

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業  
募集要項

平成28年9月

弘前市

# 目次

I 募集要項の位置づけ	1
1 募集要項の目的	1
2 募集要項等の構成	1
II 事業概要	2
1 事業内容に関する事項	2
III 応募者の参加資格要件	11
1 応募者の構成等	11
2 特別目的会社（SPC）の設立について	14
IV 事業者の募集及び選定の手順	16
1 事業者の選定に係る基本的な考え方	16
2 本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準	16
3 選定のスケジュール	16
4 審査委員会の設置	16
5 応募の手続き	17
6 事務局	20
V 基本協定及び事業契約に関する事項	21
1 基本協定の枠組み	21
2 事業契約及びの枠組み	21
VI 提出書類の作成要領	23
1 提出書類	23
2 作成要領	25
3 提出書類に関する留意事項	27
別紙1 サービス購入料の算定方法及び支払い方法	28
1 サービス購入料の構成	28
2 サービス購入料の考え方	28
3 市が計画した収入の内訳	30
4 モニタリング	30
別紙2 定期借地料の下限額、行政財産目的外使用料、及び既存施設譲渡額の下限額の算出方法	32
別紙3 作品の収集・設置業務の予算規模	34
別紙4 対面型質問回答の実施方法	35
1 実施フロー	35
2 実施方法	35
3 実施体制	37
別紙5 修繕の考え方	38

## I 募集要項の位置づけ

### 1 募集要項の目的

弘前市（以下「本市」という。）は、「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」（以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、平成28年9月26日に、「弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業」を特定事業として選定した。

本募集要項は、本市が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザルにより決定することを目的として、公表するものである。

### 2 募集要項等の構成

募集要項等は、以下の書類により構成される。これらの書類は、提出書類の作成の前提条件であり、選定された事業者が遵守すべき条件となるものである。

また、補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、選定された事業者が遵守すべき要件となるものである。

- ア 資料1 募集要項
- イ 資料2 要求水準書
- ウ 資料3 事業者選定基準
- エ 資料4 提出書類の様式集
- オ 資料5 基本協定書（案）
- カ 資料6 事業契約書（案）
- キ 資料7 事業用定期借地権設定契約にかかる合意書（案）
- ケ 資料8 物件売買契約書（案）

なお、募集要項等に記載のない事項については、実施方針、実施方針等に対する質問及び回答、募集要項等に対する質問及び回答によることとする。なお、上記の資料における記載内容の優先順位は、募集要項等に対する質問及び回答、募集要項、実施方針等に対する質問及び回答、実施方針とする。

## II 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業地

弘前市大字吉野町2番1、同2番7

(3) 事業に供される公共施設等の名称

（仮称）弘前市芸術文化施設（以下「本施設」という。）、土淵川吉野町緑地

(4) 公共施設の管理者の名称

弘前市長 葛西 憲之

(5) 主要用途

芸術文化施設（アート展示、市民活動・交流）、緑地

(6) 事業目的

吉野町は、JR弘前駅と弘前公園の中間地点に位置しており、さらに土手町や鍛冶町といった市民の賑わい・憩いの場に隣接している。市は、この絶好の立地条件を生かし、文化、芸術において求心力のある施設の整備をするとともに、市民や観光客に対して、弘前公園に続く新たな名所として戦略的に発信していくことにより、まちなかにおける交流人口の増加や回遊性の向上による賑わいの創出を図る。

また、吉野町煉瓦倉庫は、過去3回、当市出身の芸術家・奈良美智氏が展覧会を開催するなど市内外において知名度が高い建物であり、吉野町緑地とともに弘南鉄道大鰐線・中央弘前駅、最勝院五重塔、そして岩木山を望むことができる、市の景観づくりやまちづくりにおいても重要なポイントとなる場所である。

市では、吉野町煉瓦倉庫と緑地における文化交流拠点の整備に合わせて、都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線の整備や中央弘前駅の交通結節点としての強化等についても一体的に進めていくこととしており、本事業は、隣接する土手町や鍛冶町を巻き込みながら、中心市街地としての価値を向上させるための施策とするものである。

なお、本事業の実施に当たっては、弘前市経営計画に掲げる「子どもたちの笑顔あふれるまち」を実現するため、市民主体の生涯学習と地域文化の振興による市民生活の一層の充実と文化芸術活動の推進についても図っていくものである。

また、地域に根ざした文化と世界の様々な価値観をつなぎ、活力と創造力にあふれた弘前文化の醸成を促進するために、アートに関わる活動を支援していく。本施設を訪れる全ての

人に対して場を開き、地域の活性化に寄与するとともに、文化的なアイデンティティを支える拠点として、現在進行形のアートや土地に根差したアートを発信し、弘前の夢ある未来の基盤を官民連携によって作り上げることを目的としている。

さらに、本事業の実施にあたっては、施設的设计・施工から維持管理・運営を一事業者が一括して実施する「PFI事業」により民間のノウハウを活用することで、より質の高いサービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図るものである。

(7) 事業内容等

ア 対象施設

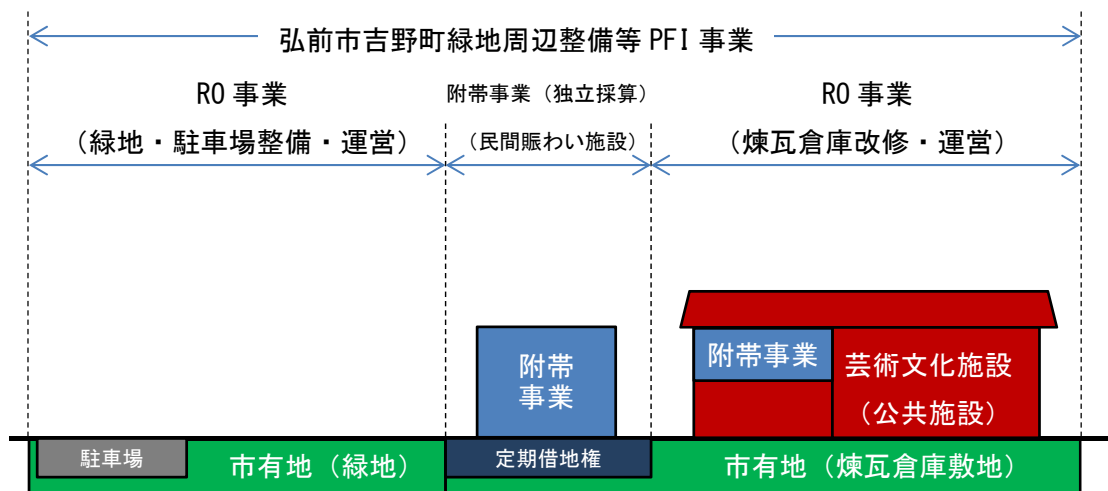
公共施設：（仮称）弘前市芸術文化施設  
土淵川吉野町緑地

イ 事業の範囲及び事業方式

本事業は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と事業契約を締結して、本施設及び土淵川吉野町緑地（以下「本施設等」という。）の改修設計及び改修整備を行った後、事業期間中における本施設等の維持管理及び運営業務を遂行する方式（RO方式）により実施する。

