

# 山形市民会館整備事業

## 実施方針

令和5年3月 23 日

山 形 市



山形市（以下、「市」という。）は、山形市民会館整備事業（以下、「本事業」という。）について、民間の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、「PFI 法」という。）に準じて、DBO 方式（Design Build Operate）により本事業を実施することを予定している。

本事業に関し、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、「選定事業者」という。）の選定を行うにあたって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定に準じて、実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に準じて公表する。

## 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 .....                        | 1 |
| (3) 事業の目的 .....                            | 1 |
| (4) 事業方式.....                              | 2 |
| (5) 事業範囲.....                              | 2 |
| (6) 選定事業者の収入.....                          | 3 |
| (7) 光熱水費の負担.....                           | 4 |
| (8) 事業スケジュール（予定） .....                     | 4 |
| (9) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等.....               | 5 |
| 2 特定事業の選定及び公表に関する事項 .....                  | 5 |
| (1) 選定基準.....                              | 5 |
| (2) 選定方法.....                              | 5 |
| (3) 選定手順.....                              | 5 |
| (4) 選定結果の公表.....                           | 5 |
| 第2 事業者の募集及び選定に関する事項 .....                  | 6 |
| 1 事業者選定に関する基本的事項 .....                     | 6 |
| (1) 基本的な考え方.....                           | 6 |
| (2) 選定の方法 .....                            | 6 |
| (3) 審査の方法 .....                            | 6 |
| (4) 事業者検討委員会の設置 .....                      | 6 |
| (5) 募集の中止等 .....                           | 7 |
| (6) 事業者を選定しない場合 .....                      | 7 |
| 2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項 .....                | 7 |
| (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール .....                | 7 |
| (2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会 .....            | 7 |
| (3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表 ..... | 8 |
| (4) 資料の閲覧 .....                            | 8 |
| (5) 特定事業の選定・公表.....                        | 9 |
| (6) 公募公告.....                              | 9 |
| 3 応募者の備えるべき参加資格要件.....                     | 9 |

|   |    |
|---|----|
| (1) 特別目的会社（SPC）の設立について .....                | 9  |
| (2) 応募者の構成等.....                            | 9  |
| (3) 応募に係る参加資格要件 .....                       | 10 |
| (3) 市の入札参加資格を有さない者の参加 .....                 | 13 |
| (4) 参加資格の確認基準日 .....                        | 13 |
| (5) 参加資格の喪失.....                            | 13 |
| 4 提出書類の取扱い .....                            | 14 |
| (1) 著作権 .....                               | 14 |
| (2) 特許権等.....                               | 14 |
| (3) 情報公開.....                               | 14 |
| 5 特別目的会社（SPC）との契約手続き .....                  | 14 |
| (1) 契約手続き .....                             | 14 |
| (2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件 .....                | 15 |
| 第3 選定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 ..... | 16 |
| 1 基本的な考え方 .....                             | 16 |
| 2 予想されるリスクと責任分担 .....                       | 16 |
| 3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング） .....              | 16 |
| (1) 設計・建設段階.....                            | 16 |
| (2) 運営・維持管理段階 .....                         | 16 |
| (3) モニタリングの費用負担 .....                       | 16 |
| (4) モニタリングの結果に対する対応 .....                   | 16 |
| 4 事業終了後の措置 .....                            | 16 |
| 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項 .....                  | 18 |
| 1 基本条件.....                                 | 18 |
| 2 整備施設概要.....                               | 19 |
| 3 土地の使用に関する事項 .....                         | 19 |
| 第5 事業契約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 .....   | 20 |
| 1 基本的な考え方 .....                             | 20 |
| 2 管轄裁判所の指定 .....                            | 20 |
| 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 .....            | 21 |
| 1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業が困難となった場合 .....       | 21 |
| 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合 .....             | 21 |
| 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 .....   | 22 |

|     |                                 |    |
|-----|---------------------------------|----|
| 1   | 法制上及び税制上の措置に関する事項 .....         | 22 |
| 2   | 財務上及び金融上の支援に関する事項 .....         | 22 |
| 3   | その他の支援に関する事項.....               | 22 |
| 第8  | その他特定事業の実施に関し必要な事項.....         | 23 |
| 1   | 議会の議決 .....                     | 23 |
| 2   | 指定管理者の指定 .....                  | 23 |
| 3   | 応募に伴う費用負担.....                  | 23 |
| 4   | 問合せ先.....                       | 23 |
| 別紙1 | リスク分担表（案） .....                 | 24 |
| 別紙2 | 事業用地位置図 .....                   | 26 |
| 様式1 | 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書..... | 27 |
| 様式2 | 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書 .....     | 28 |
| 様式3 | 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書 .....  | 29 |

## ○用語集

| 用語    | 定義・内容  |
|-------|--|
| 本事業   | 「山形市民会館整備事業」をいう。   |
| 事業用地  | 要求水準書の資料1-1「敷地図（旧県民会館解体前）」に示す事業対象範囲をいう。  |
| 外構    | 広場、屋外広告物及び垣又はさくをいう。  |
| 本施設   | 本事業の事業用地内に整備される屋内施設及び外構等で構成される施設全体をいう。   |
| DBO方式 | 「Design Build Operate」の略で、「設計・施行・維持管理・運営一括発注方式」を意味する。選定事業者は、本施設の設計・建設等の業務を行った後、事業契約により締結された事業期間中、運營業務及び維持管理業務を行う。    |
| 特定事業  | 官民連携により実施することで、市の財政負担の縮減や公共サービス水準の向上等の効果が期待される場合に実施する事業。<br>※本事業においては、山形市民会館の整備にあたる施設の設計、建設、運営、維持管理に係る業務が対象となる予定である。 |
| 付帯事業  | 特定事業には含まれない内容であり、かつ、特定事業により実施されるサービスの周知や施設の利便性の向上に資すると考えられる事業で、特定事業により実施されるサービスの適切な運営・管理等に影響を及ぼさない範囲で特定事業者が行う自主的な事業。 |
| 基本協定  | 市と優先交渉権者が締結する協定。市と優先交渉権者の間で基本契約が締結されるまでの間に係る事項を定める。  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 基本契約            | 事業者に本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。                       |
| 設計建設工事請負契約      | 本事業の設計及び建設の実施のために、基本契約に基づき、市と建設JV等が締結する契約をいう。             |
| 開業準備に関する業務委託契約  | 本施設の開業準備のために、基本契約に基づき、市と特別目的会社（SPC）が締結する契約をいう。            |
| 運営・維持管理に関する基本協定 | 本事業の運営及び維持管理の実施のために、基本契約に基づき、市と特別目的会社（SPC）が締結する協定をいう。     |
| 事業契約            | ①基本契約、②設計建設工事請負契約、③開業準備に関する業務委託契約、④運営・維持管理に関する基本協定の総称をいう。 |

