

旧新湊庁舎跡地利活用事業

実施方針

平成29年6月

射 水 市

目 次

第 1 事業に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業目的	1
(3) 基本方針	1
(4) 事業者の収入	2
(5) 事業方式	2
(6) 事業期間	2
(7) 事業に必要と想定される主な根拠法令等	2
第 2 事業者の募集及び選定に関する事項	3
1 事業者選定の方法	3
2 選定の手順及びスケジュール	3
3 応募者の備えるべき参加資格要件	4
(1) 応募者の構成等	4
(2) 応募者の資格要件	4
(3) 業務ごとの資格要件	6
(4) 参加資格確認基準日	7
4 募集に関する手続等	7
(1) 実施方針等に関する説明会	7
(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付および回答の公表	7
(3) 第 1 回個別対話	8
5 事業者選定に関する事項	8
(1) 基本的な考え方	8
(2) 審査手順に関する事項	9
(3) 事業者の選定	9
6 基本協定の締結	9
7 事業契約の締結	9
8 提出書類の取扱い	10
(1) 著作権	10
(2) 特許権等	10
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	11
1 提供されるサービス水準	11
2 事業者の責任の履行に関する事項	11
3 市による事業の実施状況の監視	11
(1) モニタリングの実施	11

(2) モニタリングの時期	11
(3) モニタリングの費用の負担	11
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	12
1 立地条件	12
(1) 敷地概要	12
(2) 敷地現況	13
(3) 導入機能	14
2 事業用地の使用	15
3 業務分担	15
4 予想される責任及びリスクの分担	16
(1) 責任分担の考え方	16
(2) 予想されるリスクと責任分担	16
5 民間施設整備運營業務の提案に係る条件	16
第5 事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	17
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	18
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	18
(1) 事業者の債務不履行による事業契約の解約	18
(2) 事業者の倒産等の場合	18
(3) 損害賠償	18
2 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合	18
3 その他	18
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等に関する事項	19
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	19
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	19
3 その他の支援に関する事項	19
第8 その他事業の実施に関し必要な事項	20
1 情報公開及び情報提供	20
2 応募に伴う費用負担	20

別添資料

別添資料 1 リスク分担表（案）

別添様式

別添様式 1 実施方針等に関する説明会参加申込書

別添様式 2 実施方針等に関する質問書

別添様式 3 実施方針等に関する意見書

別添様式 4 第 1 回個別対話参加申込書

第1 事業に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

旧新湊庁舎跡地利活用事業（以下、「事業」という。）

(2) 事業目的

観光・ものづくりゾーンとして、豊富な観光資源を生かし、安定的に交流人口を受け入れるため、公共交通（万葉線、コミュニティバス、路線バス等）の結節点として、観光機能も備えた公共交通ターミナルの整備を図る。併せて、新湊地区センターや市民交流機能のほか、観光振興機能も備えた複合交流施設の整備を図る。

(3) 基本方針

ア 本事業の基本方針

事業を実施するために選定された単体企業又は複数の企業により構成される事業者（以下、「事業者」という。）は、以下に示す方針等に基づき、事業を行うものとする。

(ア) 新たなにぎわいの創出へつなげる施設計画

- ・公共交通（あいの風とやま鉄道、万葉線）や他地区との動線整備（コミュニティバス等）を視野に入れた点在する観光資源との連携強化、観光客の受け入れ及び情報発信体制（観光機能）の確保を行う。

(イ) 地域への貢献

- ・事業の実施にあたっては、地域経済の振興や地元雇用の創出を行う。
- ・地域住民が集う交流の場としての位置付けの強化を行う。

(ウ) ユニバーサルデザインに配慮した施設計画

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れ、乳幼児から高齢者、障がい者まですべての市民にとって使いやすく、安心して快適に利用できる施設とする。

イ 公共施設の整備方針

地区センター、コンベンション施設等は、以下に示す方針等に基づき、施設整備を行うものとする。

なお、市が整備する下記の公共施設に加え、事業者の提案する公共施設を市が整備することも検討する。

(ア) 新湊地区センター

- ・証明書発行等の市民サービスを実施する施設とする。

(イ) コンベンション施設

- ・複数の企業が入居する機能、日常の市民活動を補助し市民や企業にとって利便性に優れた会議室を備えた施設とする。
- ・会議室は、多目的ホールとしての利用も想定し、柔軟な運用に配慮した施設とする。

(ウ) 市民交流スペース

- ・住民の学習・文化活動・市の子育て・家庭・若者支援・訪問者との交流の場となる市民交流センターを備えた施設とする。
- ・施設利用者間の交流や情報交換が活発になされ、市民の交流活動意欲をさらに高めるような施設とする。

