立神広場整備活用事業

実施方針

【令和4年7月公表版】

佐世保市

はじめに

佐世保市の中心部に所在し、海上自衛隊、米軍基地、造船所が建ち並ぶ立神町に所在する「立神 広場」は、かつて明治 22 年(1889 年)に開庁した佐世保鎮守府の関連施設があり、敷地内には、 佐世保市内でも最古級の煉瓦倉庫(現:立神音楽室)が今なお残っています。

現在は国有財産として財務省が引き継ぎ、本市が昭和 62 年 (1987 年) より管理委託を請け負う形で、市民の音楽団体の練習の場として活用してまいりましたが、本市による利用はあくまでも暫定的なものとなっており、国から今後の活用についての考え方を求められていた状況でした。

そのような中、平成28年(2016年)4月に旧海軍鎮守府があった佐世保市・横須賀市・呉市・舞鶴市の4市が日本遺産「鎮守府横須賀・呉・佐世保・舞鶴~日本近代化の躍動を体感できるまち~」に認定されることとなり、煉瓦倉庫を含む旧海軍施設に注目が集まりました。

一方で、市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」の構成文化財(近代化遺産)全体を説明・案内するガイダンス機能が十分でない状況があったことから、本市では立神広場煉瓦倉庫改修を含む広場全体を都市公園の1つである「歴史公園」へ整備し、市民及び観光客が佐世保の歴史を学べる場、文化財啓発の場、立神広場から市内の日本遺産「鎮守府・佐世保」の構成文化財へ周遊できる拠点となるよう、本市のリーディングプロジェクトに位置づけ、「立神広場整備活用事業」の方針を決定しました。

今回の事業において、民間事業者の柔軟な発想やノウハウによって立神広場に新たな価値を創出することで、立神広場を日本遺産「鎮守府・佐世保」の魅力を発信し、観光客を中心に国内外から多くの方々が訪れる場となり、併せて市民の皆様が気軽に遊びに来られるような憩いの場として、親しみのある歴史公園を目指してまいりたいと考えます。

民間事業者の皆様には、以上の趣旨を十分にご理解いただき、創意工夫に富んだ提案がなされることを期待いたします。

令和 4 年 (2022 年) 7 月 8 日 佐世保市長 朝長 則男

目 次

第1章 事業の内容に関する事項	4
1. 事業名称	4
2. 公共施設の種類等	4
3. 公共施設の管理者の名称	4
4. 対象となる公共施設の種類	4
5. 事業の目的等	4
6. 事業概要	7
7. 法令等の遵守	12
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	13
1. 事業者の選定にかかる基本的な考え方	13
2. 募集及び選定に関するスケジュール (予定)	13
3. 事業者の募集手続き等	14
4. 参加資格	16
5.審査及び選定に関する事項	19
6. 契約に関する基本的な考え方	20
7. 提出書類の取扱い	22
第3章 事業者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	23
1. 予想されるリスクと責任分担	23
2. 事業の実施状況のモニタリング	23
3. 入札保証金	23
4. 契約保証金	23
第4章 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項	24
1.立地に関する事項	24
2. 整備施設の概要(案)	25
第5章 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	26
1. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における基本的な考え方	26
2. 管轄裁判所の指定	26
第6章 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	27
1.事業の継続に関する基本的な考え方	27
2. 事業の継続が困難になった場合の措置	27
第7章 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	28
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	28
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	28
3. その他の支援に関する事項	28
第8章 その他事業の実施に関し必要な事項	29
1. 債務負担行為等	29

2.	情報公開及び情報提供	. 29
3.	応募に伴う費用負担	. 29
4.	問合せ先	. 29

別紙1 リスク分担表(案)

様式1 現地見学会申込書

様式2 実施方針等に関する質問書

様式3 実施方針等に関する意見書

実施方針で用いる用語を下表のとおり定義する。

用語	定義
本事業	立神広場整備活用事業
市	佐世保市
日本遺産「鎮守府」	日本遺産鎮守府関連のうち、旧軍港4市(横須賀・呉・佐世保・舞鶴)
口平退胜「惡寸的」	すべてを含むもの
日本遺産「鎮守府·佐世保」	日本遺産鎮守府関連のうち、佐世保の日本陸海軍などの施設を指す
日本遺産構成文化財	日本遺産「鎮守府」を構成する文化財(近代化遺産)
事業者	本事業を実施する者として選定された民間事業者
煉瓦倉庫 (既存)	現在の立神音楽室を指し、本事業で耐震補強・改修の対象
対象敷地	本事業の実施対象の敷地
ガイダンス施設 (新築)	対象敷地内に新たに整備するガイダンス施設
園路等	園路及び管理用通路
屋外部分	芝生広場や築山、遺構、園路等、外構舗装、植栽で構成される部分
未按記	煉瓦倉庫 (既存)、ガイダンス施設 (新築)、駐車場、屋外部分を併せ
本施設	た総称
DBO 方式	公共が資金を調達し、事業者に設計・建設・維持管理・運営までを一
DDO // IQ	括して委ねる方式(Design-Build-Operate)
JV	本事業の設計・建設・工事監理業務のために組成される共同企業体、
	又は本事業の維持管理・運営業務のために組成される共同企業体
SPC	本事業の維持管理・運営業務を実施することのみを目的として設立さ
51 0	れる株式会社 (特別目的会社)
LLP	本事業の維持管理・運営業務のために組成される有限責任事業組合
募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準、事業契約書(案)等
サービス対価	市が事業者に業務を実施する対価として支払う一定の金額の総称
実施方針等	実施方針及び要求水準書(案)
参加表明書等	参加表明書及び参加資格確認に必要な書類
応募者	参加表明書等を提出した事業者
選定委員会	立神広場整備活用事業者選定委員会

第1章 事業の内容に関する事項

1. 事業名称

立神広場整備活用事業(以下、「本事業」という)

2. 公共施設の種類等

(1) 名称

させぼ立神近代化歴史公園

(2)種類

都市公園法に基づく特殊公園(歴史公園)

