築学会諸基準
- (I) 昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- (J) 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (K) 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (L) 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (M) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- (e) 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)(最新版)(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (f) 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)(最新版)(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (g) 建築工事安全施工技術指針
- (h) 建築保全業務共通仕様書
- (i) 北九州市環境配慮指針(北九州市)
- (j) 北九州市指定管理者制度ガイドライン(H21.4改訂)(北九州市)
- (k) 指定管理者評価マニュアル(H21.4改訂)(北九州市)
- (l) 指定管理者候補選定マニュアル(H21.4改訂)(北九州市)
- (m) 環境配慮型官庁施設計画指針
- (n) グリーン庁舎計画指針

## 2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

市は、PFI法等を踏まえ、本事業をPFI方式で実施することにより、市自らが実施したときに比べ、効率的及び効果的に事業が実施されると判断される場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的な判断の基準は以下のとおりである。

ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること(市の財政負担見込額の算定にあたっては、SPCからの税収その他の収入等を調整する等の適切な調整を行ったうえで、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。)

イ 市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること(公共サービスの水準の評価にあたっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においても出来る限り客観性を確保したうえで評価を行う。)

### (2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、市の公式ウェブサイト(以下「ウェブサイト」という。)等を通じて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

### 3 実施方針に関する説明会等の開催及び質問又は意見の受付等

#### (1) 実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会

実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会を下記により行う。

##### ア 開催日時

平成21年6月4日(木) 14時~17時(受付開始13時30分)

##### イ 開催場所

北九州市立子どもの館 子どもホール

北九州市八幡西区黒崎三丁目15番3号 コムシティ7階

##### ウ 参加申込方法

説明会への参加を希望する場合は、参加申込書(様式1)に必要事項を記載のうえ、平成21年6月3日(水)午後5時までにファックスにて送付すること。

ファックス送信先: 北九州市建築都市局整備部都心・副都心開発室

ファックス番号 : 093-582-2694

##### エ その他

(ア) 駐車場はないので、公共交通機関を利用すること。

(イ) 当日、資料は配布しないので、実施方針及び要求水準書(案)はウェブサイトからダウンロードのうえ、持参すること。

#### (2) 質問又は意見の受付

実施方針に関する質問又は意見の受付を下記により行う。

##### ア 受付期間

実施方針公表日~平成21年6月15日(月)午後5時(必着)

##### イ 提出方法

様式2及び様式3に質問等の内容を簡潔にまとめ、Eメールにて下記アドレス宛てに提出すること。

提出先Eメールアドレス: toshi-toshin@city.kitakyushu.lg.jp

##### ウ 質問等に対する回答

質問等に対する回答は平成21年6月下旬にウェブサイトを通じて公表する。

ウェブサイトアドレス: <http://www.city.kitakyushu.jp/>

#### (3) 個別ヒアリング

実施方針等について、事業者が希望し、市が必要と判断した場合は、直接ヒアリングを行うことがある。この個別ヒアリングでは、事業者が事業提案を行うにあたり、内容を相互に確認するものであり、入札手続の一環ではなく、提案の審査に影響を与えるものではない。

##### ア 日時

平成21年6月中を予定。詳細については、直接Eメールにより通知する。

イ 場所

北九州市役所（北九州市小倉北区域内 1 番 1 号）（予定）。日時と同様、直接 E メールにより通知する。

ウ 実施方法

様式 2 , 3 にヒアリング希望が記載されたもののうち、市が必要と判断した場合に、個別ヒアリングを行う。

エ その他

個別ヒアリングは、義務付けではない。また、個別ヒアリングを受けた応募者が、本事業に関して有利、若しくは不利となる条件とするものではない。

（ 4 ） 実施方針の変更

実施方針に関する質問等を踏まえ、実施方針の変更を行うことがある。この場合は、ウェブサイトを通じて公表するとともに、変更の内容がスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合は、変更後のスケジュールも示す。

## 第2 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

市が本事業を特定事業として選定した場合は、総合評価一般競争入札方式により事業者の募集及び選定を行う。なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、「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」が適用される予定である。

### 2 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、公共施設の設計、建設、維持管理及び運営段階の各業務を通じて、事業者に効率的・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、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。従って、事業者の選定にあたっては、事業者が入札公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ事業者の提案内容が市の要求する公共施設の整備、維持管理及び運営業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定する。

