

第186号議案 公の施設の指定管理者の指定について

(出島メッセ長崎)

目次	ページ
1 施設の概要	1~2
2 指定管理者候補者の概要	2~4
3 指定の期間	4
4 指定管理者候補者の選定方法及び選定理由	4~5
5 PFI事業契約相手方の選定の経過	6

【参考】

(1) 平面図	7~10
(2) 事業計画書(事業提案書)概要	11~15
(3) (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会 審査講評	16~33
(4) 募集要項	34~55
(5) 業務要求水準書 (維持管理業務、運営・MICE誘致業務部分等抜粋)	56~75

文化観光部

令和元年11月



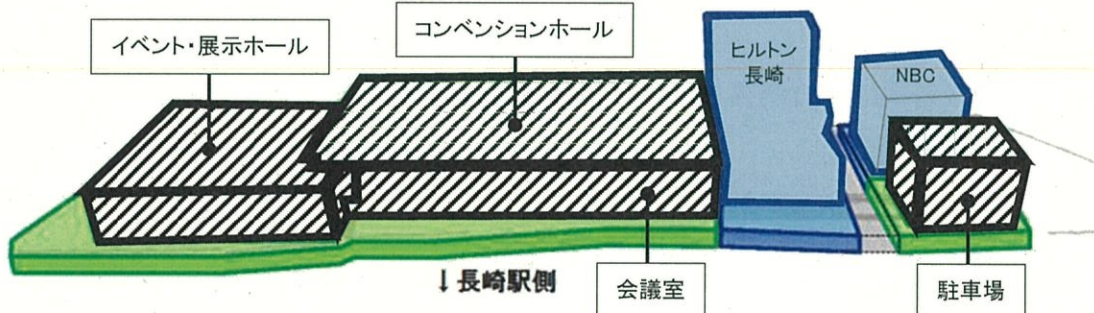
# 1 施設の概要

## (1) 位置図



## (2) 配置図

指定管理の対象施設は、下図の斜線の施設（MICE施設）とする。



(3) 名称 出島メッセ長崎（以下「メッセ」という。）

(4) 所在地 長崎市尾上町4番

(5) 構造 鉄骨造

(6) 設置年月日 令和3年11月1日（供用開始日）

## (7) 設置目的

学会、大会、展示会等の開催の場を提供し、国内外の人々の来訪及び交流を促すことにより、交流人口の拡大を図り、もって本市経済の活性化に寄与すること。

(8) 主な施設内容

1階	3,800㎡	イベント・展示ホール
	20~600㎡	会議室(最大18室)
2階	2,700㎡	コンベンションホール
	20~130㎡	会議室(6室)
駐車場	383台	(予定)

(9) 開館時間及び休館日

ア 開館時間等

メッセの開館時間は、午前9時から午後10時までの時間帯を基本とし、1日13時間以上。(出島メッセ長崎条例施行規則第2条第1号)

駐車場の供用時間及び入出庫時間は、午前0時から午後12時まで。(同施行規則第2条第2号)

イ 休館日等

メッセの休館日は、1月1日から同月3日まで、12月31日及び市長がメッセの管理上必要があると認める日。(同施行規則第3条第1号)

駐車場の休場日は、工事その他やむを得ない事情があると市長が認める日。(同施行規則第3条第2号)

## 2 指定管理者候補者の概要

- (1) 名称 株式会社ながさきMICE
- (2) 所在地 長崎市平野町22番40号
- (3) 代表者 代表取締役 岐部 孝典
- (4) 設立年月日 平成30年7月20日
- (5) 主な事業

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業におけるMICE施設の設計業務、建設業務、維持管理業務及び運営・MICE誘致業務

(6) 構成員(出資し、業務を受注する企業)

ア 代表企業

- (ア) 名称 株式会社九電工
- (イ) 所在地 福岡市南区那の川一丁目23番35号
- (ウ) 代表者 代表取締役 西村 松次
- (エ) 設立年月日 昭和19年12月1日
- (オ) 主な事業 電気通信工事、機械器具設置工事、企画、設計、監理、コンサルティング など

イ 構成企業

- (ア) 名称 戸田建設株式会社
- (イ) 所在地 東京都中央区京橋一丁目7番1号
- (ウ) 代表者 代表取締役 今井 雅則
- (エ) 設立年月日 昭和11年7月10日
- (オ) 主な事業 建築一式工事、土木一式工事、企画、設計、監理、総合的エンジニアリング及びコンサルティング業務 など

ウ 構成企業

- (ア) 名称 株式会社上滝
- (イ) 所在地 長崎市新地町5番17号
- (ウ) 代表者 代表取締役 上滝 満
- (エ) 設立年月日 昭和27年1月28日
- (オ) 主な事業 土木、建築の請負及び設計、監理 など

エ 構成企業

- (ア) 名称 株式会社谷川建設
- (イ) 所在地 長崎市岡町9番1号
- (ウ) 代表者 代表取締役 谷川 喜一
- (エ) 設立年月日 昭和46年12月10日
- (オ) 主な事業 土木、建築の請負及び設計、監理 など

オ 構成企業

- (ア) 名称 株式会社森美工務店
- (イ) 所在地 長崎市勝山町26番地9
- (ウ) 代表者 代表取締役 塚本 信義
- (エ) 設立年月日 昭和43年9月12日
- (オ) 主な事業 土木、建築の請負及び設計、監理 など

カ 構成企業

- (ア) 名称 株式会社コングレ
- (イ) 所在地 大阪府中央区淡路町三丁目6番13号
- (ウ) 代表者 代表取締役 武内 紀子
- (エ) 設立年月日 平成2年6月25日
- (オ) 主な事業 各種会議・見本市・展示会・イベントの企画・運営及び開催、施設の経営及び管理運営業務 など

キ 構成企業

- (ア) 名称 日本管財株式会社
- (イ) 所在地 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
- (ウ) 代表者 代表取締役 福田 慎太郎
- (エ) 設立年月日 昭和40年10月27日
- (オ) 主な事業 建物及び関連設備に関するメンテナンス業務 など

ク 構成企業

- (ア) 名称 株式会社ブリック
- (イ) 所在地 長崎市西山二丁目11番4号
- (ウ) 代表者 代表取締役 森保 勝也
- (エ) 設立年月日 平成23年10月18日
- (オ) 主な事業 ビルメンテナンス業、ビル清掃業 など

ケ 構成企業

- (ア) 名称 株式会社エムエスケイ
- (イ) 所在地 長崎市五島町3番25号
- (ウ) 代表者 代表取締役 松藤 章喜
- (エ) 設立年月日 昭和49年2月9日
- (オ) 主な事業 ホテル業、レストランの経営 など

### 3 指定の期間

- (1) 指定の期間 令和2年1月1日から令和23年10月31日まで(21年10か月)
- (2) 期間の考え方

令和3年11月の開業に向けてMICE誘致を進めるにあたり、利用料金等を定め、積極的な誘致活動を行っていくとともに利用予約を受け付ける必要があり、開業を2年前に控え、施設の条例を制定した現時点で最も早く設定が可能と考えられる令和2年1月1日を指定管理者の指定期間の始期とする。

また、終期については、PFI事業契約の終期と同日の令和23年10月31日とする。

### 4 指定管理者候補者の選定方法及び選定理由

- (1) 選定の経過

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業は、「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)に基づき、MI

ＣＥ事業者自らの提案をもとに施設の設計・建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、事業期間中に事業契約書の内容の運営・維持管理業務を行う方式により実施するものである。

その契約相手方は、(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会において、市の募集要項・要求水準に基づき民間事業者から提出された事業提案書の評価・審査を行い、受注者として適正と判断し選定している。

その中で、ＭＩＣＥ施設の管理・運営にあたっては、施設の利用許可などＰＦＩ事業だけでは実施できないため、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制を採用することとしている。

