

山形市民会館整備事業 募集要項

令和5年11月17日
山形市

目 次

第1 募集要項の位置づけ	1
第2 特定事業の概要.....	2
1 事業名称	2
2 公共施設等の管理者	2
3 事業の目的	2
4 事業の概要	3
第3 応募者の備えるべき参加資格要件.....	7
1 特別目的会社（SPC）の設立について	7
2 応募者の構成等	7
3 応募に係る参加資格要件	8
4 市の入札参加資格を有さない者の参加.....	10
5 参加資格の確認基準日	10
6 参加資格の喪失	10
第4 事業者の募集及び選定に関する事項.....	11
1 募集及び選定スケジュール	11
2 応募手続き等	11
第5 提案条件に関する事項.....	14
1 立地並びに規模及び配置に関する事項.....	14
2 各種業務に関する提案の条件	15
3 業務の委託及び請負	15
4 事業計画に関する条件	16
5 市の費用負担	16
6 市と選定事業者の責任分担	16
7 財務書類の提出	16
第6 優先交渉権者の選定に関する事項.....	17
1 事業者検討委員会の設置	17
2 選定方法	17
3 審査方法	17
4 優先交渉権者の決定及び審査結果	17
5 募集の中止等	17
6 事業者を選定しない場合	18
第7 事業契約に関する事項.....	18
1 基本協定	18
2 特別目的会社（SPC）の設立等の要件	18
3 基本契約	18
4 設計建設工事請負契約	18
5 開業準備業務委託契約	18
6 運営・維持管理に関する基本協定	18
7 契約を締結しない場合	18
8 事業契約締結に係る費用の負担	18
9 契約保証金	19
10 選定事業者の事業契約上の地位	19
第8 その他事業の実施に関し必要な事項.....	19
1 問合せ先	19
別紙1 契約スキーム（例）	210
別紙2 サービス対価の算定、支払い及び改定方法	21

第1 サービス対価の構成	21
第2 サービス対価の支払方法	21
1 サービス対価Aの支払方法	21
2 サービス対価Bの支払方法	21
3 サービス対価Cの支払方法	21
4 サービス対価の改定	21
第3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法.....	23
1 モニタリングの基本的な考え方	23
2 設計・建設に関するモニタリング	23
3 開業準備に関するモニタリング	24
4 運営・維持管理に関するモニタリング.....	24
5 事業終了時のモニタリング	28
別紙3 リスク分担表.....	239

第1 募集要項の位置づけ

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、山形市（以下「市」という。）が「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、山形市民会館整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、本事業への参加を希望する事業者（以下「応募者」という。）に対し、本事業及びプロポーザルへの応募に係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

○別添資料

- 別添資料1 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む）
- 別添資料2 審査基準書
- 別添資料3 様式集
- 別添資料4 基本協定書（案）
- 別添資料5 基本契約書（案）
- 別添資料6 設計建設工事請負契約書（案）
- 別添資料7 開業準備業務委託契約書（案）
- 別添資料8 運営・維持管理に関する基本協定書（案）

なお、募集要項等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先するものとし、募集要項等に記載がない事項については、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答」によることとする。

第2 特定事業の概要

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、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。

近年、芸術文化を取り巻く環境は変化しており、平成13年には、「文化芸術振興基本法」が制定され、文化芸術に関する施策を総合的かつ計画的に推進する方針が示された。平成24年には、劇場、音楽堂等の活性化による実演芸術の振興を図る目的で「劇場、音楽堂等の活性化に関する法律」が制定された。また、平成29年には、「文化芸術振興基本法」から「文化芸術基本法」に名称が改められ、基本理念において、文化芸術と観光やまちづくり等その他の分野とが連携し、総合的に文化芸術を推進する方針が追加された。

このような中、山形市では、令和2年2月に山形市民会館を旧山形県県民会館跡地に移転建て替える方針を発表するとともに、令和2年3月に策定した「山形市発展計画2025」においては、『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」の主要事業に「市民会館整備検討事業」を位置付けた。また、令和3年2月に策定した「山形市民会館整備基本構想（以下、「基本構想」という。）」において、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、運営及び維持管理等について、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 事業の概要

本事業の概要は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

(1) 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にあたっては、選定されたグループの構成員が出資する特別目的会社 (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、特別目的会社 (SPC) は開業準備業務の一部を別途業務委託により行う。

(2) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務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 プレイメント実施業務
- 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

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付帯事業

(3) 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とおりである。詳細は、別紙2「サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に示す。

