

（仮称）宇治川太閤堤跡歴史公園整備運営事業

実施方針

平成 27 年 6 月

 宇治市

目次

1.	特定事業の選定に関する事項	2
(1)	事業の内容に関する事項	2
(2)	特定事業の選定方法等に関する事項	6
2.	民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
(1)	民間事業者の選定に係る基本的な考え方	7
(2)	募集及び選定に関するスケジュール	7
(3)	民間事業者の募集手続き等	8
(4)	参加資格	9
(5)	事業提案審査及び選定に関する事項	12
(6)	契約に関する基本的な考え方	13
(7)	提出書類の取扱い	13
3.	SPC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	14
(1)	予想されるリスクと責任分担	14
(2)	事業の実施状況のモニタリング	14
(3)	入札保証金	14
(4)	契約保証金の納付等	14
4.	公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項	15
(1)	立地に関する事項	15
(2)	行政財産の貸付に関する事項	15
(3)	施設要件等	15
5.	事業契約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	16
(1)	係争事由に係る基本的な考え方	16
(2)	管轄裁判所の指定	16
6.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	16
(1)	事業の継続に関する基本的な考え方	16
(2)	事業の継続が困難になった場合の措置	16
(3)	金融機関等と市との協議	17
7.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	17
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	17
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	17
(3)	株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて	18
(4)	その他の支援に関する事項	18
8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	18
(1)	債務負担行為等	18
(2)	情報公開及び情報提供	18
(3)	応募に伴う費用負担	18

(4) 問合せ先.....18

別紙 1 位置図

別紙 2 リスク分担表(案)

様式 1 実施方針等説明会参加申込書

様式 2 実施方針に関する質問書

様式 3 実施方針に関する意見書

宇治市（以下、「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」（平成 11年法律第 117号。以下、「PFI法」という。）に基づき、（仮称）宇治川太閤堤跡歴史公園整備運営事業（以下、「本事業」という。）の実施に関する方針（以下、「実施方針」という。）について公表する。

平成27年6月29日

宇治市長
山本 正

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業の内容に関する事項

事業名称

(仮称) 宇治川太閤堤跡歴史公園整備運営事業

公共施設の種類等

ア 名称

1) (仮称) 宇治川太閤堤跡歴史公園地域・観光交流センター(以下、「本施設」という。)

イ 種類

- 1) 公園施設
- 2) 観光交流センター、地域交流センター

公共施設の管理者の名称

宇治市長 山本 正

事業の目的

本事業は、宇治の歴史・文化へと誘う玄関口として、周辺地域と連携して周遊観光を促し、宇治の観光振興及び地域振興を図ることを目的とする。また、国指定史跡宇治川太閤堤跡の歴史や宇治茶の魅力を広く発信する事業とし、以下の4つを本事業の目的とする。

- ・国指定史跡宇治川太閤堤跡の保存・活用
- ・宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信
- ・宇治茶の魅力発信
- ・地域住民の相互の交流の推進

事業概要

ア 事業方式

本事業は、民間事業者が施設等を整備し、施設等完成後に市に所有権を移転し、事業期間中、市が施設の所有権を有したまま、民間事業者が維持管理・運営を行うBTO(Build, Transfer and Operate)方式とする。

イ 業務範囲

本事業を実施する民間事業者として市より決定された民間事業者(以下、「優先交渉権者」という。)は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社(以下、「SPC(Special Purpose Company)」という。)を設立し、SPCは以下の業務を実施する。

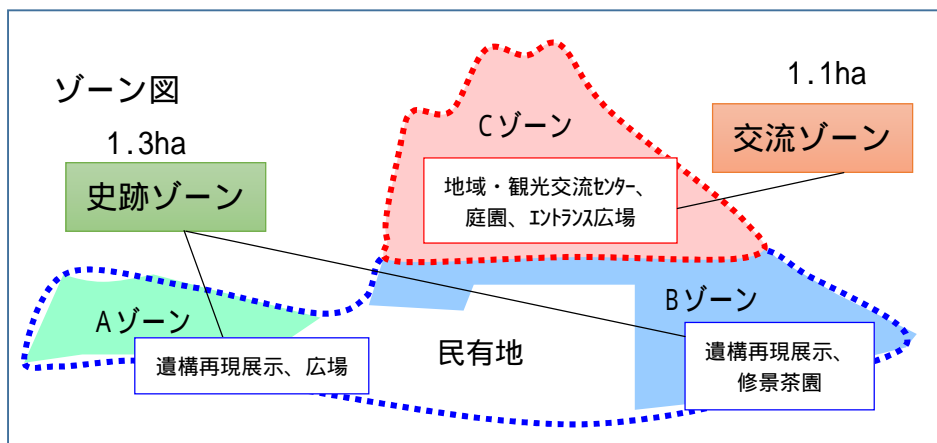
- 1) 設計業務(史跡ゾーンを除く)
 - ・設計業務
 - ・設計業務に伴う報告等

