

新山口駅北地区拠点施設整備事業
募集要項

平成28年11月15日

(平成28年12月15日修正)

(平成28年12月27日修正)

山口市

目次

第1章 募集要項の概要・位置付け	1
第2章 事業の概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 事業の目的	1
4 事業者を求める提案内容	2
5 整備スケジュール（予定）	2
6 事業用地等の概要	3
7 本施設の構成	4
8 事業の方式	5
(1) 市事業	5
(2) 民間事業	5
9 事業期間	6
(1) 公共施設	6
(2) 民間収益施設	7
10 業務等の範囲	7
(1) プロジェクトマネジメント業務	7
(2) 公共施設の設計・工事監理業務	7
(3) 公共施設の建設業務	7
(4) 公共施設の維持管理・運營業務	7
(5) 民間事業	8
11 事業者の収入	10
(1) 市が支払う業務の対価	10
(2) 利用料金収入	10
(3) 民間事業に係る収入	10
12 提案価格の上限	10
13 業務対価の支払い	11
(1) 支払い額	11
(2) 建設費の対価の変更	11
(3) 指定管理料の改定の考え方	11
14 遵守すべき法令等	11
第3章 応募者に関する条件	12
1 応募者の構成等	12
2 応募者の参加資格要件	13
3 構成員の参加資格要件	14
4 構成員及び協力会社等の制限	16

5	参加資格確認基準日	17
第4章	事業者の募集に関する事項	18
1	募集及び選定のスケジュール	18
2	質問の受付及び回答	18
3	参加表明書の受付	18
4	参加資格確認申請書の受付	19
5	提案書の受付	19
	(1) 受付期間	19
	(2) 提出書類	19
	(3) 提出方法	19
	(4) 提出先	19
	(5) 費用の負担	19
	(6) 著作権の帰属等	20
	(7) 応募者の複数提案の禁止	20
	(8) 提出書類の変更禁止	20
6	担当事務局	20
第5章	審査及び選定に関する事項	21
1	事業者の選定方法	21
2	選定委員会の設置	21
3	審査の手順及び方法	21
	(1) 審査	21
	(2) 事業候補者の決定	21
	(3) 審査結果の公表	21
	(4) 情報公開	21
第6章	契約の手続きに関する事項	23
1	基本協定及び基本契約の締結	23
2	維持管理・運営を行うSPCの設立	23
3	個別業務契約の締結	23
4	個別業務契約の締結等について、市議会の議決が得られなかった場合等の措置	23
	(1) 建設業務	23
	(2) 維持管理・運営業務	24
5	契約保証	24
6	言語及び通貨	24
7	地域貢献	24

第1章 募集要項の概要・位置付け

本書（以下「募集要項」という。）は、山口市（以下「市」という。）が、新山口駅北地区拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者グループ（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、本事業に参加しようとする者（以下「応募者」という。）に示すものです。

本募集要項、要求水準書及び要求水準書に添付する別紙、事業候補者選定基準、提案書等記載要領及び様式集、及び質問に対する回答書（以下「募集要項等」という。）は、一体のものとしてします。

また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問への回答によるものとしてします。

第2章 事業の概要

1 事業名称

新山口駅北地区拠点施設整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

山口市長 渡辺 純忠

3 事業の目的

市は、平成20年8月に「山口・小郡都市核マスタープラン」を策定し、広域県央中核都市の創造に向け、その中心となる広域交流拠点である都市核の機能強化に向けた方策を取りまとめました。

同プランでは、目指す小郡都市核の姿を、「地域を豊かにする“経済（ビジネス）”のまち」「新たな交流が生まれ、始まる“融合”のまち」「山口県の陸の玄関にふさわしい“シンボリック”なまち」「誰もが住みたくくなるような“快適”なまち」と定め、その具現化に向けたプロジェクトとして、「ターミナルパーク整備」に取り組んでいるところです。

このうち、「新山口駅北地区重点エリア整備」については、平成27年7月に「新山口駅北地区重点エリア拠点施設整備実施計画（以下「実施計画」という。）」を策定し、「出会う つながる 生まれる 広がる」をコンセプトとし、「産業創造」「にぎわい創造」「生活文化創造」の3つの視点に立った核施設として、新山口駅北地区に拠点施設（以下「本施設」という。）を整備することとしています。

本事業は、本施設を整備し、交通結節点という小郡の地域特性を生かすことにより、新たな交流を生み出し、人と人のネットワークを構築し、新しい知恵や創造性へとつなげるとともに、小郡都市核で生み出される活気とにぎわいを市全体へと広げ、広域県央中核都市の創造をより着実なものとするを目的として実施するものです。

4 事業者を求める提案内容

本事業は、小郡都市核における産業交流拠点としての機能強化を図るとともに、市民からも親しまれ、新山口駅周辺に日常的なにぎわいを創出していくため、本施設の整備コンセプトである「産業創造」「にぎわい創造」「生活文化創造」の視点に立ち、官民が連携して取り組むものであり、事業者のノウハウ、ネットワーク、技術力、創意工夫等を活かすことにより、コスト削減やサービスの向上はもとより、高次都市機能の集積、多様なにぎわいの創造、魅力あふれる都市空間の創出等へとつながる提案を期待しているところです。

こうしたことから、事業者には、新山口駅周辺のまちづくりを踏まえた提案コンセプトを明確にした上で、拠点施設整備区域及び駐車場整備区域内における各施設の配置をはじめ、公共施設内における各機能の配置及び動線等に配慮された施設整備の提案を求めるとともに、公共施設を活用した積極的なソフト展開についても提案を求めるものとします。