3. 公共施設の管理者の名称

佐世保市長 朝長 則男

4. 対象となる公共施設の種類

煉瓦倉庫(既存)・・・・・既設(耐震補強・改修が必要)

ガイダンス施設 (新築)・・・新設

駐車場・・・・・・・新設

屋外部分・・・・・・新設

5. 事業の目的等

(1) 事業の背景

本事業は、佐世保市(以下、「市」という)が地方創生のリーディングプロジェクトの一つ として取り組んでいる立神広場整備活用事業の一環として実施するものである。

立神広場は、明治22年(1889年)に開庁した日本海軍佐世保鎮守府の関連施設で、明治期から昭和期の建物遺構が残る埋蔵文化財包蔵地である。敷地内には、市内における最古級の煉瓦倉庫(現:立神音楽室)が現存する。

平成28年度(2016年度)に認定された、日本遺産「鎮守府」を構成する文化財(近代化遺産) (以下、「日本遺産構成文化財」という)は市内各所に点在する上、日本遺産「鎮守府・佐世保」を説明・案内するガイダンス機能が、市内に十分に備わっていない状況がある。このことを踏まえて、立神広場においてその価値を顕在化し、文化財の価値を活かした歴史公園並びに日本遺産「鎮守府・佐世保」拠点施設としての整備を図り、令和7年度(2025年度)の供用開始を目指している。

(2) 事業の目的

市では、施設の整備(改修含む)及び維持管理・運営を、本事業を実施する者として選定された民間事業者(以下、「事業者」という)に一括で発注することにより、日本遺産「鎮守府・佐世保」のガイダンス機能や、その維持管理・運営手法等に、設計段階から民間視点を反映することで、工期短縮や事業期間にわたるコスト縮減効果を期待している。また、民間視点による施設整備及び運営により、立神広場を拠点として、市内文化財及び観光地等への誘致や周遊を促進させるとともに、観光客や生涯学習事業への参加者数を増加させることを想定している。以上を踏まえ、市では、民活方式(DBO方式)を採用し、施設の整備(改修含む)及び維持管理・運営を一括して事業者に委ね、官民連携による相乗効果をもって、更なる魅力向上の実現を目的としている。

(3) 本事業のコンセプト

① 本事業全体にかかるコンセプト

本事業においては、下記の基本理念等を踏まえた上で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした事業提案により計画の具体化を目指すものである。

■ 基本理念

佐世保の昔と今をつなぐフィールドミュージアム ~日本遺産を活かした体感と学びの拠点づくり~

■ 基本方針

- ① 佐世保フィールドミュージアムの起点となる広場
- ② 郷土愛と郷土の誇りを醸成する学びの場となる広場
- ③ 多様な世代が集い楽しむ広場

「佐世保フィールドミュージアム」は、市全体の日本遺産「鎮守府・佐世保」を一つの博物館と見立て、来訪者や市民が、日本遺産構成文化財が存在する周辺地域の自然や歴史・文化を 一体的に体感・学習できるものとする。

この「佐世保フィールドミュージアム」の中で、来訪者の玄関口となり、また周辺地域とのハブ機能を持つエリアの拠点施設を「立神広場」、及び立神広場周辺を「コアエリア」と位置づけ、市内各地に点在する日本遺産構成文化財、その中でも針尾地区や俵ヶ浦地区を「サテライト・エリア」と位置づけ、それらに関する情報を既存煉瓦倉庫(以下、「煉瓦倉庫(既存)」という)や、本事業の実施対象の敷地(以下、「対象敷地」という)内に新たに整備するガイダンス施設(以下、「ガイダンス施設(新築)」という)で提供する。来訪者がそれぞれのニーズに合った見学地を選択し、訪問することで、立神広場をスタート(起点)とした市全体の周遊観光の促進へとつなげていく。

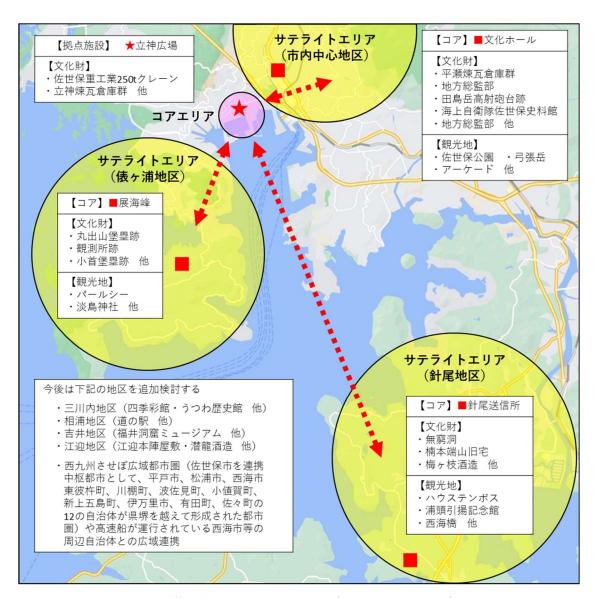


図 佐世保フィールドミュージアム展開イメージ

② 屋外部分にかかるコンセプト

隣接する近代化遺産を眺望できる空間や、日常の休憩や運動等の利用に加えて、市民活動等を通じたイベント等、様々な利活用を見越した屋外空間を提供する。また、市民の憩いの場となるよう、四季折々の植栽を整備するとともに、植栽による緩衝帯を設け、周辺施設に配慮する。

③ 展示にかかるコンセプト

ア 煉瓦倉庫 (既存)

煉瓦倉庫(既存)では、市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」を構成する 文化財の一つとしての倉庫建築群、倉庫の建築的な特徴、煉瓦倉庫自体の本物・空間を 見せる機能を基本とした展示とする。

イ ガイダンス施設 (新築)