(I) 観光案内施設

- ・コミュニティバスの情報提供や観光資源の紹介を行う施設とする。

(4) 事業者の収入

ア 施設整備費、管理運営費など、事業実施に伴い事業終了までに発生する費用は、事業者がすべて負担する。

イ 管理運営期間中、事業代表企業は、定められた定期借地料を市に支払う。

ウ 事業者の収入は、民間施設を事業者自らで管理運営を行い、利用者から直接利用料を得るか、運営委託を行ったテナント等から使用料を得るものとする。なお、事業者の提案により、民間施設の一部又は全部を第三者へ売却し、売却費用を得ることも可能とする。

(5) 事業方式

市が民間活用用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条に定める定期借地権を設定し、事業者に対して貸し付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、施設の設計・建設・維持管理及び運営を行う。ただし、事業者の提案に応じて、敷地の一部を売却することも検討する。

なお、事業者が整備した施設のうち、公共施設については市が事業者から賃借し、公共交通ターミナルについては市が事業者から買い取って、自ら運営する予定である。

(6) 事業期間

事業者の提案による。

(7) 事業に必要と想定される主な根拠法令等

本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守すること。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、価格のみならず民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。従って、事業者の選定方法は、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力、事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

2 選定の手順及びスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、次のとおりである。

表1 選定のスケジュール(案)

日程(予定)		内容
平成29年	6月30日(金)	実施方針の公表 実施方針等に関する説明会の参加申し込み受付開始
	7月7日(金)	実施方針等に関する説明会の参加申し込み締切
	7月13日(木)	実施方針等に関する説明会の実施
	7月19日(水)	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
	8月2日(水)	実施方針等に関する質問・意見の回答公表
	8月2日(水)	第1回個別対話の参加申し込み受付開始
	8月7日(月)	第1回個別対話の参加申し込み締切
	8月17日~21日	第1回個別対話
	9月下旬	募集要項等の公表
	9月下旬	募集要項等に関する説明会の実施
	9月下旬	第2回個別対話の参加申し込み受付開始
	10月上旬	第2回個別対話の参加申し込み締切
	10月上旬	募集要項等に関する質問の受付締切(第1回)
	10月中旬	募集要項等に関する質問の回答公表(第1回)
	10月下旬	第2回個別対話
	11月上旬	参加資格申請・審査開始
	11月上旬	参加資格申請・審査終了
	11月中旬	資格審査結果公表
	11月中旬	募集要項書等に関する質問の受付締切(第2回)
	11月下旬	募集要項書等に関する質問の回答公表(第2回)
平成30年	1月上旬	提案書の受付
	2月中旬	優先交渉権者の決定・公表
	2月下旬	基本協定締結
	3月中旬	仮契約締結
	4月上旬	事業契約締結

9月下旬の募集要項等の公表以降の詳細については、募集要項等の公表時に示す。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

- ア 応募者は、事業概要に含まれる各業務を実施する単体企業又は複数の企業により構成される応募グループ(以下「応募グループ」という。)とする。
- イ 応募グループは、各業務を実施する企業(以下、「構成企業」という。)から構成するものとする。
- ウ 応募グループは、構成企業のうち事業者が実施する各業務について全体の統括を行い、本市と契約を締結する企業(以下、「事業代表企業」という。)を定めるものとする。単体企業の場合には当該企業をもって「事業代表企業」とする。
- エ 事業代表企業は、応募登録書類提出時に、設計業務をとりまとめる業務の代表企業(以下「設計業務代表企業」という。)、建設業務をとりまとめる業務の代表企業(以下「建設業務代表企業」という。)及び工事監理業務をとりまとめる業務の代表企業(以下「工事監理業務代表企業」という。)を定めるものとする。
- オ 応募者は、構成企業が自ら民間施設の運営業務を実施しない場合には、その業務を実施する者(主としてテナントを想定)を応募登録書類提出時に定めるものとする。この企業を以下「運営協力企業」という。
- カ 応募登録書類の提出後は、応募者及び運営協力企業の構成を変更又は追加することを、原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者又は運営協力企業を変更又は追加する場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても事業代表企業の変更は認めないものとする。
- キ 単体企業又は一つの応募グループに属している事業代表企業もしくは構成企業、運営協力企業は、他の応募グループに参加することはできないものとする。

(2) 応募者の資格要件

応募者(主たる運営業務を運営協力企業が行う場合は、当該企業を含む。)は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類及び事業提案書の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者(業務ごとの資格要件については当該業務に当たる企業のみ)が下記資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