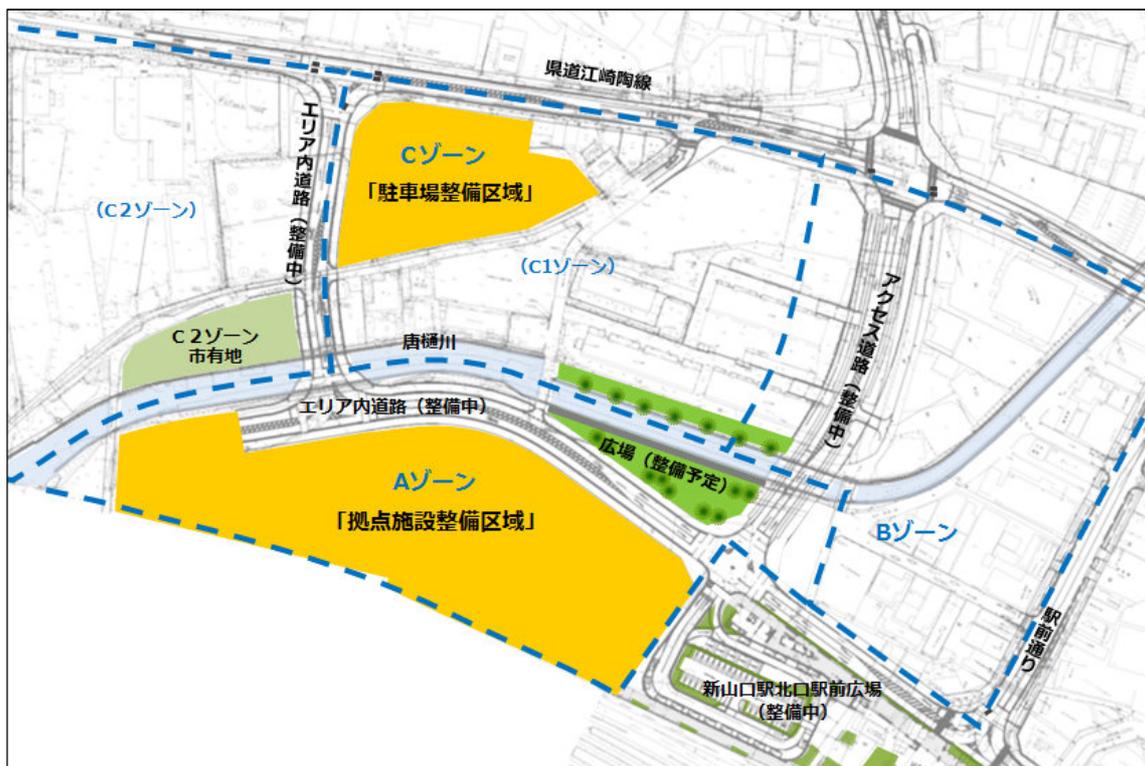
また、まちの魅力を高めていくために、市有地を活用し、事業者自らが整備及び管理運営を行う民間収益施設の提案を必須項目として求めるとともに、公共施設の利便性の向上及び市民生活の質の向上に資する独自提案並びに市が主体となって整備する公共施設（必須施設）の機能を向上させるための追加提案を任意で求めるものとします。

5 整備スケジュール（予定）

- 平成29年度 事業候補者との協議・調整、設計
- 平成30年度 設計、工事
- 平成31年度 工事
- 平成32年度 工事完成、供用開始

6 事業用地等の概要

所在地	【拠点施設整備区域】 山口市小郡下郷1258-2外	【駐車場整備区域】 山口市小郡下郷2329-1外
面積	約14,170㎡	約4,700㎡
用途地域	準工業地域 (商業地域への変更を検討中)	準工業地域
建ぺい率	60% (商業地域の場合は80%)	60% (角地扱いあり(+10%))
容積率	200% (商業地域の場合は400%)	200%
防火準防火地域	なし (建築基準法第22条指定区域) (商業地域の場合は準防火地域)	なし (建築基準法第22条指定区域)
特別用途	大規模集客施設制限地区 (商業地域の場合は制限なし)	大規模集客施設制限地区
駐車場附置条例	周辺地区 (商業地域の場合は指定地域)	周辺地区
景観条例範囲	一般地域(「新山口駅北地区都市空間デザイン指針」を平成28年度中に策定予定)	



7 本施設の構成

以下の表に、本施設の機能及び規模の目安を示します。なお、施設の配置及び構成は応募者の自由とし、提案内容については、本施設整備の趣旨のもと、新たなる空間創出を求めます（建物内の細かい区分を要求するのが募集の趣旨ではありません。）。

機能		規模 (合計)	必須施設 (市事業)	提案施設		
				市事業	民間事業	
公 共 施 設	多目的ホール		2,000席収容	○		
	産業 支 援 機 能	起業創業支援機能	200㎡程度	○		
		併 設 機 関	インキュベートルーム	100㎡程度	○	
			コワーキングスペース	100㎡程度	○	
		公的機関等オフィス		1,200㎡程度	○	
	追加提案施設 (任意提案)		提案による		○ (指定管理)	○ (テナント)
	会議室		650㎡程度	○		
	ス タ ジ オ	音楽スタジオ		50㎡程度	○	
		ダンススタジオ		160㎡程度	○	
		追加提案施設 (任意提案)		提案による		○ (指定管理)
	独自提案施設 (任意提案)		提案による			○ (テナント)
	緑地		提案による	○		
駐車場（駐車場整備区域）		400台程度	○			
駐車場（拠点施設整備区域）		提案による	○			
駐輪場		400台程度	○			
民間収益施設（必須提案）		提案による (敷地4,000㎡までの 定期借地事業)			○	