ガイダンス施設 (新築) では、市内各所に点在する日本遺産「鎮守府」全体を説明・ 案内する拠点施設 (ガイダンス施設) の機能を基本とした展示とする。

6. 事業概要

(1) 対象敷地及び本事業の対象施設

本事業の対象敷地及び本事業の対象施設を以下に示す。

事業者は、煉瓦倉庫(既存)を改修するとともに、対象敷地内にガイダンス施設(新築)を整備し、両施設を市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」のガイダンス機能を持つ施設として維持管理・運営を実施する。加えて、芝生広場や築山、遺構、園路及び管理用通路(以下、「園路等」という)、外構舗装、植栽で構成される部分(以下、「屋外部分」という)、及び駐車場を整備し、維持管理・運営を実施する。

本事業の対象施設は、「煉瓦倉庫(既存)」「ガイダンス施設(新築)」「屋外部分」「駐車場」で構成され、これらを合わせて「本施設」と定義する。



図 対象敷地

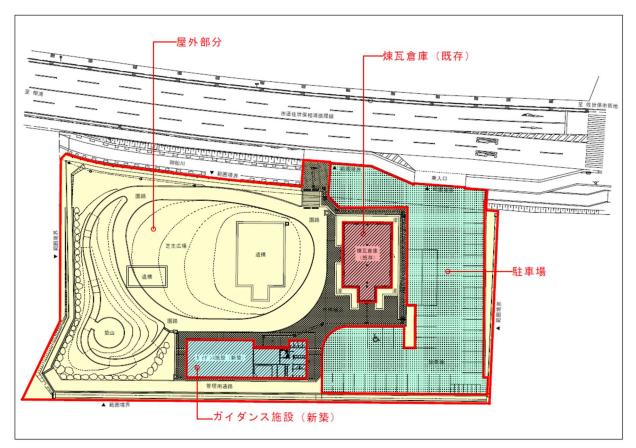


図 対象エリア図

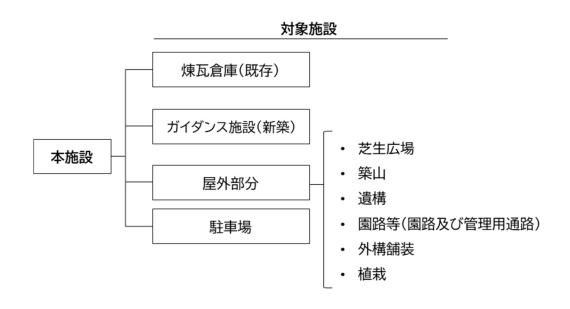


図 対象施設の構成

(2) 事業方式

本事業の事業方式は、本施設にかかる設計・建設・工事監理業務及び維持管理・運営業務を、 事業期間を通して一括して事業者に委託するDBO方式(Design-Build-Operate※公共が資金 を調達し、事業者に設計・建設・維持管理・運営までを一括して委ねる方式)とする。

設計・建設・工事監理業務にあたる者は単一企業又は企業グループとし、市と設計建設工事請負契約を締結して業務を実施することを予定する。企業グループとする場合、JV(共同企業体)を設立すること。

維持管理・運営業務にあたる者は単一企業又は企業グループとし、企業グループの場合は SPC (特別目的会社)、LLP (有限責任事業組合)又はJV (共同企業体)を設立する。市は当該企業又は企業グループを本施設の指定管理者として指定することを予定する。

詳細は第2章「6. 契約に関する基本的な考え方」を参照すること。

(3)業務範囲

事業者が行う本事業の主な業務範囲は次のとおりとする。なお、具体的な業務の詳細については、要求水準書(案)を参照すること。

① 煉瓦倉庫 (既存)

ア 設計業務(改修設計)

- ※市にて実施した基本設計については、要求水準を満たす範囲で提案による内容の見直 しを積極的に受け入れる。
- ※市にて実施した構造補強実施設計は、原則従うものとするが、要求水準を満たす範囲 で提案により修正は妨げない。
- イ 建設業務(改修工事)
- ウ 工事監理業務
- 工 維持管理業務
- オ 運営業務 ※収益を伴う飲食店舗等の運営を含む
- ② ガイダンス施設(新築)
 - ア 設計業務

※試錐調査業務は市にて実施済みであり、調査結果を公開する。

- イ 建設業務
- ウ 工事監理業務
- 工 維持管理業務
- オ 運営業務 ※収益を伴う飲食店舗等の運営を含む
- ③ 展示
 - ア 設計業務 (展示設計)
 - イ 建設業務(展示工事)
 - ウ維持管理業務

工 運営業務

④ 駐車場

※市にて実施した実施設計に基本の配置等は従うものとするが、要求水準を満たす範囲で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。

- ア 建設業務 ※乗入口整備は市にて実施予定
- イ 工事監理業務
- ウ維持管理業務
- 工 運営業務
- ⑤ 屋外部分

※市にて実施した実施設計に基本の配置等は従うものとするが、要求水準を満たす範囲で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。

- ア 建設業務
- イ 工事監理業務
- ウ維持管理業務
- エ 運営業務 ※収益を伴う飲食店舗等の運営を含む

(4) 事業者の収入 (予定)

市は、維持管理・運営業務にあたる者を、本施設における指定管理者として指定することを 予定する。指定管理者としての指定を受けた場合、本事業において維持管理・運営業務にあた る者が行う運営業務のうち、市が規定する業務による利用料金収入は維持管理・運営業務にあ たる者の収入とする予定である。

詳細は募集要項、要求水準書、審査基準、事業契約書(案)等(以下、「募集要項等」という)において示すが、下記を参考として示す。

① 煉瓦倉庫 (既存)

ア 設計・建設・工事監理業務にかかるサービス対価

- イ 維持管理・運営業務にかかるサービス対価
- ウ 利用者から収受する利用料金
- ② ガイダンス施設 (新築)
 - ア 設計・建設・工事監理業務にかかるサービス対価
 - イ 維持管理・運営業務にかかるサービス対価
 - ウ 利用者から収受する利用料金
- ③ 展示
 - ア 設計・建設業務にかかるサービス対価
 - イ 維持管理・運営業務にかかるサービス対価
 - ウ 日本遺産啓発・企画展等のイベントにかかるサービス対価

