

(仮称)プラザノース整備事業

実施方針

さいたま市

平成16年6月22日

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) 公共施設等の管理者等の名称	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業の内容	1
(5) 事業のスケジュール（予定）	5
(6) 法令等の遵守	5
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	6
(1) 選定基準	6
(2) 選定方法	6
(3) 選定結果の公表	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定方法	7
2 事業者の募集及び選定の手順	7
(1) 事業者の募集・選定スケジュール（予定）	7
(2) 事業者の募集手続等	8
3 応募者の備えるべき参加資格要件	9
(1) 応募者の構成等	9
(2) 参加資格確認基準日	10
(3) 基本的要件	10
(4) 各業務に当たる企業の要件	10
(5) S P Cの設立に関する要件	12
4 審査及び選定に関する事項	13
(1) P F I事業者等選定委員会の設置	13
(2) 審査方法及び選定	13
(3) 結果の公表	13
(4) 特定事業契約の締結	13
(5) 落札者を決定しない場合	14
(6) 著作権	14
(7) 特許権等	14
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	15
1 基本的考え方	15

2	提供されるサービス水準・仕様.....	15
3	事業の実施状況のモニタリング.....	15
	(1) モニタリングの実施.....	15
	(2) モニタリングの実施時期と内容.....	15
	(3) モニタリング結果についての対応.....	16
4	事業期間終了後の措置.....	16
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.....	17
1	計画地に関する事項.....	17
	(1) 敷地条件.....	17
	(2) インフラ整備状況の整理.....	17
	(3) 土地の使用等に関する事項.....	17
2	施設の概要.....	17
	(1) コミュニティ機能.....	18
	(2) ホール機能.....	18
	(3) 芸術創造・ユーモア機能.....	18
	(4) 図書館.....	18
	(5) 北区役所.....	18
第5	事業計画又は特定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
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.....	19
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.....	19
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.....	19
3	当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
4	その他.....	20
第7	法令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.....	20
1	法令上及び税制上の支援に関する事項.....	20
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	20
3	その他.....	21
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	21
1	議会の議決.....	21
2	情報公開及び情報提供.....	21
3	応募に伴う費用負担.....	21
4	実施方針に関する問合せ先.....	21

さいたま市（以下「市」という。）は、（仮称）プラザノース整備事業（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「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施することを予定している。

この実施方針は、P F I 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、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の実施に関する基本方針（平成 12 年総理府告示第 11 号）にのっとり、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定める。

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

（仮称）プラザノース整備事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

さいたま市長 相川 宗一

(3) 事業の目的

（仮称）プラザノース（以下「本施設」という。）の計画地を含む北部拠点宮原地区は、芸術・文化、行政、商業・業務等の都市機能の集積・融合を目指すまちづくりを推進している。

本事業は、この計画地に、市民の高まる生涯学習及び芸術文化活動へのニーズに的確に対応するとともに、地域の活性化や地域づくりを支援するため、中核施設としてコミュニティ、図書館、ホール及び区役所等の機能を複合化し、さらに特色として芸術創造・ユーモア機能を含めた施設を整備する。

本事業は、P F I 手法で市有地に新たに施設を建設し、施設の維持管理、運営業務を実施することにより、事業者の有する技術、経営資源及び創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスを市民に対して提供することを目的とする。

(4) 事業の内容

ア 事業方式

本事業の事業方式は、事業者が P F I 法に基づき、自らの資金で本施設の設計、

建設した後、市に所有権を移転し、事業期間中の維持管理及び運営を行う B T O (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

イ 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

(ア) 設計及び建設期間：特定事業契約締結日（平成 17 年 9 月を予定）から平成 20 年 3 月まで

(イ) 運営期間：平成 20 年 4 月から平成 35 年 3 月まで

ウ 施設概要等

(ア) 建設場所 さいたま市北区宮原町 1 丁目 1-12

（さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整理事業仮換地第 2 街区）（別紙-1 計画地位置図参照）

(イ) 施設の位置づけ

市は、区役所を除く本施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による「公の施設」とし、このうち図書館を除く施設について、本事業を実施する特別目的会社（Special Purpose Company。以下「SPC」という。）を同法第 244 条の 2 第 3 項の規定による「指定管理者」として指定する予定である。

(ウ) 施設内容

本施設は、「地域中核施設」の基本的機能である「コミュニティ」、「ホール」及び「図書館」に、特色として「芸術創造・ユーモア」の機能を付加し、さらに区の行政サービスの拠点として「区役所」を併せ持つ複合公共施設として整備する。

