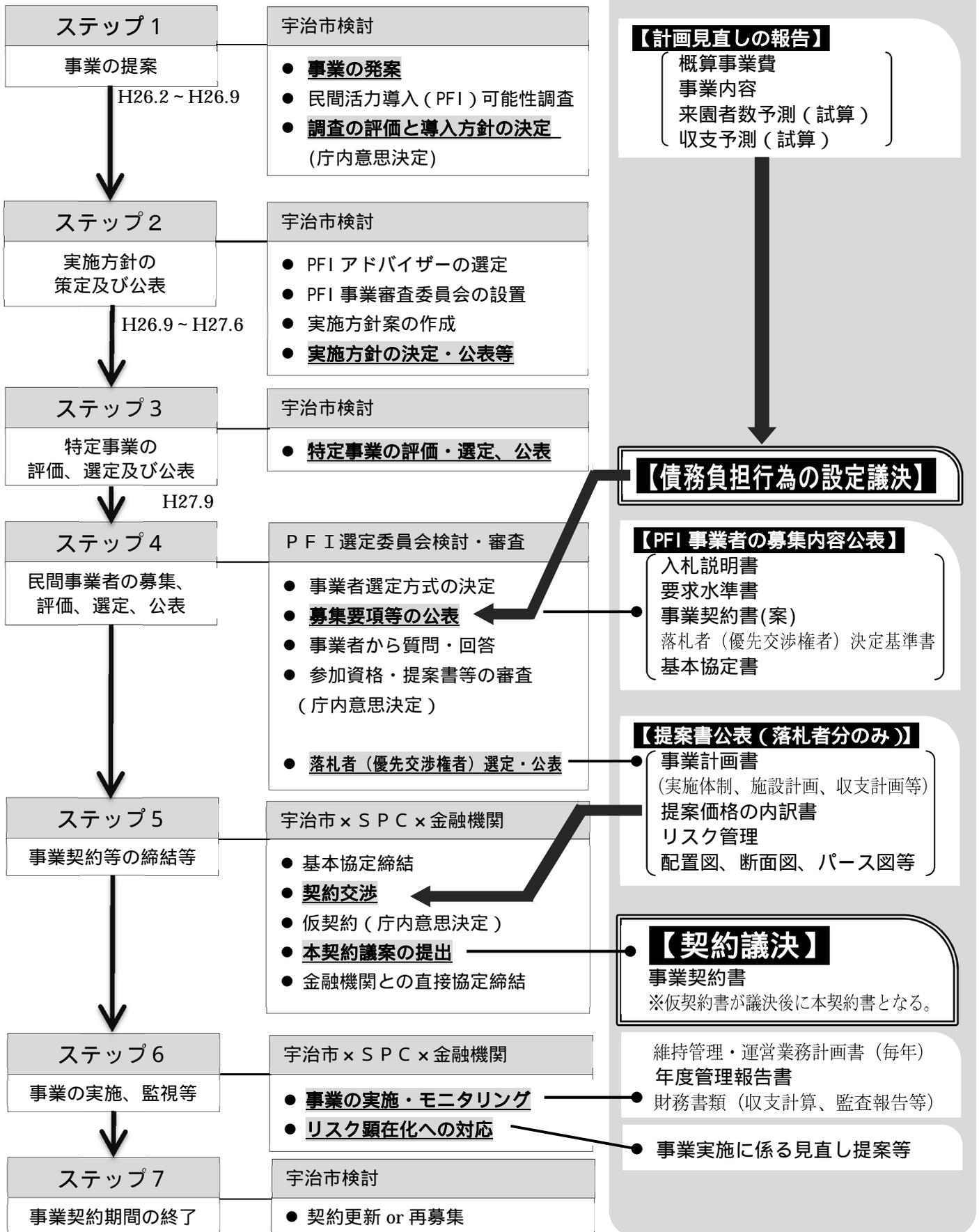


9. PFI 事業の進め方

(1) PFI 事業のプロセス (PFI 方式による事業の流れ)