④ 駐車場

ア 建設・工事監理業務にかかるサービス対価 イ 維持管理・運営業務にかかるサービス対価

⑤ 屋外部分

ア 建設・工事監理業務にかかるサービス対価

イ 維持管理・運営業務にかかるサービス対価

ウ 収益を伴うイベント等の提案業務から得られる利用料金

(5) 事業スケジュール (予定)

日程	内容
令和5年(2023年)5月	事業仮契約の締結
令和5年(2023年)6月	事業契約の締結
令和5年(2023年)7月~令和7年(2025年)5月	設計・建設・工事監理期間
令和7年(2025年)度中	本施設の供用開始
令和 17 年(2035 年)3 月 31 日	事業契約終了 ※約 10 年間

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和17年(2035年)3月31日までの期間(約12年間)とする。また、本施設の供用開始日は令和7年(2025年)度中を予定している。

7. 法令等の遵守

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。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の選定にかかる基本的な考え方

本事業は、設計・建設・工事監理段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者に 効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合 的に評価する必要がある。このことから事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で「公募型プロポーザル方式」によるものとする。

2. 募集及び選定に関するスケジュール(予定)

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とする。

日程	内容
令和 4 年 (2022 年) 7 月 8 日	実施方針及び要求水準書(案)(以下、「実施方針等」とい
7和4年(2022年)7月8日	う) の公表
令和 4 年 (2022 年) 7 月 22 日	実施方針等に関する現地見学会
令和4年(2022年)7月29日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
令和 4 年(2022 年)8 月	実施方針等に関する質問への回答
令和 4 年(2022 年)10 月	募集要項等の公表
令和 4 年(2022 年)11 月	募集要項等に関する質問受付
令和 4 年(2022 年)12 月	募集要項等に関する質問回答公表
令和 4 年(2022 年)12 月	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
令和 4 年(2022 年)12 月	参加資格審査結果の通知
令和5年(2023年)1月	市と応募者の対話申込受付締切
令和5年(2023年)1月	市と応募者の対話実施
令和5年(2023年)2月	提案書の提出期限
令和5年(2023年)4月	優先交渉権者の決定及び公表
令和5年(2023年)4月	基本協定の締結
令和5年(2023年)5月	仮契約の締結
令和5年(2023年)6月	事業契約の締結

3. 事業者の募集手続き等

(1) 現地見学会

本事業への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、現地見学会を下記により開催する。

① 開催日時等

日時	令和4年(2022年)7月22日(金) 10時から12時
場所	立神広場 (現地)

② 参加申込方法

参加申込期限	令和4年(2022年)7月19日(火)17時まで
受付方法	電子メールにて受け付ける。
申込書の様式	現地見学会の参加希望については、様式1の書式を用いること。
	現地見学会への参加人数については1社2名までとする。
提出先	文化財課: bunzai@city.sasebo.lg.jp

③ 注意事項

現地見学会当日は、資料配布及び内容説明を行わない(現地での口頭質疑は可)ため、必要な場合は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。また、時間内であれば出入りは自由とする。(集合時間や解散時間等の制限なし)

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付、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。

① 実施方針等に関する質問及び意見の提出

提出期限	令和4年(2022年)7月29日(金)17時まで
受付方法	電子メールにて受け付ける。
申込書の様式	様式 2: 実施方針等に関する質問書
	様式3:実施方針等に関する意見書
提出先	文化財課: bunzai@city.sasebo.lg.jp

② 実施方針等に関する質問回答

公表日	令和4年(2022年)8月※意見・質問数による
公表方法	市ホームページで公表する。

(3)募集要項等の公表

市は、実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、募集要項等(募集要項、要求水準 書、審査基準、事業契約書(案)等)を市ホームページで公表する。

(4) 募集要項等に関する質問受付、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。

(5) 参加表明書、参加資格確認申請書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。

(6) 市と応募者の対話

市は、参加資格が確認された応募者と対話を行うことを予定する。

対話項目は、参加資格審査を通過した応募者より募集する。なお、実施日時、申込方法等の 詳細は、募集要項等にて提示する。

(7)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。

(8) 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。

なお、市から提案内容の修正追加等があった場合は協議し、合意の上、修正時期(設計段階 又は契約前等)を決定するものとする。

(9) 仮契約、事業契約の締結

市は、優先交渉権者と仮契約を締結し、議会の議決を経た後、事業契約を締結する。

4. 参加資格

(1) 応募者の構成等

① 応募者

応募者は、本事業に参加する単一企業又は企業グループとし、本事業の各業務にあたる者により構成される。

② 構成員

構成員とは、本事業の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる者とし、 参加表明書への明示を求めることとする。なお、維持管理・運営業務にあたる者がSPCを設立 する場合は、SPCに出資を予定し、市又はSPCあるいはその両方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とする。

③ 代表企業

応募者は構成員の中から代表となる者を代表企業として定める。当該代表企業が応募手続等 の窓口を行うこととする。

④ 協力企業

維持管理・運営業務にあたる者がSPCを設立する場合、SPCに出資を予定していない者で市 又はSPCあるいはその両方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を協力企 業とし、参加表明書への明示を求めることとする。

⑤ 留意事項

ア 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。

イ 参加表明書等の提出後、原則として、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。

(2) 応募者の参加資格要件

① 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 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号の規定に該当しない者であること。ただし、 被補助人、被保佐人又は未成年者であっても契約締結のために必要な同意を得ている者 は、本公募に参加することができるものとする。
- イ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号の規定に該当しない者であること。
- ウ 佐世保市業務委託のプロポーザル実施に係る契約事務に関する要綱第 15 条第 1 項各号 に定める指名停止措置等を受けていないこと。
- エ 参加表明書受付締切日現在、佐世保市税(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。市

外に主たる事業所等を有するものにあっては、主たる事業所等の所在地の市町村税。)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 参加表明書受付締切日以前 6 か月以内に、取引銀行において不渡手形及び不渡小切手を 出していない者であること。
- カ 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。
- キ 市が、本事業についてアドバイザリ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リー業務において提携関係にあるアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業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。
- ク 立神広場整備活用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。
- ケ 上記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。
- コ 佐世保市暴力団排除条例(平成24年佐世保市条例第1号)第2条第2号に規定する暴力団員又は佐世保市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