このことから、指定管理者については本事業に係る契約を締結しているＭＩＣＥ事業者(株式会社ながさきＭＩＣＥ)を非公募にて選定するものである。

## (2) 提案の概要

ア 提案内容 「参考(2)事業計画書(事業提案書)概要」参照

イ 管理運営体制(提案時想定) 30名

館長1名、事業推進・総務・企画営業15名、維持管理業務責任者1名、設備員2名、警備隊長1名、警備員1名、機械警備1名、清掃責任者1名、清掃員7名

ウ 提案金額

(ア) 維持管理業務及び運営・ＭＩＣＥ誘致業務の事業期間(20年間)は、独立採算での事業実施が可能。

(イ) 固定納付金は、開業6年目以降、年間100万円(計1,500万円)を市へ納付。

(ウ) 利用料金に係る変動納付金は、年間の純利益が出た場合、その50%を市へ納付。

(エ) 開業6年目以降の事業収支(損益計算書より)

	項目	金額(千円)
売上	施設利用料収入	295,300
	駐車場収入	84,000
	その他施設運営に係る収入	6,800
	計	386,100
費用	維持管理・運営費	373,217
	その他費用	11,883
	固定納付金	1,000
	計	386,100

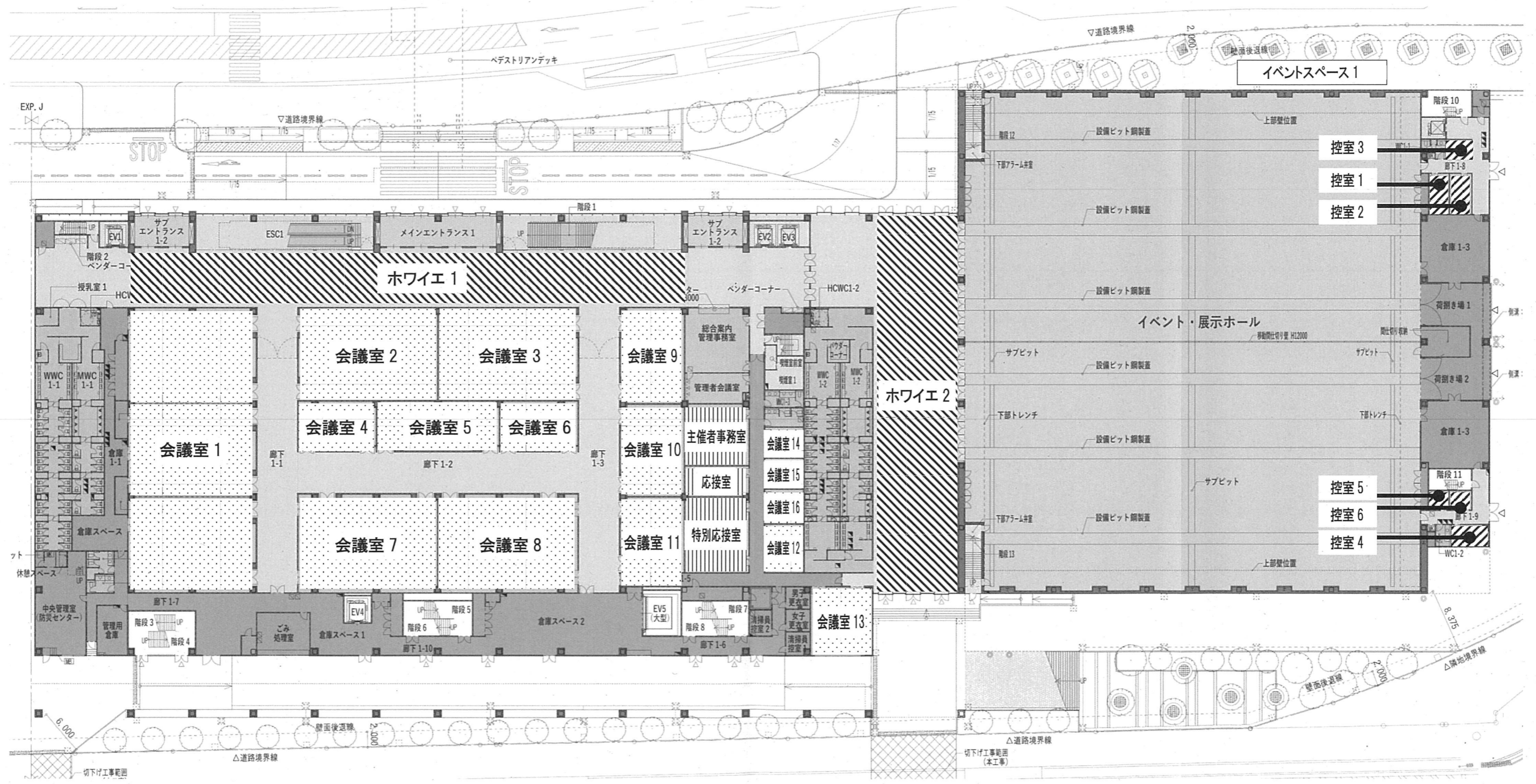
## 5 PFI事業契約相手方の選定の経過

平成29年2月	(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業の実施方針、要求水準書(案)を公表
平成29年3月	募集要項等を公表
平成29年9月～11月	受注者選定審査会による提案内容の審査、優先交渉権者の決定
平成30年2月	構成員の指名停止
平成30年4月～5月	変更申請書受領、受注者選定審査会による審査、市による構成員の変更承認
平成30年9月	事業契約の締結

