

旧小千谷総合病院跡地整備事業

実施方針

平成 31 年 3 月

小千谷市

目次

はじめに	1
1. 特定事業の選定に関する事項.....	2
1.1 事業内容に関する事項.....	2
1.2 特定事業の選定に関する事項.....	6
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
2.1 募集及び選定方法.....	7
2.2 募集及び選定の手順.....	7
2.3 応募者の備えるべき参加資格要件.....	9
2.4 提案書類の取扱い.....	12
2.5 審査及び選定に関する事項.....	13
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.....	14
3.1 責任分担に関する基本的な考え方.....	14
3.2 予想されるリスクと責任分担.....	14
3.3 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング.....	14
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	15
4.1 立地条件.....	15
4.2 施設要件.....	15
5. 事業計画等又は協定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.....	17
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.....	18
6.1 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
6.2 本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.....	18
6.3 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.....	18
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.....	19
7.1 法制上の措置.....	19
7.2 税制上の措置.....	19
7.3 財政上及び金融上の支援.....	19
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
8.1 議会の議決.....	20
8.2 応募に伴う費用負担.....	20
8.3 問合せ先.....	20

はじめに

小千谷市（以下「本市」という。）は、旧小千谷総合病院跡地整備事業（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。）に基づく事業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項に基づき、次のとおり公表する。

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) 事業名称

旧小千谷総合病院跡地整備事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

小千谷市長 大塚 昇一

(3) 事業の目的

本市の中心市街地である本町一丁目に立地する旧小千谷総合病院は、長年にわたり、病院としての役割を果たすだけでなく、中心市街地における賑わいや交流の創出にも寄与してきたが、JA新潟厚生連小千谷総合病院として統合移転することに伴い、平成29年3月に閉院した。当該病院跡地に関しては、人口減少と中心市街地の空洞化の進行を踏まえ、本市の新たな賑わいと活力の創造に重要な役割を果たす形での活用が期待されている。

一方、現在の小千谷市立図書館は、昭和52年の竣工後40年を経過し、耐震補強の必要性が指摘されているとともに、狭隘化・老朽化等の課題を抱えている。また、図書館内に設置された本市の名誉市民である詩人・西脇順三郎の旧蔵書や絵画、遺品その他関連資料を収蔵した「西脇順三郎記念室」を含め、小千谷の歴史と文化を継承、発信するための機能も求められている。

本市では、平成25年度より市民や関係者の意見を踏まえながら各種検討を行い、平成29年6月に公表した「旧小千谷総合病院跡地整備計画」において、「賑わい・交流・憩いの創出」の実現のため、図書館を核とした複合施設を整備する方針を示した。また、平成30年3月には、新たに整備する図書館機能及び郷土資料館機能について「小千谷市立図書館及び（仮称）小千谷市立郷土資料館 基本計画」を策定した。

本事業は、同基本計画にもとづき、核となる図書館機能に加え、（仮称）郷土資料館、市民活動スペース、屋内広場、屋根付き屋外広場等の機能を備えた複合施設の整備・維持管理及び運営を行うものである。先人が守り続けた小千谷の資産である文化・歴史を継承し発信するとともに、特別豪雪地帯である本市において、冬期間でも人々が集い、賑わいを創出することで、活力ある市民生活の源となることを目指している。

(4) 事業の概要

① 対象施設

本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）の概要は下記のとおり。なお、本市は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する予定である。

ア 図書館

イ （仮称）郷土資料館

ウ 市民活動スペース

エ 屋内広場

オ 屋外広場

カ 駐車場・駐輪場、外構

キ その他

上記ア～カまでの施設の管理・運営に必要となるスペース、共用スペース等

ク 民間収益施設

カフェスペースおよび民間事業者の自由提案により本施設内に整備することができる施設

② 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者との間で締結する契約（以下、「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設の設計・建設を行い、本施設の所有権を本市に移転した後、事業期間終了までの間、事業者が維持管理・運営等を行う BTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

なお、本市は、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として指定することを予定している。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より 2038 年 3 月末日までとする。事業期間及び各業務の実施期間等は以下のとおり。