ア 応募者の応募資格要件

- (ア) 「要求水準書」に定める本事業において整備する公共施設及び民間施設の建設、民間施設の経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
- (イ) 「要求水準書」及び各種関係法令等に適合して、自ら公共施設及び民間施設を建設し、それが完了した後、公共施設部分については本市に引渡し、民間施設部分について継続して自ら営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
- (ウ) 公共施設及び民間施設の建設及び民間施設の経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
- (エ) 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。

イ 業務実施に係る共通の資格要件

- (ア) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)167条の4の規定に該当していないこと。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領(平成18年射水市告示第74号)に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 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を受けていないこと。
- (エ) 破産法(平成16年法律第75号)第30条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。
- (オ) 民事執行法(昭和54年法律第4号)に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- (カ) 会社更生法(平成14年法律第154号)第41条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法(平成11年法律第225号)第33条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
- (キ) 会社法(平成17年法律第86号)第514条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- (ク) 最近1年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- (ケ) 過去において、以下の行為をしていないこと。
 - a 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
 - b 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したもの。
 - c 本市と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
 - d 本市の監督又は検査(地方自治法第234条の2第1項の規定によるもの)の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
 - e 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- (コ) 次に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
 - a 暴力団とは、暴対法第2条第2号に規定する団体。
 - b 暴力団員とは、暴力団の構成員。
 - c 暴力団準構成員とは、暴力団以外の者であって暴力団の周辺にあり、これと交わりを持つ次のいずれかに該当する者。
 - a) 暴力団の威力を背景に、暴対法第2条第1号に規定する暴力的不法行為等を行うおそれのある者。
 - b) 暴力団又は暴力団員に対し、資金、武器等の供給を行う等、暴力団の維持、運営に協力し、又は関与する者。
- (サ) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。

- (シ) 次に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
 - a 旧新湊庁舎跡地利活用事業アドバイザー業務
 - a) 株式会社 長大
 - b) 東京丸の内法律事務所
 - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で次に該当する者
 - a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
 - b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
 - c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- (ス) 本募集に係る検討会議の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前出(シ) b を準用する。）

(3) 業務ごとの資格要件

ア 設計・工事監理業務に当たる者

- (ア) 射水市契約規則（平成 17 年射水市規則第 29 号。以下「規則」という。）第 17 条に規定する測量・建設コンサルタント等業務の入札参加資格を有する者であること。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- (エ) 構成企業が複数で設計・工事監理業務に当たる場合は、その全ての企業が上記(ア)、(イ)及び(ウ)の条件を備えていること。
- (オ) 事業提案内容と同等、又は、それ以上の施工規模の建築一式工事を元請として施工した実績（過去 10 年以内に完工している建物）を有すること。
- (カ) 構成企業が複数で設計・工事監理業務に当たる場合は、構成企業のうち、1 以上の企業が上記オの条件を備えていること。

イ 建設業務に当たる者

- (ア) 規則第 17 条に規定する工事の入札参加資格を有する者であること。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 建設業務代表企業は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条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者であること。
- (エ) 事業提案内容と同等、又は、それ以上の施工規模の建築一式工事を元請として施工した実績（過去 10 年以内に完工している建物）を有する者であること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上のものに限る。
- (オ) 構成企業が複数で建設業務に当たる場合は、構成企業のうち、1 以上の企業が上記(エ)の条件を備えていること。

(4) 参加資格確認基準日

資格要件等の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

4 募集に関する手続等

(1) 実施方針等に関する説明会

実施方針等に関する説明会並びに現地説明会を以下のとおり実施する。

ア 実施方針等に関する説明会

(ア) 日時

平成 29 年 7 月 13 日（木）14 時 00 分から（受付：13 時 30 分から）

(イ) 場所

新湊消防署 3 階大ホール（射水市本町 2-13-1）

(ウ) 注意事項

- ・説明会当日は実施方針等は配布しないため、各自持参すること。
- ・説明会当日は質問・意見は受け付けない。

(I) 参加申込方法

別添様式 1 実施方針等に関する説明会申込書に記入の上、平成 29 年 7 月 7 日（金）17：00 までに、末尾に記載の「実施方針に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付および回答の公表

実施方針等に関する事業者からの質問・意見を次のとおり受け付け、回答する。

ア 受付期間

平成 29 年 7 月 13 日（木）9：00～平成 29 年 7 月 19 日（水）17：00 必着

イ 受付方法

別添様式 2 実施方針等に関する質問書もしくは別添様式 3 実施方針等に関する意見書に記入の上、末尾に記載の「実施方針に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