なお、本施設等は、地方自治法第244条に規定する「公の施設」とし、SPCを指定管理者として指定することを想定している。

また、附帯事業として、本施設敷地に隣接する市有地を活用した賑わい創出施設の導入を図る。附帯事業については、SPCによる独立採算事業の提案を受ける。



業務内容は、以下のとおりである。詳細については、要求水準書において提示する。

(ア) 設計・建設・工事監理業務

- a. 事前調査業務
- b. 基本設計業務
- c. 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- d. 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- e. 工事監理業務
- f. 什器・備品等の調達業務

(イ) 作品の収集・設置業務

- a. 作品選定業務
- b. 作品制作依頼業務
- c. 作品の取扱い・展示業務

(ウ) 開館準備業務

- a. 広報業務
- b. オープニングイベント業務
- c. 開館記念企画展準備業務
- d. 収蔵品等情報システム開発業務

(エ) 運営業務

- a. アート展示・運営業務
- b. 作品の収集・保管・管理・修復に関する業務
- c. 作品及び作家等に係る調査・研究に関する業務
- d. 市民活動・交流促進に関する業務
- e. エリア・アート・マネジメント業務
- f. メンバーシッププログラム運営業務
- g. 利用者対応業務
- h. その他運営に関する業務
- i. 人材育成に関する業務
- j. 市との連携及び調整が必要な業務

(オ) 維持管理業務

- a. 建築物保守管理業務
- b. 建築設備保守管理業務
- c. 什器・備品等保守管理業務
- d. 緑地及び外構等管理業務

- e. 清掃業務
- f. 警備業務
- g. 環境衛生管理業務

なお、大規模修繕については事業期間内での発生を想定していない。事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる日常的な修繕についてはSPCの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕」をいう（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）。

歴史的建造物の改修案件であるため、経年による外壁等の劣化などによる修繕が発生する場合には、SPC側の帰責によるものを除いて、市が負担するものとする。詳細は別紙5を参照のこと。

#### (カ) 附帯事業に関する業務

SPCは本施設並びに本施設に隣接する市有地（緑地を除く。）を活用し、独立採算による事業を実施する。

なお、本施設内で実施する場合は、弘前市行政財産使用料徴収条例で定める使用料をSPCが市に納めることによりSPCに使用させるものとし、隣接する市有地における事業については、市とSPCで定期借地権設定契約を締結の上、定期借地料をSPCが市に収めることにより、SPCが独立採算で運営するものとする。

本施設と、定期借地権を設定し事業者が整備する施設の双方が共有するスペースがある場合、当該スペースの整備費及び維持管理費は原則として面積按分することとし、詳細は市と協議の上決定する。

#### (8) 指定管理者の指定

市は、SPCを、市議会の議決を経た上で、地方自治法第244条の2第3項の規定により「指定管理者」に指定することを想定している。

#### (9) SPC等の収入

本事業におけるSPC等の収入は、以下のとおりである。

##### ア 本施設等の整備に係る対価

本施設等の整備に係る対価については、出来高に応じて、事業契約書に定める額を建設期間中、及び竣工後に支払う。

##### イ 本施設の運営業務に係る対価

本施設等の運営業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

利用者から徴収する施設使用料は、以下のとおり取り扱う予定である。

本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を導入し、SPCの収入とする。なお、あらかじめ本市が計画した収入を上回った場合には、SPCと市双方の収入とする。詳細は別紙1「サービス購入料の算定方法及び支払い方法」を参照すること。

なお、事業者にと組の提案を求める「エリア・アート・マネジメントに関する業務」については、提案内容に応じて、市も応分の負担をすることがある。

ウ 本施設等の維持管理業務に係る対価

本施設等の維持管理業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

エ 本施設等の運營業務・維持管理業務に係る光熱水費

本施設等の運営及び維持管理業務に係る光熱水費については、運営期間中、毎年度実費精算により市が支払う。ただし、附帯事業に必要な光熱水費はSPCの負担であり、市は支払わない。

オ SPCが自ら行う事業に係る収入

SPCが実施する附帯事業に係る収入は、直接、SPCの収入とする。

カ サービス購入料の上限

本市がSPCに支払うサービス購入料は、特定事業の選定にあたり公表した「PFI手法により実施する場合のサービス購入料の見込み額（現在価値換算前、税込み）」に示した以下の価格を上限とする。

・サービス購入料1（施設整備業務費等相当額）：	2,529 百万円（税込）
うち設計業務費を除く施設整備業務費相当額　：	2,320 百万円（税込）
・サービス購入料2（運営費、維持管理費、SPC 運営費相当額、15年間）：	1,681 百万円（税込）

(10) 附帯事業の要件

ア 趣旨

本事業の本来の目的は、公共施設の整備、維持管理及び運営を行うことであるが、施設の有効活用、周辺地域の賑わい及びまちの活力向上に貢献し、市民、来館者の利便性の向上等を図る観点から、隣接する本施設等との親和性、一体性、相乗効果等を生み出すことができる飲食店、物販、カルチャースクール、ミュージアムショップ等、SPC自らの提案による民間自主事業を実施することができる。

イ 提案に係る主な条件

附帯事業による民間自主事業については、以下の条件により、提案を求める。

ウ 基本的事項

(ア) 本施設のうち、施設内の空間を有効活用し、公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲での民間自主事業について自由提案とする。



- (イ) 本施設内で実施する場合は、別紙2のとおり、弘前市行政財産使用料徴収条例で定める使用料をSPCが市に納めることによりSPCに使用させるものとする。
- (ウ) 本施設に隣接する市有地（緑地を除く。）において、市と定期借地権設定契約を締結の上、公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲での民間自主事業について自由提案とする。
- (エ) 附帯事業は独立採算とし、公共施設の運営・維持管理に影響を及ぼさないよう、附帯事業に起因するリスクを自らの責任において負担する。
- (オ) 附帯事業を実施する事業者は、本事業を実施するSPC、若しくはSPCの代表企業、構成企業、協力企業が担うこととする。
- (カ) 附帯事業に伴う定期借地権設定契約の契約期間は15年～50年の間で、民間事業者側の提案を受けるものとする。（事業用若しくは一般定期借地契約）
- (キ) 定期借地料は、別紙2のとおり、市が定める定期借地料の下限値を踏まえ、民間事業者側の提案を受けるものとする。
- (ク) 附帯事業を実施する上で、既存施設を活用、又は解体する場合には、市が規定する価格を下限として、応募者の提案価格で譲渡する。市が規定する価格は別紙2を参照のこと。

#### エ 施設整備の方針

周辺地域の賑わい及びまちの活力向上に貢献し、集客力の向上に寄与するとともに、周辺施設との連携を図る等、まちづくりへの貢献に資する施設とすること。

#### オ 施設用途及び内容の制限

以下の施設は民間自主事業として、計画・整備してはならない。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
- (イ) 興行場法（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
- (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (オ) その他本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設
- (カ) 建築基準法第48条第9項に規定する用途の施設