事業契約締結	2020 年 3 月（予定）
事業期間	事業契約締結日～2038 年 3 月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～2022 年 12 月末日
開館準備期間	事業契約締結日～2023 年 3 月末日
供用開始日	2023 年 3 月（予定）
維持管理期間	施設引渡日～2038 年 3 月末日
運営期間	供用開始日～2038 年 3 月末日

(5) 民間活力の導入にあたって重視する事項

本市が、本事業への民間活力の導入にあたって重視する事項は下記のとおり。

① 地域の知の拠点の創出

ICT の急速な進歩によって情報の姿が変わり、情報と人のつながり方が変化している今、公共図書館は、収蔵資料の提供にとどまらず、デジタル情報も含めた地域社会の情報拠点として、多様な情報の入口となる必要がある。デジタルアーカイブを核とする地域の情報基盤を構築し情報資産の共有化を図るとともに、その情報を活用して、人々がいきいきと知り、編集し、表現し、その成果をさらに地域の情報資産として蓄積（再創造）していくような知の循環を構築したい。そのためには、単に資料や情報がそこにあることにとどまらず、人々が多様な情報に触れ、人との交流を通じてアイデアを創り出し、様々な学びを体験できる場や情報リテラシー向上の機会を提供することが必要である。

本事業では、従来の行政の考えにとらわれず、地域の人々の暮らしや社会のイノベーションに寄与できる創造的なコミュニティを生み出すきっかけとなる新しい公共空間となるよう、民間の知識・ノウハウ等を最大限に発揮した提案及び業務の実施を期待する。

② 多様な機能の融合・相乗効果の発揮

本事業においては、図書館、（仮称）郷土資料館、市民活動スペース、屋内広場、屋外広場等の機能から構成される複合施設を整備する。体験的な学びを通じて知を深めて行く場として、それぞれの機能がオープンかつ有機的につながり相乗効果を発揮していくことが強く求められる。

本市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、本施設の整備・管理・運営を一体的に担う事業者を選定する。一体的な事業実施をとおして、各機能が融合した運営及びそれを実現するために有効な施設整備が行われることを期待する。

③ 官民のイコールパートナーシップの構築によるまちづくりの推進

本事業の維持管理・運営期間は約15年であり、事業者は、本市の中核施設の管理運営を中長期的に担うパートナーとして位置付けられる。

また、少子高齢化の進行を踏まえ、今後本市における住民自治を推進するためには、まちづくりに主体的に参加する市民の活躍が必要である。

これらを踏まえ、本事業においては、事業者、まちづくりを担う市民及び本市の3者が、対等な立場でそれぞれ積極的に施設の運営に関与し、常によりよい施設のあり方を相互に提案し議論していくことを目指す。官民によるイコールパートナーシップの構築をとおして、今後の本市におけるまちづくりのモデルとなることを期待する。

④ 地域の活性化

本事業の大きな目的の一つである中心市街地の活性化に寄与する取組のほか、市内企業及び地域人材の活用、市内での資材や物品の調達等を通じて、地域への貢献、市経済の活性化が図られることを期待する。

⑤ 本市の財政負担の軽減

民間ノウハウの活用による効率的・効果的な業務実施や、施設の維持管理・運営を見据えた施設整備等により、本市の財政負担の軽減が実現されることを期待する。

(6) 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務の範囲は下記のとおり。なお、詳細は「旧小千谷総合病院跡地整備事業要求水準書(案)」を参照のこと。

① 統括マネジメント業務

- ア 設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務
- イ 維持管理・運営期間における統括マネジメント業務
- ウ 総務・経理業務

② 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 本施設の設計業務
- ウ 本施設整備に伴う各種申請等の業務
- エ 本市の国庫交付金申請等に必要となる各種申請資料の作成補助業務
- オ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

③ 建設・工事監理業務

- ア 本施設の建設業務
- イ 本施設の工事監理業務
- ウ 近隣対応・対策
- エ 所有権設定に係る業務
- オ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

④ 開館準備業務

- ア 市民協働体制の構築に関する業務
- イ 開館時における広報、利用促進等業務
- ウ webサイト開設業務
- エ 什器・備品等の調達、設置業務
- オ システムの構築業務