(エ) 本施設におけるサービス提供の基本的な方針

a 事業者は、本施設において、運営期間にわたって、良質で魅力的なサービスを提供し、市民の誰もが安全、快適かつ便利に利用できるような品質・サービス水準等を保持する。

b 本施設の利用方法は次のとおりとする。

(a) 「コミュニティ」、「ホール」及び「芸術創造・ユーモア」機能は、市民及び市外の利用者が、有料で利用できる。

- (b) 「図書館」は、無料で利用できる。
- (c) 「区役所」は、行政サービスを受けることができる。
- (d) その他、外構施設として整備する「駐車場」は、本施設利用者が有料で利用することができる。

(オ) 事業の対象となる業務範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

- a 調査業務
 - (a) 電波障害調査
 - (b) 周辺家屋影響調査

- b 設計業務
 - (a) 基本設計
 - (b) 実施設計
 - (c) 設計に係る関連業務

- c 建設業務
 - (a) 建設工事及びその関連業務
 - (b) 中間検査業務
 - (c) 完成検査業務
 - (d) 引渡し業務
 - (e) 備品等設置業務
 - (f) 建設に伴う各種申請等の業務

- d 工事監理業務

- e 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) 舞台機構、舞台設備保守管理業務
 - (d) 備品等保守管理業務
 - (e) 外構施設保守管理業務
 - (f) 清掃業務
 - (g) 植栽維持管理業務
 - (h) 警備業務
 - (i) 環境衛生管理業務

(j) 修繕業務

f 運營業務

- (a) コミュニティ機能に関すること
- (b) ホール機能に関すること
- (c) 芸術創造・ユーモア機能に関すること
- (d) 図書館に関すること
- (e) 自主事業及び共催事業に関すること
- (f) その他（駐車場等）

(h) 施設使用料等

- a 施設の使用料は、市の収入とする。
- b 本施設の使用料については、市が定める。

(k) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、事業者が実施する本施設の設計・建設業務に係る対価並びに維持管理業務及び運營業務に係る対価から構成される。

a 設計・建設業務に係る対価

市は、設計・建設業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を、基本的に割賦方式により事業者に支払う。

b 維持管理業務及び運營業務に係る対価

市は、運營業務及び維持管理業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を、運営期間にわたり事業者に支払う。なお、その額は、運營業務及び維持管理業務に要する総費用を運営期間にわたって平準化した額を基本とする。

c その他

(a) 事業者が本施設の利便性向上のため、余剰容積を活用した民間収益施設による民間収益事業を実施する場合には、当該事業により得られる収入を自らの収入とすることができる。

(b) 施設の利用者が市及び事業者が想定した基準等を上回る場合には、維持管理業務及び運營業務に係る対価を増額することがある。

(c) 事業者の提供するサービスが市の要求水準等を下回る場合には、維持管

理業務及び運營業務に係る対価を減額することがある。

(5) 事業のスケジュール（予定）

ア	特定事業契約の締結	平成17年	9月
イ	施設の設計・建設	平成17年	9月～平成20年3月（2年6月）
ウ	施設の所有権移転期限	平成20年	3月
エ	施設の運営・維持管理	平成20年	4月～平成35年3月（15年間）
オ	運営期間の終了	平成35年	3月

(6) 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、設計・建設及び維持管理・運營業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。

なお、以下に本施設の整備に関して特に留意すべき関係法令を示す。

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 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）
- ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- エ 消防法（昭和23年法律第186号）
- オ 博物館法（昭和26年法律第285号）
- カ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）
- キ 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ク 図書館法（昭和25年法律第118号）
- ケ 興行場法（昭和23年法律第137号）
- コ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- サ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- シ 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）
- ス 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- セ 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）
- ソ 埼玉県景観条例（平成元年条例第42号）
- タ 埼玉県福祉のまちづくり条例（平成7年条例第11号）
- チ さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（平成16年条例第22号）
- ツ さいたま市火災予防条例（平成13年条例第281号）
- テ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ト 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ナ 振動規制法（昭和51年法律第64号）

- ニ 埼玉県生活環境保全条例（平成 13 年条例第 57 号）
- ヌ 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）
- ネ 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）

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

本事業を P F I 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場合又は市の財政負担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を期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる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。公共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うえで定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

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併せ、速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないことにしたときも、同様に公表する。

第2 民間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

市は、本事業への参画を希望する事業者を広く公募し、透明性及び公平性の確保に十分留意して事業者を選定する。なお、事業者の選定は、価格及びその他の条件により選定を行う総合評価一般競争入札で行う予定である。

なお、本事業はWTO政府調達協定（1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）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（平成7年政令第372号）が適用される。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