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書に定める額を支払う。なお、設計業務に係る対価は、単年度の場合は完了払い、複数年に渡る場合は年度ごとの出来高に応じて支払う。建設工事業務及び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、開業準備業務開始から事業者が本施設の指定管理者として指定される（令和10年12月を予定）までの間は、開業準備業務委託契約に定める額を、事業者が本施設の指定管理者として指定されてから開業までの間は、運営・維持管理に関する基本協定に定める額を支払う。また、事業者は、本施設の指定管理者として指定されてから開業までの間、利用予約受付及び使用許可に伴う利用料金収入を得る。

③運営業務及び維持管理業務

事業者は、貸館利用者からの利用料金収入や文化芸術事業（自主事業を含む）による入場料収入等を得る。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。

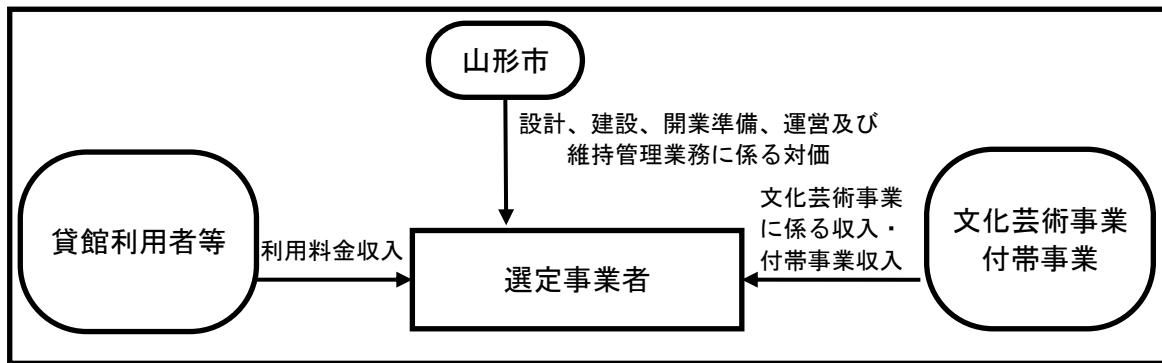
市は、選定事業者が実施する運営業務及び維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、運営・維持管理に関する基本協定に定める額を支払う。

選定事業者が利用料金収入や文化芸術事業による収入のみで運営業務・維持管理業務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場合がある。

④その他の収入

付帯事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。



図：本事業に係る資金の流れ

(4) 光熱水費の負担

運営・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。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約の締結日から令和26年3月末日までとする。

(6) 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和6年7月上旬
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7月下旬
基本契約及び設計建設工事請負契約の締結	令和6年9月
設計・建設期間	令和6年10月～令和10年12月 (4年3か月)
開業準備業務委託契約の締結	令和9年12月
開業準備期間	令和10年1月～令和11年6月 (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12月
運営・維持管理期間（供用開始）	令和11年7月～令和26年3月 (14年9か月)
本事業の終了	令和26年3月

(7) 事業終了後の措置

選定事業者は、事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に引き渡すこととし、少なくとも事業終了後1年以内は、建築物、建築設備等の修繕・更新が必要とならない状態を基準に、引き渡し時の状態について市と協議を行うこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

また、事業期間終了にあたり、選定事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いの下に上記の状態の満足についての確認を受けること。

(8) 事業の実施に必要な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、準拠すること。

(9) 事業の契約

市は、本事業について選定事業者に対し設計・建設及び運営・維持管理を一括で発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者と「基本協定」を締結し、その後、選定事業者及びSPCと本事業に係る基本

契約（以下、「基本契約」という。）について仮契約を締結する。本仮契約は設計建設工事請負契約が市議会の議決を経た場合に本契約となる。

市は、選定事業者のうち設計に当たる者、建設に当たる者及び工事監理に当たる者により構成する設計・建設企業（共同企業体）（以下、「共同企業体」という。）と設計建設工事請負契約について仮契約を締結する。本仮契約は市議会の議決を経て本契約となる。

市は、SPCと開業準備業務委託契約及び運営・維持管理に関する基本協定を締結する。

基本契約、設計建設工事請負契約、開業準備業務委託契約、運営・維持管理に関する基本協定を総称し、「事業契約」という。

第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。

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または設計建設共同企業体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		<p>ア SPCは山形市内に設立すること。</p> <p>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。</p> <p>ウ 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、担保権等の設定、その他一切の処分を行ってはならない。</p>

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、地場産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。
- コ 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。

※「資本面において関係のある者」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。「人事面において関係のある者」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、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法人。

(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法人。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。）。