- ・市への設計図書の提出
 - ・建築確認・許認可等の手続き
 - ・その他必要な業務
- 2) 建設業務（史跡ゾーンを除く）
- ・建設工事業務
 - ・建設工事業務に伴う報告等
 - ・展示製作及び設置業務
 - ・その他必要な業務
- 3) 工事監理業務（史跡ゾーンを除く）
- ・工事監理業務
 - ・工事監理業務に伴う報告等
 - ・その他必要な業務
- 4) 維持管理業務
- ・建築物保守管理業務
 - ・建築設備保守管理業務
 - ・什器備品等保守管理業務
 - ・清掃業務
 - ・警備業務
 - ・施設修繕及び更新業務
 - ・外構施設保守管理業務
 - ・駐車場保守管理業務
 - ・植栽維持管理業務（ 1）
- 5) 運営業務
- ・受付・予約管理業務（ 2）
 - ・利用料金徴収業務
 - ・館内案内、団体対応業務（ 3）
 - ・展示企画業務（ 4）
 - ・地域イベント等企画・運営業務
 - ・茶体験プログラムの企画・運営業務
 - ・備品、消耗品等調達業務
 - ・レストラン・喫茶運営業務
 - ・ミュージアムショップ運営業務
 - ・地域交流・観光交流講座の企画・運営業務（ 5）
 - ・観光案内業務（ 6）
 - ・広報活動業務
 - ・事業統括業務
 - ・駐車場運営業務（ 7）（ 8）

- 1 修景茶園の植栽維持管理業務は、市が指定する茶業関係団体と連携することを想定している。
- 2 エントランス広場等の受付・予約も含まれる。行政利用の庁内調整は市とする。
- 3 市が指定する学校対応や行政視察等の受け入れに伴う館内案内、団体対応業務は市が行う。
- 4 展示内容は、市と協議して決定するものとする。
- 5 宇治茶・歴史・文化に関する内容を扱う場合は、市と協議して決定するものとする。
- 6 宇治市観光協会が提供する観光情報の案内を想定しているが、SPC が一部の企業等と提携し、企業PR等を行い、収入を得ることも可能とする。
- 7 臨時駐車場運営業務を含む。(周辺の駐車場が満車で、かつ、エントランス広場でイベントが開催されていない時に、エントランス広場を観光用臨時駐車場として利用することを想定している。)
- 8 観光バス等の大型車の駐車場については、現在、宇治公民館跡地の活用も視野に入れて検討中である。当該地を駐車場として活用する目的が立った場合、管理運営を事業範囲に含めることがある。

(仮称) 宇治川太閤堤跡歴史公園におけるゾーン図と業務範囲

項目	史跡ゾーン		交流ゾーン
	Aゾーン 遺構再現展示、広場	Bゾーン 遺構再現展示、 修景茶園	Cゾーン 地域・観光交流センター、 庭園、エントランス広場
設計・建設	公	公	民
維持管理	民	民	民
運営	民	民	民



(仮称) 宇治川太閤堤跡歴史公園のゾーン図

ウ 公共の支払いに関する事項

SPC に対する支払いは、以下の 3 種からなる。

- 1) 設計・建設・工事監理に対するサービス対価
 - ・本施設の設計・建設・工事監理に対する対価
- 2) 史跡ゾーンの維持管理・運営に対するサービス対価
 - ・遺構再現展示の維持管理・運営に対する対価
 - ・広場の維持管理・運営に対する対価
 - ・修景茶園の維持管理・運営に対する対価
- 3) 交流ゾーンの維持管理・運営に対するサービス対価
 - ・観光交流機能 A (歴史・文化の情報発信) に対する対価
 - ・観光交流機能 B (宇治茶体験) に対する対価
 - ・地域交流機能に対する対価
 - ・憩い・くつろぎ機能に対する対価

設計・建設・工事監理に対するサービス対価は、設計・建設期間中の一括支払い及び建設工事完了後から事業期間終了までの間で支払う割賦払いとする。

維持管理・運営に対するサービス対価は、供用開始から事業期間終了までの間、SPC に支払う。なお、観光交流機能 A 及び B 並びに地域交流機能については、次頁才に記載する運営より得られるサービス対価以外の SPC 収入の不足分をサービス対価として支払うものとする。