なお、提出のあった質問・意見について、市が必要と判断した場合には、個別ヒアリングを行うことも予定している。

ウ 質問・意見に対する回答の公表

事業者から集まった質問及び意見に対する回答は、質問者及び意見者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、質問者及び意見者の権利、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、平成 29 年 8 月 2 日（水）を目途に、市のホームページにおいて公表する予定である。

(3) 第1回個別対話

本事業をよりよいものとするため、実施方針等についての意見を聴取し、サービス水準の質を高めるに資すると判断される意見を募集要項等の公表資料に盛り込むことを目的として、実施する。

参加方法等については以下のとおりである。

ア 日時

平成29年8月17日(木)～平成29年8月21日(月)

時間は参加申込の状況に応じて決定する。

イ 場所

射水市役所(予定)

ウ 参加資格

次の事項を満たす事業者について、個別対話の参加を可能とする。

(ア) 本事業に応募しようとする事業者

(イ) 個別対話の実施日に「第2 3」の要件を満たしている事業者

エ 参加申込方法

別添様式4第1回個別対話参加申込書に記入の上、末尾に記載の「実施方針に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

(ア) 申込期間

平成29年8月2日(水)9:00～平成29年8月7日(月)17:00 必着

(イ) 実施日時等の確定

個別対話の実施時間は、原則として、先着順とするが、参加申込者が多数の場合は、参加できないこともあるので、早めに申し込むこと。なお、個別対話の実施日時等については、参加申込のあった事業者すべてに別途連絡する。

オ 個別対話の位置づけ等

個別対話は、あくまで市と応募者の意思疎通を図る場であり、応募者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、応募者ごとに個別に行うものとし、公開しないものとする。

なお、特定の応募者との個別対話のなかで出た話題で、全ての応募者に周知すべき事項が生じた場合には、必要に応じてホームページにてその内容を公表する。

第1回個別対話は、実施方針等の内容について個別対話を行う。第2回個別対話は、募集要項等の公表後、募集要項等の内容について個別対話を行う。

5 事業者選定に関する事項

(1) 基本的な考え方

審査方法については、学識経験者等で構成する射水市庁舎跡地利活用事業者検討委員会

(以下「検討委員会」という。)で行うものとし、募集要項等と併せて公表する。

検討委員会は、施設整備、維持管理及び運営等の各面から総合的に提案書の審査・評価を行い、その結果を市長に報告する。

提案書の提出後、応募者の構成員が備えるべき資格要件を欠く事態が生じた者及び検討委員会の委員に対し事業者選定に関して自己に有利になる目的のための接触等の働きかけを行った者は、失格とする。

(2) 審査手順に関する事項

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うものとする。具体的な基準については、募集要項等の公表時に示す。

ア 資格審査

- ・ 応募者の備えるべき資格要件の有無の確認

イ 提案審査

- ・ 提案価格の確認
- ・ 要求水準到達の確認
- ・ 募集要項等と併せて公表する「優先交渉権者決定基準」に基づいた提案内容の評価
- ・ 提案価格と提案内容の評価結果の総合評価

(3) 事業者の選定

市は、検討委員会による評価結果の報告をもとに優先交渉権者を選定する。

6 基本協定の締結

市は本事業の優先交渉権者との間で、本事業契約の締結等に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結する。

なお、応募グループの事業代表企業が、基本協定締結時までの間に指名停止等に該当する場合には基本協定は締結しない。

7 事業契約の締結

市は応募グループと仮契約を締結し、事業契約を締結する。

ただし、優先交渉権者の事業代表企業が仮契約締結時までの間に指名停止等に該当する場合には仮契約は締結しない。

なお、優先交渉権者の事業代表企業以外の構成企業が仮契約締結時までの間に指名停止等に該当する場合で、その理由がやむを得ないと市が認めた場合には、優先交渉権者は、市が別途指定する期間内に、事業代表企業以外の構成企業を除外し、かつ、提案内容の継続性を担保するために必要な手当てを行う。その内容を市が承認した場合には、仮契約を締結する。

8 提出書類の取扱い

(1) 著作権

参加にあたり、応募者が市に提出した書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業の内容を公表する場合、その他市が必要とする場合には、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

なお、提出された提案書は返却しない。

(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の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

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 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書に提示する。

2 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

また、事業の実施にあたっては、事業契約書や要求水準書で定められた規定や水準等及び提案内容を満たしているかを自ら検証するセルフモニタリングを実施する。

3 市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が定めら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を確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

ア 基本設計・実施設計時

市は、事業者によって行なわれた設計が、市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置して工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

ウ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。この際、市は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修又は改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後(維持管理・運営段階)

市は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市の負担とする。その他の費用は、事業者の負担とする。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

