

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）第 7 条の規定に準じて、「見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）」を特定事業として選定したので、同法第 8 条第 1 項の規定に準じて、募集要項等について公表します。

平成 30 年 7 月 13 日

平塚市長 落合 克宏

見附台周辺地区整備・管理運営事業
(A・Cブロック)

募 集 要 項

平 塚 市
平成 30 年 7 月

《目 次》

第1章 募集要項等の定義	1
第2章 特定事業の概要	2
1. 事業内容に関する事項	2
2. 特定事業者の収入及び負担	9
3. 本事業のスケジュール	11
4. 法令等の遵守	11
5. 事業期間終了時の措置	11
第3章 特定事業者の選定方法	12
1. 特定事業者の選定方法	12
2. 選定委員会	12
第4章 応募に関する条件・手続き等	13
1. 特定事業者の募集及び選定の手順	13
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	15
3. 応募に関する留意事項	19
4. 提案価格の上限及び下限	20
第5章 事業実施に関する事項	22
1. 誠実な業務遂行	22
2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり	22
3. 市による監視(モニタリング)	22
第6章 特定事業契約に関する事項	23
1. 基本協定の締結	23
2. 基本契約等の締結	23
3. SPCの設立	23
4. 契約保証金	23
5. 特定事業者の権利義務等に関する制限	23
6. 市と特定事業者の責任分担	23
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	24
8. 事業計画又は協定等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	24
第7章 その他	25
1. 情報提供等	25
2. 担当窓口	25
別紙ー1 本事業の施設構成イメージ及び事業スキーム	26
別紙ー2 事業対象地の案内図	27

第1章 募集要項等の定義

平塚市（以下、「市」という。）は、見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）（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。）に準ずる事業として実施する。

本募集要項及び別添資料（下記参照）は、本事業を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（以下、「特定事業」という。）として、PFI法に準じて、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、「特定事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。

<募集要項及び別添資料一覧>

- ・募集要項（本資料）
- ・別添1：要求水準書
- ・別添2：事業者選定基準
- ・別添3：基本協定書（案）
- ・別添4：基本契約書（案）
- ・別添5：施設整備仮契約書（案）
- ・別添6：指定管理者基本協定書（案）
- ・別添7：定期借地権設定契約書（案）
- ・別添8：自転車等駐車場賃貸借契約書（案）
- ・別添9：サービス対価及び地代の支払い方法
- ・別添10：モニタリング措置要領
- ・別添11：様式集
- ・別添12：施設予約申込み方法・施設使用料について
- ・別添13：主催・自主・連携事業の流れ

※ 上記資料一式を、以下、「募集要項等」という。

※ 別添3～別添8については、本事業の応募を予定する民間事業者に別途配布する。配布を希望する場合は、「第7章 2. 担当窓口」に問い合わせること。

第2章 特定事業の概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）

(2) 事業対象地の概要

本事業敷地：平塚市見附町 15、16-2、16-3、30-1、30-2、錦町 4-4 ほか

※別紙 - 2 事業対象地の案内図 参照

敷地面積：約 23,500 m²

（A1ブロック：約 15,100 m²、A2ブロック：約 4,700 m²、Cブロック：約 3,700 m²）

建蔽率：80%

容積率：500%（一部 400%）

地域地区等：市街化区域、商業地域、防火地域、第4種高度地区、駐車場整備地区、
景観重点区域（歴史軸）

(3) 公共施設等の管理者等

平塚市長 落合 克宏

(4) 事業目的

見附台周辺地区は、平塚駅西口から至近に立地する約 2.5ha の公共用地であり、市民センターや崇善公民館、見附台公園及び見附台緑地など、市民はもとより来街者にも親しまれているエリアである。

しかし、これらの公共施設は老朽化が著しく、多様化する市民ニーズに答えられなくなっていることが問題となっている。他方、市民からはまちの活性化に繋がる賑わいと集客となり得る土地利用への期待が高まっている。

このため、文化の創造拠点として、ホール機能を備えた公共施設（以下「(仮称)新文化センター」という。）を整備し、中心商業地の活性化、回遊性、賑わい創出のため、商業・業務等施設を誘致するとともに、公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間や豊かなまちなみを創出し、見附台周辺地区全体の利便性を高めるために、本事業を実施する。

(5) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 公共施設等の名称

- ・(仮称)新文化センター（外構、附属駐車場を含む）
- ・見附台公園
- ・見附台緑地
- ・江戸見附緑地

② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設等を「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

③ 施設の基本コンセプト

改訂整備方針では、以下のとおり本事業の基本的なコンセプトを示している。

平塚駅に至近の中心市街地という特性を最大限に活かし、
市内外から多くの人が集まる複合交流拠点

【土地利用の基本理念】

【賑わい・集客】

近隣住民の日常的な利用とあわせ、平塚ならではの情報発信を行う拠点とすることにより、市内外から広く、定期的に集客を行うことで地区の賑わい創出を図り、地域の活性化、市全体の活性化に寄与する。

【芸術・文化】

駅に至近の立地特性を活かし、市内外の人が気軽に利用できる「平塚文化の創造拠点」として、地域の文化を育て、人々の心豊かな生活の実現に寄与するとともに、新たな交流を創出する。

【市民サービス】

中心市街地の立地特性を活かし、市民のライフスタイルなどにあった分野の行政機能を付加することで、効率的に様々な情報やサービスの提供を受けることが可能となるほか、市民の活動の幅が広がることによるまちの活性化を図る。

