

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園  
整備運営事業

募集要項

平成 29 年 9 月

 宇治市



# 目 次

1 . 募集要項の定義 .....	1
2 . 事業概要 .....	2
(1) 事業名称 .....	2
(2) 対象施設 .....	2
(3) 公共施設の管理者の名称.....	2
(4) 事業の目的 .....	2
(5) 事業方式 .....	2
(6) 業務範囲 .....	2
(7) 事業期間 .....	4
(8) 事業スケジュール（予定） .....	4
(9) 事業に必要とされる根拠法令等.....	4
3 . 応募に関する条件 .....	7
(1) 応募者の構成等 .....	7
(2) 応募者の備えるべき参加資格要件.....	8
4 . 応募に関する事項 .....	11
(1) 募集及び選定に関するスケジュール .....	11
(2) 応募手続き .....	11
(3) 応募に関する留意事項 .....	14
(4) 予定価格 .....	15
5 . 優先交渉権者の決定.....	16
(1) 優先交渉権者の選定及び決定方法.....	16
(2) 審査内容 .....	16
(3) 審査結果の通知 .....	16
(4) 提案書の概要報告 .....	16
(5) 審査結果等の公表 .....	16
6 . 提案に関する条件 .....	17
(1) 施設要件 .....	17
(2) SPC が行う業務 .....	18
(3) 業務の委託 .....	18
(4) 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.....	18
(5) SPC の収入 .....	18
(6) 行政財産の貸付に伴う賃借料 .....	19
(7) 指定管理者の指定 .....	19
(8) SPC の設立 .....	19
(9) SPC の事業契約上の地位 .....	19
(10) 保険 .....	20

(1 1)	市と SPC の責任分担.....	20
(1 2)	入札保証金 .....	20
7 .	契約に関する事項 .....	21
(1)	契約手続き .....	21
(2)	事業契約の概要 .....	21
(3)	契約金額 .....	21
(4)	契約保証金 .....	21
8 .	事業実施に関する事項 .....	22
(1)	誠実な事業の遂行 .....	22
(2)	市による事業実施状況及びサービス水準の監視 .....	22
(3)	財務書類の提出 .....	22
(4)	事業期間中の SPC と市の関わり .....	22
(5)	金融機関等と市との協議.....	22
(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.....	23
9 .	その他.....	24
(1)	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 .....	24
(2)	情報公開及び情報提供 .....	24
(3)	問い合わせ先.....	24

## 1. 募集要項の定義

本募集要項は、宇治市（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。）に基づき、特定事業として選定した「（仮称）お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、その民間事業者の選定に関し必要な事項を公表するものである。

本募集要項は、平成 29 年 8 月 1 日に公表した実施方針（変更）及び実施方針（変更）に関する質問回答（平成 29 年 8 月 18 日公表）を反映したものである。応募者は本募集要項の内容を踏まえ、必要な書類を提出すること。

また、下記に示す書類は、本募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

なお、「募集要項等」と「実施方針（変更）」に相違のある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答によることとする。

### 資料

- ・要求水準書
- ・優先交渉権者選定基準
- ・様式集
- ・基本協定書（案）
- ・事業契約書（案）

### 用語の定義

用語	定義
市	宇治市をいう。
本事業	（仮称）お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業をいう。
本施設	お茶と宇治のまち交流館、庭園、エントランス広場及び駐車・駐輪スペースを併せた総称をいう。
事業用地	交流ゾーンと史跡ゾーン（民有地を除く。）の総称をいう。
事業用地内施設	事業用地に立地する施設の総称をいう。
応募者	本事業の公募に参加しようとする者をいう。
優先交渉権者	本事業の実施に係る公募により選定された応募者をいう。
SPC	優先交渉権者が設立する本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（Special Purpose Company）をいう。