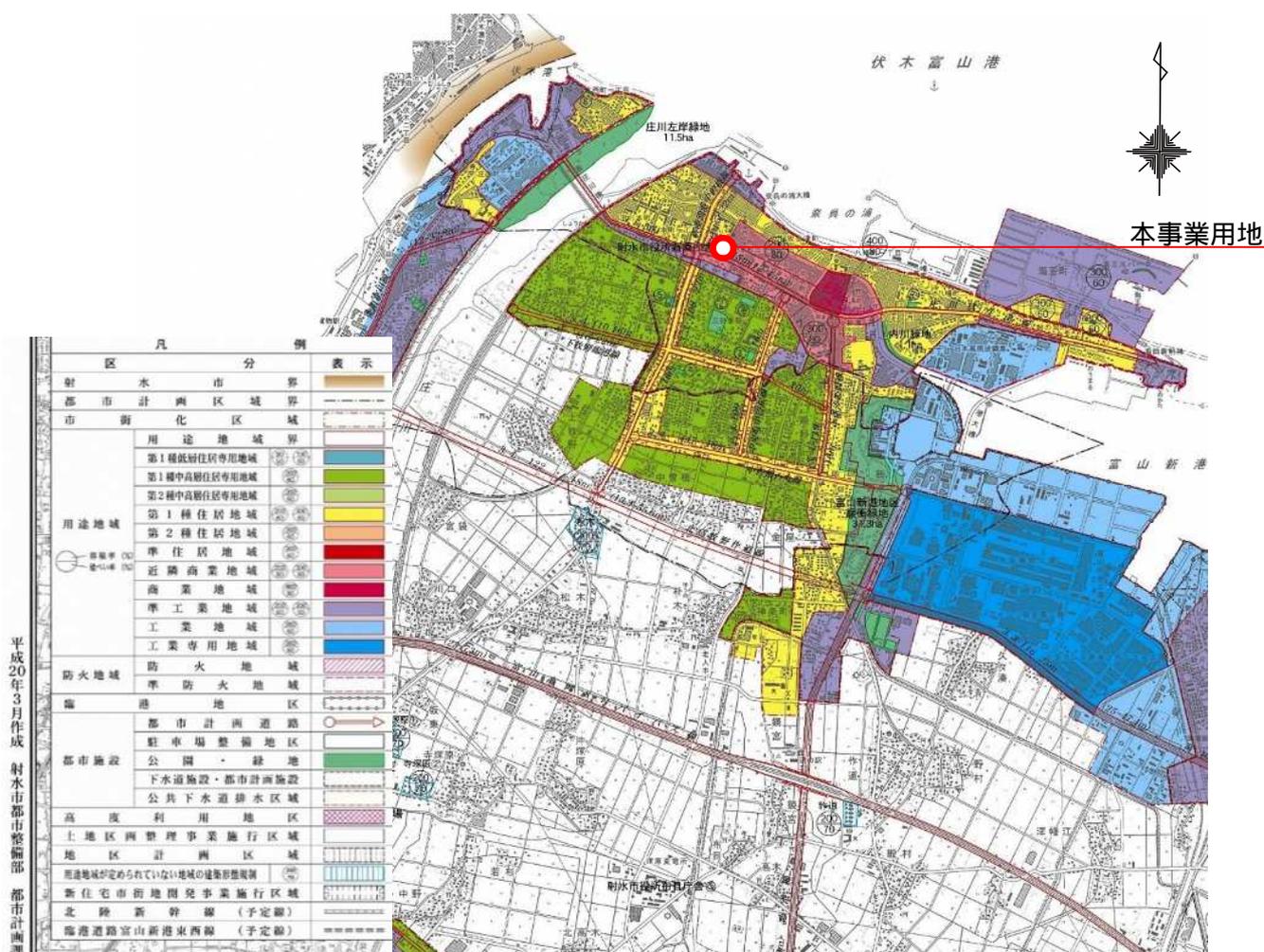
1 立地条件

(1) 敷地概要

事業予定地の敷地概要及び建築基準法等による法規制等の条件を表2及び図1に示す。

表2 本事業用地の概要

項目		内容
所在地及び敷地面積		旧新湊庁舎跡地（本町二丁目97）12,177.740 m ² 商工会議所敷地（本町二丁目102-4）1,340.58 m ²
都市計画による制限	区域区分	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	道路斜線	1.5 勾配（適用距離 20m）
	隣地斜線	31m + 2.5 勾配