【地域コミュニティ】

近隣居住者の活動をサポートし、地域コミュニティ形成の核となる機能を付加することで、地域住民にとっても利便性が高く、日常的に利用できる開かれた施設とする。

【防災・安全】

中心市街地の都市防災力を高めるため、周辺住民に加え、来街者の一時避難なども考慮しておく。

【歴史・賑い】

地区内の歴史資源を可能な限り活かしながら、旧東海道沿いの歴史的なまちなみと周辺住宅地に考慮した空間デザインとして、魅力を高める。

【基本方針の6つの視点】

出典：平塚市『見附台周辺地区土地利用計画（改訂整備方針）』平成29年（2017年）2月

(6) 事業概要

① 事業手法

本事業は、PFI法に準じて実施するものとし、特定事業者が公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、公共施設等の所有、資金調達に関しては本市が行うDBO（Design Build Operate）方式により実施する。

また、特定事業者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用資する民間事業を、事業対象地の一部を活用し付帯事業として行うことができる。

なお、（仮称）新文化センター及び見附台公園は、公の施設であることから、特定事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定し、維持管理及び運営業務を実施する予定である。

② 本施設の内容

ア 公共施設等

a. （仮称）新文化センターの内容

（仮称）新文化センターは、大ホールを中心として、コンパクトで使いやすさに配慮し、子どもや若者を始めとして、幅広い年齢層を対象とした文化芸術活動の支援、賑わいを創出するスペースなどの機能や設備を備え、優れた芸術鑑賞機会や活動発表の場の提供、活動団

体の支援や育成など、市民が誇れる芸術文化施設を目指す。

(仮称)新文化センターの機能構成は下記の通りである。

- i. 大ホール：音楽公演や演劇、ダンスなど、幅広いジャンルに対応可能とし、オーケストラピットを備えたホール。客席数は、1,200席以上を確保する。
- ii. 多目的ホール：ダンス・演劇等の公演、ピアノ発表会などの小ホール的な活用から、大ホールのリハーサル、レセプションなど、様々な文化芸術活動を行うためのスペース。床面はフラットで200人程度の利用を可能とする。
- iii. 文化活動支援機能：音を出しての練習、幅広い創作活動など、日常の市民の自発的な文化芸術活動を行うための部屋や文化芸術の様々な講座、団体の発表会、大ホール講演時の楽屋としての利用も可能な機能を確保する。
- iv. その他：大ホールイベント時の待合場所のほか、「囲碁のまち」のPR、「七夕」等の紹介、ミニコンサートなどのイベントの開催も可能であり、市民が気軽に訪れ、文化に触れ、賑わいや交流を創出するエントランススペースを設ける。

b. 見附台公園の内容

見附台公園は、近隣公園としての機能整備を図る。また、公園内の広場は、民間活力により(仮称)新文化センターと一体的なイベント等が実施可能な空間とする。

c. 緑地等の内容

- i. 見附台緑地は現在の位置・規模で配置、必要な機能整備を図ることとする。
- ii. 保全樹である「くすのき」は保存することとする。
- iii. 江戸見附緑地については、CブロックにBブロックの江戸見附緑地と対になる位置に整備することとする。

イ 付帯事業(民間施設等)

- a. 余剰地活用事業
- b. 自転車等駐車場事業

③ 特定事業者の業務範囲

本事業は、公共施設等の設計及び建設を行い、(仮称)新文化センター及び見附台公園の総括管理、維持管理、運営を実施することを業務の範囲とする。更に、特定事業者のうち、付帯事業を行うもの(以下、「付帯事業実施企業」という。)は、「余剰地活用事業」及び「自転車等駐車場事業」を行うものとする。

特定事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については「別添1 要求水準書」に示すとおりである。

ア 公共施設等の設計、建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 解体業務※
- d. 建設業務

※ 市民センターの地下構造物・見附台公園・見附台広場等の解体

イ 総括管理業務

- a. 開館準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務

ウ 維持管理業務

- a. (仮称) 新文化センター
 - i. 保守・点検業務
 - ii. 清掃業務
 - iii. 警備業務
 - iv. 備品管理業務
 - v. 修繕・更新業務
- b. 見附台公園
 - i. 植物管理業務
 - ii. 施設管理業務
 - iii. 清掃管理業務
 - iv. 修繕・更新業務

※ 特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に、施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

エ 運営業務

- a. (仮称) 新文化センター
 - i. 芸術文化事業実施業務
 - ii. 普及振興事業実施業務
 - iii. 施設貸出業務【貸館業務】
- b. 見附台公園
 - i. 見附台公園等の行為の許可等に関する業務

オ 付帯事業

付帯事業実施企業は、市と「定期借地権設定契約」を締結し、余剰地を活用した以下の付帯事業を実施するものとする。なお、余剰地はA2ブロック・Cブロックとする。

a. 余剰地活用事業

付帯事業実施企業は、本事業の目的及び趣旨を踏まえ、余剰地活用事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において余剰地活用事業を実施するものとする。市が期待する民間機能は、以下のとおりである。

- ・ 改訂整備方針における背景や目的、基本的なコンセプトを踏まえ、近隣住民の日常的な利用と合わせ、定常的に集客の見込める業務・商業機能、賑わい創出が期待できるカフェ・レストラン等の飲食機能等について提案を求める。
- ・ ただし、以下を除く。
 - 青少年の健全育成に影響を及ぼすもの（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に関連する施設）

b. 自転車等駐車場事業

（仮称）新文化センターで必要な自転車等（自転車及び原動機付自転車）の駐車台数を確保するため、自転車等駐車場の整備、管理運営を実施するものとする。付帯事業実施企業は、自転車等駐車場の整備、管理運営を行い、市は必要な台数を借り上げる。