## 2. 事業概要

### (1) 事業名称

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業

### (2) 対象施設

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園

### (3) 公共施設の管理者の名称

宇治市長 山本 正

### (4) 事業の目的

本事業は、国史跡「宇治川太閤堤跡」の保存・活用を図り「秀吉と宇治茶」を中心とした宇治の歴史・文化を総合的に分かりやすく伝えるとともに、宇治茶に関する様々な体験ができる観光交流の場とすることにより、周辺地域と連携して宇治の観光振興及び地域振興を図ることとし、以下の3つを本事業の目的とする。

- ・ 国史跡「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
- ・ 宇治茶に関する魅力発信

### (5) 事業方式

本事業は、民間事業者が本施設を整備し、本施設の完成後に市に所有権を移転し、事業期間中、市が本施設を含む事業用地内施設の所有権を有したまま、民間事業者が維持管理及び運営を行う BTO (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

### (6) 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は、本事業の遂行を目的とする SPC を設立し、SPC は以下の業務を実施する。各業務の詳細については、要求水準書を参照すること。

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

#### 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

#### 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

#### 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
- ・ 展示物等保守管理業務
- ・ 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・駐輪場保守管理業務
- ・ 植栽維持管理業務

#### 運營業務

- ・ 受付・予約管理業務
- ・ 利用料金徴収業務
- ・ 館内案内・団体対応業務
- ・ 展示企画業務
- ・ イベント等企画・運營業務
- ・ 茶体験プログラムの企画・運營業務
- ・ 備品、消耗品等調達業務
- ・ レストラン・喫茶運營業務
- ・ ミュージアムショップ運營業務
- ・ 講座の企画・運營業務
- ・ 観光案内業務
- ・ 広報活動業務
- ・ 事業統括業務

・ 駐車場・駐輪場運営業務<sup>(1)(2)</sup>

- 1 臨時駐車場運営業務を含む。(エントランス広場を臨時駐車場として利用することを想定している。)
- 2 観光バス等の大型車の駐車については、現在、宇治橋周辺での駐車場の確保を含めて観光バスのアクセス方法について検討中である。駐車場の目途が立った場合、管理運営を事業範囲に含めることがある。
- 3 史跡ゾーンは現在も計画中であり、今後変更される(施設や設備の増加等)可能性がある。
- 4 JR 奈良線の高速化・複線化第二期事業の宇治川橋りょう建設工事に伴い、市はJR 西日本から事業用地内交流ゾーンのうち約 1,400 m<sup>2</sup>を、平成 30 年 10 月～平成 32 年 6 月までの期間、工事ヤードとして使用する要請を受けている。SPC は、本事業の実施にあたっては、市の要請に応じて、可能な範囲で JR 複線化事業に協力するものとする。

なお、市は SPC と JR 西日本との調整を図るが、調整が整わない場合、SPC は市の判断に従うものとする。

(7) 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 49 年 3 月 31 日までの期間とする。また、事業用地内施設の供用開始は平成 33 年 10 月を予定している。

(8) 事業スケジュール(予定)

日程	内容
平成 30 年 10 月	修景茶園等の維持管理開始
平成 30 年 10 月～平成 33 年 3 月	交流ゾーンの設計・建設・工事監理
平成 33 年 3 月	交流ゾーンの引渡し
平成 33 年 4 月～平成 33 年 9 月	交流ゾーンの供用開始準備
平成 33 年 10 月	交流ゾーン及び史跡ゾーンの供用開始
平成 49 年 3 月	事業終了

(9) 事業に必要とされる根拠法令等

SPC 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。

文化財保護関係

- ・ 文化財保護法



## 施設整備関係

- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 電気事業法
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ ガス事業法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 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）
- ・ 宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例
- ・ 宇治市公共下水道条例
- ・ 宇治市都市公園条例
- ・ 宇治市屋外広告物条例
- ・ 京都府福祉のまちづくり条例
- ・ 京都府環境を守り育てる条例
- ・ 京都府建築基準法施行条例
- ・ 宇治市建築基準法施行細則
- ・ 宇治市公共建築物等における木材の利用促進に関する基本方針（京都府）
- ・ 宇治市地球温暖化対策実行計画（第4期計画）（宇治市）