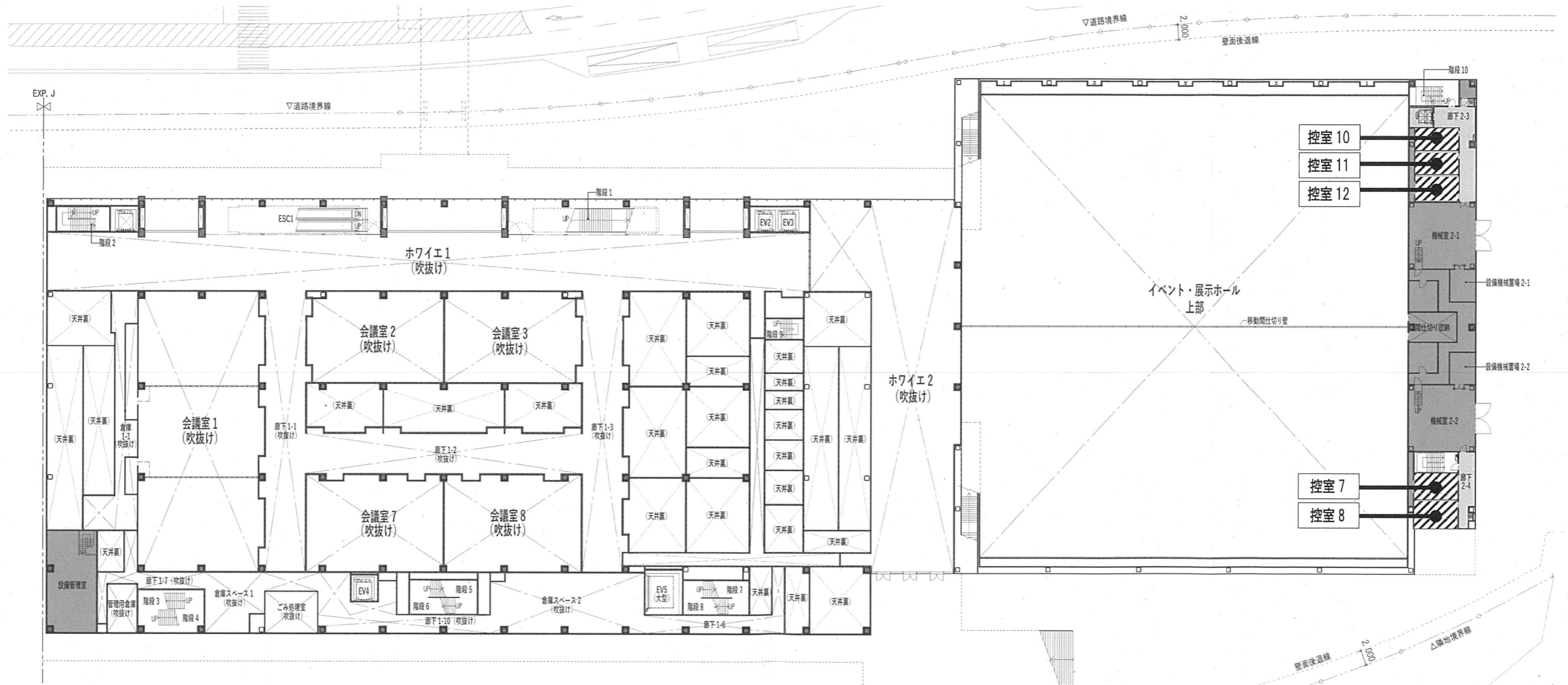




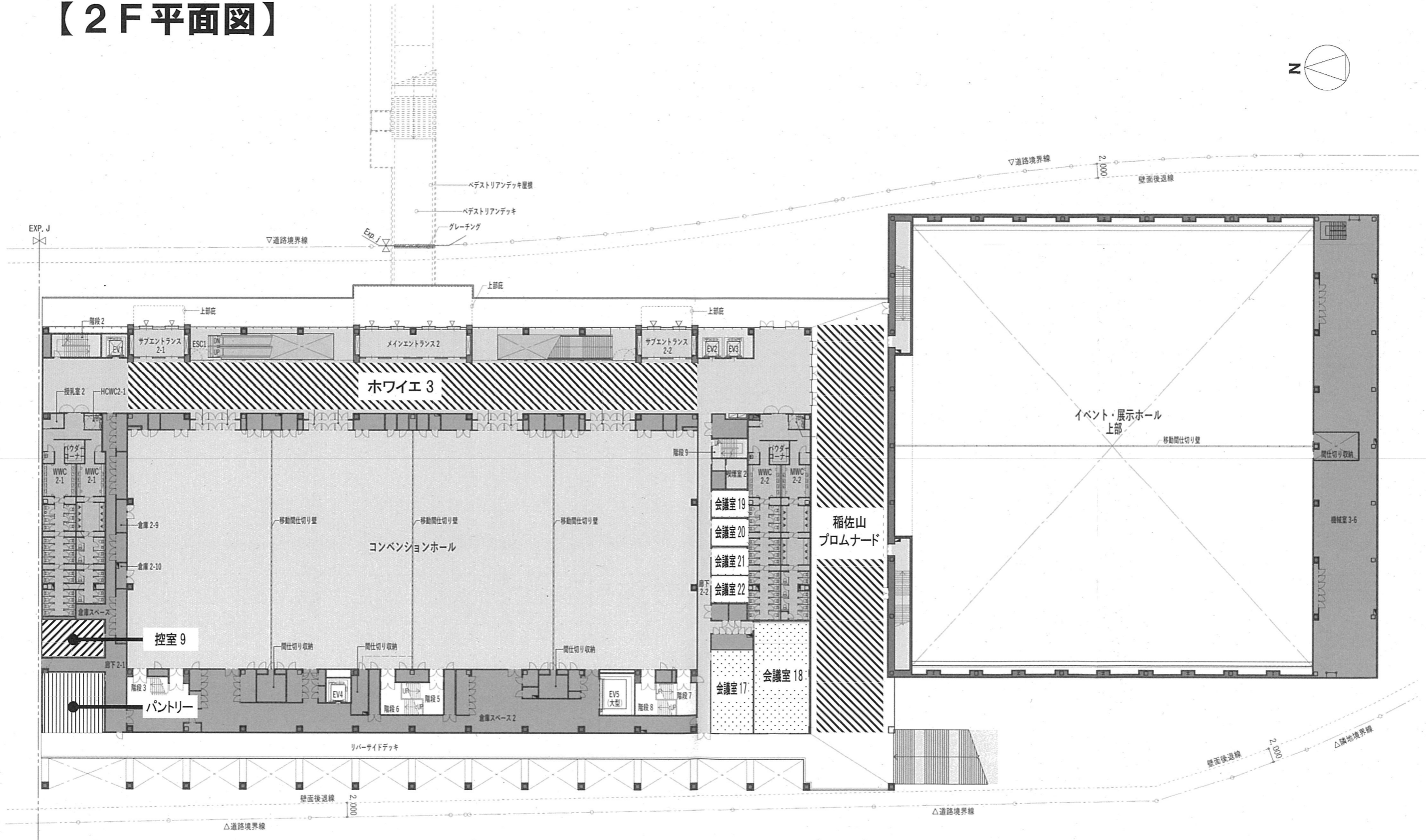
# 【1F平面図】



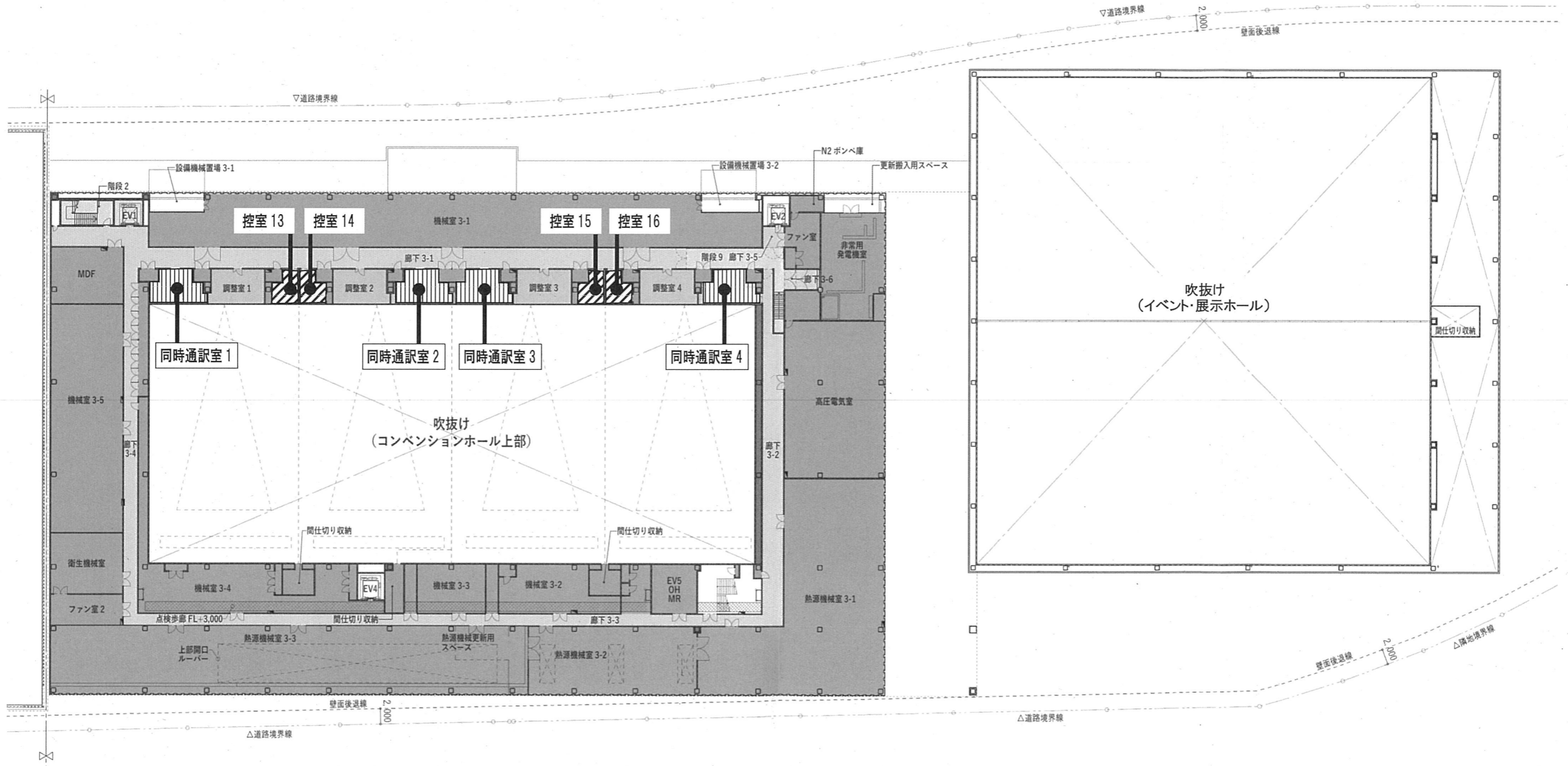
# 【中2F平面図】



# 【2F平面図】



# 【3F平面図】



～世界とつなぐ新しいDEJIMAの創出～ 交流を生み、交流を育むまち 長崎のあたらしい交流拠点  
 世界に向けて情報発信を続けてきた長崎の歴史を活かし、「明治の出島」と呼ばれたこの由緒ある地に世界とつながる新たな DEJIMA を創出