- カ 図書等資料の選定・購入、移設、装備等業務
- キ デジタル資料作成・展示準備業務
- ク その他、業務を実施する上で必要な関連業務

⑤ 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 什器・備品等保守管理業務
- エ 外構等維持管理業務
- オ 環境衛生・清掃業務
- カ 保安警備業務
- キ 修繕業務
- ク その他、業務を実施する上で必要な関連業務

⑥ 運営業務

- ア 統括的業務
- イ 市民協働・企画に関する業務
- ウ 図書館運営業務
- エ (仮称)郷土資料館運営業務
- オ その他施設の運営業務
- カ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

⑦ 民間収益事業に関する業務

- ア カフェスペース整備・運営等業務
- イ その他の民間収益事業に関する業務

(7) 事業者の収入

① サービスの対価

本市は、本事業において事業者が提供するサービスへの対価を本施設の整備完了後及び供用開始から事業期間終了までの間、定期的に支払う。サービス対価は、事業者が実施する施設整備に係る業務の対価、開館準備業務の対価及び維持管理・運営業務の対価からなる。

施設整備に係る業務及び開館準備業務の対価に関しては、年度毎の出来高払いを行う。なお、施設整備に係る業務に関しては、国の交付金等の活用を予定している。

維持管理・運営業務に係るサービスの対価は四半期ごとに支払うことを基本とする。

② 公共施設の利用料金等

事業者は、公共施設のうち、企画展示スペース、スタジオ、多目的室、屋外広場等について、条例に定める額を上限として、事業者（指定管理者）が本市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、収入とすることができる。

また、託児スペースを活用した乳幼児の一時預かりサービスの利用料についても、事業者の収入とすることができる。

③ 民間収益施設の売上

事業者は、民間収益施設の売上を収入とすることができる。

(8) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間の終了後、本施設を事業契約に示す良好な状態で本市に明け渡す。民間収益施設部分については、事業を行うために設置した設備・備品等を撤去すること。

なお、事業者は、本市が本施設を継続的に維持管理・運営が出来るように、事業期間終了の約2年前から、引継ぎに必要な協議・協力等を実施するものとする。

(9) 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたって、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、指針等についても適宜参照すること。

1.2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業選定の基本的考え方

本市は、本事業をPFIにより実施することにより、従来の手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

(2) 特定事業選定の方法

本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を適切に調整したうえで、事業期間にわたる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受ける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上で定性的な評価を行う。

(3) 特定事業の選定結果の公表

前号に基づいて本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1 募集及び選定方法

本事業では、施設整備、維持管理・運営の各段階において、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、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。

そのため、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・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ことを予定している。

2.2 募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定スケジュール

事業者募集及び選定スケジュールについては、以下のとおりを予定している。

日程	内容
2019年（平成31年）3月28日	実施方針の公表
2019年（平成31年）4月12日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
2019年5月中旬	実施方針等に関する質問への回答の公表
2019年6月中旬	特定事業の選定及び公表
2019年6月下旬	募集要項等の公表
2019年7月上旬	募集要項等に関する説明会の開催
2019年7月中旬	募集要項等に関する質問の受付締切
2019年8月中旬	募集要項等に関する質問への回答の公表
2019年8月下旬	参加表明書、資格審査書類の受付締切
2019年9月中旬	資格審査結果の通知
2019年9月下旬～10月中旬	応募者との対話の実施
2019年11月上旬	事業提案に係る書類の受付締切
2019年12月下旬	優先交渉権者の決定及び公表
2020年1月	基本協定の締結
2020年2月	仮事業契約の締結
2020年3月	事業契約の締結

(2) 事業者の募集手続等

① 実施方針等に関する質問及び意見の受付

受付期間：2019年（平成31年）4月1日（月）～4月12日（金）

受付方法：実施方針等に関する質問及び意見書に必要事項を記載の上、8.3に記載の

問合せ先に電子メールにより提出すること。

② 実施方針等に関する質問への回答

提出された質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該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と認められるものを除き、本市の公式ホームページにおいて公表する。

③ 特定事業の選定及び公表

実施方針等に関する質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定を行った場合は、本市の公式ホームページ上で公表する。なお、公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の場合は、特定事業として選定しない旨を速やかに公表する。