## 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

山形市民会館整備事業

#### (2) 公共施設等の管理者

山形市長 佐藤孝弘

#### (3) 事業の目的

山形市民会館は昭和48年7月に、市民の文化の向上及び市民福祉の増進を図る目的で設置され、約50年の長きにわたり、山形市における文化芸術の拠点として愛され続けている。様々な文化事業の実施を通して、山形市の文化芸術振興に寄与するとともに、市民にとって身近で利用しやすい施設として、市民や文化団体による自主的な活動を支援してきた。市民が質の高い芸術を楽しむきっかけを作り、優れた文化芸術活動の創造・発信や多様で優れた舞台芸術を鑑賞する機会を提供しているほか、市民の文化活動の更なる成長や、次世代の担い手の育成など、よりよい山形市の未来を描くうえで重要な役割を果たしている。

一方で、開館から約50年が経過し、施設や設備の老朽化が進んでおり、今後大規模な改修工事が見込まれること、使い勝手やバリアフリー対応等の問題を抱えていることから、建て替えが必要である。

山形市は令和2年2月に山形市民会館を旧山形県民会館跡地に移転建て替える方針を発表し、令和2年3月に策定した「山形市発展計画2025」では、『健康医療先進都市の確立』を目指し、基本方針の一つ「持続的発展が可能な希望あるまちづくり」の重点政策である「創造都市の推進」の主要事業として「市民会館整備検討事業」が位置付けられている。

山形市民会館整備基本構想（以下、「基本構想」という。）では、新市民会館の目指すべき姿について、以下のように設定している。

#### 1 文化芸術活動の拠点の継承・発展

- ・山形市民会館が果たしてきた山形市の文化芸術活動の拠点としての役割を継承、発展させながら、市民の自主的な文化芸術活動や、身近に文化芸術に触れる機会を提供する役割を担います。

#### 2 賑わいの創出

- ・市民や観光客など誰もが気軽に立ち寄れる機能を設けることで、市民の日常的な居場所や交流の場として、賑わいの創出に寄与する施設を目指します。
- ・全ての人々が心豊かな生活を実現するための場としての機能を付加し、「新しい広場」として、常に人々が集い、共に生きる絆を形成する開かれた施設とします。
- ・日常的に行われる催しの賑わいが施設内だけに留まらず、屋外や街なかにもまで伝わるよう工夫します。屋外からも視認しやすい開放的なつくりとし、まち歩きの休憩場所や交流の場を目指します。
- ・歴史文化と商業誘客の両面を備えた施設として、市内に点在する商業・観光・誘客の拠点をつなぐハブ（結節点）として機能し、街なかの回遊性を向上します。

#### 3 創造都市やまがたの推進



- ・山形市はユネスコ創造都市ネットワークの加盟都市であることから、多様な文化芸術を活かした創造的な活動を推進し、山形らしい魅力あるまちづくりに資する施設とします。

#### 4 周辺施設との調和

- ・建設予定地は、「山形市中心市街地グランドデザイン」における「歴史・文化推進ゾーン」に位置付けられています。近接する「文翔館」などの周辺施設との景観の調和に配慮し、「歴史・文化推進ゾーン」にふさわしい景観を形成できる施設とします。

#### 5 感染症対策を備えた施設

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大により、文化施設が非常に大きな影響を受けたことを踏まえ、「アフターコロナ」時代における新たな文化施設として、感染症対策を備えた安全な施設とします。
- ・ホールや劇場、ライブハウス等の休館等を契機に、インターネットでパフォーマンスを配信し、視聴する鑑賞体験が浸透しています。こうした可能性もさらに拡大しながら、山形発の文化芸術を全国各地に多様な形で届けるとともに、文化芸術への参加機会を増やします。実際に山形に来訪しての体験・鑑賞に繋がります。

#### 6 次世代のニーズへの対応

- ・これまで行ってきた多様な事業を継続しながら、施設の特性を最大に活かす事業に発展させます。学習指導要領の改訂により、2002年に和楽器、2012年にはダンスが必修化されるなど、学校教育における文化芸術も多様化しています。それらの背景も踏まえ、次世代のニーズに対応します。

#### 7 災害への対応

- ・近年の大規模災害を教訓に、災害に強く、市民を災害から守る施設とします。

#### 8 ユニバーサルデザイン・バリアフリー化

- ・ユニバーサルデザイン・バリアフリーを取り入れ、誰もが安心して利用できる施設とします。

これらのことから、本市中心市街地の要衝に立地する新市民会館は、市民の自主的な文化芸術活動の拠点であり続けると同時に、市民・観光客をはじめとする多くの来訪者に対し、質の高い文化芸術を提供するだけでなく、中心市街地の賑わい創出を図るなど、地域の活性化に資する施設として、地方創生の拠点となることを期待している。

本事業は、設計・建設、運営、維持管理について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることを目的とする。

#### (4) 事業方式

本事業は、民間の経営能力及び技術的能力を活用し、事業者が公共の資金で本施設の設計・建設から運営・維持管理までを一括で行う DBO 方式 (Design Build Operate) により実施する。

本施設は地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、これらの公の施設の運営維持管理にあたっては、選定されたグループで構成される SPC 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する予定である。また、SPC は開業準備業務を別途業務委託により行う。

#### (5) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の事業範囲は次の通りである。なお、事業範囲の詳細については要求水準書に示す。

①設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 建築設計業務（基本設計・実施設計）
- ウ 各種申請等業務

②建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 工事監理業務

③開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 運営体制の確立及び業務担当者の教育訓練
- ウ 供用開始前の利用申込受付業務
- エ プレイベント実施業務
- オ 広報・宣伝活動業務
- カ 竣工記念式典等開催業務
- キ 開業準備期間中の維持管理業務
- ク ネーミングライツ支援業務