詳細は、募集要項等で示す。

エ 事業スケジュール

日程	内容
平成 27 年 6 月	実施方針等の公表
平成 27 年 10 月	募集要項等の公表
平成 27 年 12 月～平成 28 年 3 月	提案書受付
平成 28 年 6 月	優先交渉権者決定
平成 28 年 8 月	仮契約の締結
平成 28 年 10 月	事業契約の締結
平成 28 年 10 月	修景茶園の維持管理開始
平成 28 年 10 月～平成 31 年 3 月	本施設の設計・建設
平成 31 年 4 月～平成 31 年 8 月	本施設の供用開始準備
平成 31 年 9 月	本施設の供用開始
平成 47 年 3 月	事業契約終了

オ SPC の収入

上記ウに示すサービス対価の他、SPC は自ら收受できる収入として、地域・観光交流センター内の歴史・文化の情報発信スペースの入館料、ミュージアムショップの運営から得られる収入、レストラン・喫茶の運営から得られる収入、茶体験プログラムの企画・運営から得られる収入、貸し会議室・講座から得られる収入、駐車場の運営から得られる収入等がある。また、提案により、観光案内による収入、エントランスホール、庭園及びエントランス広場の一時利用等による収入についても得ることができる。

カ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成 47 年 3 月 31 日までの期間（約 15 年間）とする。また、本施設の供用開始日は平成 31 年 9 月を予定している。

法令等の遵守

民間事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

（ 2 ） 特定事業の選定方法等に関する事項

選定方法

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、従来型の手法により実施した場合に比べて、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

選定基準・手順

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。

ア コスト算出による定量的評価

本事業を市が自ら実施する場合の公共負担額と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を算出のうえ、これを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

イ PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

ウ 上記ア及びイを踏まえた VFM（Value for Money）の検討による総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに本実施方針に関する質問及び意見等を総合的に勘案したうえで、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

- 1) 公共サービスが同一水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮

減が期待できること。

- 2) 公的財政負担が同一の水準にある場合において公的サービスの水準の向上を期待できること。

選定結果の公表方法

前項の選考基準・手順に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、VFM の評価を明らかにしたうえで、平成 27 年 9 月に市ホームページにて公表する。なお、特定事業の選定を行わない場合にあっても同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

民間事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 募集及び選定に関するスケジュール

民間事業者の募集及び選定に関するスケジュールは概ね下表のとおりである。

日程	内容
平成 27 年 6 月 29 日	実施方針等の公表
平成 27 年 7 月 9 日	実施方針等に関する説明会
平成 27 年 7 月下旬	実施方針等に関する質問及び意見の受付
平成 27 年 8 月中旬	実施方針等に関する質問回答公表
平成 27 年 9 月上旬	特定事業の選定・公表
平成 27 年 10 月下旬	募集要項等の公表
平成 27 年 11 月中旬	参加表明書、参加資格確認申請、募集要項等に関する質問受付（第 1 回）
平成 27 年 12 月上旬	募集要項等に関する質問回答公表（第 1 回）
平成 27 年 12 月中旬	参加資格審査結果の通知
平成 28 年 1 月上旬	募集要項等に関する質問受付（第 2 回）
平成 28 年 2 月上旬	募集要項等に関する質問回答公表（第 2 回）
平成 28 年 3 月上旬	提案書の提出期限
平成 28 年 6 月上旬	優先交渉権者の決定公表
平成 28 年 8 月中旬	仮契約の締結
平成 28 年 10 月	事業契約の締結
平成 31 年 4 月	供用開始準備
平成 31 年 9 月	供用開始
平成 47 年 3 月	事業契約終了

(3) 民間事業者の募集手続き等

実施方針等の公表、実施方針等に関する説明会及び現地説明会

本事業への民間事業者の参入促進に向け、実施方針等を閲覧に供するとともに、実施方針等に関する説明会及び現地説明会を下記により開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方を説明する。

ア 開催日時等

a. 実施方針等に関する説明会

日時	平成 27 年 7 月 9 日 10 時から
場所	宇治市宇治琵琶 45-14 宇治市生涯学習センター 第 1 ホール

b. 現地説明会

日時	平成 27 年 7 月 9 日 13 時 30 分から
場所	宇治市菟道丸山 地内 史跡宇治川太閤堤跡付近

イ 参加申込方法

参加申込期限	平成 27 年 7 月 3 日 17 時まで
受付方法	電子メールによる送信にて受け付ける。
申込書の様式	説明会の参加希望については、様式 1 の書式を用いること。 説明会への参加人数については 1 社 2 名までとする。
提出先	taiko-rekishikoen@city.uji.kyoto.jp