② 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。

ア 設計業務にあたる者 (建築)

設計業務を行う者(建築)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「建築関係 建設コンサルタント」に登録されている者であること。
- ・ 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 所の登録を受けた者であること。
- ・ 建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号) 第 10 条第 1 項の規定による業務の停止の命令 を受けていないこと。

イ 設計業務にあたる者(駐車場・屋外部分)

※提案により市で実施した実施設計の見直しを行う場合

設計業務を行う者(駐車場・屋外部分)は、以下に示す要件について該当すること。

・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「土木関係 建設コンサルタント」に登録されている者であること。

ウ 設計業務にあたる者(展示)

設計業務を行う者(展示)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者(登録内容は問わない)であること。
- ・ 博物館法上の登録博物館若しくは博物館相当施設、博物館類似施設のいずれかについて展示床面積 200 m²以上の展示設計の実績を有すること。

エ 建設業務にあたる者(建築)

建設業務を行う者(建築)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 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。
- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「建築」に 登録されている者であること。

オ 建設業務にあたる者 (駐車場・屋外部分)

建設業務を行う者(駐車場・屋外部分)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 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造園工事につき、許可を受けた者であること。
- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「造園」に 登録されている者であること。

カ 建設業務にあたる者(展示)

建設業務を行う者(展示)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者(登録内容は問わない)であること。
- ・ 博物館法上の登録博物館若しくは博物館相当施設、博物館類似施設のいずれかについて展示床面積 200 ㎡以上の展示工事の実績を有すること。

キ 工事監理業務にあたる者(建築)

工事監理業務を行う者(建築)は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「建築関係 建設コンサルタント」に登録されている者であること。
- ・ 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 所の登録を受けた者であること。

・ 建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号) 第 10 条第 1 項の規定による業務の停止の命令 を受けていないこと。

ク 工事監理業務にあたる者(駐車場・屋外部分)

- 工事監理業務を行う者(駐車場・屋外部分)は、以下に示す要件について該当すること。
- ・ 令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者のうち、「土木関係 建設コンサルタント」に登録されている者であること。

ケ 維持管理業務にあたる者

上記①「一般的要件」を満たす限りで、特段の参加資格要件は定めない。

コ 運営業務にあたる者

運営業務を行う者のうちいずれか一者以上は、以下に示す要件について該当すること。

- ・ 博物館法上の登録博物館若しくは博物館相当施設、博物館類似施設のいずれかの指定 管理実績又は運営業務等の実績を有すること。
- ・ 都市公園・都市公園と類似した公園・広場等における指定管理実績又は運営業務等の 実績を有すること。

(3)参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は令和4年(2022年)12月頃を予定しており、詳細は募集要項等において示す。

(4)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決定日までの間に、応募者の構成員又は協力企業が上記参加資格を欠くに至った場合には、協議の上、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. 審査及び選定に関する事項

(1)選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の決定にあたり、立神広場整備活用事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という)を設置した。選定委員会は以下の8名で構成される。応募者が、優先交渉権者 決定までに各委員に対し、事業者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

	氏 名	職名
谷口 博	專文	筑紫女学園大学 教授
原誓	5弘	Hachinoco SEA Laboratory 所長
山口 大	大介	アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業 弁護士
久村 貞		佐世保市文化財審査委員会 委員長
蓮田 尚	当	佐世保観光コンベンション協会 事務局長
真田 髙	 第充	長崎県立大学地域創造学部 教授
長嶋 大		佐世保市 観光商工部長
大藤 和	11浩	佐世保市 教育委員会 教育総務部長

(2)審査内容

選定委員会は次の内容により、事業提案にかかる審査を行う。具体的な審査基準については、 募集要項等にて提示する。

① 参加資格確認

ア 応募者の参加資格要件の確認

② 提案審査

- ア 提案書類審査
- イ 価格審査

③ 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。

6. 契約に関する基本的な考え方

以下について、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、上記4.(2)に示す資格を欠くに至った場合には、この限りではない。

(1) 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。

(2) 設計・建設・工事監理業務におけるJVの設立に関する要件

本事業の設計・建設・工事監理業務において、市と設計建設工事請負契約を締結するJVを結成する際は、仮契約締結までに設立する。

(3)維持管理・運営業務におけるSPCの設立に関する要件

優先交渉権者として選定された応募者のうち、維持管理及び運営業務にあたる者がSPCを設立する場合は、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、佐世保市内に設立する。

(4)維持管理・運営業務におけるLLPの設立に関する要件

優先交渉権者として選定された応募者のうち、維持管理及び運営業務にあたる者がLLPを結成する場合は、仮契約締結までに有限責任事業組合契約に関する法律(平成17年7月26日法律第86号)に定める有限責任事業組合として設立する。

(5)維持管理・運営業務におけるJVの設立に関する要件

優先交渉権者として選定された応募者のうち、維持管理及び運営業務にあたる者がJVを結成する場合は、仮契約締結までに設立する。

(6) 基本契約

市は、基本協定締結後、設計・建設・工事監理業務並びに維持管理・運営業務を、事業期間を通して一括して事業者に委託するために、事業者との間で基本契約を締結する。

(7) 設計建設工事請負契約

市は、基本契約に基づき、事業者が本事業の設計・建設・工事監理業務のために設立するJV (ただし、応募者の参加資格要件を満たし、設計・建設・工事監理業務一者で行える場合は、 JVを設立する必要はない。)と、本事業にかかる設計建設工事請負契約を締結する。

(8)維持管理•運営業務委託契約

市は、基本契約に基づき、維持管理業務及び運営業務に関して、維持管理・運営業務にあたる者との間で、本事業にかかる維持管理・運営業務委託契約を締結する。

(9) 仮契約、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と事業契約の内容等の詳細について協議が整った後に仮契約を締結し、佐世保市議会の議決を経た後、事業契約を締結する。