④運営業務

- ア 統括管理業務
- イ 文化芸術事業実施業務
- ウ 貸館業務
- エ 広報・情報発信業務
- オ 芸術文化団体連携業務
- カ 駐車場等管理運営業務
- キ その他管理運営業務

※ただし、フィルムライブラリー部門（試写室を除く）の運営は、市が別途定めるフィルムライブラリー運営事業者が行う。

⑤維持管理業務

- ア 建物保守管理業務
- イ 設備保守管理業務
- ウ 舞台設備保守管理業務
- エ 外構保守管理業務
- オ 備品保守管理業務
- カ 修繕更新業務
- キ 清掃業務
- ク 環境衛生管理業務
- ケ 植栽管理業務
- コ 警備業務
- サ 除雪業務

(6) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は以下の通りである。

①設計業務及び建設業務

市は、選定事業者が実施する設計業務及び建設業務に係る対価について、設計建設工事請負契約に定める額を支払う。なお、設計業務に係る対価は設計業務完了年度に、建設・工事監理業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

②開業準備業務

市は、選定事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、開業までの間、開業準備業務に関する業務委託契約に定める額を支払う。

③運営業務及び維持管理業務

事業者は、利用者から利用料金収入や文化芸術事業(自主事業を含む)による入場料収入を得る。なお、利用料金については、市が定める利用料金額を上限として、市の承認を得て事業者が定めることを想定している。

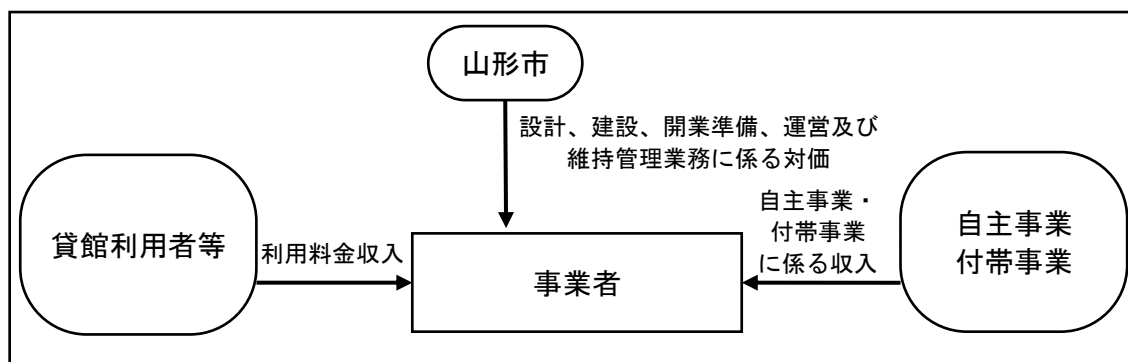
市は、選定事業者が実施する運営業務及び維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、運営・維持管理に関する基本協定に定める額を支払う。

選定事業者が本業務の収入のみで事業運営が可能と判断する場合、市の財政負担の縮減及びより活発な地域経済の創出に寄与すると考えるため、そのように提案することを妨げない。

なお、運営業務・維持管理業務において収入額が支出額を大きく上回った場合、その一部を市に還元する。また、感染症などの不可抗力により事業環境が大きく変動した場合、市は収入を補填する可能性がある。

④その他の収入

付帯事業に係る収入は、事業者の収入とする。



図：本事業に係る資金の流れ

(7) 光熱水費の負担

維持管理業務の実施に係る光熱水費は本事業の事業費に含まれるものとする。選定事業者は、環境負荷低減に寄与するため、可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

(8) 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は以下の通りである。なお、このスケジュールは変更となる可能性がある。

|         |        |
|---------|--------|
| 基本協定の締結 | 令和6年4月 |
|---------|--------|

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 基本契約及び設計建設工事請負契約に係る仮契約の締結 | 令和6年5月                     |
| 基本契約及び設計建設工事請負契約の締結       | 令和6年6月                     |
| 設計・建設期間                   | 令和6年7月～令和10年9月<br>(4年3か月)  |
| 開業準備に関する業務委託契約の締結         | 令和9年9月                     |
| 開業準備期間                    | 令和9年10月～令和11年3月<br>(1年6か月) |
| 運営・維持管理に関する基本協定の締結        | 令和10年9月                    |
| 運営・維持管理期間（供用開始）           | 令和11年4月～令和26年3月<br>(15年)   |
| 本事業の終了                    | 令和26年3月                    |

### (9) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、選定事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を的確に把握し遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備すること。

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する場合と、DBO方式として実施した場合を比べ、本事業をDBO方式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ができる場合、又は市の財政負担額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が期待できる場合に、PFI法第7条の規定に準じ、本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、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) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② 事業者に移転されるリスクの検討
- ③ DBO方式として本事業を実施することの定性的評価
- ④ 上記の結果を踏まえた総合的評価

### (4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

なお、結果はホームページ等により公表する。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い運営能力・経営能力を総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の財政負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力等を総合的に評価することとする。

#### (2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、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。

#### (3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、提案書類の提出方法等については、募集公告時に明らかにする。

##### ①資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める

##### ②提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

#### (4) 事業者検討委員会の設置

市は、「山形市民会館整備事業者検討委員会」（以下、「事業者検討委員会」という。）を設置する。事業者検討委員会を構成する委員とアドバイザーは、以下の通りとし、事業者検討委員会は非公開とする。

市は、事業者検討委員会による検討結果を踏まえ、優先交渉権者を選定する。

なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員及びアドバイザーに接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。

#### 【委員】

|     |               |              |
|-----|---------------|--------------|
| 委員長 | 山形市副市長        |              |
| 委員  | 山形市企画調整部長     | 山形市まちづくり政策部長 |
|     | 山形市文化・スポーツ推進監 | 山形市都市整備部長    |
|     | 山形市商工観光部長     | 山形市教育部長      |

#### 【アドバイザー】（五十音順）

|        |        |                              |
|--------|--------|------------------------------|
| アドバイザー | 板垣 善朗  | 株式会社エドワードアンドカンパニー 代表取締役副社長   |
|        | 坂口 大洋  | 仙台高等専門学校 教授                  |
|        | 志賀野 桂一 | プロデューサー、演出家<br>東北文化学園大学 特任教授 |
|        | 平野 礼子  | 劇団山形 演出・舞台監督                 |

|  |       |                                    |
|--|-------|------------------------------------|
|  | 山畑 信博 | 東北芸術工科大学 デザイン工学部<br>建築・環境デザイン学科 教授 |
|--|-------|------------------------------------|