④ 本施設の運營業務における公・民役割分担の考え方

本事業は、公の施設として、公共性・公益性を十分確保したうえで民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運營業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、募集要項等によって示される内容に基づき、本事業に関する提案を行い、平成30年12月に締結予定の基本協定、及び、平成31年1月に締結予定の特定事業契約で締結された内容で各業務を実施する。
- ・ 特定事業者は、開館までに必要な（仮称）新文化センター及び見附台公園に関する運用上の規定等を作成し、市の確認を受けてこれを定める。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、特定事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ 特定事業者は、自らが提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、特定事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 市は、特定事業者の企画・提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、市の政策との整合に配慮しつつ特定事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う。
- ・ 付帯事業は付帯事業実施企業の費用及び責任で実施することとし、市はこれに関し原則として一切の責任を負わない。

⑤ 事業期間

ア （仮称）新文化センター

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する特定事業契約の締結日から以下に示す期

間とする。

- a. (仮称)新文化センターの設計、建設及び開館準備期間：特定事業契約の締結日から平成34年2月28日まで
 - b. (仮称)新文化センターの維持管理・運営期間：平成34年3月1日から平成54年2月28日まで
- ※ ただし、指定管理者基本協定書の条件に該当する場合は、市は指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずる場合がある。

イ 見附台公園整備運営事業

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する特定事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

- a. 見附台公園の設計、建設：特定事業契約の締結日から平成34年2月28日まで
- b. 見附台公園の維持管理・運営期間：平成34年3月1日から平成54年2月28日まで

※ 現時点では見附台公園の供用開始は(仮称)新文化センターの開館と合わせることを想定しているが、今後変更する可能性がある。

ウ 付帯事業

土地の賃貸借期間：30年以上（建設期間を含む）とし、同期間で特定事業者の提案に基づき、市と特定事業者の協議により決定する。

※ 付帯事業実施企業は、土地賃貸借契約終了日までに付帯事業（定期借地権方式）に供する事業用地を原状（更地）に復して、市に返還することを原則とする。

⑥ 契約の形態

市は、優先交渉権者決定後速やかに、優先交渉権者と基本契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結する。

市は、本事業について特定事業者に本事業の設計・建設及び維持管理・運営を一括で発注するために、本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）を締結し、施設整備仮契約及び指定管理者の指定についての平塚市議会の議決が得られたことを条件に、本契約とする。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）及び建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と、本事業に係る施設整備仮契約（以下、「施設整備仮契約」という。）を締結し、平塚市議会（平成31年3月予定）の議決が得られたことを条件に、本契約とする。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結し、指定管理者の指定についての平塚市議会（平成31年3月予定）の議決が得られたことを条件に、本契約とする。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、付帯事業を担当する者（以下、「付帯事業

実施企業」という。)と定期借地権設定契約及び自転車等駐車場の賃貸借契約(以下、「自転車等駐車場賃貸借契約」という。)を締結する。(以下、基本契約、施設整備仮契約、指定管理者基本協定、定期借地権設定契約、自転車等駐車場賃貸借契約の5つの契約等をまとめて「特定事業契約」(本事業の事業スキームは、別紙-1を参照のこと。)という。)

2. 特定事業者の収入及び負担

(1) 市が支払うサービス対価等

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価等を特定事業者に支払う。

サービス対価の支払い方法等の詳細については、「別添 9 サービス対価及び地代の支払い方法」に示す。

① 特定事業者が実施する業務への対価

ア 設計、建設業務

市は、公共施設等の施設の設計、建設に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等の竣工確認を実施した後に、施設整備仮契約においてあらかじめ定める額を支払う。

【1回目】

- ・平成 31 年度に、平成 31 年度の出来形について、検査を行い、検査合格後、請求のあった日から 14 日以内に支払う。
 - ・ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの 10 分の 9 以内の額を部分払いする。なお、本市が予定する部分払いの上限額を超過した場合は、その上限額を支払い、出来形に応じた金額との差額は 2 回目に支払うものとする。
- ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引き渡し完了までの間は、特定事業者は当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。

【2回目】

- ・平成 32 年度に、平成 32 年度の出来形について、検査を行い、検査合格後、請求のあった日から 14 日以内に支払う。
 - ・ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの 10 分の 9 以内の額を部分払いする。なお、本市が予定する部分払いの上限額を超過した場合は、その上限額を支払い、出来形に応じた金額との差額は 3 回目に支払うものとする。
- ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引き渡し完了までの間は、特定事業者は当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。

【3回目】

- ・業務完了時に要求水準書に定める竣工確認検査を行い、検査合格後、請求のあった日から 40 日以内にサービス対価Aの残額支払いを行う。

イ 総括管理業務

市は、(仮称)新文化センター及び見附台公園の総括管理に関する業務に係る対価を、(仮称)新文化センター及び見附台公園の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

ウ 維持管理業務

市は、(仮称)新文化センター及び見附台公園の維持管理に関する業務に係る対価を、(仮称)新文化センター及び見附台公園の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

光熱水費に関しては、別添 11 様式集に示す、各種エネルギーにおける計算方法、基本料金、単価等に基づき、各年度 21,000 千円を下限額として特定事業者が提案した各種エネルギーの使用量により算出した年度ごとの光熱水費(基準額)を支払う。また、特定事業者が

実際に負担した光熱水費（実績額）が基準額を上回った場合は、市は特定事業者に対して当該年度終了後 50 日以内に当該差額を支払う。さらに、実績額が基準額を下回った場合は、特定事業者は市に対して、市から発行される納入通知書に基づき下回った額を支払う。