④ 募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項等を本市の公式ホームページ上で公表する。

⑤ 集要項等に関する説明会の開催

募集要項等に関する説明会を開催する。説明会の日時、場所等については、募集要項等において示す。

⑥ 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問の受付及び回答を実施する。受付期間、受付方法及び質問への回答の公表方法については、募集要項等において示す。

⑦ 参加表明書、資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類を受け付ける。提出の場所及び提案に必要な書類は、募集要項等において示す。

⑧ 資格審査結果の通知

資格審査の結果を、参加表明を行った事業者に通知する。

⑨ 応募者との対話の実施

資格審査を通過した応募者との間で、対話を実施する。対話の概要については、募集要項等において示す。

⑩ 事業提案に係る書類の受付

本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を受け付ける。事業提案に必要な書類は、募集要項等において示す。

(3) 優先交渉権者の決定及び公表

優先交渉権者を決定し、本市の公式ホームページ上で公表する。なお、本市が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に2者以上と交渉することはない。

(4) 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者との間で基本協定を締結する。

(5) 事業契約の締結

本市は、優先交渉権者が設立した本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）と仮事業契約を締結し、小千谷市議会の議決を経た後に、本契約を締結する。

2.3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者は、本施設の設計業務を行う者、建設業務を行う者、工事監理業務を行う者、維持管理業務を行う者、運営業務（開館準備業務含む）を行う者、民間収益事業を行う者で構成するグループとする。

なお、同一の者が複数の業務を兼ねて行うことを妨げないが、同一の者又はその者の子会社又は親会社が、建設業務を行う者と工事監理業務を行う者を兼ねることはできない

（「子会社」とは、会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいい、「親会社」とは、会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）

応募者は、参加表明書提出時に「代表企業」を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。代表企業は、SPCにおいて、応募グループ中最大の出資割合を負担するものとする。

応募者のうち、SPCに出資を予定しSPCから直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者を「構成員」、構成員以外の者で、SPCから直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。

代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とする。

応募者の構成員又は協力企業は、他のグループの構成員又は協力企業になることはできない。また、応募者の構成員又は協力企業の子会社又は親会社は、他のグループの構成員又は協力企業として参加することはできない。

(2) 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理・運営の各業務を行う者は、それぞれ下記の①～⑤の要件を満たさなければならない。

① 設計業務を行う者

以下に示す要件のいずれにも該当しなければならない。ただし、複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すa及びbの要件については、全ての企業がいずれにも該当し、cの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市の平成30・31年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 平成18年4月以降に延べ面積3,000㎡以上の図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第2項に基づく公立図書館の実施設計の実績（元請に限る）を有していること。

② 建設業務を行う者

以下に示す要件のいずれにも該当しなければならない。ただし、複数の建設企業で実施する場合は、少なくとも1社がいずれの要件にも該当すること。

- a. 建設業法（昭和24年法律第100号）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た者であること。

- b. 本市の平成 30・31 年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 建築工事一式について、経営事項審査の直近の総合評点が 1,300 点以上であること。
- d. 平成 18 年 4 月以降に延べ面積 3,000 ㎡以上の公共施設の施工実績（元請に限る）を有していること。

③ 工事監理業務を行う者

以下に示す要件のいずれにも該当しなければならない。ただし、複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市の平成 30・31 年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 平成 18 年 4 月以降に着手した延べ面積 3,000 ㎡以上の公共施設の工事監理実績（元請に限る）を有していること。

④ 維持管理業務を行う者

以下に示す要件に該当しなければならない。ただし、複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す要件について、少なくとも 1 社が該当すること。

- ・平成 18 年 4 月以降に延べ面積 3,000 ㎡以上の公共施設の維持管理業務の実績を有していること。

⑤ 運営業務を行う者

以下に示す要件に該当しなければならない。ただし、複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す要件について、少なくとも 1 社が該当すること。

- ・図書館運営業務を行う企業は、平成 18 年 4 月以降に延べ面積 1,500 ㎡以上の図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 2 項に基づく公立図書館の運営受託経験を有すること。

(3) 応募者及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者及び協力企業となることはできない。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ・建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計