ウ 注意事項

説明会当日は、資料は特に配布しないので、市ホームページから実施方針等をダウンロードして持参すること。

実施方針等に関する質問及び意見の受付並びに実施方針等に関する質問回答公表
実施方針等の記載内容に関する質問及び意見の受付並びに質問への回答については下記により行う。

ア 実施方針等に関する質問及び意見の提出

提出期限	平成 27 年 6 月 29 日～平成 27 年 7 月 24 日 17 時まで
受付方法	電子メールによる送信にて受け付ける。
申込書の様式	様式 2：実施方針に関する質問書 様式 3：実施方針に関する意見書

提出先	taiko-rekishikoen@city.uji.kyoto.jp
-----	-------------------------------------

イ 実施方針等に関する質問回答

公表日	平成 27 年 8 月 14 日
公表方法	市ホームページで公表する。

募集要項等の公表

市は、特定事業の選定を行った場合は、実施方針等に対する民間事業者等からの意見等を踏まえ、募集要項等（募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、事業契約書（案）等を含む。以下「募集要項等」という。）を市ホームページで公表する。

募集要項等に関する質問受付、募集要項等に関する質問回答公表

募集要項等に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程等は、募集要項等にて提示する。

参加表明書、参加資格確認申請の受付及び参加資格審査結果の通知

市は、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類（以下、あわせて「参加表明書等」という。）を提出した民間事業者（以下、「応募者」という。）を対象に参加資格の有無を確認し、参加資格確認の結果を各応募者に通知する。

なお、参加表明書等の提出方法及び時期並びに必要な書類の詳細等については、募集要項等にて提示する。

提案書の受付

市は、参加資格が確認された応募者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、必要であると判断した場合は応募者に対しヒアリングを行うこともある。

優先交渉権者の決定公表

市は、提案書の審査により優先交渉権者を決定し、応募者に通知するとともに、選定結果及び評価結果について、市ホームページで公表する。

仮契約、事業契約の締結

市は、優先交渉権者が本事業を実施するために設立した SPC と仮契約を締結し、議会の議決を経た後、事業契約を締結する。

（４）参加資格

応募者の構成等

ア 応募者

応募者とは、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる者（SPC から各業務を直接請負う又は受託する者）により構成されることを基本とし、一企業（以下「応募企業」という。）とすることも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。）とすることも可能とする。

イ 構成員

構成員とは、応募者を構成し、SPC に対して出資を行う企業であり、参加表明書への明記を求める企業とする。

ウ 代表企業

構成員のうち、応募者を代表する企業とする。なお、代表企業は以下の要件を満たすこと。

- 1) 本事業における応募手続きを行うこと。
- 2) 事業期間にわたり、SPC に対する出資割合を最大とすること。

エ 協力企業

協力企業とは、構成員以外の企業であって、SPC から本事業における業務を直接受託する企業であり、参加表明書への明記を求める企業とする。

オ 留意事項

- 1) 応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業とはなれない。ただし、市が SPC との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の協力企業が、SPC の業務等を支援及び協力することは可能とする。
- 2) 参加表明書等の提出後、応募者の構成員及び協力企業の変更は認めない。ただし、市長が特に必要であると認めるときは、この限りではない。

応募者の参加資格要件

ア 一般的要件

応募者は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- 1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- 2) 宇治市入札参加資格者名簿に登載されていること。なお、平成 27 年 7 月 1 日から平成 27 年 7 月 14 日まで、宇治市総務部契約課にて入札参加資格の追加申請を受け付けている。
- 3) 宇治市から、宇治市入札等参加資格の停止に関する要領の規定に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- 4) 参加表明書受付締切日現在、宇治市税（市民税（特別徴収分・普通徴収分）、法人市民

税、固定資産税・都市計画税（土地・家屋）固定資産税（償却資産）又は事業所税を滞納していないこと。また、消費税又は地方消費税を滞納していないこと。

- 5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てをしていない又は申立てをされていないこと。ただし、更生開始手続又は再生開始手続が決定された場合を除く。
- 6) 市が、本事業についてアドバイザー業務を委託したパシフィックコンサルタンツ株式会社及びパシフィックコンサルタンツ株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利・友常法律事務所並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がないこと。
- 7) 宇治市 PFI 事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がないこと。
- 8) 選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、不正な働きかけ・接触を行っていないこと。なお、選定委員への不正な働きかけ・接触を行った応募者は、本事業の参加資格を喪失するものとする。
- 9) PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。
- 10) 宇治市暴力団排除条例（平成 25 年宇治市条例第 43 号）第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等又は同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