平成16年 6月22日(火)	実施方針及び要求水準書（案）の公表
平成16年 6月29日(火)	実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会
平成16年 6月30日(水)～ 平成16年 7月7日(水)	実施方針及び要求水準書（案）に対する質問・意見の受付
平成16年 8月4日(水)	実施方針及び要求水準書（案）に対する質問・意見への回答
平成16年10月	特定事業の選定・公表
平成17年 1月	入札説明書等の公表
平成17年 1月	入札説明書等に対する説明会及び現地見学会
平成17年 1月	入札説明書等に関する第一回質問受付
平成17年 2月	入札説明書等に関する第一回質問回答の公表
平成17年 2月	参加表明書、資格審査申請書類受付
平成17年 2月	資格審査結果の通知
平成17年 3月	入札説明書等に関する第二回質問受付
平成17年 3月	入札説明書等に関する第二回質問回答の公表
平成17年 4月	入札及び提案書の受付
平成17年 6月	落札者の決定及び公表
平成17年 8月	仮契約締結
平成17年 9月	特定事業契約締結

(2) 事業者の募集手続等

ア 実施方針及び要求水準書（案）の公表

実施方針及び要求水準書（案）を、平成16年6月22日(火)に公表する。

イ 説明会の開催

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会を、次の要領で開催する。

開催日時 平成16年6月29日（火） 午後2時より
開催場所 シーノ大宮センタープラザ 10階（生涯学習総合センター内）
多目的ホール
所在地 〒331-0854 さいたま市大宮区桜木町1-10-18
（別添-1会場案内図参照）
連絡先 さいたま市 市民局 市民部 大宮北部地域複合施設建設準備室

※お願い：来場にあたっては、有料駐車場はございますが、数に限りがありますので、公共交通機関を利用するようお願いいたします。

説明会への参加希望者は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書」（様式第1号）に必要事項を記入し、FAX又はE-mailにより提出すること。

あて先 さいたま市 市民局 市民部 大宮北部地域複合施設建設準備室
FAX 048-646-3154
E-mail omya-hokubu-jyumbi@city.saitama.jp
（文書形式は、MS-Word（Windows版）とする。）

ウ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付

(ア) 質問・意見の受付方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針及び要求水準書（案）に対する質問・意見書」（様式第2号）に記入し提出すること。

(イ) 受付期間

平成16年6月30日（水）～平成16年7月7日（水）午後5時まで

(ウ) 提出方法

E-mail、郵送又は持参とする。（郵送又は持参の場合、印刷物を添付してフロッピーディスクにて提出すること）

あて先 さいたま市 市民局 市民部 大宮北部地域複合施設建設準備室

〒330-8501

さいたま市大宮区大門町3-1（大宮区役所内 南館3階）

E-mail omiya-hokubu-jyumbi@city.saitama.jp

（文書形式は、MS-Excel（Windows版）とする。）

エ 実施方針に関する質問・意見への回答

質問・意見に対する回答は、平成16年8月4日（水）までに「さいたま市公式 Web サイト」において公表するとともに、各区役所情報公開コーナーにおいて閲覧に供する。ただし、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・意見であって、その権利、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市が認めたものを除く。

オ 特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見等を踏まえ、PFI事業として実施することが適切であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、平成16年10月下旬に公表することを予定している。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、複数の企業により構成されるものとし、応募者に含まれる各企業を「構成員」という。応募者を構成する企業数の上限は任意とするが、本業務の実施に関して各々の構成員が適切な役割を担う必要がある。応募者は、応募者を代表し、市との交渉窓口となる企業1社を「代表企業」として定める必要がある。

イ 参加表明書提出以降、応募者の構成員の変更は原則として認めない。ただし、参加表明書提出後に応募者の代表企業以外の構成員の一部について、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立て又は民事再生法（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た場合若しくは市から指名停止を受けたことにより参加資格を失った場合においては、入札（提案書提出）日の4日前までに市と協議を行い、構成員を補充する等し、改めて参加表明書を提出し、入札日までに入札参加資格の確認を受けたときは入札に参加することができる。

ウ 応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。

(2) 参加資格確認基準日

参加表明書提出日を予定している。ただし、代表企業が、特定事業契約締結日までに下記参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となる。

(3) 基本的要件

ア 構成員及び協力企業

応募者の構成員及び協力企業（応募者の構成員以外の者で、事業開始後、SPCから直接業務を受託又は請負うことを予定している者をいう。）は、いずれも以下の要件を満たす必要がある。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づく市の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当していないこと。

(イ) 市の指名停止基準に基づく指名停止に参加資格確認基準日に受けていないこと。

(ウ) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

(エ) 本事業のPFI検討委員会委員及びPFI事業者等選定委員会委員若しくはこれらの者と資本面又は人事面において関係がない者であること。

(オ) 本事業に係るアドバイザー業務に関与している者でないこと。

イ その他

図書館運営、音響設計、舞台機構、舞台音響及び舞台照明等に関わる者は、競争性の確保等を考慮して協力企業として位置づけることとし、応募者の構成員となることはできない。