※ 金額及び支払方法は、各会計年度に締結する年度協定で定める。

エ 運営業務

市は、(仮称) 新文化センター及び見附台公園の運営に関する業務に係る対価を、(仮称) 新文化センター及び見附台公園の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

オ 付帯事業（自転車等駐車場事業）

特定事業者が余剰地に (仮称) 新文化センターで必要な自転車等（自転車及び原動機付自転車）の駐車台数を確保し、市は、特定事業者が整備・管理運営を実施する自転車等駐車場について、自転車等駐車場の賃貸料を、(仮称) 新文化センターの開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 特定事業者が本事業の (仮称) 新文化センター及び見附台公園の運営により得る収入等

ア 主催事業からの収入

主催事業は (仮称) 新文化センター及び見附台公園の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、収入の取り扱いに係る詳細は「別添 1 要求水準書」に示すとおりとする。

イ 自主事業からの収入

(仮称) 新文化センター及び見附台公園において、特定事業者の独自提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

③ 付帯事業からの収入

付帯事業の実施により得られる収入は、付帯事業実施企業の収入とする。

(2) 特定事業者の負担

① 土地の貸付料

特定事業者は、自らが提案した自転車等駐車場事業及び余剰地活用事業に係る土地の貸付料を「別添 7 定期借地権設定契約書 (案)」に基づき、土地の賃貸借期間中、市へ支払う。

※付帯事業において特定事業者が市に支払う地代については、3 年ごとの改定を行う。詳細は「別添 7 定期借地権設定契約書 (案)」に示す。

② 余剰地活用事業に係る費用

特定事業者は、自らの提案で行う余剰地活用事業を自らの費用と責任において実施する。

③ 自転車等駐車場事業に係る費用

特定事業者は、自らの提案で行う自転車等駐車場事業のうち特定事業者自らが使用する部

分は、自らの費用と責任において実施する。

3. 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| ① 基本契約・施設整備仮契約・
指定管理者基本協定の締結 | 平成 31 年 1 月 |
| ② 議会の議決（施設整備仮契約・指定管理者の指定） | 平成 31 年 3 月 |
| ③ 設計・建設期間 | 平成 31 年 1 月～平成 34 年 2 月 |
| ④ （仮称）新文化センター竣工 | 平成 33 年 11 月 |
| ⑤ （仮称）新文化センター開館準備期間 | 平成 32 年 4 月～平成 34 年 2 月 |
| ⑥ （仮称）新文化センター開館 | 平成 34 年 3 月 |
| ⑦ 維持管理・運営期間 | 平成 34 年 3 月～平成 54 年 2 月 |

※ 公共施設等の工事の完成を確認するための特定事業者の竣工検査は、平成 33 年 11 月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

※ 余剰地活用事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案に委ねるが、公共施設等の利用に係る自転車等駐車場は、（仮称）新文化センターの開館に合わせて利用できるようにすること。

※ 現時点では見附台公園の供用開始は（仮称）新文化センターの開館と合わせることを想定しているが、今後変更する可能性がある。

※ A1ブロックの見附台公園及び見附台広場、A2ブロックの見附台緑地は、平成 31 年 7 月の湘南ひらつか七夕まつりまで使用する予定である。

4. 法令等の遵守

特定事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

5. 事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、（仮称）新文化センター及び見附台公園を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

第3章 特定事業者の選定方法

1. 特定事業者の選定方法

本事業は、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。

市は、特定事業者の選定にあたり、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する見附台周辺地区整備事業者（A・Cブロック）選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、最優秀提案及び次点を選定する。

審査は、本募集要項等に基づき、本事業への参加を希望する民間事業者（以下、「応募者」という。）から提出される企画提案書を対象に、提案価格（公共施設等の整備運営に要する費用、応募者が提示する自転車等駐車場事業における賃貸料）及び付帯事業価格（付帯事業における余剰地の賃借料の合計額）のほか、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価する。選定方法の詳細は、「別添2 事業者選定基準」に示す。

2. 選定委員会

市は、見附台周辺地区整備事業者（A・Cブロック）選定委員会要綱に基づき、外部委員等から構成する選定委員会を設置する。なお、選定委員会の委員は、「官民連携」「建築」「文化振興」「地域振興」「法務」「会計」「行政」の各分野から選出するものとし、委員名については、非公開とする。委員名は、優先交渉権者の決定後、公表するものとする。

第4章 応募に関する条件・手続き等

1. 特定事業者の募集及び選定の手順

(1) 特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

特定事業者の募集及び選定のスケジュールは下記の通りである。

① 特定事業の選定・公表	平成30年7月13日
② 募集要項等の公表	平成30年7月13日
③ 直接対話2回目の実施	平成30年8月8日、9日、10日
④ 募集要項等に関する質問の締切	平成30年8月15日
⑤ 募集要項等に関する質問の回答	平成30年8月28日
⑥ 企画提案書受付	平成30年11月5日
⑦ 優先交渉権者の選定、公表	平成30年11月下旬
⑧ 基本協定の締結	平成30年12月上旬
⑨ 基本契約・施設整備仮契約・ 指定管理者基本協定の締結	平成31年1月
⑩ 議会の議決（施設整備仮契約・指定管理者の指定）	平成31年3月

(2) 特定事業者の募集手続等

① 直接対話2回目の実施

本事業及び募集の趣旨について、応募者の理解促進を図るため、直接対話を実施する。

直接対話2回目の日時	平成30年8月8日（水）、9日（木）、10日（金） 直接対話2回目への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
会場	平塚市役所 410 会議室
参加申込期限	平成30年8月2日（木） 17時まで
参加申込方法	直接対話2回目参加申込書（別添11 様式1-1）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック） 直接対話2回目申込〇〇」（〇〇は提出企業名）とする。 なお、参加人数は、1グループ8名までとする。 ※原則、入札参加グループでの受付とする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、本募集要項等の修正を行い公表する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。