(5) 募集の中止等

市は、募集の妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

(6) 事業者を選定しない場合

市は、事業者の募集及び選定の過程において、参加事業者が無い、又はいずれの応募者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を DBO 方式の事業として実施することが適当でない判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあつては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。なお、このスケジュールは変更となる可能性がある。

|  |                    |
|--|--------------------|
| 実施方針及び要求水準書（案）の公表  | 令和5年3月23日          |
| 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付   | 令和5年3月23日<br>～4月7日 |
| 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表  | 令和5年4月下旬           |
| 特定事業の選定・公表   | 令和5年6月             |
| 公募公告（募集要項、要求水準書、審査基準書、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計建設工事請負契約書（案）、開業準備に関する業務委託契約書（案）、運営・維持管理に関する基本協定書（案）等（以下、「募集要項等」という。）の公表） | 令和5年7月             |
| 募集要項等に関する質問の受付   | 令和5年7月             |
| 募集要項等に関する質問の回答公表   | 令和5年8月             |
| 参加表明書の受付   | 令和5年9月             |
| 資格審査通過者との対話の実施   | 令和5年10月            |
| 提案書の受付   | 令和6年1月             |
| 優先交渉権者の決定及び公表  | 令和6年3月             |
| 基本協定の締結  | 令和6年4月             |
| 基本契約及び設計建設工事請負契約に係る仮契約の締結  | 令和6年5月             |
| 基本契約及び設計建設工事請負契約の締結  | 令和6年6月             |

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の実施については以下の通りである。

①説明会開催日及び開催場所

日 時：令和5年3月29日（水） 14時00分～16時00分

場 所：山形市中央公民館 大会議室

資 料：参加にあたっては、山形市のホームページから実施方針等をダウンロードのうえ、持参すること。(www.city.yamagata-yamagata.lg.jp)

#### ②申込方法

「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 1）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は「説明会参加申込書」と記載すること。

#### ③参加申込期間

令和 5 年 3 月 28 日午後 3 時まで

#### ④送付先

山形市企画調整部文化振興課

E-mail: bunka@city.yamagata-yamagata.lg.jp

### (3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、以下の手順により行う。

#### ①質問・意見の方法

質問・意見は「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式 2）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式 3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「質問・意見書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、以下に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

#### ②受付期間

令和 5 年 3 月 23 日から令和 5 年 4 月 7 日午後 3 時まで

#### ③送付先

山形市企画調整部文化振興課

E-mail: bunka@city.yamagata-yamagata.lg.jp

#### ④実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

意見に対する回答は、山形市ホームページにて公表する。ただし、質問・意見の提出者の特殊な技術、経営能力等に関わり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が判断したものは公表しない。

回答公表日：令和 5 年 4 月下旬

### (4) 資料の閲覧

要求水準書の閲覧資料の閲覧は次の通りとする。閲覧を希望する者は、山形市企画調整部文化振興課に事前に連絡すること。なお、閲覧申込みの受付は令和 5 年 3 月 23 日から開始する。

#### ①閲覧期間

令和 5 年 3 月 23 日から令和 6 年 1 月頃まで（予定）

（午前 9 時から 12 時、午後 1 時から 5 時まで）

#### ②閲覧場所及び連絡先

(5) 特定事業の選定・公表

市は、DBO 方式による事業として実施すべき事業か否かを評価し、DBO 方式による事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI 法第 7 条の規定に準じて、特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(6) 公募公告

市は、募集要項等を山形市ホームページにて公表する。  
 以降のスケジュールは、公募公告時に明らかにする。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 特別目的会社（SPC）の設立について

応募者は、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、本施設の運営業務及び維持管理業務を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立すること。SPC 設立に要する費用は本事業の事業費に含むものとする。

|        |      | SPC を構成する企業  |
|--------|------|--|
| 構成企業   | 構成員  | 応募者のうち、SPC に出資する企業。構成員から、資格審査の申請及び応募手続きを行う者として代表企業を定めること。  |
|        | 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。  |
| その他留意点 |      | ア SPC は山形市内に設立すること。<br>イ 構成員による SPC への出資比率が 50%を超えるものとする。こと。<br>ウ すべての出資者は、契約が終了するまで SPC 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。 |

(2) 応募者の構成等

① 応募者の構成

- ア 応募者は、本事業の設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、運営に当たる者、維持管理に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下、「応募者グループ」という。）とすること。
- イ 協力企業についても、参加表明書に協力企業として明記すること。
- ウ 本事業における同じ業務を、構成企業に属する複数の企業等により行うことができる。また、構成企業が請け負った業務の一部について、第三者に委託又は下請人を使用することができる。その際は、当該委託又は請負に係る契約の締結後、速やかに市に通知すること。
- エ 建設に当たる者、運営に当たる者、維持管理に当たる者はそれぞれ一者以上構成員として SPC に出資すること。ただし、運営業務の主たる部分と維持管理業務の主たる部分を同一の者が実施する場合は、運営及び維持管理に当たる者が一者以上構成員として SPC に出資すること。
- オ 代表企業は、山形市内に本社を有する者であることが望ましい。



- カ 構成企業には、山形市内に本社を有する者を3者以上入れること。
- キ 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後の PPP/PFI 普及の意味から、山形市内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。優先交渉権者の審査にあたっては、市産材や木製建具、地場製品の積極的な活用等、地域社会及び地域経済への貢献の度合いを考慮する。
- ク 設計業務については、構成員又は協力企業として山形市内に本社を有する者を入れるよう配慮を求める。
- ケ 電気設備工事及び機械設備工事業者については、構成員又は協力企業として山形市内に本社を有する者をそれぞれ複数入れるよう配慮を求める。

#### ②構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び応募手続きを行うこと。なお、代表企業を無断で途中交代してはならない。

#### ③複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

※「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいう。「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している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

#### ④複数提案の禁止

応募者グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、原則として他の応募者グループの構成員及び協力企業になることができない。ただし、劇場に関する専門的な業務のみを担当する協力企業や、文化芸術事業実施業務を担当する協力企業は重複を認める。