(e) 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法人。

(オ) その者の親会社等が（イ）から（エ）までのいずれかに該当する法人。

(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）（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 年度競争入札参加者名簿（建設工事、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㎡以上の公共施設の整備に係る新築、改築又は増築の基本設計業務及び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。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率を問わない。
- （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、改築又は増築の基本設計業務及び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。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率を問わない。

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。また、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㎡以上の公共施設の整備に係る新築、改築又は増築工事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）（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㎡以上の公共施設の整備に係る新築、改築又は増築の基本設計業務及び実施設計業務、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。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率を問わない。
- （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、改築又は増築の基本設計業務及び実施設計業務、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。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率を問わない。

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）（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な資格（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、500席以上の劇場、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（ウ）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（ウ）の要件を満たし、他の者は（ア）（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な資格（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、500席以上の劇場、音楽堂等において2年以上の運営実績を有すること。

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な資格（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。

4 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、参加表明書等の受付までに登録を行うこと。

5 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書等の受付日とする。

6 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、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。
- (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協定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、事業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協定を締結する。

第4 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定スケジュール

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。

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）、開業準備業務委託契約書（案）及び運営・維持管理に関する基本協定書（案）の公表）	令和5年11月17日（金）
募集要項等に関する説明会	令和5年11月24日（金）
募集要項等に関する質問の受付	令和5年11月27日（月）から 令和5年12月1日（金）まで
募集要項等に関する質問の回答公表	令和6年1月12日（金）
参加表明書等の受付	令和6年1月22日（月）から 令和6年1月26日（金）まで
参加資格確認審査結果の通知	令和6年2月7日（水）
募集要項等に関する対話の実施	令和6年2月19日（月）
提案書の受付	令和6年4月15日（月）から 令和6年4月19日（金）まで
ヒアリング等の実施	令和6年5月中旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和6年6月上旬
基本協定の締結	令和6年7月上旬
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7月下旬
基本契約及び設計建設工事請負契約の締結（議会の議決）	令和6年9月

2 応募手続き等

(1) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会の実施については以下のとおりである。

①説明会開催日及び開催場所等

日 時：令和5年11月24日（金） 午後 2 時～午後 4 時

場 所：山形市役所 7階 701A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募集要項等をダウンロードのうえ、持参すること。（<https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp>）

②申込方法

別添資料3「様式集」様式1「募集要項等に関する説明会参加申込書」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「募集要項等に関する説明会参加申込書」と記載すること。

③参加申込期間

令和5年11月22日正午まで

④提出先

山形市企画調整部文化創造都市課

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

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

①質問の方法

質問は別添資料3「様式集」様式2-1「募集要項等に関する質問書」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「募集要項等に関する質問」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、速やかに提出先に連絡すること。

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11月27日から令和5年12月1日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部文化創造都市課

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

④回答公表

質問に対する回答は、山形市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、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と市が判断したものは公表しない。

回答公表日：令和6年1月12日（金）

(3) 資料の閲覧

募集要項等の閲覧資料の閲覧は次のとおりとする。閲覧を希望する者は、山形市企画調整部文化創造都市課に事前に連絡すること。

①閲覧期間

令和5年11月17日から令和6年4月頃まで（予定）

（午前 9 時から正午、午後 1 時から午後 5 時まで）

②閲覧場所及び連絡先

山形市企画調整部文化創造都市課

電話番号：023-641-1212（内線 798）

(4) 参加表明書等の受付

参加を表明する者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を次のとおり提出しなければならない。

①提出方法

別添資料 3「様式集」に示すとおり、郵送又は持参により提出すること。持参する場合は事前に連絡を行うこと。

②受付期間

令和6年1月22日から令和6年1月26日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部文化創造都市課

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

④審査結果の通知

資格審査の結果（資格審査通過者）については、応募者の代表企業に対し、令和6年2月7日午後 3 時までに、個別にメールにて通知する。

(5) 募集要項等に関する対話の実施

募集要項等に関する対話は、以下の手順により行う。

①対話の方法

市は、応募者に対し「対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

②受付期間

令和6年2月7日から令和6年2月9日午後 5 時まで

③対話実施日及び場所等

日 時：令和6年2月19日（月）

場 所：山形市役所 10階 1001会議室

(6) 提案書の受付

資格審査通過者は、提案書類を次のとおり提出すること。

①提出方法

別添資料 3「様式集」に示すとおり作成し、事前に連絡の上、持参により提出するものとする。

②受付期間

令和6年4月15日から令和6年4月19日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部文化創造都市課