#### (11) 事業期間

本施設等に係る事業期間は事業契約締結日から平成47年3月31日までの期間とする。設計・建設期間は3か年度、維持管理運営期間は15年とする。

設計・建設期間 : 事業契約締結日から平成32年3月31日まで  
 維持管理・運営期間 : 平成32年4月1日から平成47年3月31日まで

(12) 事業スケジュール

事業スケジュールは、以下のとおり予定している。

募集要項等公表	平成 28 年 9 月 27 日
提案書〆切	平成 29 年 2 月 3 日
仮契約締結	平成 29 年 5 月上旬
事業契約締結	平成 29 年 6 月下旬
事業期間	事業契約締結日～平成 47 年 3 月 31 日
設計・建設期間（約 2 年 9 か月）	事業契約締結日～平成 32 年 3 月 31 日
開館準備業務期間（6 か月以上）	平成 31 年 10 月 1 日以前～供用開始日
維持管理期間（約 15 年）	引渡し日～平成 47 年 3 月 31 日
本施設に係る運営期間（約 15 年）	供用開始日～平成 47 年 3 月 31 日

(13) 事業期間終了時の措置

SPCの業務は、事業期間の終了をもって終了する。市有地における附帯事業については、SPCの事業期間提案により、この限りではない。

なお、市は、事業期間終了後の本施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じSPC（代表企業、構成企業、協力企業を含む）と協議することができる。

(14) 遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たっては、次に掲げる法令（政令、省令等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、記載のない各種関連法令等についても、遵守すること。

ア 事業及び本施設に係る法令等

- (ア) 博物館法
- (イ) 文化財保護法
- (ウ) 社会教育法
- (エ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (オ) 建設業法
- (カ) 消防法
- (キ) 著作権法
- (ク) 地方自治法
- (ケ) 労働安全衛生法
- (コ) 労働基準法

- (㉔) 警備業法
- (㉕) 高圧ガス保安法
- (㉖) 電気事業法
- (㉗) 電気通信事業法
- (㉘) ガス事業法
- (㉙) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- (㉚) 個人情報保護に関する法律
- (㉛) 危険物の規則に関する政令及び同施行規則
- (㉜) 会社法
- (㉝) 興業場法
- (㉞) 道路法
- (㉟) 道路交通法
- (㊀) 道路運送法
- (㊁) 道路運送車両法
- (㊂) 駐車場法
- (㊃) 測量法
- (㊄) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- (㊅) 弘前市屋外広告物条例
- (㊆) 弘前市会計規則
- (㊇) 弘前市個人情報保護条例
- (㊈) 弘前市情報公開条例
- (㊉) 弘前市都市公園条例
- (㊊) その他関係法令等

#### イ 建築に関する法令等

- (㊋) 建築基準法
- (㊌) 消防法
- (㊍) 都市計画法
- (㊎) 都市緑地法
- (㊏) 建築士法
- (㊐) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- (㊑) 水道法
- (㊒) 下水道法
- (㊓) エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- (㊔) 建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律
- (㊕) 地球温暖化対策の推進に関する法律
- (㊖) 水質汚濁防止法
- (㊗) 土壌汚染対策法

- (セ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (ソ) 大気汚染防止法
- (タ) 振動規制法
- (チ) 騒音規制法
- (ツ) 悪臭防止法
- (テ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- (ト) 公共工事の品質確保に関する法律
- (ナ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- (ニ) 青森県建築基準法施行条例
- (ヌ) 青森県福祉のまちづくり条例
- (ネ) 弘前市建築基準法施行規則
- (ノ) 弘前市下水道条例
- (ハ) 弘前市景観条例
- (ヒ) 弘前市屋外広告物条例
- (フ) 弘前市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- (ヘ) 弘前市水道事業給水条例
- (ホ) その他関係法令等

ウ 公園施設としての規制等

- (ア) 都市公園法
- (イ) 弘前市都市公園条例及び施行規則
- (ウ) その他関係法令等

(※) 上記の他、関連する法令、条例、規則、基準・指針等

### Ⅲ 応募者の参加資格要件

#### 1 応募者の構成等

##### (1) 応募者の構成に関する定義

- ア 応募者は、複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、代表企業を置くものとする。
- イ 応募グループの構成における「代表企業」とは、SPCに対して出資し、SPCにおける議決権保有割合が出資者中最大であり、SPCから直接業務を請け負う者であり、応募グループを代表し、応募手続を行う者とする。
- ウ 応募グループの構成における「構成企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者とする。
- エ 応募グループの構成における「協力企業」とは、SPCに対して出資はしないが、SPCから直接業務を請け負う者とする。

##### (2) 応募者の構成等

- ア 応募グループは、参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名をそれぞれ明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。
- イ 応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業が、他の応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業として参加していないこと。

##### (3) 応募者の参加資格要件

応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業のいずれも、次に掲げる参加資格要件を満たさなければならない。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- イ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日から事業契約の締結までの期間に、弘前市建設業者等指名停止要領に基づく指名停止期間がないこと。なお、平成28年度弘前市競争入札参加資格者名簿に未登録の者は、弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当していない者とする。
- ウ PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと。
- キ 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ク 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。

ケ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日からさかのぼり、最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、事業税、法人市民税及び固定資産税を滞納していないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びその者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

- ・株式会社 日本総合研究所（東京都品川区東五反田2丁目18番1号）
- ・有限会社 富永謙建築設計事務所（東京都目黒区中目黒1丁目3番5号403）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都千代田区大手町1丁目1番2号）

なお、本募集要項において、「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い、「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。

サ 本募集要項「IV事業者の募集及び選定の手順」の「4 審査部会の設置」に規定する審査部会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

シ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者でないこと。

ス 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員、及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にある者（従業員を含む。）でないこと。

#### (4) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、それぞれア～オをすべて満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

##### ア 本施設等の設計業務を行う者

(ア) 市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において土木関係建設コンサルタント及び建築関係建設コンサルタントに登録されていること。

(イ) 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登録を行っていること。

(ウ) 平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事、または歴史的建造物の改修工事の実設計業務を完了した実績を有すること。

(エ) 設計業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者は(ア)から(ウ)のすべての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

##### イ 本施設等の工事監理業務を行う者

(ア) 市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において建築関係建設コン

サルタントに登録されていること。

- (イ) 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登録を行っていること。

ウ 本施設等の建設業務を行う者

- (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
- (イ) 市内に本店を有し、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において、「建築一式工事A等級」、「電気工事A等級」、「管工事A等級」、「土木一式工事A等級」のいずれかに格付けされていること。
- (ウ) 上記（イ）に該当しないものについては、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において各建設工事の種類に登録され、かつ公示日現在の経営事項審査における総合評定値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

建設工事の種類	総合評定値
建築工事一式	790 点以上
電気工事	774 点以上
管工事	760 点以上
土木工事一式	806 点以上

- (エ) 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（提案書提出日において雇用期間が3か月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。また、監理技術者の変更は原則として認めない。
- (オ) 本件工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（提案書提出日において雇用期間が3か月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。また、主任技術者の変更は原則として認めない。
- (カ) 平成8年度以降に、延床1,500㎡以上の美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事を完了した実績を有すること。なお、建設業務を行う者が複数である場合、当該業務を主として担当する者が要件を満たすこと。