## 災害防止及び環境保全関係

- ・ 消防法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ エネルギー使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 土壌汚染対策法

- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 宇治市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ・ 宇治市火災予防条例
- ・ 宇治市環境保全基本条例

#### 労働関係

- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法

#### その他本事業に関連する法令等

- ・ 健康増進法
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ 宇治市個人情報保護条例
- ・ 宇治市情報公開条例
- ・ 著作権法
- ・ その他関連法令等

### 3. 応募に関する条件

#### (1) 応募者の構成等

##### 応募者の定義と構成

##### ア 応募者

応募者とは、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務並びに事業用地内施設の維持管理業務及び運営業務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。

- ・ 本事業における応募手続きを行うこと。
- ・ 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、応募者のうち、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請負う又は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。

##### 構成員の明示等

応募者は、参加表明書（様式 2-1）及び応募者の構成企業及び協力企業一覧表（様式 2-4）において、全ての構成員及び協力企業を明示しなければならない。ただし、事業期間中の協力企業の追加及び変更については、市との協議により決定するものとする。

また、構成員の中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる 1 法人である代表企業についても明らかにしなければならない。

##### 複数応募の禁止

- ・ 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になることはできない。
- ・ 各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数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、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している、又は役員を兼ねている場合をいう（以降、同じ。）。

- ・ 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。

#### 構成員等の変更及び追加

参加表明及び参加資格審査に関する提出書類（以下、「参加資格審査書類」という。）の受付締切日（以下、「参加資格確認基準日」という。）以降の構成員及び協力企業の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、3（2）の場合等、市がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

#### （2）応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、以下の 及び で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならず、当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないものとする。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

#### 一般的要件

応募者は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ 宇治市入札参加資格者名簿に登載されていること。なお、宇治市入札参加資格者名簿に登録されていない者は、参加表明書の提出の際に、入札参加資格審査申請書（臨時用）（様式 2-11）を提出し、市が入札参加資格を有すると認めた場合には、本要件を満たしたとすることとする。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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・友常法律事務所と資本面若しくは人事面において密接な関連がないこと。
- キ 本事業について市が PFI 法第 11 条に定める客観的な評価を行うために設置した宇治市

PFI 事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）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密接な関連がないこと。ただし、選定委員会の委員であることを知らずに参加したと市が判断した場合は、この限りではない。

- ク 選定委員会の委員に対し、優先交渉権者の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、選定委員会の委員と知りながら、当該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。
- ケ PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。
- コ 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。

#### 各業務にあたる者の要件

応募者のうち、設計業務、建設業務、工事監理業務及び運営業務の各業務にあたる者は、それぞれ次の要件を満たすこと。

##### ア 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、一級建築士事務所登録を受けた者であること。

##### イ 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、建設業務を行う者のうちの 1 者が満たせば良いものとする。

##### ウ 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、一級建築士事務所登録を受けた者であること。

##### エ 運営業務にあたる者

運営業務を行う者は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 平成 19 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（同法第 2 条第 1 項）博物館相当施設（同法第 29 条）文化財保護法（昭和 24 年法律第 214 号）上の公開承認施設（同法第 53 条第 1 項）又はそれらに類するものとして市長が認める施設における運営業務実績があること。

## 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は平成 29 年 11 月 10 日（金）とする。

## 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「及び」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。

ただし、以下の場合において記載の要件を満たした場合、又は市が認めた場合にはこの限りではない。

### ア 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

参加資格審査書類に明示が義務づけられている者（以下、「応募法人」という。）のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下、「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下、「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員若しくは協力企業として加えたうえで、応募者の再編成を市に申請し、様式集に記載する「提案審査時の提出書類」（以下、「提案審査書類」という。）の提出日までに市が認めた場合。

ただし、残存法人のみで応募者の再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本募集要項に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

### イ 提案審査書類提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記アと同様とする（なお、「提案審査書類の提出日までに市が認めた場合」は、「優先交渉権者決定日までに市が認めた場合」に読み替える。）。ただし、応募法人のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