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

(7) 参加表明の辞退

①提出方法

応募者が、提案書の提出を辞退する場合は、提案書提出期限までに、別添資料3「様式集」様式4「参加辞退届」を提出すること。

②提出先

山形市企画調整部文化創造都市課

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

(8) ヒアリング等の実施

市は、提案書提出事業者に対し、令和6年5月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

(9) その他

①本プロポーザルへの参加に要する経費は、全て応募者（提案者）の負担とする。

②提出された書類は、返却しない。

③募集が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期又は中止することがある。

第5 提案条件に関する事項

1 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㎡ (敷地北側の都市計画道路拡幅予定分約700㎡を除くと、約3,200㎡)
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%) ※防火地域内の耐火建築物となるため、建蔽率制限なし 防火地域 中心市街地景観 駐車場整備地区 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) JR北山形駅 徒歩20分(約1.6km) 山交バス「山形市役所前」停留所徒歩2分 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 山形自動車道「山形蔵王IC」約4km
	周辺地域補完機能	文化教育、飲食商業 観光施設等 山形市役所、山形地方裁判所、山形商工会議所 山形県郷土館「文翔館」
敷地	土地特性	形状 高低差 東西約54m、南北約65m(都市計画道路予定地を除く) ほぼ平坦
	接道条件	道路 北：主要地方道山形山寺線 幅員18m 西：主要地方道山形山寺線 幅員13m 東：市道陳列所裏通線 幅員8m
	敷地周辺	西北 東南 主要地方道山形山寺線 山形地方裁判所 山形市役所 主要地方道山形山寺線 文翔館 市道陳列所裏通線 住宅・民間駐車場等 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
【機能部】		
1. ホール部門	大ホール、小ホール	
大ホール		3,600㎡
(1) 客席関係	客席、親子室、ホワイエ、ホワイエ備品庫、主催者控室、客用トイレ	
(2) 舞台関係	舞台、奈落、舞台備品庫、ピアノ庫、舞台裏技術スペース (機構制御盤スペース、調光器盤スペース、アンプ室)、搬入ヤード	
(3) 技術関係	調光操作室、音響調整室、映像投影室、フロントサイドライト投光室、シーリングライト投光室、フォロースポットライト投光室	
(4) 楽屋関係	楽屋、スタッフ控室、アーティストラウンジ、楽屋事務室、楽屋トイレ、楽屋備品庫、給湯室、シャワー室、洗濯スペース	
小ホール		1,200㎡
(1) 客席関係	客席、ホワイエ、主催者控室、客用トイレ、ホワイエ備品庫	
(2) 舞台・技術関係	舞台、舞台備品庫、ピアノ庫、調整スペース、搬入ヤード	
(3) 楽屋関係	楽屋、楽屋トイレ、シャワー室	
2. 創造活動部門	大スタジオ、スタジオ、会議室、備品庫、給湯室、トイレ	550㎡
3. フィルム 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、倉庫	250㎡
4. 交流部門	交流ラウンジ、休憩コーナー	900㎡
5. 管理運営部門	管理事務室、舞台技術控室、キッズスペース・授乳室、倉庫	220㎡
6. 防災機能部門	防災備蓄倉庫	30㎡
【共用部】		
7. 共用部	共用トイレ、廊下、階段 等	2,200㎡
【設備機械部】		
8. 設備諸室部門	設備関連室、舞台技術控室	850㎡
【駐車場】		
9. 駐車場	駐車場	1,300㎡
合計 (延床面積)		11,100㎡

(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。

2 各種業務に関する提案の条件

本事業に係る設計、建設、開業準備、運営、維持管理業務については、別添資料1「要求水準書」及び別添資料3「様式集」に従い、提案書類を作成すること。

3 業務の委託及び請負

選定事業者は、事前に市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成員及び協力企業以外の者に設計、建設、開業準備、運営、維持管理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。なお、業務の委託又は請

負は全て選定事業者の責任で行うものとし、選定事業者並びに当該受託者又は当該請負者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て選定事業者に帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

4 事業計画に関する条件

(1) 提案価格の上限

本事業の提案価格の上限は、以下のとおりである。応募者は以下の価格を上限としてサービス対価を提案すること。

17,271,448,000円（税込）

(2) 事業の実施状況のモニタリング

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。

(3) 事業者に対する支払額の減額等

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、市は選定事業者に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サービス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。詳細は、別紙2「サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に基づく。

5 市の費用負担

以下の費用については、市が費用負担するものとする。

- (1) 1件につき130万円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）以上の修繕
- (2) モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

6 市と選定事業者の責任分担

(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、別添資料5「基本契約書（案）」、別添資料6「設計建設工事請負契約書（案）」、別添資料7「開業準備業務委託契約書（案）」、別添資料8「運営・維持管理に関する基本協定書（案）」に示すとおりであり、応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