(4) 各業務に当たる企業の要件

構成員のうち、各業務に当たる企業は、以下の要件を満たす必要がある。なお、複数の要件を満たす企業は当該各業務に当たる企業を兼ねることができる。

ア 設計に当たる企業

(ア) 市の競争入札参加資格者（業務委託）名簿に建築関連コンサルタント（劇場・ホール）で掲載されている者で、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条

の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

なお、名簿に登載のない者は、財政局財政部契約課に所定の様式により、市の指定する期間内に資格審査の申請を行うこと。

(イ) 次の a と b の要件を満たす者であること。

a 平成6年度以降に、元請としてホール又は劇場に係る新築工事の設計業務委託契約を誠実に履行した者。(ただし、その実績が共同企業体によるものである場合は、代表構成員の実績であること。)

b 上記(イ) a の建築物の新築に係る基本設計又は実施設計業務に責任がある担当者として従事し、完了した経験を有する管理技術者を専任で配置することができること。

イ 建設に当たる企業

(ア) 建設業務に携わる構成員(以下「建設企業」という。)が単独である場合は、次の a から e の要件を満たすものであること。なお、建設企業が複数である場合は、うち1社が次の a から e の要件を満たし、その他の建設企業については次の a、b 及び f の要件を満たすものとする。

a 建設業法(昭和24年法律第100号)第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。

b 市の競争入札参加資格者名簿に建設工事業で登載されていること。

なお、名簿に登載のない者は、財政局財政部契約課に所定の様式により、市の指定する期間内に資格審査の申請を行うこと。

c 建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評点が1,200点以上であること。

d 平成6年度以降に元請として50億円以上の建築工事を施工した実績のあること。ただし、その施工実績が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実績があること。

e ホール、劇場及び図書館の建築実績を有していること。

f 建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評点が850点以上であること。

(イ) 配置予定の技術者の資格要件については、入札説明書にて提示する。

ウ 維持管理に当たる企業

(ア) 維持管理業務に携わる構成員となる者は、次の a から c の要件を満たすものであること。

a 建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けていること。

b 市の競争入札参加資格者（業務委託）名簿に建物管理等で登載されていること。

なお、名簿に登載のない者は、財政局財政部契約課に所定の様式により、市の指定する期間内に資格審査の申請を行うこと。

c 平成 6 年度以降に、延床面積 3,000 m²以上の施設で、1 年以上の維持管理実績を有していること。

(イ) 配置予定の技術者の資格要件については、入札説明書にて提示する。

エ 運営に当たる企業

運営業務に携わる構成員となる者は、次の(ア)及び(イ)の要件を満たすものであること。

(ア) 市の競争入札参加資格者（業務委託）名簿に登載されていること。なお、名簿に登載のない者は、財政局財政部契約課に所定の様式により、市の指定する期間内に資格審査の申請を行うこと。

(イ) 確認基準日において、1 年以上のホール又は劇場の運営実績を有していること。

(5) S P C の設立に関する要件

ア 落札者は、仮契約締結までに商法（明治 32 年法律第 48 号）に規定する株式会社として、本事業を実施する S P C を設立すること。

イ 落札者は、仮契約締結時までに S P C をさいたま市内に設立する必要がある。また、代表企業は S P C に出資し、その出資比率は出資者中最大とすること。

ウ 全ての出資者は、特定事業契約が終了するまでS P C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。

4 審査及び選定に関する事項

(1) P F I 事業者等選定委員会の設置

事業者提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、有識者及び市の職員で構成されるP F I 事業者等選定委員会において行う。P F I 事業者等選定委員会は、以下の有識者及び市の職員の7名で構成される。

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(三井安田法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(東京都立大学 助教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 理事<政策企画担当>)
委員	富山徳一	(さいたま市 建設局長)

(2) 審査方法及び選定

P F I 事業者等選定委員会は、提案内容の審査における評価項目の検討及び応募者から提出された提案書の審査を行う。審査に際しては、あらかじめ定めた落札者決定基準に基づいて提案書の審査を実施する。P F I 事業者等選定委員会は、入札価格のほか、設計・建設、維持管理及び運営等の提案内容、市の要求水準との適合性及びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。市は、P F I 事業者等選定委員会の審査に基づき、落札者を決定する。なお、具体的な落札者決定基準は、入札公告時に公表する。

(3) 結果の公表

市は、落札者を決定した場合は、その結果を速やかに公表する。

(4) 特定事業契約の締結

市は、落札者の設立したS P Cと特定事業契約を締結する。

(5) 落札者を決定しない場合

市は、事業者の募集、評価及び落札者の選定において、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も公的財政負担の縮減等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した場合には、落札者を決定せず、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。