#### 4. 応募に関する事項

##### (1) 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(予定)は以下のとおりとする。

日程	内容
平成 29 年 9 月 29 日	募集要項等の公表
平成 29 年 10 月 10 日	募集要項等に関する説明会及び現地見学会
平成 29 年 10 月 10 日～ 平成 29 年 10 月 16 日	募集要項等に関する質問受付(第 1 回)
平成 29 年 10 月 31 日	募集要項等に関する質問回答公表(第 1 回)
平成 29 年 10 月 31 日～ 平成 29 年 11 月 10 日	参加資格審査書類の受付
平成 29 年 11 月 22 日	参加資格審査結果の通知
平成 29 年 11 月 22 日～ 平成 29 年 12 月 12 日	募集要項等に関する質問受付(第 2 回)
平成 30 年 1 月 9 日	募集要項等に関する質問回答公表(第 2 回)
平成 30 年 1 月 22 日～ 平成 30 年 2 月 5 日	提案審査書類の受付
平成 30 年 5 月頃	優先交渉権者の決定公表・基本協定の締結
平成 30 年 7 月頃	事業契約(仮契約)の締結
平成 30 年 10 月頃	事業契約(本契約)の締結

##### (2) 応募手続き

募集に際して公表する書類等

募集に際して公表する書類は、本募集要項とともに市公式ホームページ(以下、「市ホームページ」という。)により公表を行うものとする。

募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催

募集要項等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり開催する。

###### ア 開催日時

説明会：平成 29 年 10 月 10 日(火) 13 時 30 分から

現地見学会：平成 29 年 10 月 10 日(火) 15 時 30 分から

###### イ 場所

説明会：宇治市生涯学習センター

現地見学会：宇治市菟道丸山 地内

国史跡「宇治川太閤堤跡」付近

###### ウ 受付期限

平成 29 年 10 月 6 日(金) 午後 5 時まで

エ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

オ 提出方法

募集要項等に関する説明会・現地見学会参加申込書（様式 1-7）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

募集要項等に関する質問受付（第 1 回）

募集要項等の内容等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

ア 受付期限

平成 29 年 10 月 16 日（月）午後 5 時まで

イ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

ウ 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式 1-1 から様式 1-6）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

募集要項等に関する質問に対する回答（第 1 回）

募集要項等に関する質問に対する回答を平成 29 年 10 月 31 日（火）までに市ホームページにおいて公表する。

参加資格審査書類の受付

応募者は、様式集に示す「参加資格審査に関する提出書類」（様式 2-1 から様式 2-12 まで及び添付資料）を以下のとおり提出すること。

ア 受付期限

平成 29 年 11 月 10 日（金）午後 5 時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

イ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。）により提出すること。

参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果を平成 29 年 11 月 22 日（水）までに代表企業に対して書面にて通知する。

参加資格がないと認められた理由の説明請求受付

参加資格がないと認められた応募者は、以下の方法で、その理由について書面（任意様式）により市に説明を求めることができる。



ア 受付期限

平成 29 年 11 月 29 日（水）午後 5 時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

イ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。）により提出すること。

参加資格がないと認めた理由の回答

市は、上記 に係る回答を平成 29 年 12 月 25 日（月）までに代表企業に対して行う。

募集要項等に関する質問受付（第 2 回）

募集要項等の内容等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

ア 受付期限

平成 29 年 12 月 12 日（火）午後 5 時まで

イ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

ウ 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式 1-1 から様式 1-6）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

募集要項等に関する質問に対する回答（第 2 回）

募集要項等に関する質問に対する回答を平成 30 年 1 月 9 日（火）までに市ホームページにおいて公表する。

応募を辞退する場合

参加資格が確認された応募者が応募を辞退する場合は、提案審査書類提出日の前日までに参加辞退届（様式 2-13）を宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課に持参にて提出すること。