エ 本施設等の運営業務を行う者

- (ア) 施設の運営業務を行うに当たり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (イ) 平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の運営業務を受託した実績を有すること。
- (ウ) 運営業務を行う者が複数である場合、すべての者は（ア）を満たすこと。また、（イ）については当該業務を主として担当する者が要件を満たすこと。

オ 本施設等の維持管理を行う者

- (ア) 施設の維持管理を行うにあたり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (イ) 平成8年度以降に、公共施設の維持管理業務を受託した実績を有すること。

(5) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

ア 参加資格確認基準日は、資格審査申請書受付日とする。

イ 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出日までの間、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業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、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、参加資格を確認の上、市が認めた場合は公募型プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

ウ 提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募グループの代表企業、構成企業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、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業、又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の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。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

エ 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者の代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない。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、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

2 特別目的会社（SPC）の設立について

本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉権者として決定された応募者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを設立する。



SPCは、弘前市内に設立し、事業期間中は市外へ移転しないものとする。

なお、応募者のうち、代表企業は株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率は50%を超えなければならない。

事業期間中、株式の譲渡により代表企業が変更することは、市の事前の書面による承諾がある場合に限り認める。

## IV 事業者の募集及び選定の手順

### 1 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、本施設等の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者に効率的・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、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定に当たっては、事業者が公募公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ、事業者の提案内容が市の要求する本施設等の整備、維持管理及び運営業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び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実施する。

### 2 本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準

本事業の対象である本施設等の設計、建設、維持管理及び運営業務に関してSPCが提供すべきサービスの項目と達成水準は、募集要項公表時に要求水準書として公表する。さらに、要求水準書に対する質問等を受付け、回答を行う。

### 3 選定のスケジュール

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

募集要項等に関する質問受付（参加資格関連）	公表の日～平成28年 10月12日
募集要項等に関する質問受付（参加資格関連以外）	公表の日～平成28年 10月28日
募集要項等に関する質問回答公表（参加資格関連）	平成28年 10月下旬
募集要項等に関する質問回答公表（参加資格関連以外）	平成28年 11月上旬
参加表明書、資格審査申請書類受付	平成28年 11月10日
資格審査結果の通知	平成28年 11月17日以降
対面型質問回答の実施	平成28年 12月5日 (予備日12月6日)
提案書の提出・受付	平成29年 2月3日
審査部会による提案審査	平成29年 2月27日
審査部会によるヒアリング	平成29年 3月22日
最優秀交渉権者の決定	平成29年 3月下旬
基本協定の締結	平成29年 3月下旬
仮契約の締結	平成29年 5月上旬
本契約の締結	平成29年 6月下旬

### 4 審査部会の設置

本市は、以下に示す学識経験者等で構成する「弘前市吉野町緑地周辺整備事業PFI事業者審査部

会」(以下「審査部会」という。)を設置し、募集要項等に基づき、応募者の提案を審査する。審査部会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に評価を行い、市は、審査部会の評価を受け、優先交渉権者の決定を行う。

応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が優先交渉権者の決定前までに審査部会の委員に対し、事業者の選定に関する接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

審査部会長	北原啓司(弘前大学大学院 地域社会研究科 科長)
委員	小野田泰明(東北大学大学院 工学研究科 教授)
委員	金目哲郎(弘前大学 人文社会科学部 准教授)
委員	金田勝徳(構造計画プラス・ワン 主宰)
委員	吉本光宏(株式会社ニッセイ基礎研究所 研究理事)
委員	岡井眞(岡井公認会計士事務所 所長)
委員	山本昇(弘前市副市長)

## 5 応募の手続き

### (1) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催

本市は、募集要項等に関する説明会を、次のとおり開催する。なお、説明会に参加する者は、募集要項等を持参すること。

#### ア 募集要項等に関する説明会

##### (ア) 日時

平成28年10月5日(水) 午後2時から

##### (イ) 場所

弘前地区消防事務組合消防本部 3階大会議室(弘前市大字本町2-1)

##### (ウ) 駐車場

会場には駐車場がないため、弘前市役所立体駐車場や弘前市立観光館駐車場等近隣の駐車場を利用すること(有料)。

#### イ 現地見学会

##### (ア) 日時

平成28年10月5日(水) 午後3時から午後4時まで(現地集合、現地解散)

##### (イ) 場所

吉野町煉瓦倉庫

#### ウ 受付

参加を希望する場合、「募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書」(様式1)を電子メールにより平成28年10月3日(月)までに6の事務局まで提出すること。ただし、参加者数によっては、一企業からの参加者数の調整を行うことがある。

(2) 募集要項等に対する質問の受付

本市は、募集要項等に対する質問を、次のとおり受け付ける。

ア 提出期限

参加資格に関する質問：

募集要項公表日～平成28年10月12日（水）午後5時（必着）

参加資格に関係しない質問：

募集要項公表日～平成28年10月28日（金）午後5時（必着）

イ 提出方法

「募集要項等に対する質問書」（様式2）により質問書を作成し、提出期限までに6の事務局へ電子メール（添付ファイル）により提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問書の作成に使用するソフトは、Microsoft Excelとする。

(3) 募集要項等に対する質問の回答

提出された質問に対する回答は、次のとおり、ウェブサイトで公開する（意見については回答を行わない）。なお、質問・意見書を提出した者を対象に、内容確認のためにヒアリングを行うことがある。

参加資格に関する質問の回答：

平成28年10月下旬ごろに回答を公表する

参加資格に関係しない質問の回答：

平成28年11月上旬ごろに回答を公表する

(4) 応募者からの参加表明及び参加資格審査

応募者は、参加表明及び参加資格審査申請に係る書類を、次のとおり提出すること。

ア 提出期限

平成28年11月10日（木）午後5時（必着）

イ 提出方法

VIに定めるところにより参加表明及び参加資格審査申請に係る書類を作成し、提出期限までに、6の事務局へ持参により提出すること。なお、郵送又は電子メール等によるものは受け付けない。

(5) 参加資格審査結果の通知

本市は、募集要項等に定めるところより参加資格審査を行ったうえで、結果の通知に係る書面を、平成28年11月17日（木）までに、各応募者の代表企業に対して発送する。

(6) 対面型質問回答の実施

本市は、参加資格審査を通過した応募者を対象に、提案内容が要求水準を満たしているかの是非について、質問書を事前に受領したうえで、個別対面により質疑回答を行う。詳細については、別紙4「対面型質問回答の実施方法」を参照のこと。

(7) 応募者からの応募の辞退

応募者は、参加表明以降に応募を辞退する場合は、VIに定めるところにより必要書類を作成し、平成28年12月20日（火）（必着）までに、6の事務局へ持参又は郵送により提出すること。なお、電子メール等によるものは受け付けない。

(8) 応募者の構成員の変更等

応募者は、参加表明以降に構成員を変更又は追加しようとする場合は、VIに定めるところにより必要書類を作成し、平成28年12月20日（火）（必着）までに、6の事務局へ持参又は郵送により提出すること。なお、電子メール等によるものは受け付けない。