イ 各業務にあたる者の要件

応募者のうち、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる者は、それぞれ次の要件を満たすこと。なお、4)及び5)の実績要件については、複数の企業で満たせば足りるものとする。

1) 設計業務にあたる者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。

2) 建設業務にあたる者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ・ 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建築一式工事につき、許可を受けた者であること。
- ・ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める直前の経営事項審査（以下、「経審」という。）の総合評価値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における建築一式の総合評価値が 1,200 点以上の者であること。ただし、建設業務を行うもののうちの 1 者が満たせば良いものとする。

3) 工事監理業務にあたる者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。

4) 維持管理業務にあたる者

- ・平成 17 年度以降に、公園の維持管理業務実績があること。（ただし、1 年間以上継続したものに限る。）
- ・平成 17 年度以降に、本施設と同規模程度の施設の維持管理業務実績があること。（ただし、1 年間以上継続したものに限る。）

5) 運營業務にあたる者

- ・平成 17 年度以降に、博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）上の登録博物館（第 2 条第 1 項）又は博物館相当施設（第 29 条）における展示制作、設置及び運營業務実績があること。
- ・平成 17 年度以降に、複合施設の運営実績があること。（ただし、1 年間以上継続したものに限る。）なお、「複合施設」とは、複数の異なる機能を有する施設をいう。

参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は平成 27 年 11 月ごろを予定しており、詳細は募集要項等で公表する。

参加資格の喪失

参加資格確認基準日の翌日から優先交渉権者選定日までの間に、応募者の構成員又は協力企業が上記 に示す資格を欠くに至った場合には、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。

（ 5 ） 事業提案審査及び選定に関する事項

選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の決定にあたり、PFI 法第 11 条に定める客観的な評価を行うために、宇治市 PFI 事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置した。なお、選定委員会及び委員構成は非公開とする。

審査内容

選定委員会は次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準（優先交渉権者選定基準）については、募集要項等と併せて公表する。

ア 参加資格確認

- 1) 応募者の参加資格要件の確認

イ 提案審査

- 1) 提案書類審査

2) 価格審査

ウ 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会での審査結果を基に優先交渉権者を決定し、その結果を公表するとともに優先交渉権者と基本協定を締結する。その後、当該優先交渉権者が設立した SPC と仮契約を締結し、議会の議決を経た後、事業契約を締結する。

ただし、優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結前までの間に、優先交渉権者の構成員または協力企業が、上記(4) に示す資格を欠くに至った場合、又は上記(4) に示す制限に該当する事態が生じた場合には、この限りではない。

(6) 契約に関する基本的な考え方

基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者の決定後速やかに、基本協定書(案)に基づき市と基本協定を締結しなければならない。

SPC の設立

本事業に係る民間事業者選定の結果、優先交渉権者として選定された応募者は、仮契約締結までに会社法(平成17年7月26日法律第86号)に定める株式会社として本事業を実施する SPC を宇治市内に設立するものとする。

事業契約の締結

市は、事業契約書(案)に基づき優先交渉権者又は SPC と事業契約の内容等の詳細について協議を行う。協議が整い、宇治市議会の議決を経た後、SPC と事業契約を締結する。

(7) 提出書類の取扱い

著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属する。ただし、公表、展示その他市が本事業に関し、必要と認める用途に用いる場合は、市はこれを無償で使用できるものとする。

また、市は、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の公表の目的以外には使用しないこととし、提出を受けた資料の返却は行わない。

特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法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、施行方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

3. SPC 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) 予想されるリスクと責任分担

市と SPC の責任分担は、原則として別紙 2 リスク分担表(案)によることとし、応募者からの意見等を踏まえ、必要な事項については募集要項等にて提示する。

(2) 事業の実施状況のモニタリング

モニタリングの実施

市は、SPC が業務を確実に遂行し、「要求水準書」に規定した性能及びサービス水準を達成しているか否かを確認するため事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市は、SPC から報告を求め、市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行い、要求した性能に適合しない場合には改善を求めることができる。

モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等にて提示する。

SPC に対する支払い額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されず、改善されない場合、市は SPC に対して支払額の減額等を行うことができる。減額等の考え方については、募集要項等にて提示する。

(3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(4) 契約保証金の納付等

市は、事業契約に基づいて SPC が実施する業務の履行を確保するため、次のいずれかによる事業契約の保証を求めることを予定している。なお、契約保証金の額、保険金額又は保証金額は、設計・建設・工事監理の合計金額に相当する額の 100 分の 10 以上とする。