※公共施設については、市が求める機能を必須施設として示すとともに、拠点施設の整備コンセプトに合致する範囲で、産業支援機能及びスタジオの機能強化につながる追加提案や、施設利用者等の利便性の向上、市民生活の質の向上に寄与する機能の独自提案を任意で求めます。

※公共施設における提案施設の施設整備費及び指定管理を前提とする場合の管理運営費は、上限価格の範囲内とします。

※公共施設における提案施設は、その内容により、市事業として実施すべきものと市が判断した場合には、指定管理の対象とします。また、民間事業として実施すべきものについては、市が定める賃料により、事業者がテナントとして入居し、独立採算により事業を実施するものとします。

※オフィスサービスの効率化のほか、各機能の有機的関連性を高めるために各機能を兼ねる提案とすることを認めます。その結果、市が示した想定面積を下回る場合には、その理由を提案書に記載してください。

8 事業の方式

(1) 市事業

公共施設については、民間事業者の資金や技術力、創意工夫、ネットワーク等を生かしてより魅力のある施設とし、また、供用開始後においては合理的で効果的な管理運営が可能となるよう、施設の設計、建設、維持管理、運営までを一体として事業者に委ねることを基本的な考え方とします。また、事業全体の一体性を確保し、市と事業者との協議を円滑に進め、事業全体の企画や統括、事業者内の調整等を行う機能として、プロジェクトマネジメント業務を位置づけます。

事業の実施にあたっては、公募型プロポーザル方式により、公共施設の設計、建設及び管理運営を一体的に担う事業者を選定します。その上で、市と事業者は、契約締結に向けた協議を開始するために必要な、事業全体に関する基本協定を締結し、事業内容等を協議の上、各業務が一体として事業展開できるよう、基本契約を締結します。

各業務については、基本協定及び基本契約に基づき、業務ごとに市と各業務を担当する企業が個別業務契約を締結する方式とします。

このうち、公共施設の運營業務（以下「運營業務」という。）については、本事業では公共施設の内容についても任意の提案を求めることから、予め市が詳細な要求水準を設定することが困難であるため、運營業務の実施に向けた基本的な考え方等について提案を求め、事業者選定後に市と事業者との協議を踏まえて市が運營業務の内容等を確定した後に、プロジェクトマネジメント業務を行う法人（以下「プロジェクトマネジメント企業」という）、公共施設の維持管理業務（以下「維持管理業務」という。）を行う法人（以下「維持管理企業」という。）及び公共施設の運營業務を行う法人（以下「運営企業」という。）が特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立又は共同企業体（以下「JV」という。）を結成し、指定管理者選定手続き（審査）を原則として非公募により行い、山口市議会（以下「市議会」という。）の議決を得た後、市と当該SPC等が指定管理の協定を締結する方式とします。

(2) 民間事業

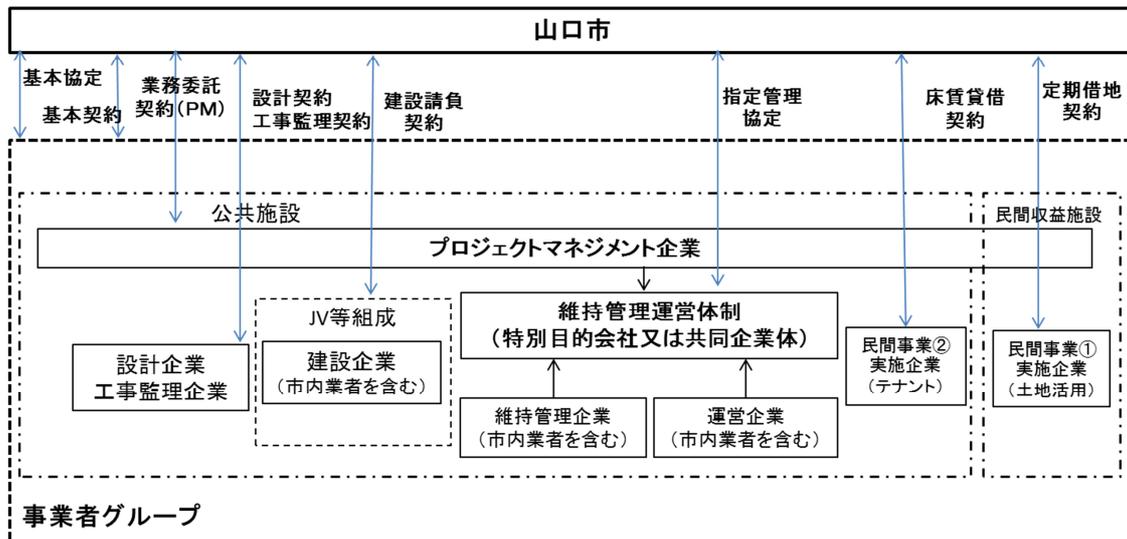
① 土地活用を伴う民間事業（民間事業①（必須提案））

事業者の提案に基づき、市が民間収益施設用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条による定期借地権（一般定期借地権）または同法第23条による事業用定期借地権を設定し、独立採算による民間事業を実施する法人（以下「民間事業①実施企業」という。）に有償で貸し付けた上で、民間事業者が自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う定期借地方式を基本とします。

② 公共施設内における民間事業（民間事業②（任意提案））

提案施設のうち、テナントとして入居する事業については、市が行政財産である建物を民間事業者の有償で貸し付けた上で、民間事業者が自らの責任と費用負担により、運営を行う方式とします。