劇場に関する専門的な業務とは以下の業務を指す。

- ・音響設計
- ・劇場コンサルタント
- ・舞台特殊設備（舞台機構、舞台照明、舞台音響）の整備

### (3) 応募に係る参加資格要件

#### ①応募に係る参加資格要件（共通）

応募者グループの構成員及び協力企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- ア 山形市の定める指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当する者。
- ウ 事業者検討委員会の委員及びアドバイザーが属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- エ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
  - ・日本工営都市空間株式会社
  - ・西脇法律事務所

オ 次のいずれかに該当する者。

(ア) 法人でない者。

(イ) 次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。

(a) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(b) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。

(d) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。

(ウ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある者。

(e) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。

(f) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。

(g) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。

(h) 山形市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 13 日条例第 25 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び暴力団員等（山形市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。）。

(i) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。

(エ) 暴力団員又は暴力団員等がその事業活動を支配する者。

(オ) 最近 1 年間の国税（法人税等）を滞納している者。

(カ) その者の親会社等が（イ）から（オ）までのいずれかに該当する者。

## ②応募に係る参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、運営、維持管理の各業務に当たる者は、上記①の要件の他に、それぞれ次の資格要件を満たすこと。

### ア 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、（ア）から（エ）の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は（ア）から（エ）の要件を満たし、他の者は（ア）及び（イ）を満たすこと。

（ア）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。

- (イ) 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）において、建築士事務所として登録されている者であること。
- (ウ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。
- (エ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、500 席以上の劇場、演芸場、観覧場の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

#### イ 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (エ) の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (エ) の要件を満たし、他の者は (ア) 及び (イ) を満たすこと。ただし、舞台特殊設備（舞台機構、舞台照明、舞台音響）の整備に当たる者は (ア)、(イ) 及び (オ) を満たすこと。なお、舞台特殊設備の整備に当たる者を提案時に定める必要はないが、事業者の選定後に定める場合も舞台特殊設備の整備に当たる者は (オ) を満たすこと。

- (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）建設業法第 15 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- (イ) 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿（建設工事）に登録されていること。
- (ウ) 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に建築一式工事として登録されており、格付けが A 等級であること。
- (エ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の整備に係る新築又は改築工事（一部を除く）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、その共同企業体中最大の出資比率で、自社の主任技術者又は監理技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。
- (オ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、客席 1,000 席以上のホールを有する劇場・ホール施設の舞台機構、舞台照明、舞台音響設備それぞれ専門工事として施工実績がある者。

#### ウ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (エ) の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (エ) の要件を満たし、他の者は (ア) 及び (イ) を満たすこと。

- (ア) 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。
- (イ) 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）において、建築士事務所として登録されている者であること。
- (ウ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務、実施設計業務又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。
- (エ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、500 席以上の劇場、演芸場、観覧場の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務、実施設計業務又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

#### エ 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、(ア) から (ウ) の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの1者は(ア) から (ウ) の要件を満たし、他の者は(ア) 及び (イ) を満たすこと。

(ア) 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 市の令和5・6年度競争入札参加者名簿（物品・業務委託）に登録されている者であること。

(ウ) 平成25年4月1日以降に、劇場、音楽堂等において2年以上の維持管理実績を有すること。

#### オ 運營業務に当たる者

運營業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (エ) の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの1者は(ア) から (エ) の要件を満たし、他の者は(ア) 及び (イ) を満たすこと。

(ア) 運營業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 市の令和5・6年度競争入札参加者名簿（物品・業務委託）に登録されている者であること。

(ウ) 平成25年4月1日以降に、劇場、音楽堂等において2年以上の運営実績を有すること。

(エ) 平成25年4月1日以降に、劇場、音楽堂等においてイベントやコンサートを企画・実施した実績を有すること。

#### カ その他業務に当たる者

アからオまでの業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、(ア) 及び (イ) の要件を満たすこと。

(ア) 業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 市の令和5・6年度競争入札参加資格名簿（登録分野は問わない。）に登録されている者であること。

#### (3) 市の入札参加資格を有さない者の参加

令和5・6年度競争入札参加者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、応募参加資格の受付までに登録を行うこと。

#### (4) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は資格審査受付日とする。

#### (5) 参加資格の喪失

- ① 実施方針公表日以降に、本事業に関わって、事業者検討委員会の委員及びアドバイザーに接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。

- ② 参加資格確認基準日の翌日から提案書の受付開始までの間、応募者グループの構成員又は協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は公募型プロポーザルに参加できない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、資格・能力等の面で支障がないと市が判断した場合は、当該応募者グループは公募型プロポーザルに参加できるものとする。
- ③ 提案書の受付開始の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者グループの構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、市が応募に係る参加資格を有するか確認し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者グループの当該参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。
- ④ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格に欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、市が応募に係る参加資格を有するか確認し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と基本契約を締結する。

#### 4 提出書類の取扱い

##### (1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者グループに帰属する。ただし、本事業の実施にあたって、公表等が必要と認められる場合、市は事業者提案書の全部又は一部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事業提案については、本事業の審査講評等における内容の一部の公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

##### (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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）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場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。ただし、市が指定した工事材料、施工方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、応募者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、市が責任負担する。

##### (3) 情報公開

提出書類に関し、公開の請求があった場合は、山形市情報公開条例に基づき対応する。

#### 5 特別目的会社（SPC）との契約手続き

##### (1) 契約手続き

市は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、優先交渉権者は事業の仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立し、市は SPC 及び構成企業と基本契約を締結する。

## (2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

優先交渉権者は、本事業を実施するため、基本契約の締結までに、会社法に定める株式会社として SPC を山形市内に設立すること。

なお、応募者グループの構成員は、SPC に対して必ず出資するものとし、構成員による SPC への出資比率が 50%を超えるものとする。代表企業の SPC への出資比率は出資者中最大とすること。

また、すべての出資者は、事業契約が終了するまで SPC 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、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

### 第3 選定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 基本的な考え方

本事業における本施設の設計、建設、運営及び維持管理等における業務遂行上の責任は、原則として選定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

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集公告時に明らかにする。

#### 3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、選定事業者が事業契約で規定さ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満たしているか否か及び選定事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。選定事業者は、市からの求めに応じて、モニタリングに必要な資料等を提出するものとする。

##### (1) 設計・建設段階

設計業務において、市は選定事業者の実施する設計業務が要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

また、建設業務において、選定事業者は建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うとともに、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。選定事業者は、市の要請に対して、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。

市は、建設工事の完成時に、選定事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集公告時に明らかにする。