7 財務書類の提出

選定事業者は、事業契約の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から3か月以内に、当該会計年度に係る計算書類等に公認会計士又は監査法人の監査報告書を添付し、市に提出し、市に監査報告を行うこと。

第6 優先交渉権者の選定に関する事項

1 事業者検討委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「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。）」において行う。

事業者検討委員会を構成する委員とアドバイザーは、以下のとおりとし、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、優先交渉権者を決定する。

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 取締役
	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 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 建築・環境デザイン学科 教授

2 選定方法

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ため、公募型プロポーザル方式により行う。

3 審査方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

①資格審査

応募者が提出する資格審査書類について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

②提案審査

事業者検討委員会は、別添資料2「審査基準書」に従い、加点審査と価格審査との合計点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。ただし、加点審査と価格審査との合計の配点の6割を最低基準点と定め、最低基準点に満たない場合は、最優秀提案として選定しない。

4 優先交渉権者の決定及び審査結果

市は、事業者検討委員会による審査結果に基づき優先交渉権者の決定を行い、その審査結果を市ホームページで公表する。

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、応募者が無い、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と判断した場合には、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。

第7 事業契約に関する事項

1 基本協定

市は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。市と基本協定を締結した優先交渉権者（以下、「選定事業者」という。）は、基本協定に従い、基本契約の仮契約締結までに本施設の運営業務及び維持管理業務を目的とするSPCを設立する。なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合又は不測の事態が生じた場合は、次点の候補者を契約候補者として繰り上げて交渉する。

2 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

選定事業者は、基本契約の仮契約締結までに、本施設の運営業務及び維持管理業務を目的とする、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。

そのほか、株式、新株予約権又は新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

3 基本契約

市は、選定事業者及びSPCと基本契約について仮契約を締結する。本仮契約は設計建設工事請負契約が市議会の議決を経た場合に本契約となる。

4 設計建設工事請負契約

市は、共同企業体と設計建設工事請負契約について仮契約を締結する。本仮契約は市議会の議決を経て本契約となる。

5 開業準備業務委託契約

市は、SPCと開業準備業務委託契約を締結する。

6 運営・維持管理に関する基本協定

市は、SPCと運営・維持管理に関する基本協定を締結する。

7 契約を締結しない場合

選定事業者決定日の翌日から事業契約締結日までの間、選定事業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、市は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は選定事業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、事業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、選定事業者と事業契約を締結することができる。

8 事業契約締結に係る費用の負担

事業契約締結に係る選定事業者側の弁護士費用及び印紙代等は、選定事業者の負担とする。

9 契約保証金

契約保証金については、設計建設工事請負契約の締結と同時に、設計・建設業務の対価の100分の10以上を納付すること。

ただし、選定事業者が、設計・建設業務に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関等の保証を付した場合は、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとする。また、設計建設工事請負契約の締結と同時に、選定事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は選定事業者を被保険者とし、設計・建設業務の対価の100分の10以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、若しくは工事請負人等をして履行保証保険契約を締結させる場合には、契約保証金を免除する。なお、選定事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、市を第一順位とする質権を設定すること。

10 選定事業者の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、質権設定その他担保提供又はその他処分してはならない。