(参考) 契約のイメージ



9 事業期間

(1) 公共施設

公共施設に係る全体の事業期間は、基本契約締結の日から平成48年3月31日までとします。

① プロジェクトマネジメント業務期間

プロジェクトマネジメント業務の契約締結の日から、維持管理・運営に関する基本協定（以下「指定管理協定」という。）で定める指定期間の開始日の前日まで（指定管理協定で定める指定期間の開始日から平成48年3月31日までの間は、指定管理者の一員としてプロジェクトマネジメント業務を実施してください。）

② 設計・工事監理、建設業務期間

設計業務の契約締結の日から平成32年度中

③ 維持管理・運營業務期間

指定管理協定で定める指定期間の開始日から平成48年3月31日まで
 なお、指定管理業務には、開館準備業務を含めることを予定しており、指定管理協定で定める指定期間の開始日は、平成31年度中を見込んでいます。

④ 公共施設内における民間事業（民間事業②）の事業期間

賃貸借契約で定める貸付期間の開始日から平成48年3月31日まで

(2) 民間収益施設

民間収益施設に係る事業期間は、以下のとおりとします。

① 民間収益施設が住宅の場合（一般定期借地）

50年を下限とする事業者の提案をもとに市と協議の上、決定した期間。

② 民間収益施設が住宅以外の場合（事業用定期借地）

15年から50年の間で、事業者の提案をもとに市と協議の上、決定した期間。

10 業務等の範囲

(1) プロジェクトマネジメント業務

- ・事業全体の企画・調整
- ・事業全体の進行管理及び適正なコスト管理
- ・設計、建設業務等の調整及び進行管理
- ・維持管理業務及び運営業務の調整
- ・(5)に記載する民間事業の提案及び誘致
- ・事業推進に係る支援

(2) 公共施設の設計・工事監理業務

(以下、公共施設の設計業務を「設計業務」、公共施設の工事監理業務を「工事監理業務」という。)

- ・設計業務（基本設計及び実施設計）、設計に伴い必要となる各種調査業務、及びそれらに関連する業務
- ・工事監理業務

(3) 公共施設の建設業務

(以下「建設業務」という。)

- ・建設工事業務及びその関連業務（敷地造成工事及び支障埋設物撤去工事・什器備品の一部整備業務を含む)

(4) 公共施設の維持管理・運営業務

① 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・多目的ホール設備保守管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・外構等保守管理業務
- ・環境衛生管理・清掃業務
- ・警備業務

- ・修繕業務
 - ・駐車場、駐輪場保守管理業務
- ※大規模修繕業務は業務対象外とする。

② 運営業務

- ・開館準備業務
- ・貸館業務
- ・利用促進業務
- ・事業企画・運営業務
- ・広報業務

(5) 民間事業

① 土地活用を伴う民間事業（民間事業①（必須提案））

民間事業実施企業が、市から民間収益施設用地について定期借地権の設定を受けた上で、独立採算により民間収益施設を整備し、維持管理及び運営を行う事業。

② 公共施設内における民間事業（民間事業②（任意提案））

民間事業実施企業が、公共施設内にテナントして入居し、独立採算により実施する事業。

各機能及び業務等の範囲

機能		業務範囲				備考		
		工事 設計 監理	建設	維持 管理	運営			
公 共 施 設	多目的ホール		○	○	○	○	指定管理	
	産業 支 援 機 能	起業創業支援機能	○	○	○	△	市が別途運営	
		併設 機 関	インキュベーター ーム	○	○	○	△	市が別途運営
		コワーキングスペ ース	○	○	○	△	市が別途運営	
		公的機関等オフィス	○	○	○	△	市と市が誘致する入居者による床 賃貸借	
		追加提案施設 (任意提案)	○	○	○	● 又は ○	運営は提案による。(指定管理、又 は市と事業者が提案する入居者との 床賃貸借) (床賃貸借の場合は独立採算事業 (民間事業②))	
	会議室		○	○	○	○	指定管理	
	スタ ジ オ	音楽スタジオ		○	○	○	○	指定管理
		ダンススタジオ		○	○	○	○	指定管理
		追加提案施設 (任意提案)		○	○	○	● 又は ○	運営は提案による。(指定管理、又 は市と事業者が提案する入居者との 床賃貸借) (床賃貸借の場合は独立採算事業 (民間事業②))
		独自提案施設 (任意提案 (民間事業②))		○	○	○	●	床賃貸借 独立採算
	緑地		○	○	○	○	指定管理	
	駐車場 (駐車場整備区域)		○	○	○	○	指定管理	
	駐車場 (拠点施設整備区域)		○	○	○	○	指定管理	
	駐輪場		○	○	○	○	指定管理	
民間収益施設 (民間事業①)		●	●	●	●	土地賃貸借		

※○：市が事業者に委ねる業務 ●：事業者が独立採算で実施する事業

※プロジェクトマネジメント業務は、上記の全ての事業及び業務に関わるものとする。

1.1 事業者の収入

事業者の収入は、以下のとおりとします。

(1) 市が支払う業務の対価

市は、事業者に対して、プロジェクトマネジメント業務、設計及び工事監理業務、建設業務、維持管理及び運営業務の対価をそれぞれ契約書に基づき支払うものとします。

(2) 利用料金収入

公共施設の管理運営は、指定管理者制度により事業者に委ねることとします。利用料金制により、多目的ホール、会議室、スタジオ、駐車場、その他施設の利用料金収入は、事業者の収入とし、事業者の経営努力により生じた利益は原則として精算しません。