② 募集要項等に関する質問・意見及び回答

募集要項等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

質問・意見提出締切	平成30年8月15日（水） 17時まで
質問・意見への回答	平成30年8月28日（火） 市のホームページにて公表する。
提出方法	募集要項等に関する意見・質問書（別添11 様式1-2）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。件名は「見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック） 質問書〇〇」（〇〇は提出企業名）とする。
留意事項	質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

③ 企画提案書類の受付

応募者は、本事業の企画提案書類を以下の要領で提出する。

ア 提出期限

平成30年11月5日（月） 17時まで

※ 応募者は、企画提案書を提出する日時を提出する3日前までに担当窓口で電話で連絡すること。

イ 提出場所

「第7章 2. 担当窓口」に示す担当課

ウ 提出方法

持参により提出すること。

エ 企画提案書類様式

企画提案書類は、「別添11 様式集」に従い作成すること。

④ 企画提案に関するヒアリングの実施

優先交渉権者の選定にあたり、応募者に対し、提案の内容に関するヒアリングを実施する。後日、実施時期及び開催場所等詳細を応募グループの代表企業に連絡する。

⑤ 選定結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者の選定後、選定結果を速やかに応募グループの代表企業に文書にて通知する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとする。また、応募者は、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

(1) 特別目的会社の設立について

応募者を構成する企業の一部は、基本協定の締結後に会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として（仮称）新文化センター及び見附台公園の維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立について選択することができる。なお、【SPCを設立する場合】もしくは【SPCを設立しない場合】における応募者は、以下の企業によって構成される。

【SPCを設立する場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業で、SPCに出資する企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPCに出資する企業。
協力企業	応募者のうち、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者、及び付帯事業実施企業。

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

- ア 代表企業及び構成企業である株主は、合わせてSPCの全議決権の2分の1を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。
- イ SPCの株主は、原則として本事業の特定事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、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。

【SPCを設立しない場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。
協力企業	—（想定されない。）

ただし、SPCを設立しない場合は、以下の点に留意すること。

- ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。
- イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業がこれを負担すること。

(2) 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、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。資格審査の詳細については、「別添2 事業者選定基準」に示す。

- a. 設計企業
- b. 建設企業
- c. 維持管理企業
- d. 運営企業
- e. 付帯事業実施企業

イ 応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業及び協力企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が建設業務と工事監理業務とを実施することはできない。

ウ 上記において、「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは以下に該当する者をいう。以下同様とする。

- a. 資本面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える普通株式を有し、又は企業の出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいう。
- b. 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する役員を兼ねている者をいう。

エ 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業及び協力企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

オ 応募者は、他の応募者の代表企業、構成企業及び協力企業になることはできない。ただし、(仮称)新文化センターの運営業務を行う企業は、その限りではない。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

- a. 地方自治法施行令第167条の4に掲げる者でないこと。
- b. 会社更生法(平成14年法律第154号)による更生手続又は民事再生法(平成11年法律第225号)による再生手続(以下、「更生手続き又は再生手続」という。)開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。ただし、更生手続又は再生手続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。
- c. 2年以内に銀行取引停止処分を受けている者でないこと。ただし、更生手続又は再生手

続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。

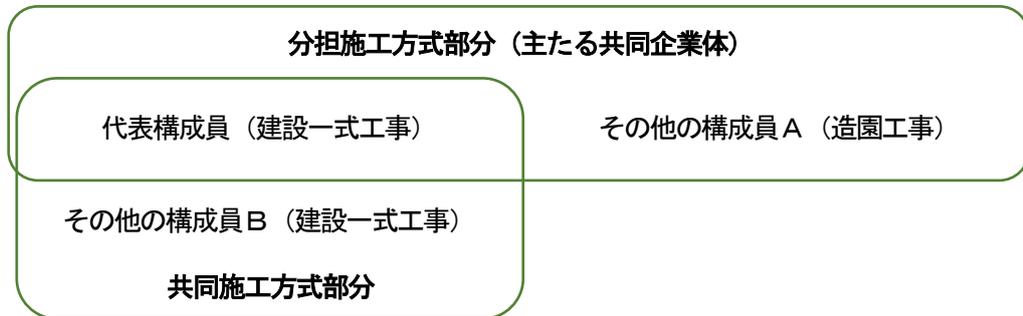
- d. 前6箇月以内に不渡手形又は不渡小切手を出している者でないこと。更生手続又は再生手続の開始決定を受けた後、再度、平塚市競争入札参加資格者名簿を有することとなった者を除く。
- e. 債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続きの開始決定がなされている者でないこと。
- f. 企画提案書の提出日から基本協定の締結日までの間に、建設業法第28条に定める指示又は営業停止を受けている者でないこと。
- g. 企画提案書の提出日から基本協定の締結日までの間に、平塚市一般競争入札参加停止及び指名停止等措置要領に基づく停止措置を受けている者でないこと。
- h. 建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査結果通知を受けている者であること。
- i. 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定管理者の指定の取消しを受けたことがある者でないこと。
- j. 応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2（議員の兼業禁止）、第142条（長の兼業禁止）又は第180条の5第6項（委員の兼業禁止）の規定に抵触する者でないこと。
- k. 平塚市暴力団排除条例（平成23年平塚市条例第9号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。
- l. 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反する者でないこと。
- m. 国税、地方税のいずれも滞納している者でないこと。
- n. 本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所として有限会社空間創造研究所及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所）と資本関係又は人的関係のある者でないこと。
- o. 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。ただし、選定委員会の委員であることを知らずに参加したと市が判断した場合は、この限りではない。