### 3 公共施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準

本事業の対象である公共施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関してSPCが提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札公告前に要求水準書（案）として公表する。さらに、要求水準書（案）に対する質問、意見等を考慮し、入札公告時に最終的な要求水準書を示す。

### 4 選定のスケジュール

スケジュールは、以下のとおりである。ただし、スケジュールは変更することがある。

スケジュール（予定）	内容
平成21年 5月27日	実施方針、要求水準書（案）の公表、意見・質問の受付
平成21年 6月25日	実施方針、要求水準書（案）に関する意見・質問に対する回答公表
平成21年 7月21日	特定事業の選定、入札公告（入札説明書、事業契約書（案）、要求水準書等の公表）、入札説明書等に関する質問の受付（第1回）
平成21年 8月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第1回）
平成21年 8月	参加表明書、資格審査申請書類受付
平成21年 9月	資格審査結果の通知
平成21年 9月	入札説明書等に関する質問に対する回答公表（第2回）
平成21年11月	入札及び提案書類の提出
平成21年12月	落札者の決定、基本協定の締結



平成22年 1月	仮契約の締結
平成22年 3月	事業契約の締結

なお、応募者における市の意向の理解促進、創意工夫発揮を目的として、資格審査を通過した応募者と個別の対面式質疑応答を行う予定である。

具体的な実施内容については、入札公告において提示する。

## 5 応募者の構成等

### (1) 応募者の構成に関する定義

- ア 応募者は、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。
- イ 応募グループの構成における「代表企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者であり、応募グループを代表し、応募手続きを行う者とする。
- ウ 応募グループの構成における「構成企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者とする。
- エ 応募グループの構成における「協力企業」とは、SPCに対して出資はしないが、SPCから直接業務を請け負う者とする。

### (2) 応募者の構成等

- ア 応募グループは、参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名をそれぞれを明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。
- イ 民間収益施設事業を実施する提案を行う場合は、参加表明書の提出時に民間収益施設事業実施企業を明記すること。なお、民間収益施設事業実施企業が、代表企業、構成企業又は協力企業となることは妨げない。
- ウ 応募グループの代表企業、構成企業のいずれかが、他の応募グループの代表企業、構成企業として参加していないこと。

なお、本事業に係る事業者選定の結果、落札者として決定された応募者は、北九州市内に本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを設立するものとする。

### (3) 応募者の参加資格要件

- 応募グループの代表企業、構成企業、協力企業並びに民間収益施設事業実施企業のいずれも、以下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の規定に該当していないこと。
- イ 参加表明及び資格審査確認申請に必要な書類の提出期限から事業契約の締結まで

- の期間に、市から指名停止を受けていないこと。
- ウ 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をなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）
- エ 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をなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）
- オ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと。
- カ 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- キ 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと
- ク 最近1年間の法人税、消費税（地方消費税を含む。）事業税、法人市民税、固定資産税を滞納していないこと。
- ケ 昨年度本市が委託した民間活力導入可能性調査等業務を委託した者、および市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びかかる者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、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でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。
- ・株式会社 長大 東京都中央区日本橋蛸殻町1-20-4
  - ・東京丸の内・春木法律事務所 東京都千代田区丸の内1-4-2
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社 東京都多摩市関戸1-7-5
- なお、本実施方針において、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「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している役員を兼ねている者をいう。
- コ 本実施方針「第2 事業者の募集及び選定に関する事項」の「6 審査及び選定に関する事項」に規定する検討会の構成員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。
- サ 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でないこと。
- シ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員、及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にあるもの（従業員を含む）でないこと。

（4）応募者の業務遂行能力に関する資格要件

代表企業、構成企業並びに協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営

の各業務に当たる者は、それぞれア～オの要件を満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面若しくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

ア 公共施設の設計業務を行う者

- (ア) 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則(平成6年北九州市規則第60号)第7条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 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登録を行っていること。
- (ウ) 設計業務を行う者が複数である場合、そのいずれもが上記(ア)、(イ)の要件を満たすこと。

イ 公共施設の工事監理業務を行う者

- (ア) 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則(平成6年北九州市規則第60号)第7条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 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登録を行っていること。