(3) 民間事業に係る収入

民間事業に係る収入及び支出は、直接、事業者に帰属します。

1.2 提案価格の上限

市が事業者に対して支払う業務対価の上限価格は次のとおりです（消費税及び地方消費税を含む。）。

提案価格は、この価格を上限として、消費税及び地方消費税の税率を8%として提案してください。

設計・建設等に関する経費	10,500,000千円	(プロジェクトマネジメント経費を含む)
・設計及び工事監理	500,000千円	
・多目的ホール整備	5,000,000千円	(備品購入費を含む)
・その他公共施設整備	2,800,000千円	(備品購入費を含む)
・その他	2,200,000千円	(備品購入費を含む)
		(屋外整備工事、敷地造成工事、立体駐車場整備 外)
維持管理・運営に関する経費	5,150,000千円	(プロジェクトマネジメント経費を含む)
・年間指定管理料	340,000千円	
・開館準備経費	50,000千円	

1.3 業務対価の支払い

(1) 支払い額

各業務の支払い額については、価格提案額を踏まえて、個別業務契約において定める。

(2) 建設費の対価の変更

建設費の対価の変更については、市及び事業者が協議して定めるものとする。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、市が定め、事業者に通知するものとする。

(3) 指定管理料の改定の考え方

① 利用料金収入等の実績に伴う指定管理料の見直し

- ・指定管理の開始日から平成34年度までの間

電気、水道等の公共料金及び利用料金収入の実績等に応じて精算する。

- ・平成35年度から平成37年度までの間

平成33年度及び平成34年度の公共料金及び利用料金収入の実績等に基づき、指定管理料の見直しを行う。

- ・平成38年度から平成42年度

平成35年度から平成37年度の間各年度の公共料金及び利用料金収入の平均と、同期間の指定管理料算定時に見積もった額との平均の額等に基づき、指定管理料の見直しを行う。

- ・平成43年度から平成47年度

平成38年度から平成42年度の間各年度の公共料金及び利用料金の平均と、同期間の指定管理料算定時に見積もった額の平均の額等に基づき、指定管理料の見直しを行う。

② 物価変動による指定管理料の見直し

- ・物価変動に伴う指定管理料の見直しは、前記①で示す利用料金収入等の実績に伴う指定管理料の見直し時期に合わせて実施することを原則とする。

- ・指定管理料の見直しについては、日本銀行「企業向けサービス価格指数（建物サービス（日本銀行・物価指数統計4月～9月の平均値））」によるものとする。

1.4 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

第3章 応募者に関する条件

1 応募者の構成等

- (1) 応募者は、プロジェクトマネジメント企業、公共施設の設計を行う法人（以下「設計企業」という。）、公共施設の建設の工事監理を行う法人（以下「工事監理企業」という。）、公共施設を建設する法人（以下「建設企業」という。）、維持管理企業及び運営企業のほか、市と定期借地権設定契約を締結し、独立採算による民間事業を実施する法人及び公共施設内にテナントして入居し営業する法人（以下「民間事業実施企業」という。）を含む、複数の企業等によって構成される。
- (2) 応募者を構成する法人のうち、本件業務を直接受託する法人、及び本事業のうち、プロジェクトマネジメント業務又は維持管理業務及び運営業務を遂行するSPCを設置する場合において、SPCに出資し、SPCから直接本件業務を受託する法人を「構成員」という。
- (3) 応募者を構成する法人のうち、「構成員」から本件業務を受託する法人、及び本事業のうち、プロジェクトマネジメント業務又は維持管理業務及び運営業務を遂行するSPCを設置する場合において、SPCに出資はしないが、SPCから直接本件業務を受託する法人を「協力会社」という。
- (4) 応募者を構成する法人のうち、構成員、協力会社又は民間事業実施企業以外の法人で、民間事業実施企業に出資する法人、民間事業実施企業と賃貸借契約を締結する法人、民間事業実施企業と請負又は委託契約を締結する法人等を「その他企業」という。
- (5) 応募者を構成する法人のうち、全体の代表企業を「代表企業」という。
なお、代表企業とプロジェクトマネジメント企業は同一企業であること。
- (6) プロジェクトマネジメント、設計・工事監理、建設、維持管理、運営の各業務について、構成員が単独の場合、又はJVを結成若しくはSPCを設立する場合のいずれにおいても、その各業務の代表者を、それぞれ「プロジェクトマネジメント業務幹事企業」、「設計業務幹事企業」、「工事監理業務幹事企業」、「建設業務幹事企業」、「維持管理業務幹事企業」、「運営業務幹事企業」という。
- (7) 参加表明書提出時には、代表企業及び各業務の幹事企業を明らかにするとともに、民間事業実施企業のうち、市と定期借地権設定契約を締結し、独立採算による民間事業を実施する法人（以下「民間事業①実施企業」という。）の企業名を明らかにすること。
参加表明書提出時において、上記以外の応募者を構成する法人が確定している場合

には、その全ての法人名を記載するとともに、各法人が構成員又は協力会社のいずれの立場であるかを明らかにすること。

- (8) 提案書提出時は、前記(7)で示した代表企業、各業務の幹事企業及び民間事業①実施企業を含む全ての構成員の企業名を明らかにすること。また、提案書提出時において、確定している協力会社及び民間事業②実施企業については、その企業名を明らかにすること。

ただし、運營業務の構成員(幹事企業を除く)については、事業者選定後に改めて詳細な要求水準を示すこととしていることから、「予定者」として記載することができる。

- (9) 提案書提出時において構成員又は運營業務構成員予定者として記載のない企業は、事業者選定後において新たに構成員として参加することはできない。ただし、地域産業振興等の観点から、本章3(3)④及び第6章2に該当する場合を除く。

- (10) 構成員の交代は、事業の完了まで原則として認めないが、以下により構成員であることが困難である場合は、事業遂行が可能となる同等以上の者を市の承諾を得て新たな構成員とすることができる。