契約保証金の納付

履行保証保険の付保

有価証券その他の担保の提供

- ・有価証券の提供
- ・金融機関又は保証事業会社の保証

4. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園地域・観光交流センター

所在地	宇治市菟道丸山、宇治乙方地内
敷地面積	約 13,100 m ²
用地地域	第一種住居地域
地域・地区	第三種高度地区、風致地区(宇治風致地区)
建蔽率	40%(風致地区の規制による)
容積率	200%
防火指定	準防火地域
文化財関係	埋蔵文化財包蔵地(乙方遺跡)
敷地隣接道路	市道(建築基準法第42条第1項第1号)幅員5.8m~6.5m

(2) 行政財産の貸付に関する事項

市はSPCに対して、レストラン・喫茶及びミュージアムショップに要する床面積に関し、PFI法第69条に基づく貸付を行う。SPCは貸付に伴う賃借料を毎年市に納付するものとする。

(3) 施設要件等

(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園地域・観光交流センター

施設機能	施設利用イメージ	面積	備考
観光交流機能			
歴史・文化の情報発信	<ul style="list-style-type: none"> 宇治の周遊観光に結びつける「宇治茶と宇治の歴史・文化」の情報発信 国内最高の文化財集積地である「宇治のまち」の歴史物語の伝承 宇治茶の価値、太閤堤の歴史的価値の情報発信 	約 850 m ²	団体利用客 約 40 人相当
宇治茶体験	<ul style="list-style-type: none"> 宇治茶の栽培から加工、合組、飲用までを五感を通して学べる各種体験プログラムの開催 (例：茶摘み体験、製茶体験、抹茶加工体験、オリジナル茶作り体験、聞き茶体験など) 		
レストラン・喫茶	<ul style="list-style-type: none"> 宇治茶をテーマにした料理などの提供 	約 350 m ²	50 席相当
ミュージアムショップ	<ul style="list-style-type: none"> 宇治の土産やオリジナル商品の販売 商品をお店で食べることができるスペースも併設 		飲食スペース 20~30 席併設
地域交流機能			
会議室 研修室 実習室	<ul style="list-style-type: none"> 生涯学習や市民活動の場 地域住民の相互交流の場 各種講座やイベント会場 	約 550 m ²	
憩い・くつろぎ機能			
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> 施設の玄関ホール 休憩スペース 宇治のまち情報の発信 市民ギャラリーやステージなど活動発表の場 	約 500 m ²	
展望デッキ	<ul style="list-style-type: none"> 近景の宇治川の流れ、宇治橋、茶園景観、遠景の山々などが眺望できる空間 	約 250 m ²	収容人員 50 名相当

施設機能	施設利用イメージ	面積	備考
その他			
事務室	・常駐職員、従業員等の執務室	任意設定	
休憩室・ロカールーム	・職員及びボランティアスタッフの控室、更衣室		
その他 共用部	・廊下、トイレ、機械室、倉庫、収蔵庫 ・授乳室、ベビールーム		
地域・観光交流センター延べ面積		約 3,000 m ²	
駐車スペース	・駐車場 普通自動車 60 台程度		
庭園	・来訪者が憩いくつろげる空間（例：レストラン・喫茶のオープンカフェ、屋外イベント会場） ・敷地内井戸を水源とする小川、池	約 3,400 m ²	
エントランス広場	・歴史公園の玄関口として来訪者を迎える広場 ・賑わいを創出するイベント会場	約 3,000 m ²	

上記の施設計画は市が想定したものであり、詳細は応募者からの提案に委ねるものである。具体的内容については、今後公表される要求水準書を参照のこと。

5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

市と SPC との間で締結する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、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

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

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 事業の継続に関する基本的な考え方

優先交渉権者として選定された応募者は、SPC の設立等により出資企業からの倒産隔離をあらかじめ講じることとする。また、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、市及び SPC の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

(2) 事業の継続が困難になった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

SPC の責めに帰すべき理由により事業の継続が困難となった場合の措置

ア SPC の提供するサービス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 SPC の責めに帰すべき理由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、SPC に対して、修復勧告を行い、一定期間内での修復策の提出及び実施を求めることができる。SPC が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、事業

契約を解除することができる。

- イ SPC が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は、事業契約を解除することができる。
- ウ 前2項の規定により、市が事業契約を解除した場合、SPC は市に生じた損害を賠償しなければならない。

市の責めに帰すべき理由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、SPC は事業契約を解除することができる。
- イ 前項の規定により SPC が事業契約を解除した場合、市は、SPC に生じた損害を賠償する。