(10) 指定管理者の指定

市は、本施設にかかる管理に関する条例の定めるところにより所定の手続きを経て、佐世保 市議会の議決を経た後、維持管理・運営業務にあたる者を指定管理者として指定する予定であ る。

7. 提出書類の取扱い

(1) 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。

(2)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。

第3章 事業者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

市と事業者の責任分担は、原則として別紙1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

(1) モニタリングの実施

市は、事業者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、事業者から報告を求め、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是正を求めることができる。

(2) 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。

(3) 事業者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、是正されない場合、 市は事業者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。ただし、優先交渉権者は、優先交渉権者又は設立するSPC・LLP・JVの都合により仮契約若しくは事業契約を締結しないときは、契約金額の100分の5に相当する金額を損害賠償金として納付しなければならない。

4. 契約保証金

市は、事業契約に基づいて事業者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付さなければならない。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。維持管理・運営業務委託契約について事業者が付すべき保証については、募集要項等にて提示する。

- 契約保証金の納付(佐世保市財務規則第142条)
- 有価証券その他の契約保証金に代わる担保の提供
 - ・ 金融機関又は保証事業会社の保証(佐世保市財務規則第143条第1項第1号)
 - ・ 有価証券の提供(佐世保市財務規則第143条第1項第2号)
- 履行保証保険の付保(佐世保市財務規則第144条第1号)
- 工事履行保証の付保(佐世保市財務規則第144条第2号)

第4章 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

名称	させぼ立神近代化歴史公園
所在地	長崎県佐世保市立神町 23 番 35
敷地面積	約 5,458,05 ㎡
	【建設年度】明治 21 年(1888 年)11 月
	【構造】 瓦葺き煉瓦造平屋建て
	【延床面積】182.18 ㎡
	【活用状況】音楽団体が練習できる音楽練習場(立神音楽室)
既存施設(煉瓦倉庫)	【利用実績】令和3年度(2021年度) 1,019人
の概要	令和 2 年度(2020 年度) 1,052 人
	令和元年度(2019年度) 1,414人
	※本事業を実施するにあたり、音楽団体練習場としての機能は他施設へ移
	転することとなるため、本事業では対象敷地内に当該練習場の機能を設
	ける必要はない。
埋蔵文化財包蔵地名	佐世保鎮守府倉庫跡遺跡 ※対象敷地の内、5,064.83 ㎡が対象
用途地域	工業専用地域(今回の計画で用途地域の変更は無し)
	・建築基準法上 60%
	・都市公園法上 2%
建蔽率	ただし、休養施設や教養施設等については、建蔽率の基準の特例により
	10%の加算が可能となり、合計 $12%$ まで可能となる。
	なお、休養施設や教養施設以外の用途は当初の2%以内までとなる。
容積率	建築基準法上 200%
	乗用車 : 2.4km (6分)
佐世保駅からの	バス : 2.4km (11 分) ※SSK バイパス経由 : 0~2 本 / 時間
アクセス(参考)	バス+徒歩:2.4km+0.4km(11 分+7 分)※日野峠経由:5~6 本 / 時間
ノフピス(参布)	自転車 : 1.7km (8分)
	徒歩 : 1.7km (21 分)
日影規制	なし
高度利用地区	なし
防火地域	なし
地区計画	なし
都市施設	都市公園(特殊公園:歷史公園)
接道条件	佐世保市道「佐世保相浦循環線」

開発許可	都市計画法施行令第21条第1項第3号「都市公園法第2条第2項に規定
	する公園施設である建築物」に該当するため許可不要
早知久心	届出対象(区域面積が 3,000 平方メートルを超えるもの)
景観条例	景観法第 16 条第 1 項第 3 号
屋外広告物条例	条例に適合する必要あり(佐世保市屋外広告物の手引き参照)
	・令和3年(2021年)12月の都市計画審議会にて都市計画決定公園に認
	められ、令和4年(2022年)1月に公告済み。※全体整備後、供用開始
その他	の公告を行い都市公園(歴史公園)となる。
ての他	・土地及び建物ともに、現在は国有財産(財務省)であり、昭和 62 年(1987
	年)から市が国から管理委託を受けている。今回、歴史公園へと整備し
	た後、譲与を受けるものである。

2. 整備施設の概要(案)

施設	想定する導入機能	想定	規模	都市公園法用途	備考
	ガイダンス機能	182.18 m²	100.02 m²	教養施設	高地 は は ひょく に
煉瓦倉庫(既存)	休養スペース	102.10 III (延床面積)	64.16 m²	休養施設	耐震補強及び 改修
	飲食店舗		18.00 m²	飲食店	
	ガイダンス機能		113.30 m²	教養施設	
	売店		$20.00~\mathrm{m}^2$	売店	
ガイダンス	トイレ、授乳室	239.94 m²	$51.22~\mathrm{m}^2$	教養施設の一部	新築
施設(新築)	管理室	(延床面積)	13.64 m²	管理事務所	机架
	倉庫		$3.72~\mathrm{m}^2$	倉庫	
	ロビー・ポーチ		38.06 m²	教養施設の一部	
	大型バス:2台				利用料金は無料
駐車場	普通車 : 33 台		約 1,500 ㎡	駐車場	を想定
	身障者用:1台				· 在心地
	芝生広場				
	築山				高さ:2.5m
屋外部分	遺構		約 3,500 ㎡	園路及び広場	基礎天端を公開
至27日7万	園路等		ポソ 5,900 III	图览及0、公场	
	外構舗装				
	植栽				

第5章 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. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における基本的な考え方

市と事業者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、市と事業者は、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

事業契約に関する訴訟については、長崎地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第6章 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

本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、市及び事業者の責任に応じて、必要な是正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。

(1) 事業者の事情により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める市の要求水準を下回る場合、その他、事業 契約書で定める事業者の事情により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に 対して是正勧告を行い、一定期間内での是正策の提出及び実施を求めることができる。事業 者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、市は、事業契約を解除することが できる。
- ② 事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約書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。
- ③ 前2項の規定により、市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じた損害を賠償しなければならない。