提案審査書類の受付

応募者は、提案審査書類を以下のとおり提出すること。なお、受付期限に遅れた場合は、提案審査書類は受け付けない。

ア 受付

平成 30 年 1 月 22 日（月）午前 9 時～平成 30 年 2 月 5 日（月）午後 5 時

イ 提出先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

ウ 提出方法

持参により提出すること。

エ 提出部数

18部（内1部を正とする。）

ヒアリング等

市は、提案審査書類の審査にあたり、応募者に対してヒアリングを行う。

(3) 応募に関する留意事項

募集要項の承諾

応募者は、提案書の提出を持って、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

費用の負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

提出書類の取り扱い

ア 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。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び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、施工方法及び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。

市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

公募手続きの中止等

天災地変等やむを得ない理由により、公募手続きの執行ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

また、応募者間の談合の疑い、不正不穏行動等により公募手続きを公正に執行できないと認

められるときには、公募手続の執行を延期し、又は取りやめることがある。

#### 応募無効に関する事項

以下のいずれかに該当する応募は、無効とする。なお、優先交渉権者決定後において、当該優先交渉権者が無効の応募を行っていたことが判明した場合には、優先交渉権者決定を取り消す。

- ア 応募者に必要な資格のない者が応募したもの
- イ 同一の応募者から2通以上の提案審査書類が出されたもの
- ウ 提案審査書類に必要な記名押印のないもの
- エ 金額その他主要事項の記載が不明確なもの
- オ 応募者同士が明らかに談合して応募し、その他応募に際し不正の行為があったと認められるもの
- カ その他公募手続に関する条件に違反したもの

#### その他

募集要項等に定めるもののほか、応募にあたって必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

#### (4) 予定価格

本事業の公募においては、予定価格を下記のとおり事前公表することとする。

予定価格： 2,540,000,000 円（消費税等を含む）

この「予定価格」は、市がSPCに支払うサービス対価の総額である。

## 5. 優先交渉権者の決定

### (1) 優先交渉権者の選定及び決定方法

本事業では、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務の各業務を通じて、民間事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施を求めるものであり、それらを総合的に評価して選定することが必要であることから、民間事業者の募集及び優先交渉権者の選定方法は公募型プロポーザル方式によるものとする。

優先交渉権者は、選定委員会による審査及び選定結果を踏まえて市が決定し、市は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、市は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又は協力企業が、3(2)若しくは3(2)に示す資格を欠くに至った場合又は3(2)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。

なお、選定委員会及びその委員構成については、優先交渉権者の決定までは非公開とし、優先交渉権者の決定後、委員構成を公表するものとする。

### (2) 審査内容

選定委員会は次の内容により、提案に係る審査・選定を行う。具体的な審査基準は優先交渉権者選定基準を参照すること。

#### ア 参加資格審査

- ・ 応募者の参加資格要件の確認

#### イ 提案審査

- ・ 基礎審査
- ・ 加点審査（提案内容審査及び価格審査）

### (3) 審査結果の通知

審査結果は、優先交渉権者決定後速やかに、全ての代表企業に対して通知する。

### (4) 提案書の概要報告

市は、優先交渉権者として市が決定した応募者より提出された提案書の概要を議会に報告する。

### (5) 審査結果等の公表

審査結果及び客観的評価の結果については、市ホームページにおいて公表する。

## 6. 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は以下のとおりである。応募者は、これらの条件を踏まえて、提案審査書類を作成するものとする。なお、応募者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### (1) 施設要件