ウ 公共施設の建設業務を行う者

- (ア) 北九州市建設工事競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則(平成6年北九州市規則第59号)第7条第1項に規定する有資格者名簿(以下「建設工事有資格者名簿」という。)に記載されていること。
- (イ) 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係る特定建設業の許可を受けていること。
- (ウ) 事業用地の造成業務を行う者は、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- (エ) 建設工事有資格者名簿に記載されている工事の種別が建築工事であって、かつ、当該工事の種別の格付けがAであること。
- (オ) 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(入札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。)にある者に限る。)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。
- (カ) 本件工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者(直接的かつ恒常的な雇用関係(入札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。)にある者に限る。)を専任で配置することができること。
- (キ) 建設業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者は(ア)から(カ)の全ての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(イ)、又は(ア)及び(ウ)のいずれかの要件を満たす

こと。

公共工事の設計業務、建設業務を行うものの実績

公共施設の設計業務および建設業務を行うもののいずれかが、下記の要件のいずれかを満たしていること。

- (ア) ホール又は劇場の新築（官公庁工事に限らないものとする）に係る基本設計又は実施設計を行った実績を有する。
- (イ) 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条に基づく図書館の新築（官公庁工事に限らないものとする）に係る基本設計又は実施設計を行った実績を有する。
- (ウ) ホール又は劇場、若しくは図書館の建設を行った実績を有する。

#### エ 公共施設の維持管理を行う者

- (ア) 北九州市物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成7年北九州市規則第11号）第6条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 施設の維持管理を行うにあたり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (ウ) 平成11年4月1日以降に、建築物の維持管理業務を受託した実績を有すること。
- (イ) 維持管理業務を行う者が複数である場合、全ての者は上記(ア)及び(イ)を満たすこと。また、(ウ)については当該業務を担当する者が要件を満たしていればよいこととし、応募グループで全ての要件を満たすこと。

#### オ 公共施設の運営業務を行う者

- (ア) 北九州市物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成7年北九州市規則第11号）第6条第1項に規定する有資格者名簿に記載されていること。
- (イ) 施設の運営業務を行うにあたり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (ウ) ホールの運営業務を担当する者は、ホール・劇場等の文化施設を自ら運営、または運営業務を1年以上受託した実績を有すること。
- (イ) 図書館の運営業務を担当する者は、図書館法第2条に定める図書館（公立・私立を問わない）を自ら運営、または図書館運営のうち、奉仕的業務に関するもの（カウンター業務、レファレンス業務）を1年以上受託した実績を有すること。
- (オ) 運営業務を行う者が複数である場合、全ての者は上記(ア)及び(イ)を満たすこと。また、(ウ)及び(イ)については当該業務を担当する者が要件を満たしていればよいこととし、応募グループで全ての要件を満たすこと。

### (5) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

ア 参加資格確認基準日は資格審査申請書受付日とする。

イ 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの代表企業、構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠くに至った場合、当

該応募者は入札に参加できない。ただし、構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業を補充し、参加資格を確認のうえ、市が認めた場合は入札に参加できるものとする。なお、この場合の補充する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠いた日とする。

ウ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの代表企業、構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業を補充し、市が参加資格を確認のうえ提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者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できるものとする。なお、この場合の補充する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠いた日とする。

エ 落札者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠くに至った場合、市は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業を補充し、市が参加資格を確認のうえ提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又は民間収益施設事業実施企業が参加資格を欠いた日とする。

## 6 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査及び選定

審査に際し入札参加者に参加表明書、資格審査に必要な書類及び本事業に関する事業計画全般の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告において提示する。

## (2) 事業者検討会

提案の審査は、市が設置する学識経験者等で構成する「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業者検討会」(以下「検討会」という。)において行う。検討会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に評価を行い、市は、検討会評価を受け、落札者の決定を行う。なお、検討会の構成員は入札公告において提示する。また、応募グループの代表企業、構成企業、協力企業並びに民間収益施設事業実施企業が落札者の決定前までに検討会の構成員に対し、事業者の選定に関する接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

## (3) 選定結果の公表

事業者の選定を行った場合には、その結果をウェブサイト等を通じて速やかに公表する。

## (4) 事業者を選定しない場合

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公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定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、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。

## 7 基本協定の締結について

市は、本事業に係る落札者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

## 8 特別目的会社(SPC)の設立について

本事業に係る事業者選定の結果、落札者として決定された応募者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを設立すること。