(9) 応募者から提案書の提出

参加資格審査を通過した応募者は、提案書を、次のとおり提出すること。

ア 提出期限

平成29年2月3日（金）午後5時（必着）

イ 提出方法

VIに定めるところにより提案書を作成し、提出期限までに、6の事務局へ持参により、紙による提案書20部（正1部、副19部）及びCD-Rによる提案書3枚を提出すること。なお、郵送又は電子メール等によるものは受け付けない。

(10) 審査部会によるヒアリング及び評価

本市は、提案書を提出した応募者を対象に、審査部会においてヒアリングを実施し、評価を行う。ヒアリングの日時、実施方法その他詳細については、参加資格審査結果通知とあわせて通知する。なお、ヒアリング時には、提案内容に合致しており、提案を明確にするためのパワーポイント等を使用した画像投影及び同資料の提出を認める。

また、本市は、提案書の記載事項の明確化に際して必要があると認める場合は、上記とは別途に、応募者に対するヒアリング等を実施することがある。

なお、ヒアリングに対する回答は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、当該応募者の提案書の一部を構成するものとして取り扱う。

(11) 優先交渉権者の決定等

本市は、審査部会における審査の結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その旨を本市ウェブサイトへの公表その他適宜の方法により明らかにする。審査結果に対する異議申し立ては受け付けない。

また、本市は、審査部会における審査終了後、審査部会の意見を集約・明確化する。係る意見は、本市と選定事業者が設立するSPCとの事業契約の締結にあたって尊重すべき事項として取り扱う。

(12) 選定結果の公表

選定結果については、ウェブサイト等で公表する。公表内容は、原則として、応募団体数、選定方法、審査部会構成員、選定基準及び配点、審査結果、評価、団体の提案概要、会議録等とする。

(13) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者が無い、又は、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

## 6 事務局

本事業に係る事務局（応募に係る連絡先）は次の通りとする。

弘前市 都市環境部 吉野町緑地整備推進室

〒036-8551 弘前市大字上白銀町1番地1

TEL:0172-35-1111(内線957)

電子メール yoshino@city.hirosaki.lg.jp

## V 基本協定及び事業契約に関する事項

### 1 基本協定の枠組み

#### (1) 対象者

選定事業者

#### (2) 締結時期

平成 29 年 3 月

#### (3) 基本協定の概要

基本協定は、本市及び選定事業者が募集要項等に基づき締結するものであり、選定事業者の決定に係る基本的合意に加えて、SPC の設立、事業契約及び定期借地権契約の締結、指定管理者の指定その他必要な諸手続き並びにこれに係る本市及び選定事業者の責務について定めるものである。

#### (4) 基本協定の締結に係る協議等

本市は、優先交渉権者の決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、優先交渉権者と協議等（基本協定の締結に必要な一切の手続きを含む。）を行ったうえで基本協定を締結するものとし、優先交渉権者は、これに応じなければならない。

また、本市は、優先交渉権者との間で基本協定の締結に係る協議等が整わなかった場合、次点交渉権者と協議等を行ったうえで基本協定を締結するものとし、次点交渉権者は、これに応じなければならない。

### 2 事業契約の枠組み

#### (1) 対象者

選定事業者が設立する SPC

#### (2) 締結時期

仮契約 平成 29 年 5 月（予定）

本契約 平成 29 年 6 月（予定）

#### (3) 事業契約の概要

事業契約は、募集要項等及び提案書に基づき締結するものであり、SPCが遂行すべき業務の内容、本市が支払うサービス購入料の算定及び支払方法、その他本市及びSPCの債権債務に関する事項等を定めるものである。附帯事業に係る定期借地権設定契約については、事業者からの提案に応じて、市とPFI事業契約を締結するSPCが別途同契約を締結する場合と、SPCの代表企業、構成員又は協力企業が市と同契約を締結する場合の双方を認める。

なお、SPCの代表企業、構成員又は協力企業が市と同契約を締結する場合には、SPCが行う

PFI事業との連携、一体性を損なわないよう、基本協定等において相互の役割を明確に規定するものとする。

(4) 事業契約の締結に係る協議等

本市は、基本協定の締結後速やかに、事業契約書（案）と定期借地権設定契約書（案）に基づき、選定事業者と協議等（事業契約の締結に必要な一切の手続きを含む。）を行うものとし、選定事業者は、これに応じなければならない。

選定事業者は、本市との間で契約の締結に係る協議等が整った場合、平成29年4月中を目途にSPCを設立するとともに、SPCをして本市との間に仮契約を締結せしめるものとする。仮契約は、PFI法第9条の規定に基づく議会の議決及び地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者の指定の議決を得た場合に、正式の本契約となる。

(5) 契約保証金

契約保証金の納付については、事業契約書（案）の記載によるものとする。

(6) 係争事由について

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とSPC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、事業契約書に定める具体的措置に従う。

(7) 管轄裁判所の指定

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



## VI 提出書類の作成要領

### 1 提出書類

#### (1) 参加表明及び参加資格審査申請時

応募者は、参加表明及び参加資格審査申請時に、次のア～エの書類を一括して正副各1部提出すること。

ア 参加表明書（様式3）

イ グループ構成表（様式4）

ウ 参加資格審査申請書（様式5）

エ 参加資格を確認できる書類

- a. 全ての設計業務を行うものが、市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において土木関係建設コンサルタント及び建築関係建設コンサルタントに登録されていることを確認できる書類の写し。
- b. 建築設計業務を行うものが、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登録を行っていることを確認できる書類の写し。
- c. 設計業務を行うもののうち1者以上が、平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事、または歴史的建造物の改修工事の実設計業務を完了した実績を有することを確認できる書類。
- d. 工事監理業務を行うものが、市の平成28年度建設関連業務指名競争入札参加資格者名簿において建築関係建設コンサルタントに登録されていることを確認できる書類の写し。
- e. 工事監理業務を行うものが、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登録を行っていることを確認できる書類の写し。
- f. 全ての建設業務を行うものが、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていることを確認できる書類の写し。
- g. 建設業務を行うもののうち、市内に本店を有するものが、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において、「建築一式工事A等級」、「電気工事A等級」、「管工事A等級」、「土木一式工事A等級」のいずれかに格付けされていることを確認できる書類の写し。
- h. 上記gに該当しないものについては、市の平成28年度建設工事指名競争入札参加資格者名簿において各建設工事の種類に登録されていること、かつ公示日現在の経営事項審査の「建築工事一式」「電気工事」「管工事」「土木工事一式」に関する審査結果通知の写し。
- i. 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接かつ恒常的な雇用関係（提案書提出日において雇用期間が3か月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができることを確認できる書類。
- j. 本件工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者（直接かつ恒常的な

雇用関係(提案書提出日において雇用期間が3か月以上経過していることをいう。)にある者に限る。)を専任で配置することができることを確認できる書類。

- k. 建設業務を行うもののうち1人以上が、平成8年度以降に、延床1,500㎡以上の美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事を完了した実績を有することを確認できる書類。
- l. 運營業務を行うもののうち1人以上が、平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の運營業務を受託した実績を有することを確認できる書類。
- m. 維持管理業務を行うもののうち1人以上が、平成8年度以降に、公共施設の維持管理業務を受託した実績を有することを確認できる書類。