- ① 建設業務について、やむを得ないと市が認める事由により、当初の建設企業と市の契約が整わなかった場合。
- ② 維持管理・運營業務について、やむを得ないと市が認める事由により、当初の維持管理企業及び運営企業との指定管理協定の締結が整わなかった場合。

2 応募者の参加資格要件

応募者は、次の要件を満たすこと。

- (1) 応募者は、提案書の受付時までには構成員の中から代表企業を選定し、必ず代表企業が応募者を代表して応募手続きを行うこと。
- (2) 構成員、協力会社及びこれらの企業と資本関係又は人的関係がある者は、この事業に応募する他の応募者の構成員、協力会社及び民間収益事業企業等となることはできない。

ここでいう資本関係若しくは人的関係とは次のとおりである。

① 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、会社の一方が会社更生法(平成14年12月法律第154号)第2条第7項に規定する更正会社又は民事再生法(平成11年12月法律第225号)第2条第4号に規定する再生手続が

存続中の会社である場合は除く。

ア 会社法（平成17年7月法律第86号）第2条第4号及び同法施行規則（平成18年2月法務省令第12号）第3条の規定による親会社と同法第2条第3号及び同法施行規則第3条の規定による子会社の関係にある場合

イ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

ア 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

イ 一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

3 構成員の参加資格要件

構成員は、本事業において行う予定の業務について、次の資格要件を満たしていなければならない。

なお、複数の業務についての要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができる。

ただし、工事監理企業と建設企業は同一の企業であってはならない。資本関係又は人的関係がある企業同士が実施する場合も同様とする。

(1) プロジェクトマネジメント企業は、次の要件を満たしていること。

- ① 提案書提出時において、平成28・29・30年度山口市物品・業務委託競争入札参加資格者名簿に、「業務委託（その他）」の「その他」の業種で登録されていること。
- ② 過去に延床面積5,000㎡以上の施設で、企画・構想から設計・建設・運営までの総合調整を行った実績があること（民間施設を含む。）。
- ③ 前記②の実績を有する構成員を含むSPCを設立する場合、当該SPCは参加資格要件を満たしているものとする。
- ④ プロジェクトマネジメントJVを結成する場合は、前記②の実績を有する構成員を当該JVの代表者とする。

(2) 設計企業及び工事監理企業は、次の要件を満たしていること。

- ① 提案書提出時において、構成員が平成29・30・31年度の山口市建設コンサルタント業務等競争入札参加資格者名簿に、「建築関係建設コンサルタント業務（建築一般）」の業種で登録を申請中で、平成29年4月1日に登録される見込みであること。

- ② 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。
- ③ 平成10年度以降、次の実施設計業務を全て元請又はJV等の構成員として行
った実績を有すること。ただし、設計を行う企業が複数である場合は、設計を担
当する企業のいずれか1社が次のア～イのうち一つ以上の実績を有し、設計企業
全体としてすべての実績を有していれば、要件を満たしているものとする。
 - ア 1,000人以上が収容可能なホールに関する実施設計及び工事監理
 - イ 延床面積が5,000㎡以上の複合施設に関する実施設計及び工事監理
- ④ 一級建築士等の資格を有する者を当該業務に配置できること。

(3) 建設企業は、次の要件を満たしていること。

- ① 提案書提出時において、平成27・28・29年度山口市建設工事競争入札参
加資格名簿に、「建築一式」の業種で登録されていること。
- ② 請負契約締結時までに、「山口市特定建設工事共同企業体取扱要綱」の規定に基
づき、市内に本店を有する企業を含む建設JVを結成すること。
建設JVを構成する企業は3社以上とする。建設JVを構成する全ての構成員
が、均等割の10分の6以上の出資比率であるものとし、市内に本店を有する
企業の出資比率の合計は20%以上とすること。
- ③ 建設業務幹事企業は、提案書提出時において、建設業法（昭和24年法律第1
00号）第27条の23の規定による経営規模等評価結果通知書・総合評定値通
知書に記載されている建築一式工事における総合評定値（以下「総合評定値」と
いう。）が1,500点以上であり、かつ、過去15年の間に、次の建設業務を
全て元請として、又はSPC若しくはJVの主たる構成員として施工した実績を
有すること。
 - ア 1,000人以上が収容可能なホールの建築工事
 - イ 延床面積が5,000㎡以上の複合施設の建築工事
- ④ 建設JVを構成する構成員のうち、前記③以外の企業は、請負契約締結時にお
いて総合評定値が1,000点以上、又は、山口市建設工事業者格付等級要領
に規定する建築一式工事の格付等級が1等級であることとし、請負契約締結時
までに決定すること。
- ⑤ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づき、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り、当該許可を有しての営業年数が
5年以上であること。
- ⑥ 次に掲げる基準を満たす主任技術者又は監理技術者を当該工事に専任で配置で
きること。
 - ア 一級建築士又は一級建築施工管理技士（これと同等の資格を有する者とし
て国土交通大臣が認定したものを含む。）
 - イ 監理技術者資格者証の交付を受けている者

- (4) 維持管理企業は、次の要件を満たしていること。
- ① 提案書提出時において、平成28・29・30年度山口市物品・業務委託競争入札参加資格者名簿に、「業務委託（建物等の保守管理・運営）」のいずれかの営業区分で登録されていること。
 - ② 構成員のうち1社は、過去5年の間に延床面積が5,000㎡以上の建物の保守管理について1年以上の実績を有すること。
- (5) 運営企業は、次の要件を満たしていること。
- 提案書提出時において、構成員が平成28・29・30年度山口市物品・業務委託競争入札参加資格者名簿に、「業務委託（建物等の保守管理・運営）」の「施設の管理運営」の業種で登録されていること。