SPCは、北九州市内に設立し、事業期間中は移転しないものとする。

なお、応募者のうち、代表企業は必ずSPCに対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率は50%超とする。SPCの株式については、市の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

## 9 事業契約について

市は、SPCと仮契約を締結し、北九州市議会の議決を経た後に事業契約を締結する。

なお、事業契約書(案)については、入札公告において提示する。

## 10 提出書類の取り扱い

### (1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する公表その他市が必要と認めるときには、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し、応募者の提案書(概要版)は公表する。また、選定された応募者の提案書(応募者と事前協議の上)を、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、縦覧等により公開する。なお、提案書類は返却しない。

### (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、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は、市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

### 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 予想されるリスク及び責任の分担

##### (1) 基本的な考え方

本事業は、S P Cによる継続的かつ安定的な公共サービスの提供を目指すものであり、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、市及びS P Cが適正に責任を分担する。

##### (2) 予想されるリスク及び責任分担

市及びS P Cのリスク及び責任分担は原則として別紙1のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定めることとする。

ただし、S P Cが自らの責任において行う民間収益事業（図書館及びホールの運営に係る民間企画事業及び飲食・物販事業。民間収益施設事業を含まない。）を実施するにあたり発生すると想定されるリスクは、S P Cの負担とする。

また、民間収益施設事業実施企業が自らの責任において行う民間収益施設事業を実施するにあたり発生すると想定されるリスクは、民間収益施設事業実施企業の負担とする。

ただし、民間収益施設事業実施企業が土地売買契約又は借地権設定契約を締結しない場合、並びに民間収益施設事業実施企業が土地売買契約又は借地権設定契約の規定に違反した場合などに関して事業契約書に規定されるS P Cの責任はS P Cが負うものとする。

##### (3) 保険の付保

S P Cは、市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはS P Cの判断により合理的な範囲で保険を付保するものとする。

#### 2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

##### (1) 基本的な考え方

市は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、S P Cが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及びS P Cが提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時、モニタリングを実施する。モニタリングの実施方法等は入札公告において提示する。

##### (2) S P Cに対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。



支払額の減額等の考え方については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定める。

( 3 ) モニタリングの費用

モニタリングに係る費用は、市が負担する。

## 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 施設の立地条件

敷地の立地条件は、以下に示すとおりである。

建設計画地	北九州市八幡西区岸の浦二丁目10 - 1、岡田町9 - 1、3他
敷地面積	33,233.12㎡
用途地域	第一種住居地域(建ぺい率60% 容積率200%) 一部商業地域(建ぺい率80% 容積率400%)
その他	準防火地区

なお、市は敷地の一部について用途地域の変更(第一種住居地域(建ぺい率60% 容積率200%、防火指定なし)から商業地域(建ぺい率80% 容積率200%、準防火地区)へ変更)及び地区計画の決定を予定している。詳細については入札説明書において提示する予定である。

### 2 公共施設の概要

公共施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、要求水準書において示す。

広場・緑地 (5,000㎡程度)	芝生広場、植栽等
図書館 (3,500㎡以上)	読書センターゾーン、未来づくりゾーン、視聴覚ゾーン、電子図書館ゾーン、情報センターゾーン、市民交流・学習ゾーン、閉架書庫、事務室、資料作業室、職員休憩室、ボランティア室、トイレ等
ホール (7,600㎡程度)	大ホール(800席・プロセニウム形式) 中ホール(300席・平土間形式(客席格納可能)) 舞台、客席、ロビー、ホワイエ、リハーサル室、楽屋、大練習室、中練習室、小練習室、会議室、大道具置場、ピアノ庫、楽器庫、事務室、トイレ等
駐車場・駐輪場等	駐車場、駐輪場、その他外構施設