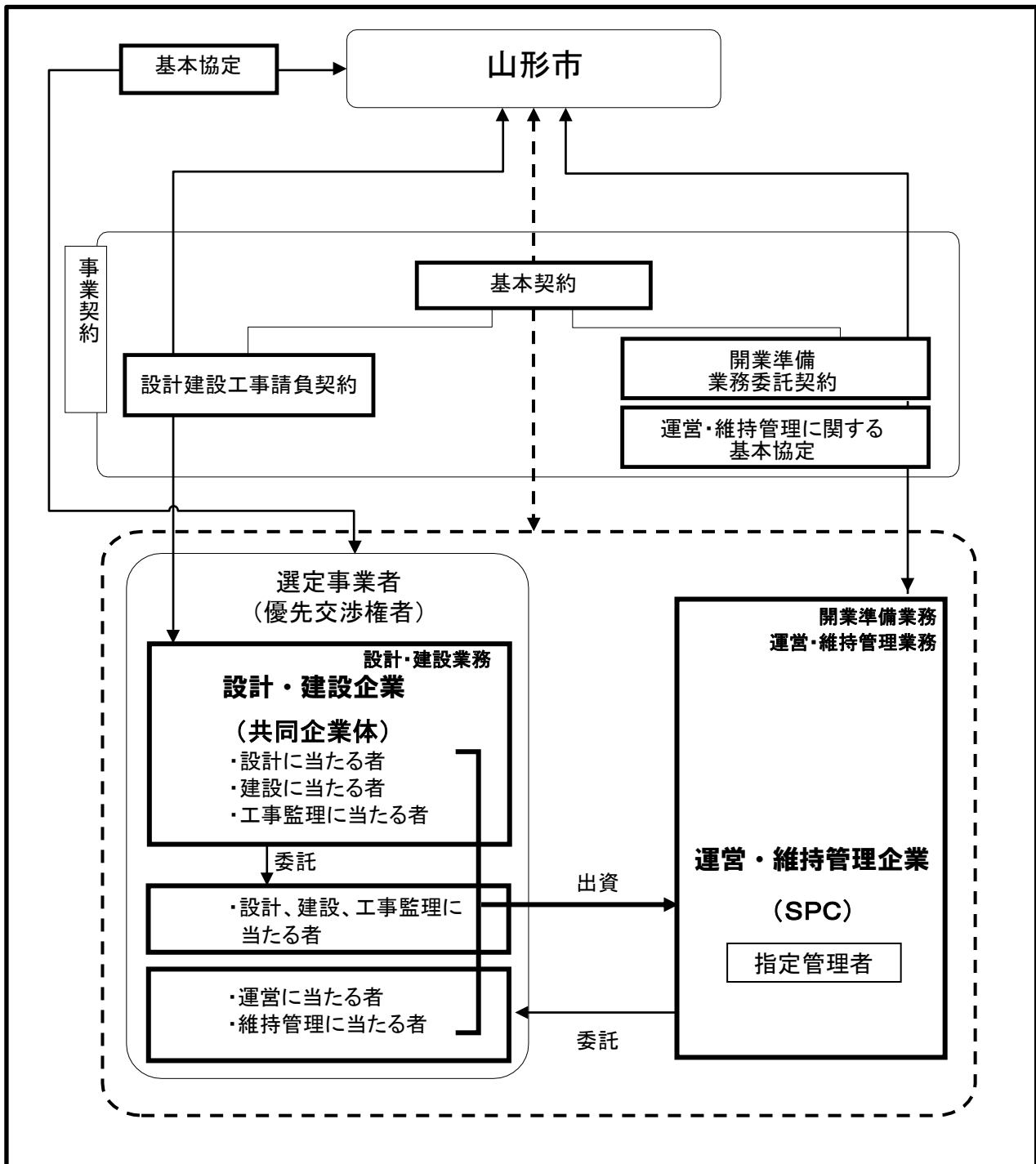
第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 問合せ先

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

山形市企画調整部文化創造都市課
〒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 契約スキーム（例）



別紙2 サービス対価の算定、支払い及び改定方法

第1 サービス対価の構成

本事業において市が選定事業者に支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目	支払の対象
サービス対価A	①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ・その他、上記に関して必要と認められる費用
サービス対価B	①開業準備業務に係る対価 ・その他、上記に関して必要と認められる費用
サービス対価C	①運営業務に係る対価 ②維持管理業務に係る対価 ・その他、上記に関して必要と認められる費用

※消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

第2 サービス対価の支払方法

1 サービス対価Aの支払方法

本施設の設計・建設業務の支払条件は、事業提案書を基に各会計年度における請負代金の支払いの限度額を設定することによるものとし、共同企業体は前払金、部分払及び中間前払について、設計建設工事請負契約書に記載する内容に則って請求できる。

ただし、設計業務に係る対価は、単年度の場合は完了払い、複数年に渡る場合は年度ごとの出来高に応じて支払う。

また、建設業務に係る対価は、年度ごとの出来高に応じて支払う。

2 サービス対価Bの支払方法

本施設の開業準備の支払条件は、事業提案書を基に各会計年度における委託料及び指定管理料の支払いの限度額を設定することによるものとし、SPCは年度ごとの支払について、開業準備業務委託契約及び運営・維持管理に関する基本協定書に記載する内容に則って請求できる。

3 サービス対価Cの支払方法

本施設の運営・維持管理業務に係る対価は、令和11年7月から令和26年3月までの14年9か月間にわたり、モニタリング結果を踏まえ、四半期に一回SPCに対して支払うものとする。SPCは四半期ごとに月次報告書を取りまとめ、当該四半期終了後の30日以内に提出し、市は提出を受けた日から14日以内にこの報告書の承諾について文書等により通知する。SPCは、市からの通知を受けた後速やかに請求書を市へ提出する。市は、請求書を受理した日から30日以内に指定管理料を支払うものとする。