4 構成員及び協力会社等の制限

次のいずれかに該当する者は、構成員、協力会社、民間事業実施企業又はその他企業として認めないものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年5月 政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- (2) 提案書提出から基本協定締結までの期間において、山口市入札参加資格者に係る指名停止等措置要領に基づく指名停止を受けている者。
- (3) 本事業に係るアドバイザー、新山口駅北地区拠点施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員、及びアドバイザーや委員と資本関係若しくは人的関係がある者（資本関係又は人的関係の定義は本章2（2）と同じ）。
なお、本事業に係るアドバイザーは、次のとおりである。
 - ・株式会社日本総合研究所
 - ・安井建築設計事務所
 - ・渥美坂井法律事務所・外国法共同事業
- (4) 山口市税又は所在地の市区町村税を滞納している者。
- (5) 手形、銀行取引停止処分等の事実があるなど、経営状態が著しく不健全である者。
- (6) 破産法（平成16年6月 法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法（昭和27年6月 法律第172号）に基づき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に係る同法改正前の会社更生法に基づく更生手続開始の申立てを含む）がなされた者、民事再生法

に基づき再生手続開始の申立てがなされた者（ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、市の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く。）。

- (7) 暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある団体。

5 参加資格確認基準日

構成員及び協力会社の参加資格要件等の確認基準日は、提案書の受付日とし、提案書の受付日以降における構成員及び協力会社の追加や変更は原則として認めない。

参加資格確認から基本契約締結までの間に、応募者の代表企業が参加資格要件を欠くことになった場合は、当該応募者を失格とする。

また、代表企業以外の構成員又は協力会社が参加資格要件を満たさなくなった場合、当該構成員又は協力会社に替わる新たな企業を充てるなど必要な措置を講じた上で、市と協議し、本事業を確実に履行できると市が認める場合において、当該応募者の参加資格は、引き続き有効とする。

第4章 事業者の募集に関する事項

1 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次のとおりとする。

○募集要項等の公表	平成28年11月15日(火)
○質問の受付期限	平成28年11月30日(水)
○参加条件に関する回答の公表	平成28年12月15日(木)
○参加条件以外に関する回答の公表	平成28年12月28日(水)
○参加表明書の受付期限	平成29年1月6日(金)
○提案書類の受付期限	平成29年2月15日(水)
○ヒアリング等の実施	平成29年3月中旬(詳細は別途通知)
○事業候補者の決定及び公表	平成29年3月下旬
○事業候補者との基本協定の締結	平成29年4月(予定)
○事業者との基本契約の締結	平成29年8月(予定)
○事業者との個別契約の締結	平成29年8月以降

2 質問の受付及び回答

募集要項等の記載内容に関する質問の受付及び回答の公表を次の要領で行う。

- ・受付期間：平成28年11月16日(水)9時から11月30日(水)17時
- ・提出書類：新山口駅北地区拠点施設整備事業提案書等記載要領及び様式集(以下「記載要領」という。)で定める様式1
※詳細は記載要領を参照のこと。
- ・提出方法：メールにて代表企業が提出すると。
- ・提出先：担当事務局

質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問に関し、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、市のホームページにて公表する。

- ・参加条件に関する回答の公表 平成28年12月15日(木)
- ・参加条件以外に関する回答の公表 平成28年12月28日(水)

3 参加表明書の受付

参加表明書の受付を次の要領で行う。

- ・受付期間：平成28年12月12日(月)9時から平成29年1月6日(金)17時
- ・提出書類：記載要領で定める様式2
※詳細は記載要領を参照のこと。
- ・提出方法：持参又は郵送のいずれかにより、代表企業が提出すること。

(郵送の場合は、受付期間内の消印は有効とする。持参の場合は、閉庁日(土・日曜日、国民の休日、年末年始(平成28年12月29日(木)から平成29年1月3日(火))を除く9時から17時までとする。)

- ・提出先：担当事務局

4 参加資格確認申請書の受付

参加資格確認申請書の受付を次の要領で行う。

- ・受付期間：平成28年12月12日(月)9時から平成29年2月15日(水)17時

- ・提出書類：記載要領で定める様式3及び添付書類
※詳細は記載要領を参照のこと。

- ・提出方法：持参又は郵送のいずれかにより、代表者が提出すること。

(郵送の場合は、受付期間内の消印は有効とする。また、持参の場合は、閉庁日(土・日曜日、国民の休日、年末年始(平成28年12月29日(木)から平成29年1月3日(火))を除く午前9時から17時までとする。)

- ・提出先：担当事務局

5 提案書の受付

提案書の受付を次の要領で行う。

(1) 受付期間

平成29年2月6日(月)9時から平成29年2月15日(水)17時

(2) 提出書類

記載要領で定める様式4、様式5、図面・パース等及び電子データ
※詳細は記載要領を参照のこと。

(3) 提出方法

持参又は郵送のいずれかにより、代表者が提出すること。

(郵送の場合は、簡易書留又は一般書留によるものとし、受付期間内の消印は有効とする。持参の場合は、閉庁日(土・日曜日)を除く9時から17時までとする。)

(4) 提出先

担当事務局

(5) 費用の負担

提案書の作成及び提出等、応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。また、応募者の提出書類については、返却しないものとする。