この図は、PFI 事業のプロセスを示したものであり、宇治市議会への報告等においては、どの段階で議決が必要となるかを表示しています。

(2) 要求水準書等の概要について

歴史公園整備運営事業をPFI方式で実施する場合の主な要求事項及び提案事項の案は以下の通りです。

施設の主な要求事項及び提案事項		
施設名	市が要求するもの	事業者の提案によるもの
ミュージアム	<ul style="list-style-type: none"> ・「宇治茶と宇治の歴史・文化」の情報発信の実施 ・宇治川太閤堤跡の情報発信の実施 ・映像音響設備の設置 ・年中無休の運営 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信設備の内容 ・映像音響機器類の内容 ・営業時間 ・施設面積
宇治茶体験・体験室	<ul style="list-style-type: none"> ・茶摘み体験の実施 ・体験室は40名程度が収容できること ・茶業専門家との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・茶摘み以外の体験プログラム ・営業日、営業時間 ・茶業専門家との連携方法 ・施設面積
レストラン・喫茶	<ul style="list-style-type: none"> ・年中無休の運営 ・50席程度の配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品提供の内容 ・営業時間 ・施設面積
ミュージアムショップ	<ul style="list-style-type: none"> ・年中無休の運営 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業時間 ・施設面積
講座室・会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・200名程度収容できる会議室及び控室（2部屋程度）の確保 ・観光に関する講座、講演、イベントの実施 ・防音性能の確保 ・映像音響設備の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室として利用できる設備の内容 ・営業日、営業時間 ・会議室の予約システム ・映像音響機器類の内容
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・憩いくつろげる空間の確保 ・映像音響設備の設置 ・観光案内カウンターの設置 ・宇治のまち情報の発信 ・年中無休の運営 	<ul style="list-style-type: none"> ・映像音響機器類の内容 ・情報発信の方法 ・営業時間 ・施設面積
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・常駐職員、従業員の執務室の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
休憩室・ロッカールーム	<ul style="list-style-type: none"> ・職員等の控室、更衣室の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
その他共用部	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、トイレ、機械室、倉庫の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・授乳室、ベビールームなど、施設機能を満たすために必要なもの ・施設面積
駐車・駐輪スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・普通自動車60台程度の確保 ・身体障害者用スペースの確保 ・駐輪場の確保 ・通年開放の運営 ・機械式の料金徴収設備の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の構造 ・自動二輪車、原動機付き自転車、自転車の駐輪台数

庭園	<ul style="list-style-type: none"> ・通年開放の運営 ・憩いくつろげる空間 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
エントランス 広場	<ul style="list-style-type: none"> ・通年開放の運営 ・イベント等ができる構造の確保 ・臨時駐車場への転用可能な構造の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
収蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内収蔵を要する物品が適切に管理できること 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
作業室	<ul style="list-style-type: none"> ・展示の準備作業や資料等の整理が行えること 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積
建物の設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備、動力設備、電灯コンセント設備、照明機器設備、情報通信設備、放送設備、火災報知設備、防火排煙設備、屋外照明設備、監視カメラ設備、警備設備、給排水衛生設備、空調換気設備、映像音響設備（必要に応じ適宜設置） 	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機等設備 ・設備の機器類
史跡ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・史跡ゾーンの管理 ・茶業専門家と連携した修景茶園管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・茶業専門家との連携方法

(3) 歴史公園 PFI 事業におけるリスク分担の考え方について

歴史公園整備運営事業を PFI 方式で実施する場合の宇治市と事業者 (SPC) とのリスク分担の案は以下の通りです。

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		
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			

リスク項目	リスクの内容	主な負担者	
		市	SPC
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		
	「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		
	「地域観光イベント」、「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

「歴史・文化の情報発信」にかかる需要変動リスクは、需要が上ブレ及び下ブレした場合、官民でリスクを分担することを想定しています。