最新版は射水市HP参照

図1 都市計画総括図

(2) 敷地現況

現在、本事業予定地に存在する既存施設を、表 3 に示す。

なお、本事業予定地に隣接する商工会議所の用地についても、応募グループは、商工会議所と事前に調整すること。

表 3 本事業予定地の現況

区分	No	施設名称	備考
屋内 施設	1	旧新湊庁舎	除却
	2	旧保健センター	除却
	3	商工会議所	移転を検討
屋外 施設	1	下水道本町中継ポンプ場及び圧送管	存続
	2	消雪ポンプ場	存続
	3	消雪井戸	移設を検討
	4	強振観測施設	存続
	5	庁舎敷地排水路（県道占有許可物件）	存続
	6	車庫	除却

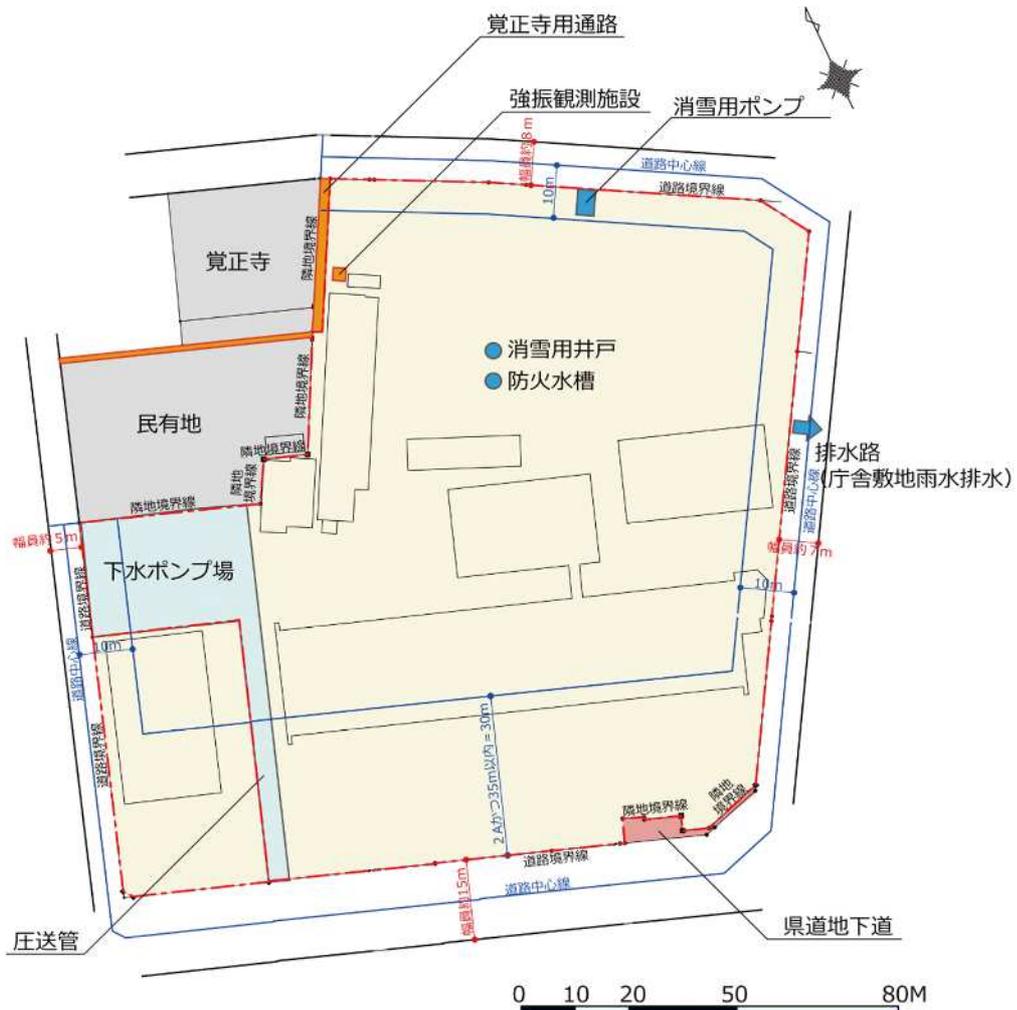


図 2 本事業用地の現況

(3) 導入機能

導入を想定している機能は次のとおりである。

なお、「公共施設」とは、表3の必要機能の全部を指す。

ア 公共施設

表4 公共施設

項目	内容
必要機能	新湊地区センター
	コンベンション施設
	市民交流スペース
	観光案内施設
規模	約600㎡～1,000㎡程度を想定
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・事業者が整備する施設の一部を賃借して確保する。・利用者の視認性や利便性に配慮し、分かりやすい配置とすること。・お祭りやイベント時に利用可能な機能を備えた空間を整備すること。