## (2) 提案辞退時

参加表明以降に応募を辞退する場合は、「提案辞退届」(様式6)を提出すること。

## (3) 構成員変更・追加時

参加表明以降に構成員を変更又は追加しようとする場合は、「構成員又は協力企業変更追加申請書」(様式7)を、変更又は追加後の応募者の参加資格を確認できる書類(1)エに準ずる内容のもの)とともに提出すること。

## (4) 提案書提出時

提案書は2の作成要領に従い、次の9分冊に分けて作成し、<に示す部数を提出すること。なお提案書Ⅲについては別紙3を参照のこと。

ア 提案提出に関する書類	<正1部、副1部>
a. 提案提出書	(様式10)
b. 提出書類一覧表	(様式11)
c. 自主確認表	(様式12)
イ 提案書Ⅰ(全体計画編)	<正1部、副19部>
a. 事業全体コンセプト、地域への貢献に関する提案書	(様式13)
b. 事業実施体制、SPCのマネジメント方針に関する提案書	(様式14)
ウ 提案書Ⅱ(施設計画・設計・建設・工事監理業務編)	<正1部、副19部>
a. 施設計画の基本的な考え方に関する提案書	(様式15)
b. 配置・外構に関する提案書	(様式16)
c. 建築計画、VI(ビジュアルアイデンティティ)に関する提案書	(様式17)
d. 構造計画に関する提案書	(様式18)
e. 設備計画に関する提案書	(様式19)
f. 設計業務、工事監理業務に関する提案書	(様式20)
g. 建設業務に関する提案書	(様式21)
エ 提案書Ⅲ(作品の収集・設置業務編)	<正1部、副19部>

- a. 作品の収集・設置における基本的な考え方に関する提案書 (様式22)
  - b. 作品選定業務、作品制作依頼業務、作品の取扱い・展示業務に関する提案書 (様式23)
- オ 提案書Ⅳ (開館準備業務編) <正1部、副19部>
- a. 広報業務に関する提案書 (様式24)
  - b. オープニングイベント業務、開館記念企画展開催準備業務、収蔵品等情報システム開発業務に関する提案書 (様式25)
- カ 提案書Ⅴ (運營業務編) <正1部、副19部>
- a. 運営全体計画、人材育成業務に関する提案書 (様式26)
  - b. アート展示運營業務、作品の収集・保管・管理・修復に関する業務、作品及び作家等に係る調査研究業務に関する提案書 (様式27)
  - c. 市民活動・交流促進業務に関する提案書 (様式28)
  - d. エリア・アート・マネジメント業務に関する提案書 (様式29)
  - e. メンバーシッププログラム設置運營業務、利用者対応に関する業務、その他運営に関する業務、市との連携及び調整が必要な業務に関する提案書 (様式30)
- キ 提案書Ⅵ (維持管理業務編) <正1部、副19部>
- a. 建築物などの機能・性能の保持、利用者の快適性の確保、環境衛生管理の取組、展示室及び収蔵庫の維持管理に関する提案書 (様式31-1)
  - b. 長期修繕計画 (案) (様式31-2)
- ク 提案書Ⅶ (事業計画編) <正1部、副19部>
- a. 事業収支の考え方、リスク管理方針に関する提案書 (様式32)
  - b. 提案価格表 (様式33-1)
  - c. 損益計算書 (様式33-2)
  - d. キャッシュフロー計算書 (様式33-3)
  - e. 貸借対照表 (様式33-4)
  - f. サービス購入料1の算定根拠 (様式34-1)
  - g. サービス購入料2の算定根拠 (様式34-2)
  - h. 運営収入の算定根拠 (様式34-3)
- ケ 提案書Ⅷ (附帯事業編) <正1部、副19部>
- a. 芸術文化施設との親和性、附帯事業の持続性に関する提案書 (様式35)

## 2 作成要領

### (1) 一般的事項

ア 提案書Ⅰ～Ⅷの分冊ごとに、各頁の下中央に通し番号をふるとともに、様式ごとの提出枚数及び頁を記入すること。また、右下の提案番号欄に本市より送付された参加資格審査結果通知書に記載されている番号を記入し、住所、会社名、氏名等は表示しないこと。

イ 提案書Ⅰ～Ⅷ表紙の「応募グループ名称」欄は正本(1部)のみ記入し、副本においては

- 空欄とすること。
- ウ 言語は日本語とし、横書きを基本とすること。
- エ 図面はJISの建築製図通則に従うこと。
- オ 文字の大きさは、図表中又は特に指定のある場合を除き、全て10.5ポイント以上とすること。
- カ 印刷は、特に指定のある場合を除き、全て片面とすること。
- キ 提案書提出時には、各提出書類の指定部数に加え、提出の指定のある様式については、Microsoft社のWord又はExcelを使用して作成し、CD-Rに保存し提出すること。
- ク 審査に当たっては、事業者選定基準に従い提案書を審査するため、各様式には評価項目に対応した提案内容を記入すること。なお、評価項目に対応した様式に記入がない場合は、募集要項等に別段の定めがある場合を除き、他の様式に記入があっても評価対象とならないことに留意して、各様式を作成すること。
- ケ 各様式とも、各様式に記載の枚数以内で作成すること。なお、各様式に記載枠及び余白の設定は応募者が自由に行ってよいものとし、様式集に示す各様式に記載指示事項、「本様式の主な評価ポイント」及び備考等は記載不要である。
- コ 指定の様式及び資料以外のものが提出された場合、募集要項等に別段の定めがある場合を除き、該当する様式と関連する部分の提案は全て無効とするとともに、得点はゼロとみなす場合がある。

## (2) 提案提出に関する書類

### 提案提出に関する書類

様式10～12を作成する。A4縦を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅰ（全体計画編）

様式13～14を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅱ（施設計画・設計・建設・工事監理業務編）

様式15～21を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅲ（作品の収集・設置業務編）

様式22～23を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅳ（開館準備業務編）

様式24～25を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅴ（運營業務編）

様式26～30を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅵ（維持管理業務編）

様式31を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

#### 提案書Ⅶ（事業計画編）

様式32～34を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

提案事業費は、別紙1「サービス購入料の算定及び支払い方法」に基づき算定すること。

## 提案書Ⅷ（附帯事業編）

様式35を作成する。A3横を使い、左側綴じとすること。

### 3 提出書類に関する留意事項

#### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなす。

#### (2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

#### (3) 提出書類の取扱い及び著作権

##### ア 著作権

提出書類の著作権は、本市に帰属し、本市は、選定された提出書類の展示権を有する。また、選定された提出書類の複製権は、本市のみに帰属される。

##### イ 返却

選定されなかった提出書類については、それぞれの応募者に返却しないものとする。

##### ウ 情報公開請求があった場合の取扱い

選定された提出書類について情報公開請求があった場合、提案者と本市との協議のうえ、公開の可否を決定する。ただし、選定されなかった提出書類は、公開の対象とはしない。

##### エ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等（以下「特許権等」という。）の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