1 施設イメージ

- 国際的な交流拠点として、国内外からの集客を見込める MICE 施設とホテルを中心とした民間収益施設を整備
- 日常的な市民の交流拠点として機能するよう、多様な利用形態に対応可能な施設
- JR 新・長崎駅や長崎港と一体となる、長崎の未来に向けた景観を創出



- JR 新・長崎駅に面して、稲佐山や浦上川を背景に低層でのびやかな顔づくりを行い象徴的な景観を創出
- 1、2 階メインホワイエはアプローチに面して広く人々を迎え入れる設
- 正面ファサードはガラスを中心に構成し、人々のアクティビティがあふれ出るような賑わい施設を創出



刻々と移りゆく長崎の風景にとけ込む優美なデザイン

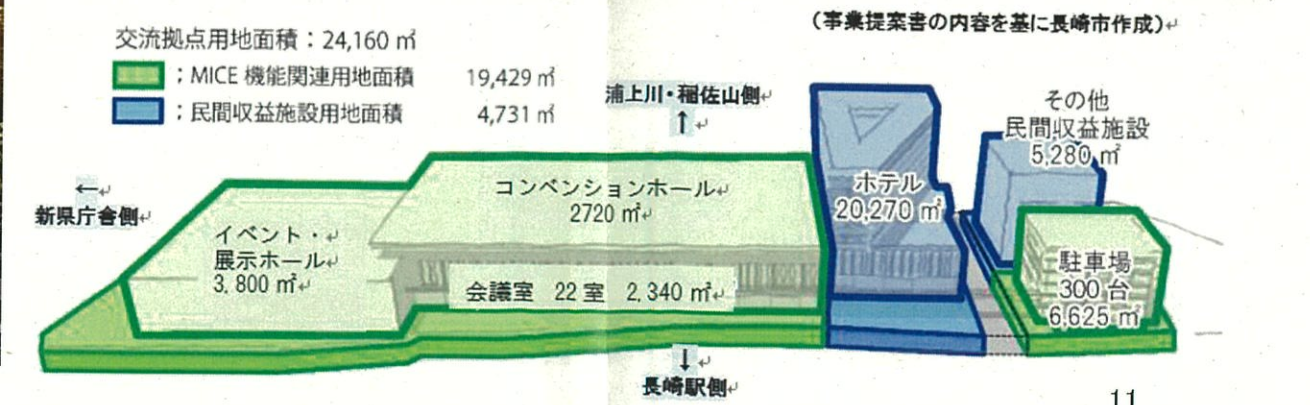
- 低層建築
- 透明感のあるファサード
- 民間収益施設(ホテル)と一体化した建築形態



- 昭和 9 年に開催された「長崎国際産業観光博覧会」の第 1 会場であった由緒ある場所を継承し、地域経済の活性化を図る新たな DEJIMA にふさわしい象徴的で合理的な施設を計画



- 建物の長さいっぱいのデッキと広い車寄せ空間、周辺施設との動線を配置



施設イメージ

# (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 優先交渉権者事業提案書 概要版

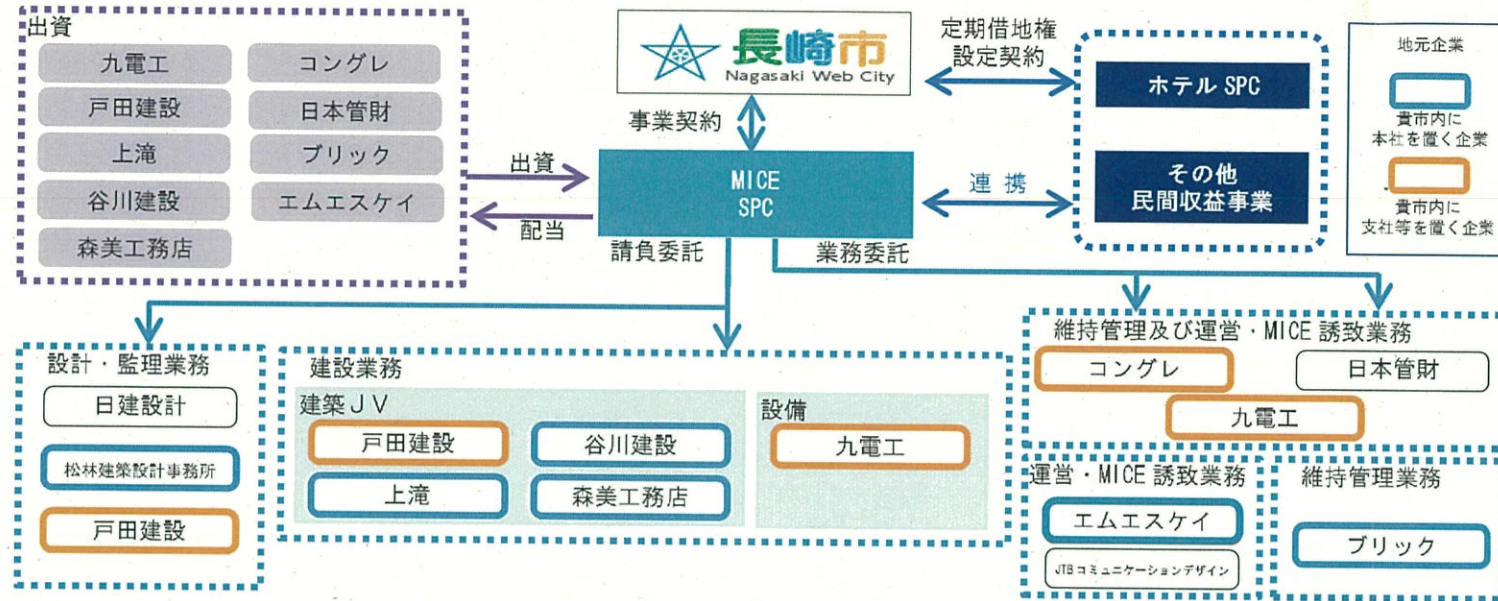
この事業提案書の内容は優先交渉権者を選定するためのものであり、この内容で事業内容が確定されるわけではありません。  
今後、広く意見をいただきながら、長崎市と優先交渉権者で事業内容を確定していきます。

## コンベンション施設運営やPFI事業実績の豊富な企業と、地元企業をバランスよく組成し、円滑かつ確実な事業運営を推進

### 1 実施体制・事業スケジュール

#### 実施体制・役割分担の考え方

- **設計から運営まで一貫して実施**:設計段階から維持管理及び運営 MICE 誘致企業が参画し、施設計画に意向を反映
- **長期に渡る継続的事業**:事業終了後も見据えた事業計画、従事者の長期雇用による地域に根ざした運営・維持
- **地域貢献**:地元企業中心の SPC 運営、地元企業の事業参画促進、長崎市内外の観光への出発拠点としての賑わい創出
- **長崎の魅力向上**:交流を産業として成立させる施設づくり、長崎ならではのイベント・MICE の開催および誘致