(6) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属するものとし、市に帰属しないが、公表、展示、その他市がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、市は、これ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事業の公表の目的以外には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しない。

(7) 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工事材料、施工方法、維持管理運営方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うこととする。

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

1 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、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めざすものである。この考え方に基づいて市の考える本事業の設計、建設、維持管理及び運営において発生するリスクの分類・分担を、「別紙-2 予想されるリスク及び市と事業者のリスク分担表（案）」に示す。なお、このリスク分類・分担は、今後、実施方針等の意見を踏まえ変更されることがある。

2 提供されるサービス水準・仕様

本事業における施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するサービス水準並びに仕様は、要求水準書において示す。

3 事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が実施する施設の設計、建設、維持管理及び運営の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定められた性能基準、サービス水準を事業者が遵守していることを確認する。なお、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとし、事業者はモニタリングに必要な書類等の作成について協力すること。

(2) モニタリングの実施時期と内容

モニタリングの実施時期と内容についての基本的な考え方は以下のとおりとする。なお、モニタリング方法等の詳細については特定事業契約において示す。

ア 設計段階

基本設計及び実施設計の完了時に、事業者による設計内容が契約に定める性能基準を満たしているか確認を行う。

イ 建設段階

工事期間中は定期的に、事業者による建設工事について工事施工、工事監理の状況について確認を行う。また、災害や事故の発生等の場合は必要に応じて随時

確認を行う。

ウ 施設引渡し時

建設工事の完成時に、市は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・設備等が契約に定める性能基準を満たしているか譲渡前検査を行う。

エ 維持管理・運営段階

事業者により提供されるサービスの水準が契約で定める水準を満たしているか確認を行う。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。

(3) モニタリング結果についての対応

市はモニタリングの結果、事業者が契約に定める性能基準・サービス水準及び契約条項を満たしていないと判断される場合は、事業者に改善を求めることとし、場合により一定のルールに基づく市からのサービス対価の減額等の措置を行う。

なお、維持管理・運営段階以降において減額等の措置を行う場合、市からのサービス購入料支払額のうち設計・建設業務に関わる対価は減額の対象にしないこととする。

4 事業期間終了後の措置

市は、事業期間終了後も本施設を継続して「公の施設」等として供する予定である。事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める引継ぎ時における施設の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 計画地に関する事項

(1) 敷地条件

項目	概要
所在地 (別紙-1参照)	さいたま市北区宮原町1丁目1-12 (さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整理事業仮換地第2街区)
敷地面積	26,186 m ²
地域・地区等	商業地域、防火地域、地区計画地域(北部拠点宮原地区地区計画)

(2) インフラ整備状況の整理

上水道	区13-1・2号線、加茂宮広路線、さくら中央通線：250φ
下水道	区13-1・2号線、さくら中央通線：200φ(取付管125φ)
雨水排水	加茂宮広路線：1,800φ(取付管700φ、敷地内2号人孔)
ガス	加茂宮広路線：GLP200A
電気	区13-1・2号線、加茂宮広路線、さくら中央通線：電線共同溝特殊部

(3) 土地の使用等に関する事項

市は、設計・建設期間中、本事業の用に供するため、事業者により市有地である土地を無償で貸与する。

2 施設の概要

地域の中核施設としてコミュニティ、図書館、ホール及び区役所等の機能を複合化し、さらに特色として芸術創造・ユーモア機能を含めた施設を整備する。また、本施設の全体面積は、延床面積として19,500 m²以上19,650 m²以下とする。また、下表に示す施設を構成する各機能の諸室面積は共用部分を含むものとし、以下に示す面積を標準案とするが、創意工夫ある提案を期待するものである。

表 各機能の諸室及び面積

機能	諸室名	面積
コミュニティ	和室、音楽室、調理室、会議室、多目的室、書斎	2,500 m ²
ホール	舞台、舞台備品庫、客席(固定400席)、ホワイエ、映写室・調整室等、リハーサル室、主催	2,690 m ²

	者控室、大道具置場、楽屋、ホール管理室	
芸術創造・ユーモア	ノースギャラリー、倉庫、創作室、交流スタジオ、映写室、資料研究室、書庫	4,410 m ²
図書館	閲覧スペース、保存書庫、管理部門、メディア関連スペース	3,520 m ²
北区役所	執務室（区役所、保健センター・会計部門等）、多目的室、会議室、厚生関連諸室、倉庫（文書・物品・防災）	5,260 m ²
その他	託児所・遊戯室、ロッカー室、情報室コーナー、ワーク室、控室	1,270 m ²
合計		19,650 m ²