事業用地内施設（史跡ゾーンを除く）

施設機能	施設概要	面積
<b>観光交流機能</b>		
ミュージアム（歴史・文化の情報発信）	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇治の周遊観光に結びつける「宇治茶と宇治の歴史・文化」の情報発信を行うこと。</li> <li>国内有数の文化財集積地である「宇治のまち」の歴史物語の伝承を行うこと。</li> <li>宇治茶の魅力、太閤堤の歴史的価値の情報発信を行うこと。</li> <li>宇治の魅力を深め、宇治観光への興味・関心へと繋げる展示とすること。</li> </ul>	提案による
宇治茶体験	<ul style="list-style-type: none"> <li>約40人程度の団体が利用できる規模とすること。</li> <li>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を行うこと。（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、宇治茶をテーマとした創作料理・和菓子作り教室、立礼式の茶の湯体験等）</li> </ul>	
レストラン・喫茶	<ul style="list-style-type: none"> <li>席数は約50席程度配置すること。</li> <li>利用者に食事の場を提供し、団体客にも対応できること。</li> </ul>	提案による
ミュージアムショップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇治の歴史や文化に関する土産やオリジナル商品の販売を行うこと。</li> </ul>	
講座室 会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>約200人相当を収容できる空間を確保すること。</li> <li>各種講座、講演、イベントが開催できる構造とすること。</li> <li>貸し会議室として利用できる構造とすること。</li> </ul>	提案による
<b>憩い・くつろぎ機能</b>		
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者をもてなし、憩いくつろげる空間を提供すること。</li> <li>施設の玄関ホールとすること。</li> <li>休憩スペースを設置すること。</li> </ul>	提案による
<b>その他</b>		
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>常駐職員、従業員等の執務室を設置すること。</li> </ul>	提案による
休憩室・ロカールム	<ul style="list-style-type: none"> <li>職員等関係者の控室、更衣室を設置すること。</li> </ul>	
その他共用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、トイレ、機械室、倉庫、収蔵庫、コインロッカー等を設置すること。</li> </ul>	
<b>お茶と宇治のまち交流館延床面積</b>		<b>概ね 2,300 m<sup>2</sup>程度</b>
駐車・駐輪スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場は普通自動車約60台程度を駐車できること。</li> <li>必要な規模の駐輪場を設置すること。</li> </ul>	提案による
庭園	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者が憩いくつろげる空間とすること。（例：レストラン・喫茶のオープンカフェ、屋外イベント会場）</li> </ul>	提案による
エントランス広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史公園の玄関口として利用者を迎える広場とすること。</li> <li>イベント会場として利用できる構造とすること。</li> </ul>	提案による

(2) SPC が行う業務

SPC が行う業務は、2(6)業務範囲及び要求水準書に示すとおりとする。

(3) 業務の委託

SPC は、提案審査書類に示したとおり、構成員又は協力企業に本事業の業務を委託又は請け負わせるものとし、市の承諾を得た場合に限り、提案審査書類に示していない第三者に業務を委託又は請け負わせることができる。なお、第三者への業務の委託又は請負は、すべて SPC の責任において行うものとし、SPC が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果に関わらず、すべて SPC が責任を負うものとする。

(4) 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

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。

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。

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。

ア 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。

イ 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 SPC で協議を行う。

(5) SPC の収入

市からのサービス対価

設計業務・建設業務・工事監理業務に対するサービス対価は、以下の構成とする。詳細については、事業契約書(案)を参照すること。

- ・建設業務の前払い(当該年度の出来高支払い予定額の 40%を上限とする。ただし、当該年度に交付された社会資本整備総合交付金及び同交付金対象事業費に係る地方債の合計額を上限額として支払う予定。)
- ・設計業務・建設業務・工事監理業務期間中(本事業契約の締結日～平成 33 年 3 月 31 日)の出来高支払い(当該年度に交付された社会資本整備総合交付金及び同交付金対象事業

費に係る地方債の合計額を上限として支払う予定。)

・本施設の引渡し後から事業期間終了までの間で支払う割賦払い

維持管理業務・運営業務に対するサービス対価は、維持管理業務・運営業務期間中の支払いとする。詳細については、事業契約書(案)を参照すること。

利用者から得る収入

上記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、お茶と宇治のまち交流館内のミュージアムの入館料、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、講座から得られる収入、講座室・会議室の運営から得られる収入、及び駐車場の運営から得られる収入がある。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。

#### (6) 行政財産の貸付に伴う賃借料

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部分に関し、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。なお、賃借料は宇治市行政財産使用料条例に基づいて算出する。