#### MICE SPCの構成員及び出資額

市内企業を中心とした SPC を設立し、地域に根差した活動で地域へ貢献

出資企業	出資額	出資比率	出資企業	出資額	出資比率
㈱九電工長崎支店	1,750万円	25%	㈱コングレ長崎営業所	1,400万円	20%
戸田建設㈱九州支店	1,050万円	15%	日本管財㈱九州本部	1,260万円	18%
㈱上滝	280万円	4%	㈱ブリック	140万円	2%
㈱谷川建設	280万円	4%	㈱エムエスケイ	700万円	10%
㈱森美工務店	140万円	2%	合計	7,000万円	

#### MICE事業の収支計画

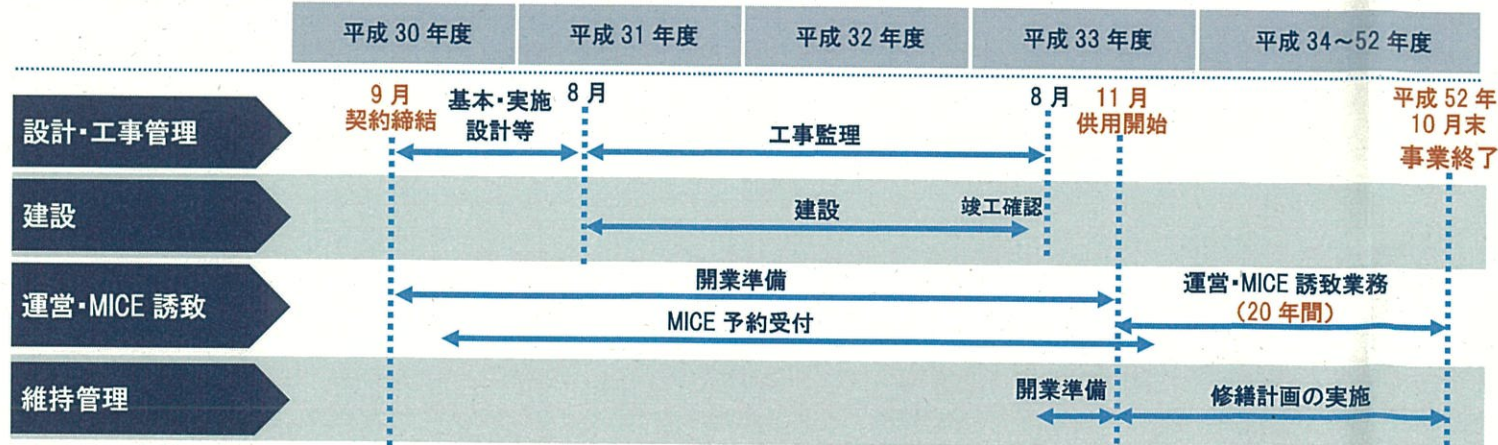
20年間の事業期間を通じ、独立採算での運営が可能  
開業6年目以降、毎年100万円の固定納付金を市に納付

■ 運営収支ゼロだが独立採算で事業実施可能  
■ 固定納付金は、開業6年目以降、年間100万円(計1,500万円)を納付  
■ 変動納付金は、実際にMICE事業者の年間の純利益が出た場合、その50%を市に納付(現計画では、変動納付金ゼロ)

項目	金額(千円)
売上	
施設利用料収入	295,300
駐車場収入	84,000
その他施設運営に係る収入	6,800
計	386,100
費用	
維持管理・運営費	373,217
その他費用	11,883
固定納付金	1,000
計	386,100

#### 事業スケジュール

豊富な実績に基づくスケジュールによる確実な事業遂行に努め、円滑に事業を推進



#### 組成企業一覧

数多くの PFI 事業や類似施設の設計、建設、維持管理及び運営・MICE 誘致の実績を有する企業と地元企業をバランスよく組成

代:応募グループの代表企業 ◎:構成員(SPCに出資し、業務を受注) ○:協力会社(SPCに出資せずに業務を受注)

企業名	区分	主な実績	役割			
			設計	建設	維持管理	運営
代 ㈱九電工長崎支店	準市内	33件のPFI事業実績(PFI,PPP,DBO含む) 代表企業13件のPFI事業実績		◎		◎
2 戸田建設㈱九州支店	市外	21件のPFI事業実績(PFI,PPP,DBO含む) 代表企業6件のPFI事業実績(大型ホール4件の施工実績)	◎	◎		
3 ㈱上滝	市内	図書館PFI実績(構成員)関係地区小中一貫教育校等 市発注工事の実績多数		◎		
4 ㈱谷川建設	市内	中学校屋内運動場改築等、貴市発注工事の実績多数		◎		
5 ㈱森美工務店	市内	商館跡第Ⅱ期等、貴市発注工事の実績多数		◎		
6 ㈱コングレ長崎営業所	準市内	直営会議施設3件運営、指定管理会議施設10件運営、会議施設受託17件運営、その他文化観光集客施設等多数運営			◎	◎
7 日本管財㈱九州本部	市外	26件のPFI事業実績(DBO含)、うち交流拠点施設、会議施設運営維持管理受託実績3件、MICE施設維持管理受託1件			◎	◎
8 ㈱日建設九州オフィス	市外	PFI事業14件(2000年以降)、1,000人以上のホール7件(2007年以降) 市内29件、県内38件(市内分除)	○			
9 ㈱松林建築設計事務所	市内	PFI事業1件(市内)市内4件、県内7件(市内分除)(直近2ヶ年)	○			
10 ㈱JTBコミュニケーションデザイン	市外	PFIによる交流文化施設受託実績4件 国内営業拠点8ヶ所、海外6ヶ所				○
11 ㈱ブリック	市内	市内ベイサイドエリアの総合管理等、業務実績多数			◎	
12 ㈱エムエスケイ	市内	市内フルサービスホテルの管理を実施				◎

市が支払うサービス購入料(施設整備業務費相当額+開業準備業務費相当額)提案額

14,699,556,000円(税込)(予定価格147億円)

# (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 優先交渉権者事業提案書 概要版

この事業提案書の内容は優先交渉権者を選定するためのものであり、この内容で事業内容が確定されるわけではありません。今後、広く意見をいただきながら、長崎市と優先交渉権者で事業内容を確定していきます。

## 設計、建設から、運営・MICE 誘致にわたり、それぞれの豊かで幅広い経験とノウハウを最大限に活かし、専門的かつ多角的に業務を遂行

### 1 設計・建設業務

#### 諸室構成

機能を最適に組み合わせたゾーニングにより、誰もが使いやすく、運営しやすい施設を整備

#### 主な諸室構成

##### ■ コンベンションホール(2階)

- ・平土間 2,720m<sup>2</sup>(4分割可)、天井高約 10m、床はタイルカーペット仕様
- ・駅からのペデストリアンデッキでの来場者を 2 階ホワイエで受けることができ、1 階動線と分離した階ごとの独立運用が可能

##### ■ イベント・展示ホール(1階)

- ・平土間 3,800m<sup>2</sup>(2分割可)、天井高約 11m、床耐荷重 5t/m<sup>2</sup>(給排水、電気等ピット設置)で搬入車両が直接乗り入れ可能
- ・駅側に屋外イベントスペースを配置

##### ■ 会議室(1、2階)

- ・大 1、中 13、小 8 の計 22 室、延べ 2,340 m<sup>2</sup>
- ・各室に移動間仕切り壁を設置し、スクール形式、シアター形式等、多種多様な用途に対応可能