### 3 公共施設整備期間中における事業地の無償使用

S P Cは公共施設の整備にあたり、施設整備期間中、事業地のうち民間収益施設用地を除いた部分を無償で使用することができる。

### 4 民間収益施設事業の要件

#### (1) 趣旨

本事業の本来の目的は、公共施設の整備、維持管理・運営を行うことであるが、市有地の有効活用、周辺地域のにぎわいの創出や活性化、回遊性の向上など、市民の利便性

の向上等を図る観点から、事業者自らの提案による民間収益施設を設けることができる。

(2) 提案に係る主な条件

民間収益施設については、以下の条件により、提案を求める。

- ア 事業地のうち、民間収益施設部分の用地規模、施設レイアウトについては自由提案とする。
- イ 民間収益施設事業は、民間収益施設事業実施企業が、提案内容に応じて、5(2)の条件により、民間収益施設事業用地を市から取得(主用途は住宅に限る。)又は借地権設定することにより実施するものとする。
- ウ SPC は、民間収益施設事業実施企業をして、民間収益施設事業を実施させるものとし、自らが民間収益施設事業実施企業として、民間収益施設事業を実施することはできないものとする。
- エ 民間収益施設事業は民間収益施設事業実施企業の独立採算とし、民間収益施設事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から切り離すこととし、民間収益施設事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- オ 集客力や回遊性の向上、並びに街なか居住など黒崎全体の賑わいの創出や活性化に寄与する施設や今回整備を行うホール、図書館や周辺の病院等既存施設との連携を図るなど、周辺地域との調和に資するような施設とすること。例えば、住居系、保健福祉系、文化・スポーツ系などが想定される。ただし、以下に掲げる施設を除く。
  - (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
  - (イ) 興行場法(昭和23年法律第137号)第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
  - (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
  - (エ) その他教育上ふさわしくない施設
- カ 民間収益施設は、公共施設との合築は不可とし、敷地を分割した別棟として整備するものとする。

5 事業用地に関する事項

(1) 公共施設整備期間中における事業地の無償使用

SPCは、公共施設整備のため、事業地のうち民間収益施設部分を除いた部分を、施設整備期間中、無償で使用することができる。(範囲については、事前に市と協議を行うこと。)

( 2 ) 民間収益施設に係る用地活用形態

民間収益施設事業の実施に係る用地については、応募者から提案された範囲の用地を、市が普通財産に転用した後、民間収益施設事業実施企業が市から取得（主用途は住宅に限る。）又は借地権を設定するものとする。いずれかの形態とするかは、応募者の提案による。

詳細な条件については、入札公告において提示する。

## 第5 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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とSPC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、事業契約書に定める具体的措置に従う。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所小倉支部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 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までにSPCにより施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理及び運営業務が効果的・効率的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由を予め具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。基本的な方針は以下のとおりであるが、詳細は、事業契約書に定める。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、SPC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、または、その懸念が生じた場合、市はSPCに対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約することができ、若しくは解約せずにSPCの契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、SPCは市に生じた損害を賠償するものとする。

#### (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

SPCは、事業契約書に定めるところにより、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、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市はSPCに生じた損害を賠償するものとする。

#### (3) その他の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、市及びSPCの責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市とSPCは、事業継続の可否について協議を行うものとする。

### 3 金融機関等と市との協議

本事業の継続性を確保する目的で、市は、SPCに対し資金供給を行う金融機関等との協議を行い、また、当該金融機関等と直接協定を締結することがある。

## 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

S P CがP F I法に規定する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を受けることができる可能性がある場合、市は、S P Cが措置及び支援を受けることができるよう努める。また、本事業は、交付金、補助金を予定しており、S P Cは市が本事業に係る交付金等を申請するにあたり、市が行う作業につき、協力を行うものとする。

なお、市は、S P Cに対する出資、保証等の支援は行わない。

## 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

#### (1) 債務負担行為

市は、本事業に関して、平成21年2月市議会定例会において「10,909,000千円に金利変動及び物価変動による増減額並びに当該増減額に係る消費税及び地方消費税を加算した額」を限度額とした債務負担行為を設定している。

#### (2) 事業契約

市は、事業契約の締結にあたっては、予め市議会の議決を経るものとする。

### 2 入札に伴う費用負担

応募者の入札に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

### 3 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、ウェブサイト等を通じて公開する。

### 4 本件担当

北九州市

〒803-8501

北九州市小倉北区城内1番1号 14階

北九州市建築都市局整備部都心・副都心開発室

電話：093-582-2502

ファックス：093-582-2694

E-mail：toshi-toshin@city.kitakyushu.lg.jp

ウェブサイトURL：<http://www.city.kitakyushu.jp/>



別紙1 リスク分担表

(各段階共通)