イ 民間施設

表5 民間施設

項目	内容
期待する機能	オフィス機能（地元事業者含む）
	賑わい創出機能、定住促進等、地域の活性化に資する機能
	地元食材販売所、宿泊施設等、観光振興に資する機能
規模	提案による
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・観光拠点としての機能に配慮した導入機能とすること。なお、福祉施設、住宅施設等の併設を可とする。・施設利用者の駐車場については、導入機能に応じた必要な台数を確保するものとする。

ウ 公共交通ターミナル

表6 公共交通ターミナル

項目	内容
必要機能	コミュニティバス、路線バス、観光バス、タクシー等の乗り入れを想定
規模	バス乗降場5台、タクシー乗降場2台、タクシープール、一般車乗降場、待合スペース等
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・周辺の交通状況を踏まえた配置計画を行うこと。・コミュニティバスの離発着の観点からバスの出入口は前面道路に設けること。また、歩車分離を図ること。

2 事業用地の使用

事業用地については、事業者から提案された範囲の用地に定期借地権を設定するものとする。ただし、商工会議所が所有する敷地については、応募グループが事前に商工会議所と土地利用の方法を協議すること。

ア 事業者への土地貸付条件

表 7 事業者への土地貸付条件

項目	内容
敷地条件	普通財産
形態	定期借地権（借地借家法第 22 条又は第 23 条）
賃借期間	提案による（おおむね 30 年程度を想定）
地代	年額 649 円 / m ²

イ 行政機能の借受条件

表 8 行政機能の借受条件

項目	内容
形態	建物賃貸借（施設完成後、市が事業者から賃借する）
賃借期間	借地期間から建設・除去工事期間を除いた期間
賃料及び共益費	事業者の提案による

賃料及び共益費の提案上限値等、詳細な条件については、募集要項等公表時に提示する。

3 業務分担

次に主な業務分担を示す。事業者への敷地の引渡しは旧新湊庁舎撤去後とする。

表 9 業務内容と市・事業者の業務分担

区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
施設整備	1	事前調査等業務	設計・工事に必要となる測量調査、地質調査（ボーリング調査）	事業者が応募する際の検討に必要な以下の調査 ・測量調査 ・合筆	左記以外で事業者の提案により必要となる各種調査業務
	2	建設に伴う各種申請業務	建築確認申請、開発許可申請、工事に必要な申請	特になし	事業者の提案により必要となる各種申請業務
	3	設計・工事業務	設計・工事、これらに伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による設計・工事業務。
維持管理	4	維持管理業務	維持管理、これらに伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による維持管理業務
運営	5	運営業務	民間施設部分の運営、	特になし	事業者の提案に

区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
			これらに伴い必要な業務		よる運営業務
			公共施設部分の運営、これらに伴い必要な業務	市による実施	特になし

4 予想される責任及びリスクの分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、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、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として別添資料1「リスク分担表(案)」によることとし、意見聴取の結果を踏まえ、必要な事項については募集要項等の公表時において明らかにする。

5 民間施設整備運営業務の提案に係る条件

民間施設については、公共施設利用者の利便性向上や、新湊地区の地域活性化、市民の回遊性の向上などのにぎわい創出を図る目的から、以下の条件により、提案を求めるものとする。

- (1) 用地規模、施設レイアウトについては自由提案とする。
- (2) 民間施設整備運営業務は事業者の独立採算とする。民間施設整備運営業務において発生すると想定されるリスクを本事業から切り離すこととし、当該業務に起因するリスクは事業者が自らの責任において負担すること。
- (3) 公共施設に限らず、新湊地区のにぎわいの創出や活性化に寄与する周辺施設との連携を図るなど、新湊地区と調和した施設とすること。ただし、以下に掲げる施設は除く。

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 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

オ その他本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

第5 事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、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、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、富山地方・家庭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の措置に関する事項

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) 事業者の債務不履行による事業契約の解約

事業契約で定める事業者の責めに帰すべき理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、一定の期間内にその改善を図ることを求める。

事業者が当該期間内に改善をできなかった場合は、市は事業契約を解約することができることとする。

(2) 事業者の倒産等の場合

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化する等により、事業契約に従った事業の継続的履行が困難と合理的に考え得る場合、市は事業契約を解約することができる。

(3) 損害賠償

上記(1)あるいは(2)により市が事業契約を解約した場合、事業者は市に損害を賠償しなければならない。

2 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市及び事業者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その旨の通知をすることにより、市及び事業者は事業契約を解約することができるものとする。

3 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正により、新たな措置が適用可能となった場合には、措置を行うように努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が事業を実施するに当たり、国庫及び地方自治体の補助金等、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。