##### ■ ペデストリアンデッキ

- ・来場者の利便性を高めるため、駅側から施設 2 階をつなぎ、2 階ホワイエへ直接アクセス可能

##### ■ 駐車場

- ・旧保留地に自走式 300 台を集中配置、前面道路に面し利便性を確保

##### ■ その他

- ・施設 2 階の浦上川・稲佐山側の回遊動線として日常的に利用可能なビュースポットにもなるリバーサイドデッキを整備

#### 機能性・利便性の確保

##### ■ 来場者の利便性に配慮した配置・動線計画

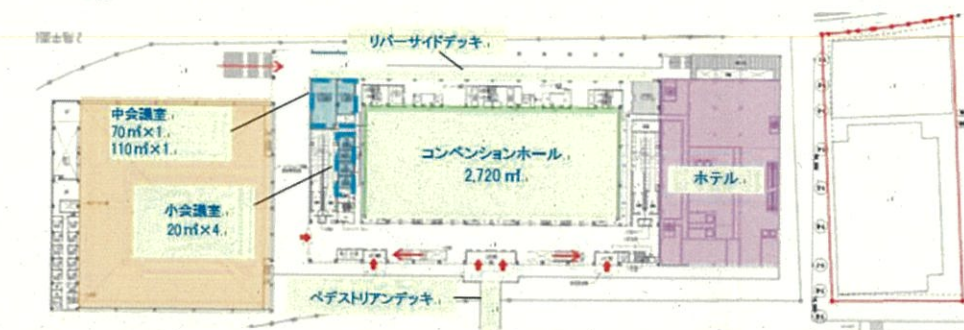
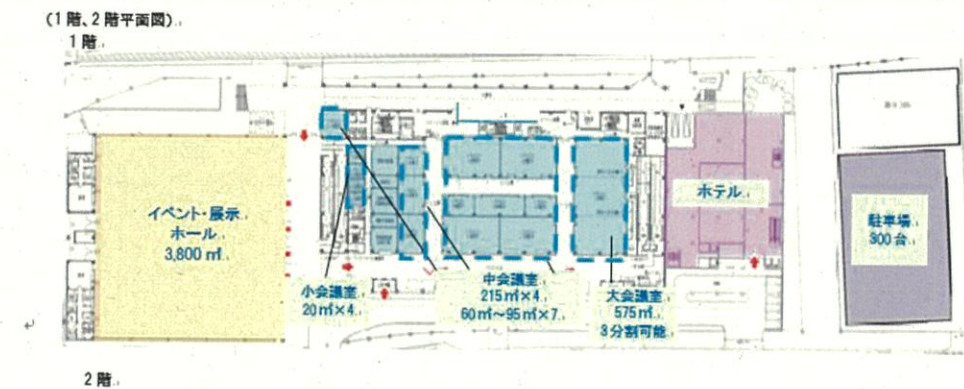
- ・1 階、2 階のホールは、ホワイエを中心とした明解な配置計画とし、迷わずたどり着ける動線を整備
- ・ペデストリアンデッキからリバーサイドデッキ、北側ホテルエリアまでつながる歩行者の利便性を高める回遊動線を整備(ホワイエ空間として機能し、また、市民の憩いの場を創出)

##### ■ 室内環境等における利用者快適性への配慮

- ・自然エネルギーを積極的に利用し、省エネルギーの配慮しつつ、高い環境性能を確保
- ・室内空間の遮音、吸音性や照明の照度、輝度に配慮

##### ■ 円滑に利用できるユニバーサルデザイン

- ・施設計画や建物デザインにユニバーサルデザイン 7 原則を反映し、すべての来場者にとってわかりやすい施設を計画
- ・多言語対応や視認性を考慮したサイン計画により円滑な施設利用に配慮



### 2 運営・MICE 誘致業務

#### 業務の中心となる事業者

会議の誘致・運営や施設運営に豊富な実績とノウハウを持ったPCOが中心となり、利用料金制による独立採算での運営を実現

#### PCOの概要

##### (株)コングレ

##### ■ 主な事業内容

- ・コンベンション・展示会・イベント等の企画運営
- ・コンベンション施設等の運営・管理
- ・ITシステムサービス
- ・調査・コンサルティング
- ・語学サービス
- ・人材サービス

##### ■ 創業年

1990年(平成2年)

##### ■ 資本金

9,900万円

##### ■ 年商

160億円(2017年3月期)

##### ■ 従業員数

300名(2017年3月)

##### ■ 事業拠点

- ・東京本社、大阪本社
- ・支社等:北海道(札幌)、東北(仙台)、中部(名古屋)、九州(福岡)、京都支店、北京事務所、長崎営業所
- ・グループ会社:コングレ上海、沖縄コングレ、MICE総研など

##### ■ これまでに運営等で携わってきた主な国際・国内会議等

- ・G7伊勢志摩サミット首脳会議
- ・第50回アジア開発銀行(ADB)年次総会
- ・日本医学会総会
- ・日本循環器学会学術大会

##### ■ 現在、運営等を担う主な MICE 施設

- ・ナレッジキャピタルコングレコンベンションセンター(大阪市 自社施設、経営・運営)
- ・岡山コンベンションセンター(コンサル、第3セクター民間筆頭株主、指定管理者)
- ・名古屋国際会議場(指定管理者)

#### 本事業で目指すMICEのターゲット

「長崎で開催する意義・理由のあるもの」を踏まえた運営・誘致で都市ブランドを向上

#### 長崎のブランドの向上に資する MICE

- ステイタスのある国際会議(閣僚会議、国際機関主催会議など)
- 世界中から人が集まるメガ・イベント

#### 長崎の地域資源・魅力の発信に資する MICE

- 長崎で開催意義・理由がある平和、世界遺産、海洋関連等の国際会議など
- 地域の資源を活かした会議、総会、大会、催事(産業展示会)