4 サービス対価の改定

(1) 改定の基本的な考え方

設計・建設業務及び運営・維持管理業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

(2) 物価変動に伴う改定

① 設計・建設業務に係る対価（サービス対価A）の改定

サービス対価Aについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

ア サービス対価Aの改定方法

- (ア) 市及び事業者は、設計期間及び建設期間内で設計建設工事請負契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2か月未満である場合は、請求することがで

きないものとする。

(イ) サービス対価の改定方法は、変動前工事費等(サービス対価Aから(ウ)(a)の基準日における出来形(工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。)の額を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後工事費等(以下(ウ)により算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額(以下、「改定増減額」という。)について、サービス対価Aの元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価Aの改定額を定めるものとする。

(ウ) サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

(a) (ア)の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

(b) 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

(c) 改定増減額については、提案時と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$A = \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : 改定増減額 (サービス対価Aの増減額)

B : 変動前残工事費

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{提案時の指数}} - 1$$

※ α は小数点以下第4位未満を切り捨てるものとし、 α の絶対値が1,000分の15に満たない場合は、改定を行わない。

(d) 改定率の算定に用いる指標は、建設物価(一般財団法人建設物価調査会):建築費指数[詳細は事業者との協議により決定]とし、提案時及び基準日の属する月の確報値とする。(c)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

(e) (ア)に規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めるとき」とは、(d)に示す提案時の指数と当該時点に属する月の指数(この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする)との比(上記(c)の α に相当する率)の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。

(f) 設計期間及び対象施設の建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

(エ) (ア)の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、(ア)及び(ウ)において「設計建設工事請負契約締結の日」及び「提案時」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日(設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日)」とあるのは「12か月」と、それぞれ読み替えるものとする。

(オ) 上記全体スライドのほか、単品スライド、インフレスライドの適用については、市と事業者との協議により決定する。

② 開業準備業務に係る対価(サービス対価B)の改定

サービス対価Bの改定は行わない。

③ 運営・維持管理業務に係る対価(サービス対価C)の改定

サービス対価Cについて、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定計算は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

初回の改定の計算は、令和11年度に行う。

ア 改定の条件

次の条件を満たす場合に改定を行う。

ウに示す指標値が、前回改定時から3%以上変動した場合

イ サービス対価Cの物価変動による改定の計算式

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y' : 改定後の各支払額

X' : 改定前の各支払額 (税抜き)

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定時の前年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ 当該改定率は小数点以下第4位未満を切り捨てる。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる。

※ 光熱水費については、改定の計算式におけるY'を改定後の単価、X'を改定前の単価と置き換える。

ウ サービス対価Cの改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、当該年の4月に公表される指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

また、光熱水費については、物価変動に採用する指標を市と事業者との協議にて決定する。

なお、物価変動により当該年の指定管理料が不相当となったと認められる場合については、市と事業者との協議により対応する。

物価変動に採用する指標 (光熱水費を除く)	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数 (日本銀行)」 その他諸サービス
光熱水費の物価変動 に採用する指標	事業者との協議にて決定

※用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

第3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

1 モニタリングの基本的な考え方

(1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が設計建設工事請負契約書及び運営・維持管理に関する基本協定書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準及び技術提案書を満たしていることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・快適に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

(2) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

2 設計・建設に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

① 書類による確認

市は、事業者から提出された設計業務計画書、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書、工事監理業務計画書、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、

設計建設工事請負契約書等を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行うこと。

② 現地における確認

市は、本施設の建設に伴い実施する検査及び試験の他、建設工事の中間検査、完了検査、その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

事業者は、市が現地における確認を行う場合には、立ち会うこと。なお、その際、市は必要に応じて施工部分を最小限度破壊し、品質及び性能の確認を行うことができる。その確認または復旧にかかる費用は、事業者の負担とする。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

① 改善要求

ア 業務改善計画書の確認

市は、設計業務及び建設業務が要求水準を満たしていないと確認した場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者は業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

イ 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

② 契約の解除

市は、上記①の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、設計建設工事請負契約を解除することができる。

3 開業準備に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

事業者は、「開業準備業務計画書」を作成し、業務開始までに市に提出する。業務開始後は業務計画書に沿って開業準備業務を実施し、その実施結果を市に報告する。市はその内容について確認を行う。市は、随時業務に立ち会うことができるものとし、その実施内容について確認を行う。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

「2 設計・建設に関するモニタリング (2) 要求水準を満たしていない場合の措置」に準じて行う。

4 運営・維持管理に関するモニタリング

(1) セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、運営・維持管理に関する基本協定締結後、対象施設の供用開始日の60日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