(1) コミュニティ機能

地域の種々なコミュニティ活動（文化・生活一般）の場を提供する。

(2) ホール機能

市民の音楽・演劇発表、舞台鑑賞等の文化活動の場を提供する。

(3) 芸術創造・ユーモア機能

創造性豊かな芸術文化活動の推進、市民の豊かな感性・創造性の育成の場を提供する。また、ゆとりや楽しさにふれることのできる漫画やユーモアに関する事業を推進して行く。

(4) 図書館

図書や資料を通じ市民に多様な学習機会、学習の場を提供する。

(5) 北区役所

日常生活に密着した行政サービスを提供する。

第5 事業計画又は特定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

事業計画又は特定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、協議が整わない場合は、特定事業契約に定める具体的措置に従う。

また、特定事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を合意による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

本事業において、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 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

- (1) 事業者の提供するサービスが、特定事業契約に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、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、特定事業契約を解除することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の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、特定事業契約を解除することができる。
- (3) (1)及び(2)により市が特定事業契約を解除した場合、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事業の継続が困難となった場合

- (1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、特定事業契約を解除することができる。
- (2) (1)の規定により事業者が特定事業契約を解除した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償する。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業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による通知をすることにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができる。

4 その他

- (1) その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、入札公告時に示す。
- (2) 事業の安定的な継続を図るため、市は、必要に応じて、一定の事項について、本事業に関する資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行うことがある。

第7 法令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

P F I 法に規定する法令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は、次のとおりとする。

1 法令上及び税制上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する法令上及び税制上の措置等は想定していない。

なお、市は、事業者が法令上及び税制上の措置の支援を受けることができるよう努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資の対象事業であり、応募者は当該融資を前提として提案することは可能であるが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、市は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間融資機関と同様の金利を前提と

することとしているので、この点に留意して提案を行うこととする。また、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うこととする。

3 その他

市は、事業者に対し、補助及び出資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

市は、債務負担行為の設定、特定事業契約の締結及び指定管理者の指定に関しては、あらかじめ議会の議決を経る。

2 情報公開及び情報提供

さいたま市情報公開条例に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、適宜、市の公式Webサイト等を通じて行う。

3 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。

4 実施方針に関する問合せ先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

〒330-8501 さいたま市大宮区大門町3-1 (大宮区役所内 南館3階)	
さいたま市 市民局 市民部 大宮北部地域複合施設建設準備室	
電話	048-646-3123
FAX	048-646-3154
E-mail	omiya-hokubu-jyumbi@city.saitama.jp

(様式第 1 号)

平成 1 6 年 月 日

さいたま市長 相川 宗一 様

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書

「(仮称) プラザノース整備事業」の実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会に参加を申し込みます。

参加者氏名	
会社名	
所属	
所在地	
担当者名	
電話	
F A X	
E-Mail	

※ 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会への参加は、1社1名までとする。

(様式第2号)

平成16年 月 日

さいたま市長 相川 宗一 様

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見書

「(仮称)プラザノース整備事業」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・意見がありますので提出します。