(2) 市の事情により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 市の事情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、事業者は事業契約を解除することができる。
- ② 前項の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じた損害を賠償する。

(3) その他の事情により事業の継続が困難となった場合の措置

その他の事情により事業の継続が困難となった場合には、市及び事業者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、市及び事業者は、事業契約を解除することができる。なお、措置の詳細には、事業契約書に定める

第7章 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

事業者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かか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

事業者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事業者が受けることができるように協力するものとする。

3. 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。

- (1) 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。
- (2) 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、市と事業者で協議を行う。

第8章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 債務負担行為等

本事業は、債務負担行為の設定を令和4年(2022年)9月佐世保市議会定例会に提出予定である。また、事業契約に関する議案については、令和5年(2023年)6月佐世保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

「佐世保市情報公開条例」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

実施方針等に関する問い合わせ先は、下記のとおりとする。

佐世保市 教育委員会 教育総務部文化財課(佐世保市役所本庁舎 11F)

住所:〒857-8585 長崎県佐世保市八幡町1番10号 TEL:(代表)0956-24-1111 (直通)0956-25-9634

FAX: 0956-25-9682

E-mail: bunzai@city.sasebo.lg.jp (文化財課)

別紙1 リスク分担表(案)

本リスク分担表(案)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。詳細については、募集要項と共に公表する事業契約書(案)で明らかにする。

段		니크 A TE D	N _a	11.7. 4. 0. 中京	-	スク ·担			
段階		リスク項目	No	リスクの内容	市	事業者			
	募集	実 項リスク	1	募集要項等公表資料の誤り、内容変更に起因する損害・増加費用等	•				
	応募	 リスク	2	応募・提案資料の作成にかかる費用等					
		却約締結11マカ				市の責めに帰すべき事由により、優先交渉権者と契約 が締結できない、又は契約締結が遅延した場合に生じ る損害・増加費用等	•		
	契約	契約締結リスク	4	事業者の責めに帰すべき事由により、契約が締結できない、又は契約締結が遅延した場合に生じる損害・増加費用等		•			
			5	上記以外の事由により契約が締結できない(議会の議決が得られない場合を含む)、又は契約締結が遅延した場合に生じる損害・増加費用等 ※1	A	A			
	資金	遠調達リスク	6	市が対価の支払いを行うにあたり必要な資金の確保	•				
	政治・行政リスク		7	市の政策変更による事業の変更・中止などに起因する 損害・増加費用等	•				
		制度・税制度リスク	8	法制度・税制度の新設・変更(本事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの)に起因する損害・増加費用等	•				
共通	制度			,	法制度・税制度リ	9	法制度・税制度の新設・変更(上記以外のもの)に起 因する損害・増加費用等		•
	関連				10	消費税の変更に関するリスク ※2	•	A	
	リス		11	事業者に課される税金のうち、その利益に課されるもの(主に法人税等)の税制度の新設・変更に起因する 税額変更		•			
		学 対 ゴリッカ	12	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害・増加費 用等	•				
	許認可リスク		13	事業者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害・増 加費用等		•			
		住民対応リスク	14	本事業の実施自体(要求水準書に規定された業務実施 方法を含む)に対する住民反対運動等	•				
	社		15	上記以外の事業者の業務に対する住民反対運動等		•			
	会リス	第三者賠償リス	16	市の責めに帰すべき事由により第三者に損害を生じさ せた場合	•				
	ク	新 <u> </u>	17	上記以外の事由により第三者に損害を生じさせた場合 (不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合 を除く)		•			

段	以之为帝曰	Na	リスクの内容		スク ·担
段階	リスク項目	No	市	事業者	
	環境問題リスク	18	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出、漏洩、 工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、 光・臭気への対応とそれらに起因する損害・増加費用 等		•
		19	工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動への対応とそれらに起因する損害・増加費用等(ただし事業者の責によるものを除く)	•	
	契約解除リスク	20	市による事業の中断や支払い遅延、不能など市の事情 により契約解除となった場合の損害・増加費用等	•	
	天が7月4日ボリ ヘク	21	事業放棄や破綻など事業者側の事情により契約解除と なった場合の損害・増加費用等		•
	不可抗力リスク		戦争、地震、風水害、公衆衛生上の事態等、市及び事業者のいずれにも帰責できない事由により生じる損害・増加費用等のうち保険又は同等の借置を越えるもの ※3	•	•
	物価変動リスク	23	物価の変動 ※4	•	A
	測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に起因する損害・増加費用等	•	
 計 画	関連・胸重リハノ	25 事業者が実施した測量・調査に起因する損害・増加費 用等			
画段階		26	市の提示条件、指示の不備・市の要求に基づく変更に 起因する損害・増加費用等	•	
	設計リスク	27	上記以外の事由による不備・変更に起因する損害・増加費用等(不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合を除く)		•
		28	工事用地の土壌汚染、埋設物等(埋蔵文化財を除く) 募集要項等から合理的に推測しえないものに起因する 損害・増加費用等	•	
	用地リスク	29 工事用地より埋蔵文化財が発掘されたことに起因する 損害・増加費用等			
		30	上記以外の事由に起因する損害・増加費用等		•
建設段階		31	市の要求による設計変更等により遅延する、又は完成 しない場合に生じる損害・増加費用等	•	
階	工事遅延・未完成リスク	32	上記以外の事由により契約に定める引渡し日の期限より遅延する、又は完成しない場合に生じる損害・増加費用等(不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合を除く)		•
		33	市の指示に起因する工事費の変動	•	
	工事費変動リスク	34	上記以外の要因による工事費の変動(不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合を除く)		•