(6) 著作権の帰属等

提出した書類の著作権は応募者に帰属する。

ただし、事業候補者の選定に関する情報の公表及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

(7) 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき、1 提案のみ受け付ける。

(8) 提出書類の変更禁止

原則として、提出書類の変更はできないものとする。

6 担当事務局

山口市新山口駅拠点施設整備推進室

郵便番号 753-8650

所在地 山口県山口市亀山町2番1号（山口市役所2階）

電話 083-934-2676

FAX 083-934-2654

メール shinyama-ss@city.yamaguchi.lg.jp

第5章 審査及び選定に関する事項

1 事業者の選定方法

本事業における事業者の選定方法は、提案コンセプトをはじめ、拠点施設整備区域の全体計画及び公共施設計画のほか、設計・建設、維持管理・運営に関する提案内容により、総合的に評価する。

詳細は、新山口駅北地区拠点施設整備事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）を参照すること。

2 選定委員会の設置

応募者からの提案を、透明性及び公平性を確保して評価するために、学識経験者等で構成される選定委員会を設置して審査を行う。

なお、選定委員会の委員名は、事業候補者決定後に公表するものとする。

3 審査の手順及び方法

審査の基本的な考え方は、以下のとおりとする。詳細は「事業者選定基準」を参照すること。

（1）審査

市が資格審査及び要求水準書等適合審査を行い、すべての要件を満たしていると認められた応募者の提案について、選定委員会は事業者選定基準に従って評価を行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。

選定委員会は、最優秀提案者及び次点者を選定するにあたり、応募者に対し、別途、日時及び場所を指定して、当該提案の内容等に関するヒアリングを実施する。

（2）事業候補者の決定

選定委員会は、審査結果を市に報告し、市は選定委員会による審査結果を踏まえ、事業候補者（構成員、協力会社及び民間事業実施企業等）を決定する。

（3）審査結果の公表

選定委員会における審査結果については、最優秀提案者及び次点者の決定後、市のホームページで公表する。

（4）情報公開

提出書類について、山口市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、原則として公開する。

ただし、個人情報のほか、応募者の経営上の秘密や事業運営上のノウハウ等、公開することにより応募者に不利益を与えるおそれがある情報等が記載されていると判断し

た場合は、当該情報については公開しない。特に、公開することにより応募者に不利益を与えるおそれがある情報については、応募者の意見を聴いて公開の可否を判断するものとする。

なお、上記に関わらず、選定された事業者候補者が提出した提案に関する書類については、原則として公開するものとする。

第6章 契約の手続きに関する事項

1 基本協定及び基本契約の締結

市と事業者は、プロジェクトマネジメント業務、設計・工事監理業務、建設業務、維持管理・運營業務、民間事業に係る基本協定を締結するとともに、基本協定に基づき、協議・調整を経た後、基本契約を締結する。

市との基本契約締結後において、構成員、民間事業実施企業の変更等があった場合は、基本契約を再締結するものとする。

2 維持管理・運営を行うSPCの設立

プロジェクトマネジメント企業、維持管理企業及び運営企業は、第3章3(4)①又は(5)の参加資格要件を満たす市内に本店を有する企業のうち、少なくとも1社を加えた上で、市が指定管理者の選定手続きを開始する時点までに、維持管理・運営を行うSPCを市内に設立すること。

プロジェクトマネジメント企業、維持管理企業及び運営企業の議決権の合計は、全体の50%を超えるものとし、本事業が終了するまで議決権株式を保有し、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。また、プロジェクトマネジメント企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

SPCの設立が困難な場合は、市内に事務所又は事業所を有する企業からなる管理運営JVを結成し、プロジェクトマネジメント企業が当該JVの代表者となること。

ただし、プロジェクトマネジメント企業、維持管理企業及び運営企業が同一の企業であって、市内に本店を有する企業である場合には、この限りではない。

3 個別業務契約の締結

プロジェクトマネジメント業務、設計業務、建設業務、維持管理・運營業務、民間事業を行う各企業、SPC又はJVは、基本協定及び基本契約の規定に基づき、個別に市と契約を締結する。

4 個別業務契約の締結等について、市議会の議決が得られなかった場合等の措置

(1) 建設業務

工事請負契約の締結について、市議会の議決が得られなかった場合、又は議決を得るまでの間に、建設企業を工事請負契約締結の相手方とすることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、市は、工事請負契約を締結しない。

その際、建設企業が応募に関して負担した費用及び建設業務の準備のために負担した費用については、市は一切補償しない。

(2) 維持管理・運營業務

公共施設の維持管理及び運営を行うSPC又はJV（以下「維持管理・運営SPC等」という。）を指定管理者として指定することについて、市議会での議決が得られなかった場合、又は議決を得るまでの間に、当該維持管理・運営SPC等を指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合、市は、当該維持管理・運営SPC等との指定管理協定を締結しない。

その際、当該維持管理・運営SPC等が応募に関して負担した費用及び管理運営の準備のために負担した費用については、市は一切補償しない。

5 契約保証

個別業務契約の締結にあたり、各企業又はSPC等は、山口市財務規則第124条の規定により、業務対価の100分の10以上の次のいずれかの契約保証を付さなければならない。

ただし、維持管理・運營業務については指定管理料の総額を16で除した額の100分の10以上とする。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる利付き国債の提供
- (3) 銀行等又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証

ただし、次のいずれかに該当する場合には、契約保証金が免除される。

- ① 契約者が保険会社との間に山口市を被保険者とする本事業の実施に関する履行保証保険契約を締結したとき。
- ② 契約者から委託を受けた保険会社と本事業の実施に関する履行保証契約を締結したとき。

6 言語及び通貨

契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨（通貨単位は円）とする。

7 地域貢献

地域経済活性化の観点から、市内に本店を有する企業、及び市内に事務所又は事業所を有する企業を積極的に活用すること。

契約スケジュール（予定）