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			市	S P C
事業計画リスク		市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等		
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		
募集要項リスク		募集要項等の誤り・不備や内容の変更		
制度関連リスク	法制度変更リスク（税制含）	本事業に直接関係する法制度の変更		
		上記の法制度以外の法制度の変更		
	許認可リスク	S P Cの申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		
	議会リスク <sup>1</sup>	P F I事業に係る議会の議決が得られない場合		
社会リスク	住民問題リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等		
		本事業に関する上記以外の設計、建設工事、維持管理又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		
	環境問題リスク	事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事や維持管理等の業務において発生した環境問題		
	第三者賠償リスク	事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事等の際しての騒音や振動・地盤沈下等、またはS P Cによる管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生によるもの		
債務不履行リスク		S P Cの帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		
		市のサービス購入料の支払遅延・不能等		
不可抗力リスク <sup>2</sup>		戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等		
金利リスク		基準金利の設定時点までの金利変動のうち、基準金利の変動によるもの		
		基準金利の設定時点までの金利変動のうち、S P Cが提示する上乗せ金利の変動によるもの		
		基準金利の設定時点以降の金利変動		
物価リスク		公共施設の整備に係る費用の物価変動		
		公共施設の維持管理・運営業務に係る費用の物価変動 <sup>3</sup>		
資金調達リスク		本事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		

1：市とS P Cの双方に帰責事由がないにもかかわらず、議会の議決が得られない場合は、市、S P Cともに自らが要した費用を負担し、相互に損害賠償等を求めない。

2：不可抗力によりS P Cに生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、一定範囲まではS P Cが負担するものとし、それ以上の損害は市の負担とする。

- 3：維持管理・運營業務に係るサービス対価については、物価変動を考慮して見直しを行う。  
 ただし、変動率が一定水準以下の場合には見直しを行わない。

(事業契約締結前段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
応募リスク	応募費用の負担に関するもの		
契約リスク	市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		
	S P Cの帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		

(設計・建設段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
測量・地質調査リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤り		
	上記以外の測量・地質調査等の誤り		
用地リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		
	市が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等		
設計変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による設計変更（軽微なものを除く）		
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		
工事費変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事費の変更		
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		
工事完了遅延リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事完了の遅延		
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更		
施設損傷リスク	公共施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		
施設かし担保リスク	公共施設の隠れたかしの補修又は損害賠償		

(維持管理・運営段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
維持管理・運営開始の遅延リスク	本事業に関する市の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延		
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による維持管理・運営開始の遅延		
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更		
施設損傷	市の帰責事由による公共施設・設備等の劣化		
施設劣化			

リスク	リスク	上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の劣化		
	施設損傷リスク	市の帰責事由による公共施設・設備等の損傷 上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の損傷		
修繕・改修リスク		市の帰責事由による公共施設・設備等の修繕・改修		
		上記以外の事由による公共施設・設備等の修繕・改修		
維持管理・運営費の変動リスク		市の指示による本事業に関する維持管理・運営費の変動		
		上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による本事業に関する維持管理・運営費の増減		
指定管理者の指定取消リスク		S P C の帰責事由による指定管理者の指定取り消し、又は期限付きの業務停止		