##### (2) 運営・維持管理段階

市は、選定事業者の実施する運営業務及び維持管理業務について、定期的に確認を行う。また、選定事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。なお、指定管理者制度に係る評価も併せて行う。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集公告時に明らかにする。

##### (3) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、市に生じるものは市の負担とし、選定事業者の書類作成等に係る費用は選定事業者の負担とする。

##### (4) モニタリングの結果に対する対応

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合、市は選定事業者の業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じて各業務に係る対価の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集公告時に明らかにする。

#### 4 事業終了後の措置

選定事業者は、本施設を市の定める要求水準を満たす状態で事業を終えるものとする。



## 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 基本条件

| 項目    |              | 内容   |   |
|-------|--------------|--|---|
| 所在地   |              | 山形市七日町三丁目 285 番  |   |
| 用地面積  |              | 3,951.57 m <sup>2</sup><br>(敷地北側の都市計画道路拡幅予定分約 700 m <sup>2</sup> を除くと、約 3,200 m <sup>2</sup> )                           |   |
| 所有者   |              | 山形市 (山形県から山形市へ有償譲渡予定)  |   |
| 都市計画等 |              | 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 600%)<br>※防火地域内の耐火建築物となるため、建蔽率制限なし<br>防火地域<br>中心市街地景観<br>駐車場整備地区<br>都市計画道路双月志戸田線 (3・2・11) に抵触する (敷地北側) |   |
| 立地    | アクセス         | 公共交通機関   | JR 山形駅 徒歩 24 分 (約 1.9km)<br>JR 北山形駅 徒歩 20 分 (約 1.6km)<br>山交バス「山形市役所前」停留所徒歩 2 分<br>ベニちゃんバス「市役所南口」停留所徒歩 3 分 |
|       |              | 道路   | 主要地方道山形山寺線、主要地方道山形山辺線隣接<br>山形自動車道「山形蔵王 IC」約 4km   |
|       | 周辺地域<br>補完機能 | 文化教育、飲食<br>商業<br>観光施設等   | 山形市役所、山形地方裁判所、山形商工会議所<br>山形県郷土館「文翔館」  |
| 敷地    | 土地特性         | 形状<br>高低差  | 東西約 54m、南北約 65m (都市計画道路予定地を除く)<br>ほぼ平坦  |
|       | 接道条件         | 道路   | 北：主要地方道山形山寺線 幅員 18m<br>西：主要地方道山形山寺線 幅員 13m<br>東：市道陳列所裏通線 幅員 8m  |
|       | 敷地周辺         | 西<br>北<br>東<br>南   | 主要地方道山形山寺線 山形地方裁判所 山形市役所<br>主要地方道山形山寺線 文翔館<br>市道陳列所裏通線 住宅・民間駐車場等<br>山形県 JA ビル敷地に隣接                        |
|       | ハザードマップ      |  | 敷地の一部が「側溝や堰があふれて、20cm 以上の浸水が想定される場所」として記載されている。   |

## 2 整備施設概要

| 部門                  |                 | 主な諸室等（想定）   | 想定面積                  |
|---------------------|-----------------|---|-----------------------|
| <b>【機能部】</b>        |                 |   |                       |
| 1. ホール部門            |                 | 大ホール、小ホール   |                       |
| 大ホール                |                 |   | 3,600 m <sup>2</sup>  |
| (1)                 | 客席関係            | 客席、親子席  |                       |
| (2)                 | 舞台及び<br>舞台裏技術関係 | 舞台、奈落、舞台備品庫、舞台裏技術スペース（舞台機構制御盤室、アンプ室、調光盤室）、搬入ヤード                     |                       |
| (3)                 | 技術諸室            | 調光室、音響調整室、投映室、フロントサイドライト室、シーリングスポット室、フォロースポット室                      |                       |
| (4)                 | 楽屋関係            | 楽屋、アーティストラウンジ、洗濯室、楽屋トイレ、シャワー室、給湯室、倉庫                                |                       |
| (5)                 | ホワイエ関係          | ホワイエ、コインロッカー、主催者控室、客用トイレ、倉庫   |                       |
| 小ホール                |                 |   | 1,200 m <sup>2</sup>  |
| (1)                 | 客席関係            | 客席  |                       |
| (2)                 | 舞台及び<br>舞台裏技術関係 | 舞台、舞台備品庫、舞台裏技術スペース（舞台機構制御盤室、アンプ室、調光盤室）、搬入ヤード                        |                       |
| (3)                 | 技術諸室            | 調整室、フロントサイドライト、シーリングスポット、フォロースポット等投光スペース                            |                       |
| (4)                 | 楽屋関係            | 楽屋、給湯室、倉庫   |                       |
| (5)                 | ホワイエ関係          | ホワイエ、コインロッカー、主催者控室、客用トイレ、倉庫   |                       |
| 2. 創造活動部門           |                 | 会議室兼楽屋・展示室、スタジオ（音楽、電気音響、演劇・舞踊等）兼リハーサル室・展示室・会議室・楽屋、トイレ（多機能含む）、給湯室、倉庫 | 550 m <sup>2</sup>    |
| 3. フィルム<br>ライブラリー部門 |                 | 映写室、試写室、フィルム倉庫、交流スペース   | 250 m <sup>2</sup>    |
| 4. 交流部門             |                 | 交流ラウンジ、休憩コーナー、トイレ、倉庫  | 900 m <sup>2</sup>    |
| 5. 管理運営部門           |                 | 事務室、技術スタッフ室、楽屋事務室、キッズスペース、授乳室、倉庫                                    | 220 m <sup>2</sup>    |
| 6. 防災機能部門           |                 | 防災備品庫   | 30 m <sup>2</sup>     |
| <b>【共用部】</b>        |                 |   |                       |
| 7. 共用部              |                 | 廊下、階段、共用トイレ 等   | 2,200 m <sup>2</sup>  |
| <b>【設備機械部】</b>      |                 |   |                       |
| 8. 設備諸室部門           |                 | 中央監視室、設備関連室、舞台技術控室  | 850 m <sup>2</sup>    |
| <b>【駐車場】</b>        |                 |   |                       |
| 9. 駐車場              |                 | 駐車場   | 1,300 m <sup>2</sup>  |
| 合計（延床面積）            |                 |   | 11,100 m <sup>2</sup> |