イ 設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格者名簿に登録があること。
- b. 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。

c. 提案内容と同等規模以上の公共施設的设计実績があること。

ウ 建設業務を行う企業は、「分担施工方式（共同施工方式併用）」による特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）を結成することとし、次の要件を満たしていること。



a. 共同企業体に関する要件

- ① 代表構成員は分担施工方式部分の出資比率が最大である者であって、かつ共同施工方式部分における出資比率が最大の者であること。
- ② 共同施工方式部分における構成員数は2者とし、分担施工方式部分を含めて合計3者であること。
- ③ 共同施工方式部分の構成員当たりの出資比率の最小限度基準は、20%以上であること。
- ④ 経常建設共同企業体及び協同組合が参加する場合は、その構成員でないこと。

b. JVの構成員は、次の要件を満たしていること。

i. 代表構成員

- ① 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録があること。
- ② 建設業法第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ていること。
- ③ 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格における総合評点（建築一式工事）が1,300点以上であること。
- ④ 過去10年間に公共事業の元請けとして施工し、引き渡しを終了している請負金額（税込み額）35億円以上の建築一式工事の施工実績がある者であること。
- ⑤ 上記施工実績が特別建設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ものであること。
- ⑥ 当該年度を含む過去3年間に平塚市発注工事において工事成績評点60点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
- ⑦ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。

ii. その他の構成員A

- ① 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格者名簿の造園工事に登録があること。

- ② 建設業法第3条第1項の規定により造園工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平塚市内に本店を有していること。
- ④ 当該年度を含む過去3年間に平塚市発注工事において工事成績評点60点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
- ⑤ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。

iii. その他の構成員B

- ① 平成29・30年度平塚市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録があること。
- ② 建設業法第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ていること。
- ③ 平塚市内に本店を有している者で、平成29・30年度平塚市競争入札参加資格における格付（建築一式工事）がAランクの者であること。
- ④ 当該年度を含む過去3年間に平塚市発注工事において工事成績評点60点未満の工事を施工した者で業務の改善が見込めない者でないこと。
- ⑤ 建設業法に従い適正な技術者を配置でき、契約時に技術者の資格・会社との雇用関係を示す書類を提出できること。

エ 維持管理業務を行う企業は、複数の団体がグループを構成して応募することができることとし、グループを構成する各団体の要件は以下のとおりのほか、「別添1 要求水準書」に示すとおりである。

- a. 維持管理業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。
- b. 提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。

オ 運営業務を行う企業は、複数の団体がグループを構成して応募することができることとし、グループを構成する各団体の要件は以下のとおりのほか、「別添1 要求水準書」に示すとおりである。

- a. 運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。
- b. 提案内容と同等規模以上の公共施設の運営業務実績があること。

(4) 資格基準日

上記(3)の参加資格確認基準日は、基本協定の締結日とする。

3. 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の作成等に関する費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書類の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

「別添 11 様式集」に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とする。

- ① 虚偽の記載をした場合
- ② 複数の提案を行った場合

(5) 提出書類の取り扱い・著作権等

① 提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

② 著作権

本事業に関する企画提案書類の著作権は、応募者に帰属するが優先交渉権者として選定された場合は原則として公開する。また、応募者の企画提案書類については、優先交渉権者の選定に関わる審査及び公表、その他本事業に関する業務以外に応募者に無断で公表しない。なお、企画提案書類は返却しない。

③ 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に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

(6) 市からの提示資料の取り扱い

市が本事業の募集手続きにおいて提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 参加の辞退

企画提案書類を提出した応募者で、事業への参加を辞退するときには、参加辞退届（別添 11 様式 2-9）を「第 7 章 2. 担当窓口」に示す担当課に持参にて提出する。

4. 提案価格の上限及び下限

(1) 整備及び管理運営に要する経費

本事業の実施にあたり市が算定した公共施設整備運営費（サービス対価）（＝参考基準価格）は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。

なお、提案にあたっては、施設整備業務費は消費税率を 8%、維持管理等業務費等については消費税率を 10%として提案すること。

参考基準価格（提案上限額）：13,234,000 千円（税込）

※参考基準価格とは、施設の整備及び管理運営等にあたり、最低限実施すべき業務に必要な経費（支出）であり、市が特定事業者を支払う整備及び管理運営に要する経費の目安である。

(2) 地代単価の下限

本事業の付帯事業における地代単価の下限額は、以下とする。

地代単価の下限額 : 400 円／ m^2 ・月 (1 月あたりの単価であることに留意)

第5章 事業実施に関する事項

1. 誠実な業務遂行

特定事業者は、募集要項等、市に提出した企画提案書類、基本協定書、基本契約書、施設整備仮契約書、指定管理者基本協定書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり

市は、代表企業又はSPCに対して連絡調整を行うが、必要に応じて市と構成企業及び協力企業との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、市と構成企業及び協力企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業又はSPCに報告する。

基本協定又は特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

3. 市による監視（モニタリング）

市は、特定事業者が実施する（仮称）新文化センター・見附台公園の維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う（詳細は「別添 10 モニタリング措置要領」を参照）。監視の方法、内容等については、特定事業契約に定める。

また、特定事業者の提供する（仮称）新文化センター・見附台公園の維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は再発防止策を含んだ業務改善計画書の提出、実施を求めることができるものとする。