##### オ 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

##### カ 応募者の複数提案の禁止

一応募者は、複数の提案を行うことはできない。

##### キ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。ただし、誤字等の修正についてはこの限りでない。

##### ク 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

## 別紙1 サービス購入料の算定方法及び支払い方法

### 1 サービス購入料の構成

サービス購入料は以下により構成される。

No.	費目	募集要項に記載の業務	費用の内訳
サービス購入料 1	施設整備費相当	①設計業務 ②工事監理業務 ③建設業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. 事業者の開業に要する費用 c. 什器備品の設置に要する費用 d. その他施設整備に関して初期投資と認められる費用
	作品の収集・設置業務費相当	①作品の収集・設置業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. その他左記業務の実施に必要な費用 ※作品購入費用は除く。
	開館準備業務費相当	①開館準備業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. その他左記業務の実施に必要な費用
サービス購入料 2	SPC運営費相当	—	a. SPCの運営に係る直接の費用
	運営費相当	①運営業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. その他左記業務の実施に必要な費用
	維持管理費相当	①維持管理業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. その他左記業務の実施に必要な費用
	その他	—	保険料、公租公課など上記に含まれない費用

### 2 サービス購入料の考え方

#### (1) サービス購入料 1

##### ①算定方法

要求水準書に示す事業者の業務のうち設計・建設・工事監理業務に要する設計費、建設工事費、工事監理費、施設等の引渡しに係る費用、SPC設立関連費、作品の収集・設置業務費、開館準備業務費、その他関連費用、及びこれらにかかる事業者利益等の費用の相当額とする。

## ②支払方法

設計費、建設工事費、工事監理費、施設等の引渡しに係る費用、及びこれら関連する費用と事業者利益等については年度ごとの出来高払いとする。ただし、本施設等の引渡し後の支払額は支払済みの金額を除いた残額とする。出来高払金額の算定式は以下の通り。

$$\text{出来高払金額} = (\text{検査により認定した出来高に相当する金額}) \\ \times 9/10 - (\text{前会計年度までの支払金額})$$

SPC設立関連費、作品の収集・設置業務費、開館準備業務費、及びこれら関連する費用と事業者利益等については、建設業務に関する費用の最終支払い時に支払う。

## ③サービス購入料の見直し要素

事業契約書に定める。

## (2) サービス購入料 2

### ①算定方法

サービス購入料2は、要求水準書に示す事業者の業務のうち運営業務、維持管理業務に要する費用、SPC管理費、その他関連費用、及びこれらにかかる事業者利益等から、利用者から徴収する施設利用料金収入（民間自主事業による収入を除く。）を差し引いた額とする。

施設利用料金収入は、常設展示観覧料、企画展示観覧料、貸室使用料、広告料収入、イベント実施により参加者から徴収した参加費等とする。

### ②支払方法

平成32年4月を第一回とし、平成47年1月を最終回とする年4回、全60回に分けて支払う。当該年度の支払額は、当該費用を事業期間年数で均等割した金額とする。一回の支払額は、当該年度の支払い額を年間の支払い回数で均等割りした金額とする。

### ③サービス購入料の見直し要素

事業契約書に定める。

### ④SPCの収入について

#### ア 算定方法

事業者が市の示した要求水準どおりに業務を実施する中で得られる収入とする。ただし当該収入が、市の計画した収入に対して3割以上超過する場合は、3割超の部分について50%を市に返還するものとする。当該収入が、市の計画した収入に対して3割未満超過する場合は、市は返還を求めない。

なお、市の計画した収入は年額63,688,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とす

る。したがって市の計画した収入を3割超過する収入は、82,794,400円（消費税及び地方消費税を含む。）である。

算定例

【例1】SPCの収入が70,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）のとき、市に返還する金額は0円。

【例2】SPCの収入が90,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）のとき、市に返還する金額は $(90,000,000 - 82,794,400) \times 0.5 = 3,602,800$ 円（消費税及び地方消費税を含む。）。

また、毎会計年度において、事業者が市の示した要求水準どおりに業務を実施する中で、施設利用料金収入が市の計画した収入を下回った場合は、市及び事業者はサービス購入料の見直しのための協議をすることができる。

いずれの場合においても、市及び事業者は、3年に一度、サービス購入料見直しのための協議を行うこととする。

### 3 市が計画した収入の内訳

市が計画した収入は、常設展示観覧料、企画展示観覧料、貸室使用料、その他収入からなる。

#### (1) 常設展示観覧料及び企画展示観覧料

年間の有料入場者数を67,000人、年間の入場料金収入を58,500,000円と計画している。

本市の有料入場者数想定は以下の通り。

	一般（人）	大学生（人）	合計（人）
常設展のみ入場	7,000	500	7,500
企画展のみ入場	7,000	500	7,500
常設展と企画展に入場	50,000	2,000	52,000
合計	64,000	3,000	67,000

#### (2) 貸室使用料金収入

貸室の床面積400㎡、稼働率50%、年間の貸館料金収入を4,800,000円と計画している。

#### (3) その他収入

イベントの参加料金及びメンバーシップ収入を想定し、年間388,000円と計画している。

### 4 モニタリング

本事業を行う事業者は、本施設等の整備業務、作品収集・設置業務、開館準備業務、運営業務、維持管理業務、附帯事業の実施を委ねられた事業主体として、事業契約書等に基づき、適切に業務を実施することが求められる。

このため、本市は、運営・維持管理業務及び附帯事業開始後、モニタリングを実施し、本施設等



の運営業務、維持管理業務、及び民間自主事業が適切に実施され、要求水準等を満たしているかを確認する。

モニタリングの結果、本施設等の運営・維持管理業務及び民間自主事業が適切に実施していることが確認されない場合、市は事業者に対し是正勧告，サービス購入料の減額等の措置を行う。詳細は事業契約書に定める。

## 別紙2 定期借地料の下限額、行政財産目的外使用料、及び既存施設譲渡額の下限額の算出方法

### 1. 定期借地料の下限額及び行政財産目的外使用料

定期借地料は弘前市公有財産規則に基づき、弘前市行政財産使用料徴収条例に準じて、行政財産目的外使用料は弘前市行政財産使用料徴収条例に基づいて算出する。当該条例に示されている使用料の算定方法は下表の通り。

弘前市行政財産使用料徴収条例 別表

区分	使用料（月額）	摘要
土地	当該土地の評価額に1,000分の3.4を乗じて算定した額。ただし、使用期間が1か月に満たない場合は、当該算定した額に100分の108を乗じて得た額とする	1. 使用面積が1平方メートル未満であるとき、又は使用面積に1平方メートル未満の端数があるときは、1平方メートルとして計算する。 2. 使用期間が1か月未満であるとき、又は使用期間に1か月未満の端数があるときは、その全期間又は端数部分についての使用料は、日割で計算する。
建物	当該建物の評価額(建物の一部を使用する場合は、使用部分に係る評価額)に1,000分の3.4を乗じて算定した額に100分の108を乗じて得た額	
ただし、土地及び建物について上の額によることが著しく不相当と認められるとき、又は土地及び建物以外の行政財産の使用を許可したときは、別に市長が定める額		

上記の規定に準じ、定期借地料の下限額は以下の通りとする。

$$\text{定期借地料（月額）} = 31,000\text{円} \times \text{使用面積（m}^2\text{）} \times 3.4/1,000$$