画の認可の決定を含む。)があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

- 平成12年3月31日以前に民事再生法(平成11年法律第225号)附則第2条による廃止前の和議法(大正11年法律第72号)第12条第1項による和議開始の申立てをしている者。
- 民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- 平成18年4月30日以前に会社法(平成17年法律第86号)の施行に伴う改正前の商法(明治32年法律第48号)第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産の申立て(同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条の規定による破産の申立てを含む。)がなされている者。
- 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に本市から入札参加資格停止の措置を受けている者。
- 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。
- 本事業に係るアドバイザー業務に関与した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。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。

株式会社日本総合研究所
渥美坂井法律事務所弁護士法人
有限会社 富永謙建築設計事務所

- 2.5(2)に記載する委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、適正な審査の妨害を試みた者は、応募資格を失うものとする。
- 最近1年間に於いて法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。
- 応募者及び協力企業のいずれかで、他の応募者又は協力企業として参加している者。ただし、本市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の応募者又は協力企業が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- 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。
 - a. 暴力団とは、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、以下「暴対法」という。)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以下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

・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ある者。

(4) 特別目的会社（SPC）の設立等

応募者は、本事業の事業者に選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を小千谷市内に設立することとする。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

SPC の株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

(5) 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。

(6) 参加資格要件の喪失

参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として応募者の参加資格を取り消すものとする。ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は、引き続き有効とする。

- ① 参加資格要件の確認基準日から応募及び提案に係る書類の提出の前日までに参加資格を喪失した場合
- ② 応募者及び協力企業のうち、1ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績をもつ新たな法人を応募グループ又は協力企業として加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案書の提出までに本市が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を本市に申請する場合は、当該残存法人のみで本実施方針に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする（申し出の期限については、募集要項等において明らかにする）。
- ③ 応募及び提案に係る書類の提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合 上記①と同様とする。ただし、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

2.4 提案書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は提案書の全部又は一部を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、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案のなかで特許権、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

れている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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

2.5 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	応募者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 開館準備業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運営業務の提案に関する審査 応募者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

(2) 選定委員会の設置

本市は、本事業において、優先交渉権者決定基準や募集要項等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、応募者から提出された提案の審査を行う、旧小千谷総合病院跡地整備事業に関するPFI事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、公募型プロポーザル方式により事業者を選定するにあたり、地方自治法施行令第167条10の2第4項及び第5項に準じて本市に学識経験者等で構成する審査委員会を兼ねるものとする。

(3) 優先交渉権者の決定

本市は、審査委員会から報告される審議の経過及び結果を踏まえ、提案価格及び提案書の内容を総合的に評価して優先交渉権者を決定する。

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

3.1 責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについては、自らが責任をもって対応し、リスク発生による影響についても自らの負担で対応するものとする。ただし、事業者が事業者のみでは対応することが難しいと認められるリスク及び本市が対応すべきと認められるリスクについては、本市が責任の一部又は全部を負担することとする。

3.2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスクの分担は、原則として別紙1「リスク分担表(案)」による。ただし、本実施方針におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由及びこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。

なお、最終的なリスク分担は事業契約において定める。

3.3 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本市は、事業者が事業契約書等に定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書に定められた業務要求水準が達成されていることを確認するとともに、事業の実施状況、事業者の財務状況等を把握するために、モニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理・運営時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの結果