## 3 土地の使用に関する事項

建設用地は、現在の所有者である山形県と、市から用地取得業務の委託を受けた山形市土地開発公社において、不動産売買契約を締結している。選定事業者は、山形県が実施する旧山形県県民会館の解体工事が完了（令和5年度予定）し、山形市へ所有権が移転した後、建設業務等に着手することができる。

## 第5 事業契約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 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定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は、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

事業契約に関する紛争については、山形地方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

### 1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業が困難となった場合

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定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、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

### 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善策の対応方法に従う。

## 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

選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

### 2 財務上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するにあたり、財務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、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### 3 その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 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に関する議決について令和 5 年 6 月定例会に、設計建設工事請負契約に関する議決について令和 6 年 6 月定例会に提出する予定である。設計建設工事請負契約の事件決議により、設計建設工事請負契約及び優先交渉権者との基本契約に関する仮契約が本契約に移行する。

### 2 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、SPC 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。

### 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 問合せ先

山形市企画調整部文化振興課

〒990-8540 山形県山形市旅籠町二丁目 3 番 25 号

TEL : 023-641-1212

FAX : 023-624-9618

E-mail : bunka@city.yamagata-yamagata.lg.jp

## 別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細は、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計建設工事請負契約書（案）、運営・維持管理に関する基本協定書（案）等で明らかにする。なお、基本契約書（案）と重複する箇所については基本契約書（案）の規定が優先する。

表1：官民リスク分担（案）

| 区分                 | リスク項目                                      | リスクの内容   | 負担者 |     |
|--------------------|--|--|-----|-----|
|                    |  |  | 市   | 事業者 |
| 共通                 | 公募資料等のリスク                                  | 公募資料等の誤りに関するリスク  | ●   |     |
|                    | 応募リスク                                      | 応募費用の負担に関するリスク   |     | ●   |
|                    | 契約締結リスク                                    | 市の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク  | ●   |     |
|                    |  | 事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク                                      |     | ●   |
|                    | 政策リスク                                      | 政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク                              | ●   |     |
|                    | 法令変更リスク                                    | 本事業に直接関係する法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク                                 | ●   |     |
|                    |  | 上記以外の法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク                                      |     | ●   |
|                    | 税制度変更リスク                                   | 消費税の変更に関するリスク  | ●   |     |
|                    |  | 事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）、新設に伴うリスク                           |     | ●   |
|                    | 許認可取得リスク                                   | 事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク                           |     | ●   |
|                    |  | 上記以外の事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク                                | ●   |     |
|                    | 住民対応リスク                                    | 事業者が行う業務に起因するリスク   |     | ●   |
|                    |  | 上記以外に起因するリスク   | ●   |     |
|                    | 第三者賠償リスク                                   | 事業者が行う業務に起因するリスク   |     | ●   |
|                    |  | 上記以外に起因するリスク   | ●   |     |
|                    | 事故リスク                                      | 事業者の責に帰すべき事由によって生じる事故リスク   |     | ●   |
|                    |  | 上記以外の事由によって生じる事故リスク  | ●   |     |
|                    | 環境影響リスク                                    | 事業者が行う業務に起因するリスク   |     | ●   |
|                    |  | 上記以外に起因するリスク   | ●   |     |
|                    | 債務不履行リスク                                   | 事業者の責に帰すべき事由による債務不履行リスク  |     | ●   |
|                    |  | 上記以外に起因するリスク   | ●   |     |
|                    | 不可抗力リスク                                    | 暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動、疫病他の、市又は事業者のいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的現象に起因するリスク | ●   | ●※1 |
|                    | 物価変動リスク                                    | 施設整備期間中の物価変動リスク  | ●   | ▲※2 |
| 維持管理・運営期間中の物価変動リスク |  | ●  | ▲※2 |     |
| 事業の中止・遅延リスク        | 事業方針の変更等、市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク          | ●  |     |     |
|                    | 経営悪化等による事業者の倒産等、事業者の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク |  | ●   |     |

| 区分                  | リスク項目  | リスクの内容  | 負担者                            |     |
|---------------------|--|---|--------------------------------|-----|
|                     |  |   | 市                              | 事業者 |
| 共通                  | 要求水準未達リスク                                    | 事業者の責めに帰すべき事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク                  |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外の事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク                        | ●                              |     |
|                     | 要求水準変更リスク                                    | 事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク                                  |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外の事由による要求水準変更リスク                                       | ●                              |     |
| 設計建設段階              | 測量・調査リスク                                     | 市が実施した測量・調査に起因するリスク                                       | ●                              |     |
|                     |  | 上記以外の測量・調査に起因するリスク  |                                | ●   |
|                     | 用地リスク  | 計画用地の確保、計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するリスク                       | ●                              |     |
|                     |  | 設計リスク   | 市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更によるリスク | ●   |
|                     | 開業遅延リスク                                      | 上記以外による設計リスク  |                                | ●   |
|                     |  | 事業者の責めに帰すべき事由による開業遅延に起因するリスク                              |                                | ●   |
|                     | 施設損傷リスク                                      | 上記以外による開業遅延に起因するリスク                                       | ●                              |     |
|                     |  | 事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク                       |                                | ●   |
|                     | 初期投資費リスク                                     | 事業者の責めに帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク                             |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外による初期投資費増大に伴うリスク                                      | ●                              |     |
| 契約不適合リスク            | 既存施設に起因するもので、市が提示した資料等において推測が困難な契約不適合に関するリスク | ●   |                                |     |
|                     | 事業者が整備した施設・設備の契約不適合に関するリスク                   |   | ●                              |     |
| 運営維持管理段階            | 経営リスク  | 施設の経営に関するリスク  |                                | ●   |
|                     | 施設利用者変動リスク                                   | 付帯事業に係る利用者数の変動による収入の減少に関するリスク                             |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外の事由による利用者数の変動による収入の減少に関するリスク                          | ●                              | ●※1 |
|                     | 施設劣化リスク                                      | 事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク             |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外による施設の劣化に関するリスク                                       | ●                              | ●※1 |
|                     | 施設損傷リスク                                      | 事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク                               |                                | ●   |
| 上記以外による施設の損傷に関するリスク |  | ●   | ●※1                            |     |
| 技術革新リスク             | 技術革新にともなう施設・設備の陳腐化リスク                        |   | ●                              |     |
| 移管段階                | 移管手続リスク                                      | 事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大に関するリスク |                                | ●   |
|                     |  | 上記以外による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大に関するリスク         | ●                              |     |