質問・意見者	会社名	
	所属	
	担当者名	
	電話	
	FAX	
	E-mail	

(1) 実施方針への質問

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

(2) 実施方針への意見

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

(3) 要求水準書(案)への質問

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1						
(例)	1	第1	2		施設の整備目的	

(4) 要求水準書(案)への意見

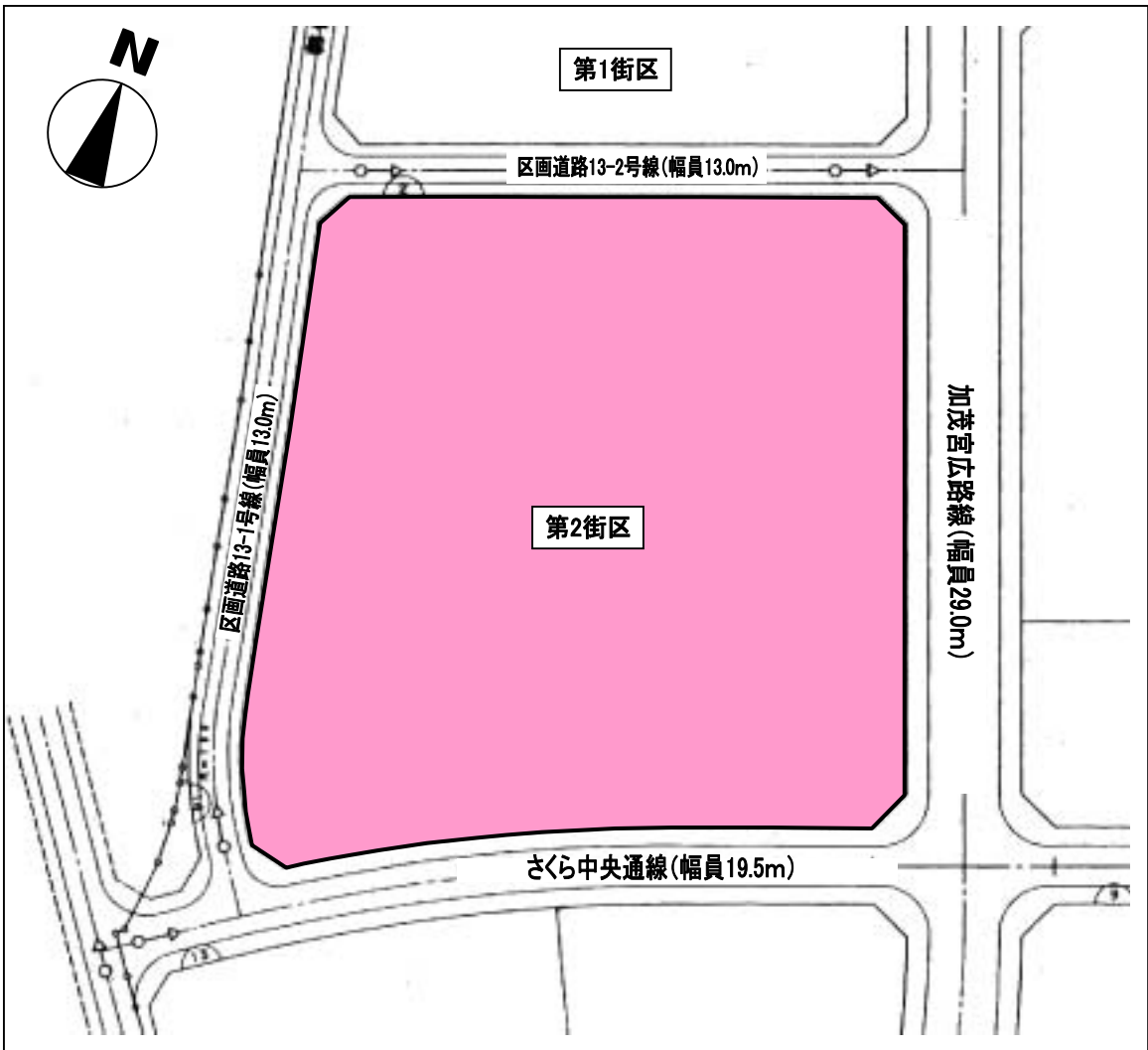
No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1						
(例)	1	第1	2		事業名称	

※MS-Excel (Windows版) のファイル形式で提出して下さい。

計画地位置図

(別紙-1)

さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整備事業仮換地第2街区



予想されるリスク及び市と事業者のリスク分担表 (案)