上記の規定に基づき、本施設の行政財産目的外使用料は以下の通りとする。

$$\begin{aligned} & \text{1平方メートル当たりの行政財産目的外使用料日額} \\ & = (\text{改修工事費/施設延床面積}) \times 3.4/1,000 \times 108/100 \end{aligned}$$

### 2. 既存施設譲渡額の下限額

附帯事業の実施に際してC棟を活用又は解体する場合には、C棟を市から附帯事業の実施者へ譲渡する。譲渡額の下限額は市の必要経費分の43,200円とする。

### 3. 事業用定期借地権設定契約に係る合意書及び物件売買契約書の締結

本市と事業者は、事業者の提案に基づく附帯事業を実施するにあたり必要なときは、その実施場所について、民間収益施設的设计完了時(着工前)に事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。事業用定期借地権設定契約の内容については、【資料6 事業用定期借地権設定契約に係る合意書(案)】によるものとする。

また、附帯事業の実施に際してC棟を活用又は解体する場合には、C棟を市から事業者へ譲渡するものとし、PFI事業契約と同時に物件売買契約を締結するものとする。また、物権売買契約の内容については、【資料7物件売買契約書（案）】によるものとする。

### 別紙3 作品の収集・設置業務の予算規模

施設開館にあたって必要なコレクション形成のために事業者が収集・設置する作品について、当該作品の購入費用または制作に関し作家等に支払う費用に充てるため、市は「(仮称) 弘前市芸術文化施設作品収集基金」を設置する予定である。市は当該基金について、以下に示す金額を積み立てる予定であり、これを前提条件として提案を行うこと。

当該作品については、展示替え等を想定し、常設展示作品として恒久的に展示する作品以外の作品を提案してもよい。

なお本紙に示す額は現時点での想定額であり、今後変更の可能性がある。

(仮称) 弘前市芸術文化施設作品収集基金の積立額 (予定)

時期	金額
平成29年度	1億円
平成30年度	1億円
平成31年度	1億円

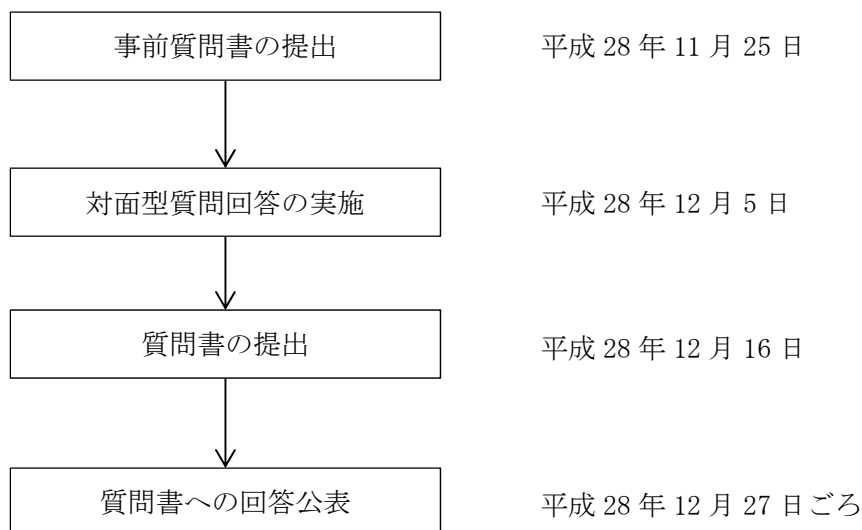
## 別紙4 対面型質問回答の実施方法

本市は、参加資格審査を通過した応募者を対象に、具体的な提案内容に係る要求水準の達成の是非について、質問書を事前に受領したうえで、個別対面により質問回答を行う。

なお、質問書及び個別対面の内容は、原則として公表する。ただし、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものの取り扱い、別途協議の上、決定する。また、個別対面の過程で、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となった場合は、募集要項等の修正、応募者に対する補足説明等の手続きを行う。

### 1 実施フロー

対面型質問回答の実施フローは、以下に示すとおりである。



### 2 実施方法

#### (1) 事前質問書の提出

本市は、具体的な提案内容に係る要求水準の達成の確認等に対する質問を次のとおり受け付ける。

##### ア 提出期限

平成28年11月25日（金）午後5時（必着）

##### イ 提出方法

「対面型質問回答に関する事前質問書」（様式8）により質問書を作成し、提出期限までにIVの6の事務局へ電子メール（添付ファイル）により提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問書の作成に使用するソフトは、Microsoft Excelとする。

## (2) 対面型質問回答の実施

本市は、「対面型質問回答に関する事前質問書」（様式8）の質問事項について、各応募者と個別対面により質問回答を行う。ただし、配置図などの設計図書による説明を要する質問事項については、所要時間の範囲であれば、追加による質問を認めるものとする。なお、質問の明確化に際して必要があると認める場合、本市より応募者に対し、確認を行うことがある。

質問回答の基本的な実施方法については、以下を想定している。詳細については、参加資格審査結果の通知後、応募者の代表企業に通知する。

### ア 開催日時

平成28年12月5日（月）（予備日：平成28年12月6日（火））

### イ 所要時間

1応募者あたり2～3時間程度

### ウ 質問回答の内容

本市は、応募者に対するアドバイスは行わず、質問に対して、要求水準を満たすものであるか否かについて回答する。

また、各々の質問について、公開の是非を協議する。

### エ 持参資料

応募者は、質問回答の実施に際して、質問に係る参考資料を持参することができる。

## (3) 質問書の提出

本市は、事前質問書による質問及び（2）にて生じた追加質問をまとめた「対面型質問回答に関する質問書」（様式9）を次のとおり受け付ける。

### ア 提出期限

平成28年12月16日（金）午後5時（必着）

### イ 提出方法

「対面型質問回答に関する質問書」（様式9）により質問書を作成し、提出期限までにIVの6の事務局へ電子メール（添付ファイル）により提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問書の作成に使用するソフトは、Microsoft Excelとする。

## (4) 質問書への回答

本市は、要求水準達成に関する質問への回答のうち、公開と判断された質問について、平成28年12月27日以降に本市のウェブサイトで公表する。また、非公開と判断された質問については、同日までに質問した応募者へ回答を行う。

なお、対面型質問回答の内容は、質問書への回答を経た段階で効力を発するものとする。

### 3 実施体制

#### (1) 応募者

応募者は、応募者の構成員等の中から、質問回答の参加者を選定することができる。

#### (2) 発注者

質問回答における発注者の体制は、審査部会の一部委員及び事務局等とする。

## 別紙5 修繕の考え方

### 1 修繕範囲の区分

本施設が大正期に建設された建造物であること、ならびに耐震改修工事に際して既存施設の躯体と新たに設置される補強材が一体不可分になる可能性があることから、構造躯体及び外壁に関する修繕は市が行うこととする。

事業者は構造躯体及び外壁以外について長期修繕計画を作成し、当該計画に従って修繕を実施する。

### 2 修繕費用の想定額

市は事業者が事業期間中に負担する修繕費用について、31,500,000円（税抜）と計画している（年平均2,100,000円）。事業者は市の計画する額を目安に長期修繕計画を提案すること。