※1：事業者は一定の範囲もしくは一定の額を負担。

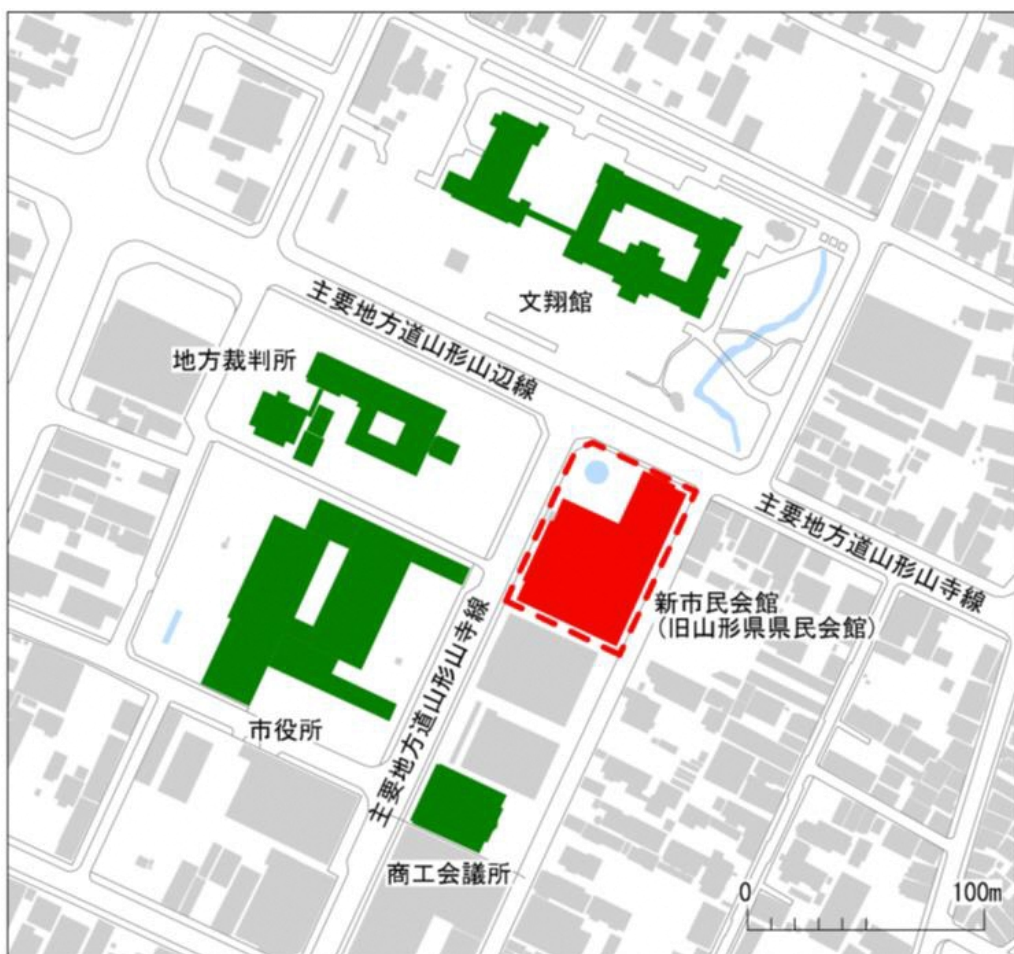
※2：一定の範囲内の物価変動は事業者負担。



別紙 2 事業用地位置図



事業用地 広域図



事業用地 敷地および周辺図

図 2：位置図

# 様式1 実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会参加申込書

山形市企画調整部文化振興課 行き

令和 年 月 日

## 実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会

### 参加申込書

|                   |  |
|-------------------|--|
| 会社名               |  |
| 所在地               |  |
| 部署名               |  |
| 担当者名              |  |
| 電話番号              |  |
| F A X             |  |
| E-mail            |  |
| 説明会参加者名<br>(最大2名) |  |

※駐車台数に限りがございますので、各社乗り合わせにご協力ください。

※実施方針及び要求水準書(案)は各自持参してください。当日の配布はありません。

### 説明会参加者名簿の公表について

説明会参加者の社名を市ホームページに公表する予定です。社名公表の可否をご回答ください。

(選択肢に○をつけてご回答ください。)

|      |         |          |
|------|---------|----------|
| 社名公表 | 公表を可とする | 公表を不可とする |
|------|---------|----------|

※参加者名簿については、事業機会の創出のために公表するものです。

様式 2 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

**実施方針及び要求水準書(案)に関する質問書**

「山形市民会館整備事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次の通り質問がありますので提出します。

|       |        |  |
|-------|--------|--|
| 提出者   | 会社名    |  |
|       | 所在地    |  |
|       | 部署名    |  |
|       | 担当者名   |  |
|       | 電話番号   |  |
|       | F A X  |  |
|       | E-mail |  |
| 提出質問数 |        |  |

| No. | 書類名  | 頁 | 大項目 | 中項目 | 小項目   | 項目名  | 質問の内容 |
|-----|------|---|-----|-----|-------|------|-------|
| 1   |      |   |     |     |       |      |       |
| 2   |      |   |     |     |       |      |       |
| ... |      |   |     |     |       |      |       |
| (例) | 実施方針 | 1 | 第 1 | 1   | ( 1 ) | 事業名称 |       |

※Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

様式3 実施方針及び要求水準書(案)に関する意見・提案書

令和 年 月 日

**実施方針及び要求水準書(案)に関する意見・提案書**

「山形市民会館整備事業」に関する実施方針及び要求水準書(案)について、次の通り意見・提案等がありますので提出します。

|          |        |  |
|----------|--------|--|
| 提出者      | 会社名    |  |
|          | 所在地    |  |
|          | 部署名    |  |
|          | 担当者名   |  |
|          | 電話番号   |  |
|          | F A X  |  |
|          | E-mail |  |
| 提出意見・提案数 |        |  |

| No. | 書類名  | 頁 | 大項目 | 中項目 | 小項目 | 項目名  | 意見・提案等の内容 |
|-----|------|---|-----|-----|-----|------|-----------|
| 1   |      |   |     |     |     |      |           |
| 2   |      |   |     |     |     |      |           |
| ... |      |   |     |     |     |      |           |
| (例) | 実施方針 | 1 | 第1  | 1   | (1) | 事業名称 |           |

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。