第6章 特定事業契約に関する事項

1. 基本協定の締結

市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。優先交渉権者は、「別添 3 基本協定書 (案)」に基づき、基本協定を締結しなければならない。

2. 基本契約等の締結

基本協定締結後、市は、特定事業者との間で、本事業を実施するために必要な、基本契約、施設整備仮契約、指定管理者基本協定、定期借地権設定契約及び自転車等駐車場賃貸借契約（これら 5 つの契約等を総称して、以下、「特定事業契約」という。）を締結する。

3. SPCの設立

優先交渉権者は、SPCの設立を提案する場合は、維持管理・運営業務を実施するため、会社法に定める株式会社としてSPCを特定事業契約締結までに設立する。

なお、SPCの登記上の本店所在地は「平塚市」とすること。

4. 契約保証金

特定事業者は、特定事業契約の定めに基づき契約保証金を納付するものとする。

5. 特定事業者の権利義務等に関する制限

特定事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

6. 市と特定事業者の責任分担

(1) 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

(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特定事業者の責任分担は、原則として「別添 4 基本契約書 (案)」、「別添 5 施設整備仮契約書 (案)」、「別添 6 指定管理者基本協定書 (案)」、「別添 7 定期借地権設定契約書 (案)」、及び「別添 8 自転車等駐車場賃貸借契約書 (案)」に定めるとおりとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

また、特定事業者が独立採算で行う自主事業（事業実施業務）、付帯事業に関するリスクは特定事業者が負担すること。

なお、これらの資料に示されていないリスク分担等については、市と特定事業者双方の協議により定めるものとする。

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

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、P F I法に準じた法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、P F I法に準じた財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

(3) その他の支援に関する事項

市は、特定事業者が本事業実施に必要な許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

8. 事業計画又は協定等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

事業計画又は基本契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、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

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

第7章 その他

1. 情報提供等

募集要項等に定めるほか、事業者選定に際し必要な事項が生じた場合は、市ホームページに掲載する。

2. 担当窓口

平塚市 都市整備部 都市整備課

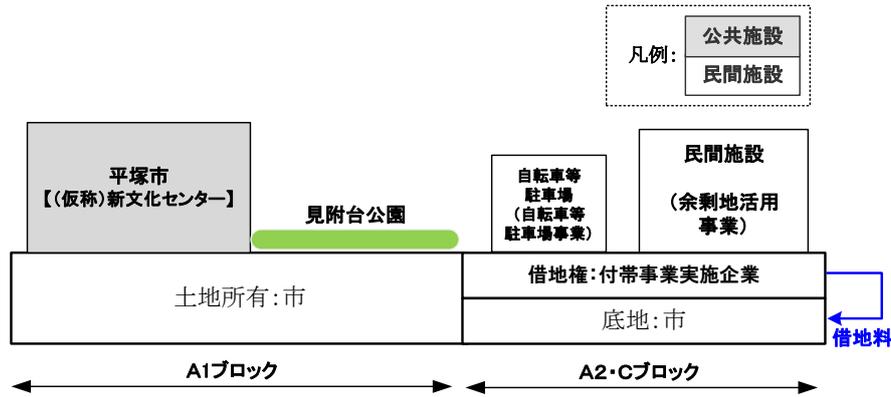
〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9 番1 号