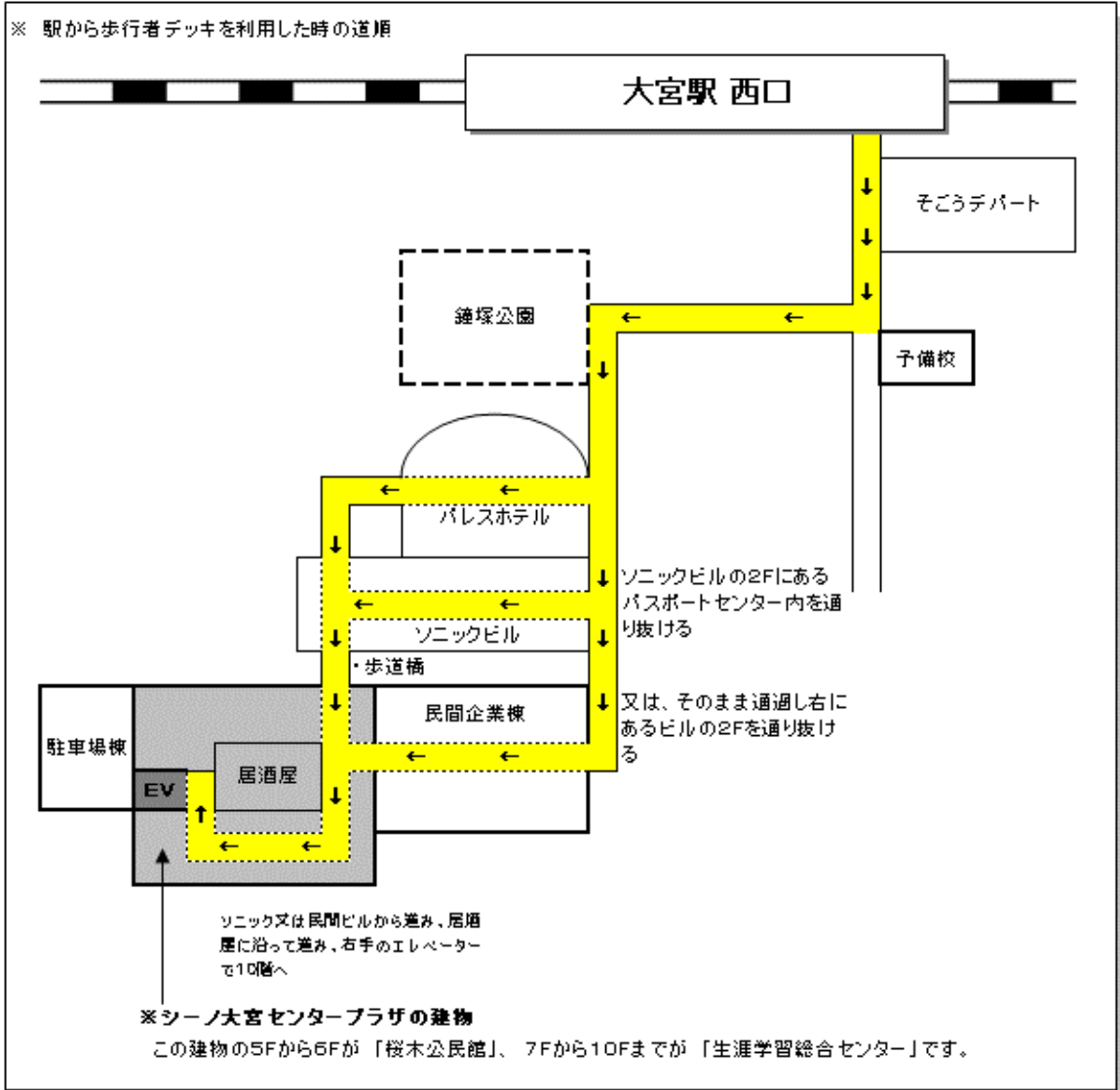
段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	入札説明書リスク	入札説明書等の誤り、内容の変更に関するもの等	○	
	法令等の変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更	○	
		利益にかかる法人税率の変更		○
		上記以外の税率変更及び新設課税	○	
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	第三者賠償リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等によるもの		○
	住民問題リスク	本事業を行政サービスとして実施することに関する住民反対運動	○	
		調査・工事に関わる住民反対運動		○
	事故の発生リスク	調査・建設・運営段階での事故の発生		○
	環境保全リスク	設計・建設・運営する上での環境の破壊		○
	設計・測量・地質調査の誤りリスク	市が実施した設計・測量・地質調査部分	○	
		事業者が実施した設計・測量・地質調査部分		○
	事業の中止・延期に関するリスク	市の指示、議会の不承認によるもの	○	
事業者の事業放棄、破綻によるもの			○	
物価変動リスク	施設の供用開始前のインフレ・デフレ		○	
	施設の供用開始後のインフレ・デフレ	○		
金利変動リスク	竣工日以降の金利変動		○	
不可抗力リスク	天災・暴動等による設計変更・中止・延期	○	△	
計画・設計	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの		○
建設	工事遅延・未完工リスク	工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大リスク	市の提示条件、指示の変更・不備による工事費の増大	○	
		上記以外の工事費の増大		○
	性能リスク	要求仕様不適合(施工不良を含む。)		○
一般的損害リスク	工事目的物・材料・その他関連工事に関して生じた損害		○	
維持管理・運	計画変更リスク	事業内容・用途の変更に関するもの	○	
	性能リスク	要求仕様不適合(施工不良を含む。)		○
	瑕疵担保リスク	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	施設損傷リスク	不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷		○
	備品リスク	図書館内における図書や AV 機器及びその他本施設における備品等の盗難・紛失・破損		○

営	図書館資料盗難・紛失リスク		所蔵資料数の0.50%を超える盗難・紛失		○
	維持管理・運営費上昇リスク		市の提示条件、指示の変更、利用者の増減に起因する維持管理・運営費の増大	○	
			物価、計画変更及び上記以外の要因による維持管理・運営費の増大		○
	需要リスク		コミュニティ、ホール、芸術創造・ユーマア又は図書館の利用者数の増減に関するもの	○	
	技術革新リスク	ホール	舞台機構等における技術の陳腐化	○	
図書館		情報システムやAV機器等における技術の陳腐化	○		

○：主分担 △：従分担

「実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会」会場への道順

シーノ大宮センタープラザ 10 階(生涯学習総合センター内)多目的ホール



シーノ大宮パーキング……有料となります。