#### 地域の賑わい創出や文化創造に資する MICE

- 市民が集う催事・イベント(中古車フェア、フリーマーケットなど)
- 地域資源を活かして観光客を呼び込む催事・イベント(物産展、水産祭り)など

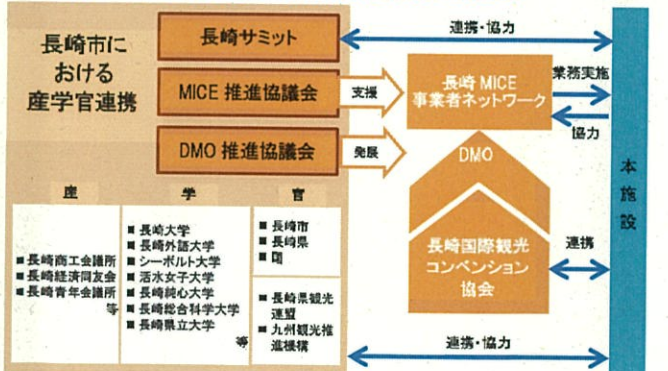
#### 想定する年間のMICE需要

開催件数 775 件、利用者数約 61 万人

区分	開催件数(件)	利用者数(百人)
学会等	24	508
一般会議等	698	1,555
展示・イベント等	53	4,040
計	775	6,103

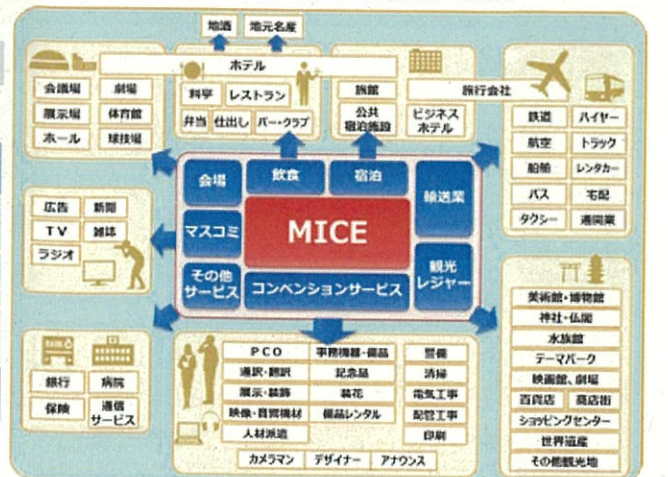
#### 地域との連携体制

長崎サミットや CV 協会、長崎版 DMO 等の地域組織との連携により、効率的・効果的に誘致を推進



#### 地元 MICE 関連事業者と連携し、地域に効果を波及

- 地元事業者の参画促進による一体的な誘致活動や開催支援
- 地元事業者への発注及び地元からの雇用の促進



# (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 優先交渉権者事業提案書 概要版

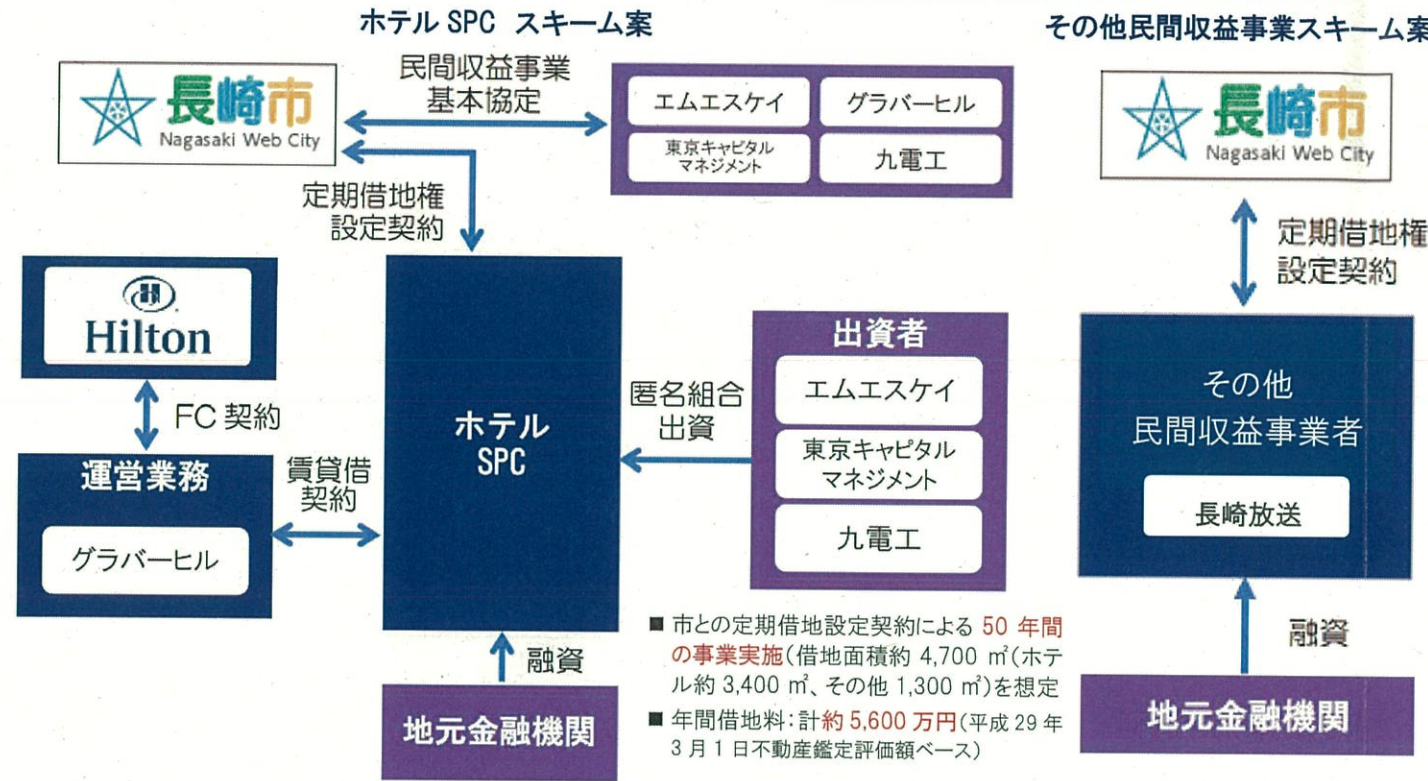
この事業提案書の内容は優先交渉権者を選定するためのものであり、この内容で事業内容が確定されるわけではありません。今後、広く意見をいただきながら、長崎市と優先交渉権者で事業内容を確定していきます。

## MICE施設と民間収益施設の一体的な複合開発による「交流と賑わいの拠点」を実現

### 1 全体計画

#### 実施体制

ホテル事業は地元企業を中心に MICE 事業と異なる SPC を設立。その他民間収益事業は事業者が単独で事業実施



#### 参画企業一覧

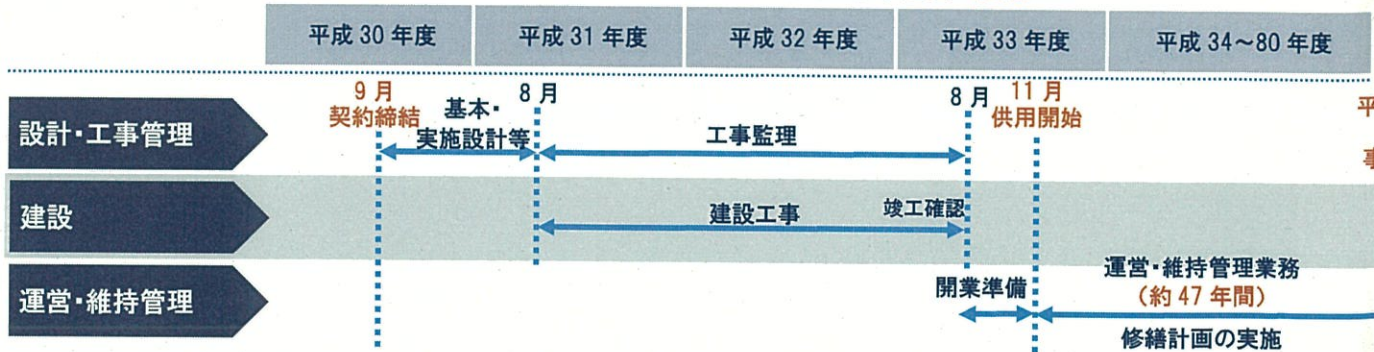
ホテル SPC は市内でフルサービスホテルの所有、経営・管理実績のある地元企業を中心に組成

代: 応募グループの代表企業

企業名	区分	特徴	役割
代 (株)九電工長崎支店	準市内	宿泊施設の施工実績は全国で多数	ホテル SPC への出資 建設業務(設備)
2 (株)エムエスケイ	市内	市内でフルサービスホテルの管理を実施	ホテル SPC への出資
3 (株)グラバーヒル	市内	市内でフルサービスホテルの所有および経営の実績あり。「2」と同グループ会社	ホテル運営
4 東京キャピタルマネジメント(株)	市外	不動産ファンドのアセットマネジメント業(組成・運用・助言)	ホテル SPC への出資

#### 事業スケジュール

MICE 施設との連携を念頭に遅滞なく契約、施設整備を実施し、50 年間の事業運営を実現



### 2 ホテル事業

#### 事業概要

ホテルブランドは「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」、ホテル名は(仮称)ヒルトン長崎

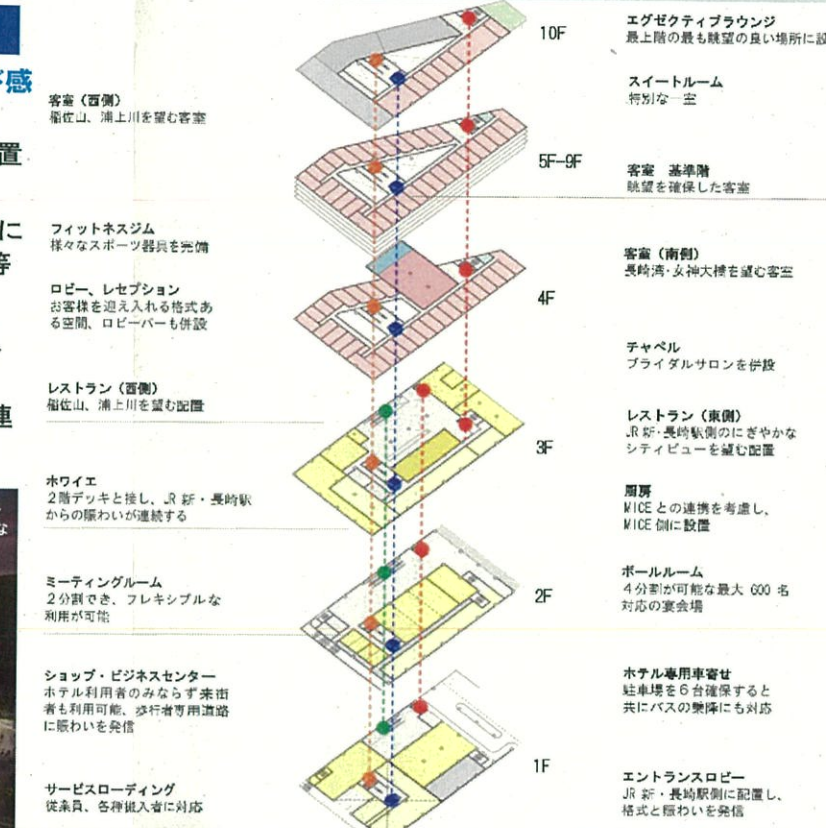
- フランチャイズ契約。延床面積 20,000 m<sup>2</sup>、客室数 200 室、フルサービス型ホテル、年間集客人数は約 40 万人前後を想定。
- ヒルトンでは、「アッパー・アップスケール」で上位 2 クラス目。日本国内で 10 ホテルを展開(長崎は 12 番目の予定)
- 国際ブランド力を活かした国際会議等の誘致やケータリング、維持管理等において、MICE 事業と円滑な連携体制を構築。