3 その他の支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関し、市は必要に応じて協力を行う。

その他、市が支援できる可能性がある場合には、市と事業者とで協議のうえ、対応を検討する。

第 8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

本事業については、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成 11 年法律第 42 号）及び「射水市情報公開条例」（平成 17 年射水市条例第 20 号）に基づき情報を公開する。

本事業に係る情報提供は、適宜、市の広報及びホームページ等において行う。

2 応募に伴う費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

リスク分担表(案)

(共通)

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
共通	募集要項等リスク	1	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの			
	資金調達リスク	2	事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの			
	契約リスク	3	市の責により事業契約が結べない、又は契約手続に時間を要する場合			
		4	事業者の責により事業契約が結べない、又は契約手続に時間を要する場合			
		5	市議会の否決により事業が結べない場合			
	制度 関連 リスク	政治・行政 リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼす市にかかわる政策の変更		
		法制度リスク	7	事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更		
			8	上記以外の法令等の新設・変更		
		許認可リスク	9	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの		
			10	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの		
			12	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの		
	13		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの			
	社会 リスク	第三者賠償 リスク	14	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		
			15	事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		
		住民対応リ スク	16	本施設の設置に関することや、市が実施する業務に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの		
			17	上記以外のもの(事業者が行う調査、建設、維持管理、運営に関するもの)		
	環境問題リ スク	18	有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの			
	土地の瑕疵	19	土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの			
	債務 不履 行リ スク	市側起因の 場合	20	市の指示、債務不履行、国の不承認によるもの		
		事業者側起 因の場合	21	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		
			22	事業者の事業放棄、破綻によるもの		
	不可抗力リスク	23	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの			
	物価リスク	24	設計・建設期間のインフレ・デフレ			

注)

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
		25	維持管理・運営期間のインフレ・デフレ		
	金利リスク	26	金利変動		

(計画段階・設計段階・建設段階)

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
計画段階・設計段階	測量・調査リスク	27	市が実施した測量・調査に関するもの		
		28	事業者が実施した測量・調査に関するもの		
		29	地質障害(撤去作業に伴う事業計画地の土壌汚染を含む。)地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長		
	設計変更リスク	30	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの		
		31	事業者の指示・判断の不備によるもの		
	応募リスク	32	応募コストの負担		
建設段階	用地取得リスク	33	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		
		34	建設予定地の確保に関するもの		
	設計変更リスク	35	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの		
		36	事業者の指示・判断の不備によるもの		
	工事遅延リスク	37	事業者起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		
		38	市側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		
	建設コストリスク	39	市側の指示による工事費の増大		
		40	上記以外(ただし、不可抗力による場合は除く。)の工事費の増大		
	工事監理リスク	41	工事監理に関するもの		
	要求性能不適合リスク	42	要求仕様不適合(施工不良を含む。)		
	施設損傷リスク	43	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		
	引越し作業リスク	44	市が実施する什器備品の引越し作業に関するもの		
		45	事業者が実施する什器備品の引越し作業に関するもの		

(維持管理段階・運営段階)

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
維持管理段階・運営段階	支払遅延・不能リスク	46	市の支払遅延・不能に関するもの		
		47	事業者の支払遅延・不能に関するもの		
	瑕疵担保リスク	48	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		
	計画変更リスク	49	用途の変更等、市側の責による事業内容の変更		
	需要変動リスク	50	施設の利用者数の変動に伴うリスク		
	維持管理・運営コストリスク	51	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理・運営費の増大		
		52	上記以外(ただし、不可抗力による場合は除く。)の要因による運営費用の増大(物価、金利変動によるものは除く。)		
	施設損傷リスク	53	市に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
		54	事業者及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
		55	事業者が適切な維持管理・運営業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		
	要求水準不適合リスク	56	要求水準不適合(施工不良を含む。)		
	セキュリティリスク	57	事業者の不備による情報漏洩、事故発生等		
		58	上記以外のもの		
	光熱水費の変動リスク	59	民間施設の光熱水費の増大		
60		公共施設の光熱水費の増大			
終了	終了手続リスク	61	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業清算手続に伴う評価損益等		

凡例：リスク負担者： 主分担

注)市と事業者の双方に帰責事由がないにもかかわらず、市議会の否決により事業契約が締結できない場合、それまでに、市と事業者の各々が要した費用は各々が負担し、相互に損害賠償等を求めない。

実施方針等に関する問合せ先

射水市企画管理部政策推進課企画調整係

住 所：〒939-0294 射水市新開発4 1 0 番地 1

電 話：0766-51-6612

F A X：0766-51-6646

電子メール：seisaku@city.imizu.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.imizu.toyama.jp/>