段階	リスク項目		No	リスクの内容		スク ·担
階		リスク項目	NO	リスクの内谷	市	事業者
	(既存))		35	事業者の責に帰すべき事由に起因する損害・増加費用 等		•
	.,, -,,,			上記以外の事由に起因する損害・増加費用等	•	
		をリスク(ガイダン 色設 (新築) 等)	37	要求性能の未達(施工不良を含む)に起因する損害・ 増加費用等		•
	工事	事監理リスク	38	工事監理の不備等に起因する損害・増加費用等		
	施討	段損傷リスク (煉瓦	39	事業者の責に帰すべき事由に起因し生じた損傷		
	倉庫	重(既存))	40	上記以外の事由に起因し生じた損傷	•	
	1	投損傷リスク(ガイ ✓ス施設(新築)等)	41	市への引渡し前に工事目的物に生じた損傷		•
		請機器・備品等納品 Ĕリスク	42	事業者が納品する設備、備品等の納品遅延に起因する 損害・増加費用等(不可抗力等本リスク分担表に特段 の定めがある場合を除く)		•
		計画変更リスク	43	市の指示による事業内容・用途の変更(土地および建物について、国から譲与を受けられなかった場合を含む)に起因する損害・増加費用等	•	
		性能リスク	44	要求水準の未達(施工不良を含む)に起因する損害・ 増加費用等		•
		契約不適合リス ク (煉瓦倉庫 (既	45	契約不適合責任期間中に発見された、事業者が改修した施設・設備の契約不適合		•
		存))	46	上記以外の契約不適合	•	
	維	契約不適合リス	47	契約不適合責任期間中に発見された施設の契約不適合		•
.,,	持管理	ク(ガイダンス施 設(新築)等)	48	契約不適合責任期間経過後に発見された施設の契約不 適合	•	
維持管理	リス	分は英田っつ	49	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の変動	•	
理・運営段階	<i>ク</i>	維持管理コスト 変動リスク	50	上記以外の要因による維持管理費の変動 (不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合 を除く)		•
段階			51	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実 施しなかったことに起因する施設の損傷		•
		施設損傷リスク	52	事業者の責めに帰すべき事由による事故・火災等によ る施設の損傷		•
			53	上記以外による施設の損傷 (不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合を除く)	•	
	運	計画変更リスク	54	市の指示による事業内容や用途の変更等に起因する損害・増加費用等	•	
	運営リスク	性能リスク	55	要求水準の未達に起因する損害・増加費用等		•

段階	リスク項目		リスクの内容	-	スク ·担
階	<u> </u>	No	リベノの内谷	市	事業 者
	展示物リスク	56	事業者の責めに帰すべき事情による展示物の破損、紛 失等		•
	展外初リハク	57	その他の事由による展示物の破損、紛失等(不可抗力 等本リスク分担表に特段の定めがある場合を除く)	•	
	(田学 ココー 本番	58	市の指示による事業内容の変更等に起因する運営費の 変動	•	
	運営コスト変動 リスク	59	市の指示以外の要因による運営費の変動 (不可抗力等本リスク分担表に特段の定めがある場合 を除く)		•
	需要変動リスク	60	需要変動による利用料金収入の変動		
	利用者対応リス	61	事業者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル等への対応		•
	7	62	上記以外の場合における利用者からの苦情やトラブル 等への対応	•	
		63	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		
	施設損傷リスク	64	上記以外の場合の施設の損傷 (不可抗力等本リスク分 担表に特段の定めがある場合を除く)	•	
	プライバシー保		業務上知り得た利用者の個人情報の取扱い(市の責めに帰すべき事由がある場合)に起因する損害・増加費用等	•	
	護リスク	66	業務上知り得た利用者の個人情報の取扱い(事業者の 責めに帰すべき事由がある場合)に起因する損害・増 加費用等		•
その他	事業清算に伴うリス ク	67	事業者の清算手続きに伴う評価損益等		•

凡例:「●」主たる負担者 「▲」従たる負担者

※1:市及び事業者が支出した各費用及び追加費用については、それぞれ自らで負担するものとする。

※2:増税が行われた場合、市は、消費税法及び地方消費税法に則り、増税後の利率に基づいて消費税及び地方消費税を事業者に支払う。その他、消費税及び地方消費税の増税により事業者に生じた増加費用については、事業者の負担とする。

※3:原則市の負担とするが、一定の割合までは事業者が負担する。なお、事業者が負担する割合 については募集要項等に示す。

※4:物価の変動幅が一定の割合を超えた場合には市が負担し、超えない場合には事業者が負担する。なお、一定の割合については募集要項等に示す。

様式1 現地見学会申込書

様式	1						
			現地見学会申込書				
				合和	年	Я	Ħ
左世代	保市長 様						
	「立神広場	整備活用事業」の現地が	見学会への参加を中し込みます。				
[会社名						
	所在地						\dashv
		らたり2名までの参加と は必要な資料等を持参し	; してください。 , てください(当日の配布はあり)	ません)。			
		(和本本)	(44年)				
		(担当者) 所属部署	:				
		所属部署 役職名 氏名	:				
		所属部署 役職名	:				

様式2 実施方針等に関する質問書

実施方針等に関する質問書

令和 年 月 日

佐世保市長 様

「立神広場整備活用事業」に関する実施方針等について、次のとおり質問がありますので提出します。

	会社名	
	所在地	
	部署名	
提出者	担当者名	
	電話	
	FAX	
	E-mail	

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容		
「実別	施方針」に関する事項										
(000)	実施方針	16	第2章	4	(2)	2	7	設計業務にあたる者 (建築)			
(1000)	実施方針	I	別紙1					リスク分担表(案)			
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											

※適宜、行の挿入・削除を行ってください。

様式3 実施方針等に関する意見書

****	人)尼月到 守门员 /	ひ心し
様式	3	

実施方針等に関する意見書

令和 年 月 日

佐世保市長 様

「立神広場整備活用事業」に関する実施方針等について、次のとおり意見がありますので提出します。

	会社名	
	所在地	
	部署名	
提出者	担当者名	
	電話	
	FAX	
	E-mail	

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容
実施	を方針」に	関す	る事項	1					
E##)	実施方針	16	第2章	4	(2)	2	7	設計業務にあたる者 (建築)	
E#90	実施方針	I	別紙1					リスク分担表(案)	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									