#### (7) 指定管理者の指定

市は、事業用地内施設を地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項の規定による「公の施設」とし、事業用地内施設の維持管理業務及び運営業務にあたっては、宇治市議会に事業用地内施設に係る施設設置条例及び SPC を指定管理者として指定する議案を提出する。

#### (8) SPC の設立

優先交渉権者は、本事業を実施するため、仮契約締結までに会社法(平成 17 年法律第 86 号)に定める株式会社として登録簿上の本店所在地を宇治市とした上で SPC を設立する。なお、全ての構成員は当該会社に対して出資するものとする。

各構成員は、本事業が終了するまで SPC 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、保有する株式の全部又は一部について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

#### (9) SPC の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、SPC は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権を新たに発行しようとする場合も同様とする。なお、構成員等が保有する SPC の株式については、市の事前の書面による承諾

がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

(10) 保険

事業契約書(案)を参照すること。

(11) 市とSPCの責任分担

基本的な考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考えに基づき、市とSPCが適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、SPCが担当する業務に係るリスクについては、基本的にはSPC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、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

予想されるリスクと責任分担

市とSPCの責任分担は、事業契約書(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。

(12) 入札保証金

入札保証金は免除する。



## 7. 契約に関する事項

### (1) 契約手続き

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。

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、基本協定に基づき事業実施の詳細条件を協議、調整し、仮契約を締結する。

仮契約は、当該契約に関する議案を宇治市議会に提出し、議決を得た場合に本契約となる。指定管理者の指定に関する議案を、宇治市議会に提出する。

応募者の構成員又は協力企業が、優先交渉権者決定日から事業契約締結までの間に参加資格要件を満たさなくなったときは、事業契約を締結しない場合がある。

優先交渉権者と上記の契約が締結できない場合、提案価格の範囲内で次点者と契約交渉を行う。

### (2) 事業契約の概要

事業契約において、SPC が遂行すべき設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額及び支払方法等を定める。

### (3) 契約金額

契約金額は、提案価格に消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

### (4) 契約保証金

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、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る金額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

## 8. 事業実施に関する事項

### (1) 誠実な事業の遂行

SPC は、優先交渉権者が提出した提出書類及び事業契約書（案）に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### (2) 市による事業実施状況及びサービス水準の監視

市は、事業期間中、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。

SPC が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合には、基本的に、事業契約書に基づきサービス対価を減額する。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

### (3) 財務書類の提出

SPC は、毎事業年度経過後 3 か月以内に財務書類（会社法第 435 条に規定する計算書類、事業報告及びその附属明細書）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、監査報告書とともに市に提出する。なお、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

### (4) 事業期間中の SPC と市の関わり

本事業は、SPC の責任において遂行される。また、市は事業契約書（案）に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。

原則として市は SPC に対して連絡を行うが、必要に応じて市と SPC から業務の委託を受けた者又は当該業務受託から再委託を受けた者との間で直接連絡調整を行う場合がある。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。

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的合意管轄裁判所とする。

### (5) 金融機関等と市との協議

SPC は、市が本事業に関して、事業の継続性をできるだけ確保する目的で、SPC に融資する金融機関（以下、「融資金融機関」という。）と協議を行い、直接協定を締結する場合があることを予め承諾するものとする。かかる協議においては、概ね以下の事項を定めることとする。

市が事業契約を終了させる際の融資金融機関への通知及び協議に関する事項

SPC が事業契約に関する権利又は義務を融資金融機関又はその指定する第三者に譲渡し、又は担保提供する場合の市の書面による承諾に関する事項

融資金融機関が SPC から担保提供を受けた権利を実行する際の市との協議に関する事項

(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

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。

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の詳細については、事業契約書に定める。

## 9. その他

### (1) 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）

### (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) 問い合わせ先

本募集要項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）

住所 京都府宇治市宇治琵琶 33 番地

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

宇治市公式 HP <http://www.city.uji.kyoto.jp/>