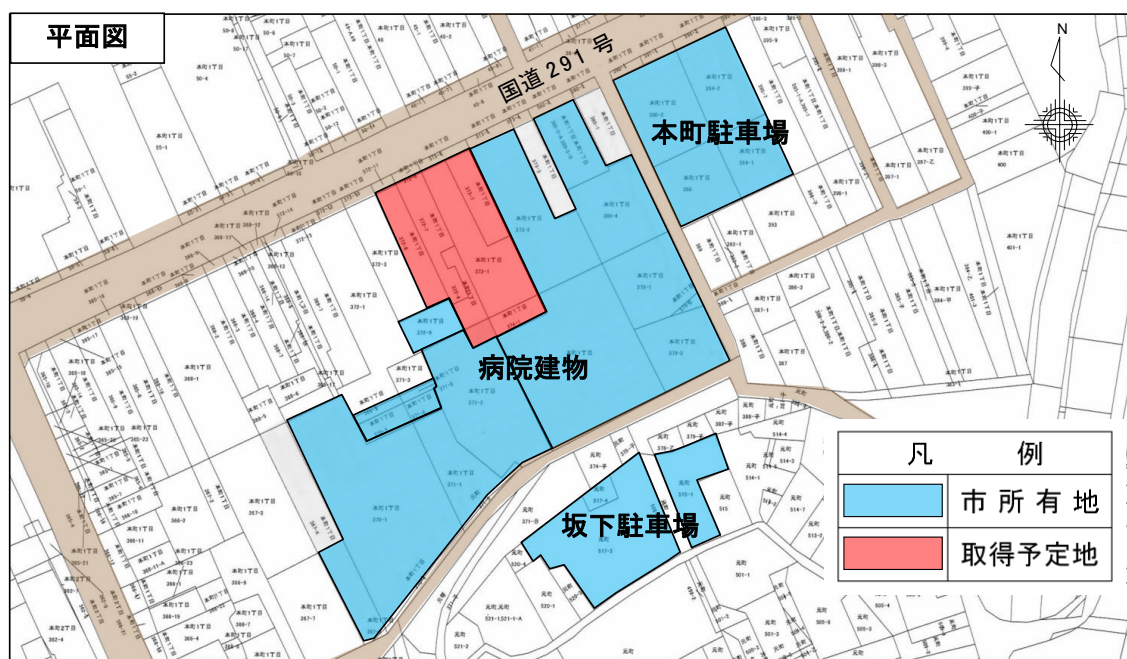
モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1 立地条件

事業予定地の概要は下記のとおり。なお取得予定地に関しては、今後、本市が取得することを予定している。

所在地	小千谷市本町1丁目13-36 周辺		
対象地の面積	病院建物敷地		5,632.96㎡
	本町駐車場		1,347.22㎡
	坂下駐車場		1,570.05㎡
	取得予定地		1,151.80㎡
	計		9,702.03㎡
都市計画制限	商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）、準防火地域		
接道条件	北側：幅員18m（国道291号） 東側：幅員約3.7m（市道二荒坂線） 南側：幅員約3.5m～5.0m（市道下夕町2号線）		



4.2 施設要件

本事業における主な導入機能は下記のとおり。施設の規模、設計要件等については、要求水準書（案）において提示する。

導入機能	内容
図書館	閲覧・開架スペース、学習スペース、こどもとしょかん等

導入機能	内容
(仮称)郷土資料館 (博物館相当施設)	常設展示スペース、企画展示スペース、収蔵・展示準備スペース等
市民活動スペース	スタジオ(音楽・ダンス)、多目的室、市民活動サポートスペース等
屋内広場	大型遊具付き広場(乳幼児一時預かりサービス機能含む)
屋外広場	屋根付き屋外広場
駐車場・駐輪場、外構	利用者用駐車場(優先駐車場含む)、職員用駐車場、利用者用駐輪場、外構
その他	施設の管理・運営に必要となるスペース、その他共用スペース等
民間収益施設	カフェスペース、その他自由提案施設

5. 事業計画等又は協定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、基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本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整わない場合には、事業契約に定める具体的措置を行うこととする。

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

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、事業の履行が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

6.1 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又はその懸念が生じた場合、本市は、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と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、本市は、事業契約を解約することができる。

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、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解約することができる。

前2号により事業契約が解約された場合、本市は、事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

6.2 本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

本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、事業者は、事業契約を解約することができる。

前号により事業契約が解約された場合、事業者は、本市に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

6.3 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

不可抗力その他本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、本市及び事業者の双方は、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、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解約することができる。

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

7.1 法制上の措置

現時点において、本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

7.2 税制上の措置

現時点において、本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

7.3 財政上及び金融上の支援

本事業を実施するにあたり、事業者が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、本市は、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。

なお、本市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1 議会の議決

本市は、債務負担行為の設定に関する議案を2019年（平成31年）6月に開催予定の市議会定例会に、事業契約の締結に関する議案を2020年3月に開催予定の市議会定例会に提出する予定である。

8.2 応募に伴う費用負担

参加表明、提案書類の作成、提出等、応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

8.3 問合せ先

担当部署：小千谷市建設課都市整備室
住所：〒947-8501 新潟県小千谷市城内 2-7-5
電話：0258-83-3514
FAX：0258-83-2789
E-mail：kensetu-tk@city.ojiya.niigata.jp