当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

不可抗力その他市又は SPC の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市及び SPC は事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、市及び SPC は、事業契約を解除することができる。

(3) 金融機関等と市との協議

本事業の安定的な継続を図るために、市は必要に応じて一定の事項について、あらかじめ SPC に本事業に関して資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行う予定としている。

その他、本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書に定める。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

SPC 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、それによることとする。

なお、市は、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していない。今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合は、市は当該措置の適用以降の事業契約上の措置について検討を行うものとする。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

SPC が本事業を実施するにあたり、財政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は、市はこれらの支援を SPC が受けることができるように協力するものとする。

(3) 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の対象事業であり、応募者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として提案（応募）することができる。

なお、本規定は株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資を確約するものではなく、同機構の出融資の詳細、条件等については、応募者が直接同社に問い合わせを行うこと。

（連絡先） 株式会社民間資金等活用事業推進機構

TEL : 03-6256-0071（代）

(4) その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

市は、事業実施に必要な許認可に関し、必要に応じて協力を行う。

法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と民間事業者で協議を行う。

8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 債務負担行為等

債務負担行為の設定に関する議案を平成 27 年 9 月宇治市議会定例会に、事業契約に関する議案を平成 28 年 9 月宇治市議会定例会に提出予定である。

(2) 情報公開及び情報提供

「宇治市情報公開条例」に基づき情報公開を行い、情報提供は適宜、市ホームページで行う。

(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

本実施方針に関する問い合わせ先は、下記のとおりとする。

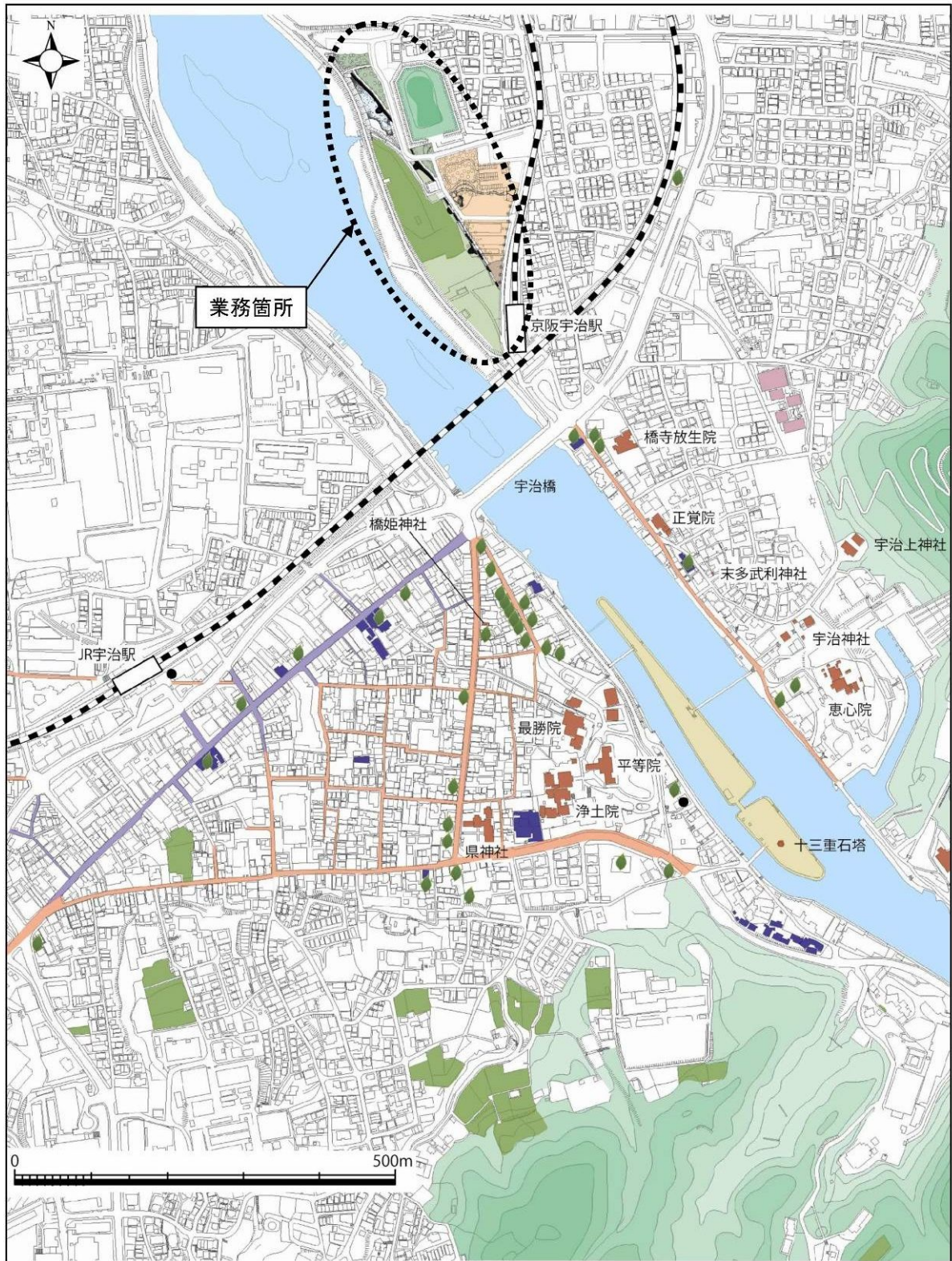
宇治市 都市整備部 歴史まちづくり推進課（宇治市役所本庁舎 6F）

電話 0774-21-1602

ファクシミリ 0774-21-0400

電子メール taiko-rekishikoen@city.uji.kyoto.jp

別紙 1 位置図



別紙2 リスク分担表（案）

リスク項目		リスクの内容	主な負担者	
			市	SPC
共通	募集図書リスク	募集要項，要求水準書等の誤記，提示漏れにより，市の要望事項が達成されない等		
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		
	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等		
		SPCの責に帰すべき事由により事業契約が結べない等		