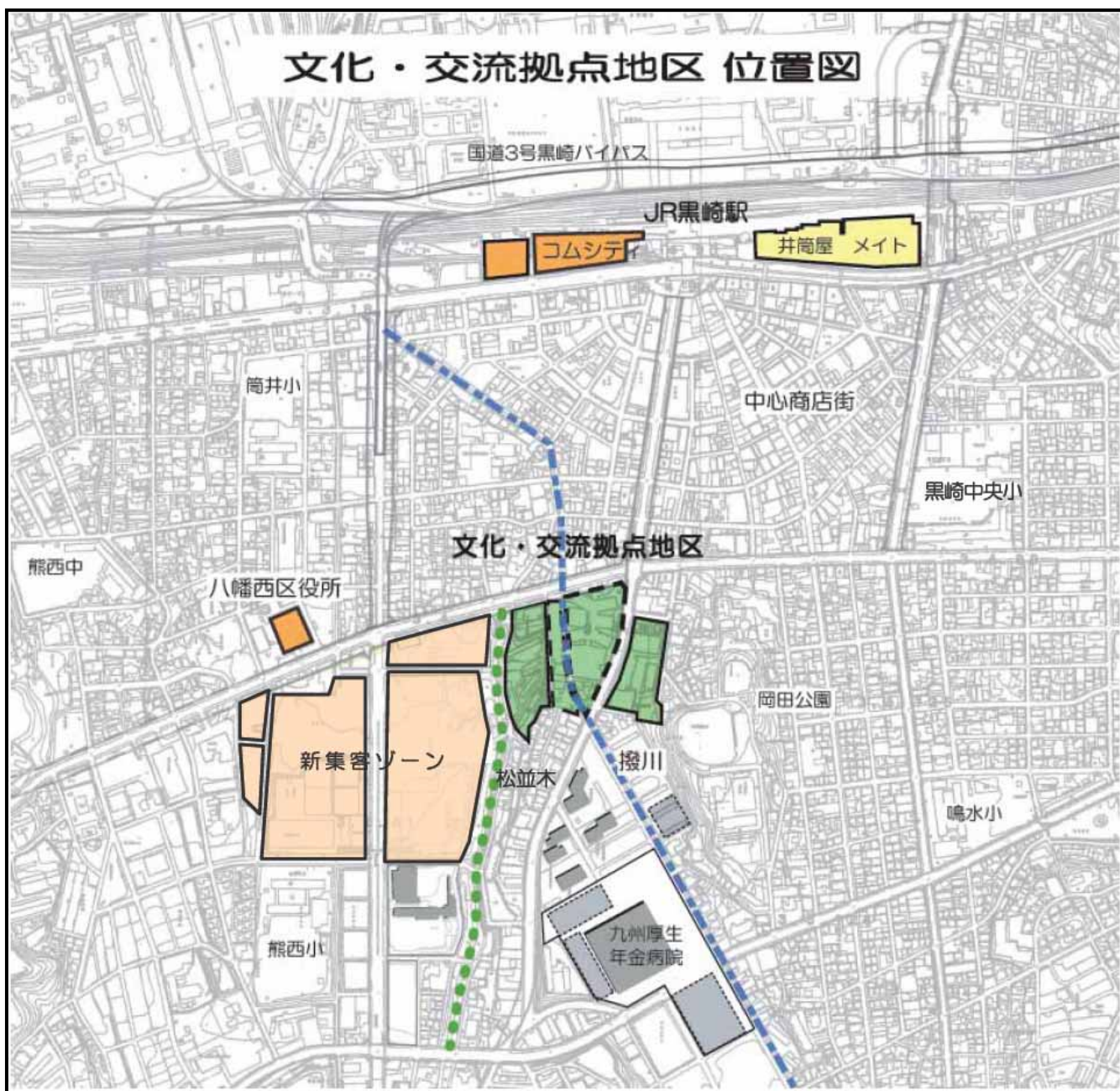
（事業終了段階）

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
施設の健全性リスク	本事業終了時の要求水準等の未達、不適合等		
終了手続リスク	S P C の清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担		

（民間収益事業）

民間収益事業（民間企画事業、飲食・物販事業）に係るリスクは全てS P Cの負担とする。

また、民間収益施設事業に係るリスクは、民間収益施設事業実施企業が土地売買契約又は借地権設定契約を締結しない場合、並びに民間収益施設事業実施企業が土地売買契約又は借地権設定契約の規定に違反した場合などに関して事業契約書においてS P Cの負担とされるものを除き、全て民間収益施設事業実施企業の負担とする。



北九州市建築都市局整備部都心・副都心開発室 行き  
 ( 0 9 3 - 5 8 2 - 2 6 9 4 )

平成 年 月 日

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書

「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業」の実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会への参加を申し込みます。

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電話	
F A X	
E - mail	
参加者名	

- 1 参加者は、1社につき3名までとする。
- 2 実施方針及び要求水準書（案）は各自持参のこと。

平成 年 月 日

## 実施方針に関する質問書

「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業」に関する実施方針について、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 - mail	
提出質問数		実施方針関連
		その他

	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	ヒアリングの希望
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	第 1	1	( 1 )	事業名称		

Microsoft 社製 Excel ( Windows 版 ) のファイル形式で提出してください。

「ヒアリングの希望」欄には、ヒアリングを希望する場合に を記載してください。

平成 年 月 日

## 実施方針に関する意見・提案書

「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業」に関する実施方針について、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 - mail		
提出意見数		実施方針関連	
		その他	

	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	ヒアリングの希望
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称		

Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

「ヒアリングの希望」欄には、ヒアリングを希望する場合に を記載してください。