- ①モニタリング時期
- ②モニタリング項目及び内容
- ③モニタリング方法
- ④モニタリング様式

(2) モニタリングの方法

市が事業者に対して行うモニタリング方法については以下のとおりである。なお、詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業者が策定する「セルフモニタリング実施計画書」を踏まえて確定する。

①モニタリングに係る提出書類

ア 業務仕様書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、市と協議の上、運營業務及び維持管理業務に関する業務仕様書（以下「仕様書」という。）を作成し、対象施設の供用開始日の12か月前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

イ 業務計画書の提出

事業者は、仕様書を踏まえ、事業年度毎に、運營業務及び維持管理業務を実施するために必要な事項を記載した業務計画書を作成し、当該事業年度の前年度10月15日までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

ウ 長期修繕計画書の提出

- (ア) 事業者は、供用開始後30年における「長期修繕計画書」を作成し、対象施設の供用開始日の60日前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。
- (イ) 事業者は、施設の劣化状況等を踏まえ、対象施設の供用開始日の5年ごとに「長期修繕計画書」の見直しを行い、市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

エ 日報の保管

事業者は、「日報」（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

オ 月報及び年次報告書の提出

事業者は、市が定期モニタリングを行うための「月報」（毎月）を当該月の翌月の10日までに、月報を四半期ごとに取りまとめた報告書を当該四半期終了後の30日以内に、各年度の報告書を当該年度の翌年度の5月末日までに市へ提出すること。市は各業務の遂行状況を確認・評価する。

カ 財務書類の提出

事業者は、運営・維持管理に関する基本協定の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から90日以内に、会社法（平成17年法律86号）に従った計算書類等（会社法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市はその内容について確認する。

②モニタリングの実施内容

ア 定期モニタリングの実施

- (ア) 市は、事業者が提出する月報及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。
- (イ) 市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月報及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、予め協議のうえ定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

- (ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。
- (イ) 市は、事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運營業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月報及び年次報告書を作成・提出	月報及び年次報告書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	-	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

(3) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、運營業務又は維持管理業務が要求水準等を満たしていないと判

断した場合は、以下の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに当該業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	内容	ペナルティポイント	事業の例
特に重大な要求水準未達	特に重大な事象	15ポイント	【施設を利用する上で特に重大な支障となる事象】 ・本施設の全部が1日中使用できない
重大な要求水準未達	重大な事象	10ポイント	【施設を利用する上で重大な支障となる事象】 ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由無く従わない
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	3ポイント (是正が認められない場合)	【施設を利用する上で軽微な支障となる事象】 ・施設、設備の一部が使用できない ・市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・関係者への連絡不備 ・上記以外の要求水準の未達又は運営・維持管理に関する基本協定の違反

② 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

③ サービス対価の支払留保

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払を、是正が確認されるまで留保することができる。

④ 運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の変更

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

⑤ 運営・維持管理に関する基本協定の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、運営・維持管理に関する基本協定を解除することができる。

ア 上記③の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

イ 事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の代替企業を30日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

(5) 剰余金の返還

適正な管理運営の中で運営・維持管理業務を遂行し剰余金（当該管理運営業務に係る毎会計年度の総収入額から総支出額を減じて得た額）が発生した場合において、一定の要件に該当するときは、市に当該剰余金の一部を還元するものとする。

一定の要件及び還元額については、次に掲げるとおりである。

① 要件

当該管理運営業務に係る総収入額から総支出額を減じて得た額が当該収入額の1割に相当する額を超えるとき

② 還元額

当該管理運営業務に係る総収入額から総支出額を減じて得た額から当該総収入額の1割に相当する額を減じて得た額に2分の1を乗じて得た額

5 事業終了時のモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、要求水準書に定めるとおり、事業期間終了に向けたモニタリングを行う。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

事業者は、市の検査により不適合と認められた場合は、事業期間終了までに速やかに修繕等を実施すること。

事業者に係る修繕を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、市は、サービス対価の支払を留保することができる。

別紙3 リスク分担表

本リスク分担表は、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。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：官民リスク分担

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		●※3
	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	上記以外の事由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		●
		上記以外の事由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		●
		上記以外の事由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		●
上記以外の事由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		●※3	
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		●
		上記以外の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	●	

※1：事業者は一定の範囲もしくは一定の額を負担。詳細は「基本契約書（案）」第14条、「設計建設工事請負契約書（案）」第37条、「運営・維持管理に関する基本協定書（案）」第32条を参照のこと。

※2：一定の範囲内の物価変動は事業者負担。詳細は「設計建設工事請負契約書（案）」第32条、「運営・維持管理に関する基本協定書（案）」第27条を参照のこと。

※3：事業者が合理的に想定し得ない事態が生じた場合のリスク分担については、市との協議による。