T E L : 0463-21-8783

E-mail : machi-j@city.hiratsuka.kanagawa.jp

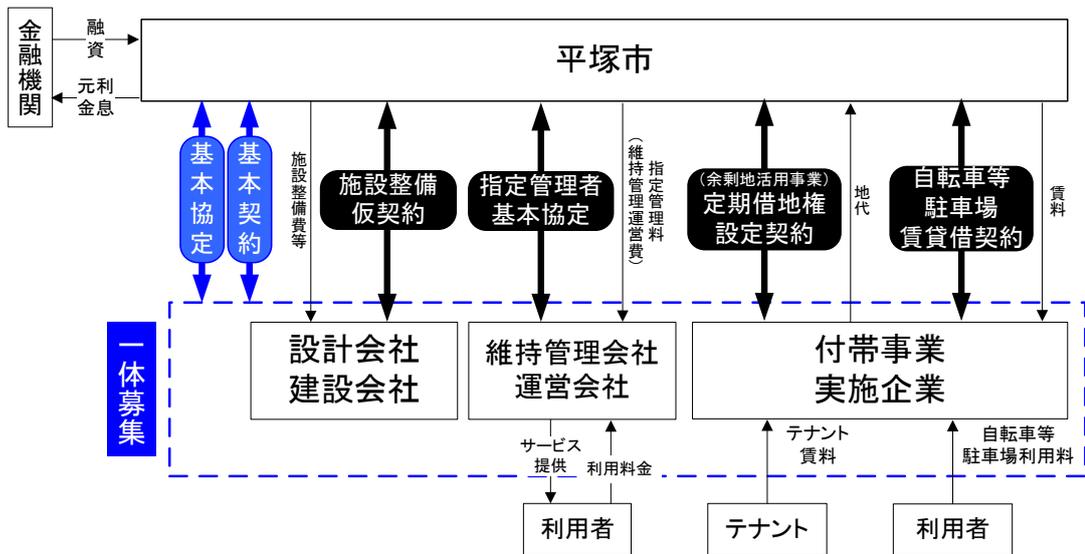
別紙ー1 本事業の施設構成イメージ及び事業スキーム

1. 施設構成イメージ



○上記の施設構成イメージは、あくまでイメージであり、各施設の配置等については、民間事業者の提案によるものとする。

2. 事業スキーム



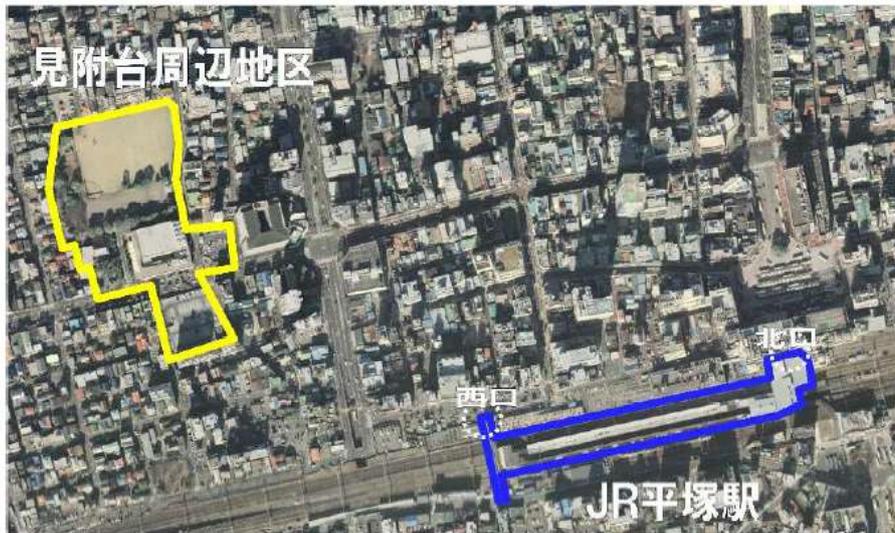
※1：下記、5者を総称して「特定事業者」という。

- ①設計企業
- ②建設企業
- ③維持管理企業
- ④運営企業
- ⑤付帯事業実施企業

※2：下記、基本協定を除く5つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- ①基本協定
- ②基本契約
- ③施設整備仮契約
- ④指定管理者基本協定
- ⑤定期借地権設定契約
- ⑥自転車等駐車場賃貸借契約

別紙一2 事業対象地の案内図

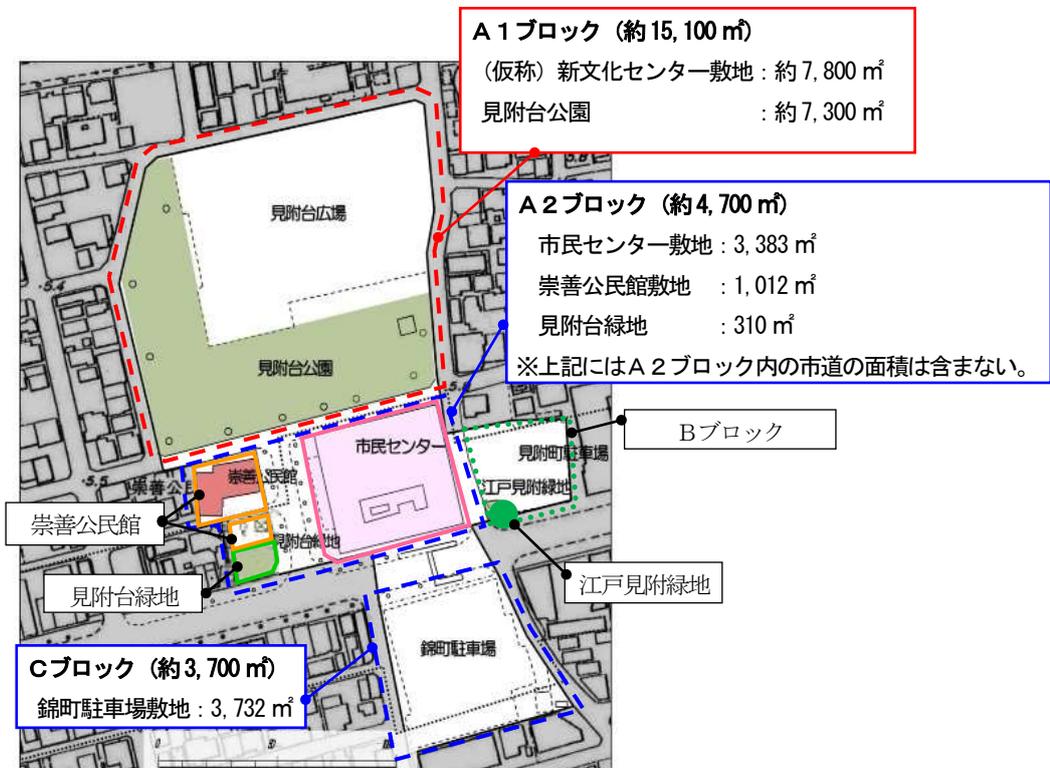


A1ブロックに、(仮称)新文化センター、見附台公園を配置すること。また、付帯事業を実施する余剰地はA2ブロック・Cブロックとし、A2ブロック・Cブロック合計で約8,100㎡以上を市から借り受けること。ただし、崇善公民館の南側に位置するくすのきのある敷地(約250㎡)については、借地対象から除くことも可とする。

見附台緑地は、現状の位置・規模で配置する。また、江戸見附緑地については、CブロックにBブロックの江戸見附緑地と対になる位置に整備することとする。

また、A2ブロック内の市道の付け替えや、幅員を狭めることは提案により可とするが、周辺住民の生活利便性等を損ねることのないよう配慮すること。

なお、特定事業者の負担を前提とした既存歩道橋の撤去等を含む提案も認める。



※ 各敷地面積は、現状の敷地面積を記載。整備にあたっては、まちづくり条例の規定により道路拡幅が必要となるため敷地面積は減少します。