	計画変更リスク	市の指示による事業範囲の縮小，拡大等		
	近隣対応リスク	本事業の建設そのものに対する住民反対運動等		
		上記以外のもの		
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等		
		上記以外の法令等の変更等		
	税制度変更リスク	SPCの利益に課される税制度の変更等		
		上記以外の税制度の変更等		
	許認可取得リスク	SPCが実施する許認可取得の遅延に関するもの		
	債務不履行リスク	SPCの責に帰すべき事由による債務不履行リスク		
	物価変動リスク	工事費等に係るインフレ，デフレ		
維持管理・運営費に係るインフレ，デフレ				
事業の中止・遅延に関するリスク	市の指示，市の債務不履行によるもの			
	SPCの債務不履行，事業放棄，破綻によるもの			
第三者賠償リスク	SPCが行う業務に起因するもの			
	上記以外の要因によるもの（SPC及び第三者の責に起因しないものに限る）			
不可抗力リスク	天災，暴動の不可抗力による費用の増大，計画遅延，中止等			
設計段階	設計費増大リスク	市の指示または市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大，計画遅延に関するもの		
		SPCの提案内容の不備，変更による設計変更による費用の増大，計画遅延に関するもの		
	測量・調査に起因した損害リスク	市が実施した測量，地質調査部分によるもの		
		SPCが実施した測量，地質調査部分によるもの		
	建設着工遅延リスク	市の指示，提示条件の不備，変更によるもの		
上記以外の要因によるもの				
性能リスク	要求水準の不適合			
建設段階	工事費増大リスク	市の指示，提案条件の不備，変更による工事費の増大		
		上記以外の要因による工事費の増大		
	工事遅延リスク	市の指示，提案条件の不備，変更による工事遅延，未完工による施設の供用開始の遅延		
上記以外の要因による工事遅延，未完工による施設の供用開始の遅延				

リスク項目	リスクの内容	主な負担者	
		市	SPC
一般的損害リスク	工事の目的物，材料，他関連工事に関して生じた損害		
性能リスク	要求水準の不適合		
展示リスク	SPC の責めに帰すべき事由による展示品の盗難、破損に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
所蔵リスク	SPC の責めに帰すべき事由による所蔵品の盗難、破損に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
需要変動リスク	「歴史・文化の情報発信」の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク（ ）		
	「茶体験プログラムの企画・運営」による利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「貸し会議室」の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「レストラン・喫茶運営」及び「ミュージアムショップ運営」による収入の増減に関するリスク		
	「地域イベント」、「地域交流・観光交流講座」等の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「駐車場管理運営」による利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
計画変更リスク	市による事業計画の変更に関するリスク		
性能リスク	要求水準の不適合		
維持管理費増大リスク	SPC の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
施設損傷リスク	SPC の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
茶樹の枯死リスク	SPC の責に帰すべき事由による茶樹の枯死に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
施設劣化リスク	SPC 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		
施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		

維持管理・運営段階

観光交流機能 A（歴史・文化の情報発信）にかかる需要変動リスクは、上ブレ・下ブレ分を共に官民で分担することを想定している。