#### 施設・空間構成

#### ホテルの機能構成

国際的なホテルチェーンにふさわしい構成とグレード感  
宿泊者のみならず来街者も訪れたい施設群

- 1 階には格式高いエントランスロビー、車寄せを配置しホテルの顔を作り、まちづくりに貢献
- 2 階にはボールルーム(最大 600 名対応可)、3 階にはチャペル、レストラン、4 階にはフィットネスジム等を配置し、日常的な賑わいを創出
- 4 階から 10 階の客室は MICE 施設の屋根より高く、長崎市の景観を全周で眺望可能
- MICE 施設とは、「アクセス動線」と「バック動線」で連結し、両施設の連携と利便性を向上

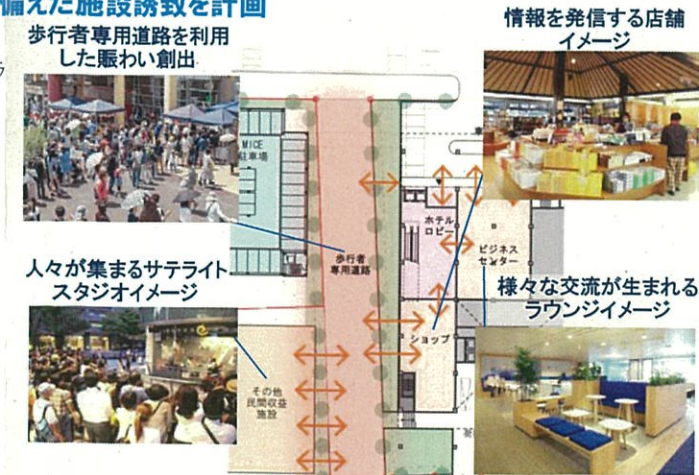


### 3 その他民間収益事業

#### 事業概要

MICE 事業への支援機能、賑わい創出、利便性向上機能を備えた施設誘致を計画

- **ビジネスセンター**  
共有型のオープンなオフィススペース、ビジネスマッチング等にも便利なラウンジ
- **サテライトスタジオ**  
地元メディアの協力による生番組制作など地域密着型の情報発信拠点
- **ショップ**  
物販やコーヒーチェーン店など施設の賑わい演出や、市民の憩いの場を創出
- **コンビニエンスストア**  
利用者の利便性を向上に寄与し、市ゆかりの商品や御土産を陳列
- **レンタカー・カーシェアリング**  
長崎駅、新バスセンター至近の立地を活かし、交通の結節点としての利便性を向上



3 民間収益事業



# (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 優先交渉権者事業提案書 概要版

この事業提案書の内容は優先交渉権者を選定するためのものであり、この内容で事業内容が確定されるわけではありません。今後、広く意見をいただきながら、長崎市と優先交渉権者で事業内容を確定していきます。

## 地域と「つながり」、雇用を「生み出し」、将来に「ひろがる」MICE事業、民間収益事業を推進

### 1 地元企業の参画・受注促進・地元からの雇用促進

#### 基本的考え方

MICE事業、民間収益事業とも、地元企業の積極的参画や地元雇用の創出などを推進

#### MICE事業

- 地元企業の積極的な参画を促進
- 長崎の魅力を伝える施設づくり及び MICE・イベント企画
- 地元雇用の創出、地場産品を積極的に調達、地元産業の育成
- 市内観光の活性化、賑わい創出

市への効果



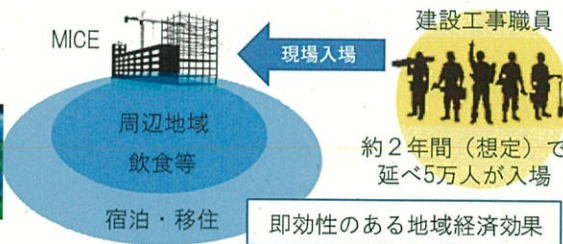
#### 施設設計・建設整備

- 施設整備業務従事者として市民を優先採用
- 建設資材は地元メーカー、商社から積極的に調達
- 地場産品を内外装で活用して利用者にアピール
- MICE SPC から 30 億円を地元企業に直接発注
  - ※構成員(地元企業)への発注を含む

- 現場入場者による周辺経済活動(建設期間中に延べ5万人の現場入場を想定)
  - ・1か月あたり約2,000人の建設工事職員が現場に従事する見込み
  - ・飲食などの日常生活が生み出す経済活動により、地域への大きな即効性のある経済波及効果を誘発
  - ・建設期間が年単位となることで、他県市からの移住も想定可能

#### 維持管理・運営 MICE 誘致

- MICE SPC 及び維持管理、運営・MICE 企業から事業期間で合計3,000万円以上を地元企業に発注
  - ・各種業務は、原則的に市内、県内に本社を有する企業に発注
  - ・分離発注や業務対応能力を考慮した分割発注により、多くの地元企業参画を促進
  - ・資機材を市内県内企業から調達、常駐スタッフを原則、市内県内から雇用



- 地元企業を通じた MICE 誘致活動
  - ・地元企業のネットワークを通じて効果的かつ賑わいをもたらす MICE を誘致
  - ・市内人材サービス会社の活用や地元人材を直営スタッフとして積極的に採用
- 集客力のある新規イベント開催で市外からの来訪促進
- 市内観光を誘発させる企画実施



#### 民間収益事業

- 「地元中心」 地元企業を事業主体として事業を構築
- 「都市力向上」 長崎のステイタスと魅力を高める街づくり
- 「雇用創造」 創業と交流の場の提供と雇用の創出
- 「波及効果」 情報発信拠点となり、市内広域への周遊と滞在を促進



#### 整備・運営

- 地元企業を中心とした民間収益事業(ホテル)の展開
  - ・市の都市ブランドの向上を図るホテルとして、「(仮称)ヒルトン長崎」を事業展開し、運営は市内企業が担当
- ヒルトンブランド誘致による都市力の向上
  - ・認知度が高く、歴史も深いブランドで、ホテル経営会社に対するサポートが充実しており、他都市でのヒルトンホテル運営ノウハウの享受や、連携による相乗効果が期待可能
- 雇用の創出及び市内人材育成
  - ・運営スタッフは、市内の人材サービス会社の活用や地元の人材を直営スタッフとして積極的に採用、また、地元大学生のアルバイト・インターン採用も検討。グローバルスタンダードなホスピタリティ精神を備えた人材を本施設で育成
  - ・ホテルスタッフの地元人材の雇用に加え、既に展開中のフルサービスホテルとの将来的な人事交流(ステップアップ制度の導入等)も視野に入れた事業を展開予定
- 地元金融機関からの資金調達
  - ・市内に本店のある金融機関から民間収益事業(ホテル)で必要となる資金調達を行うこととしており、融資確約書を取得予定

### 2 地場産品の活用の考え方

#### 地場産品のブランド化と魅力発信の取組

MICE事業、民間収益事業ともに、整備段階から地域産材の活用を推進

#### MICE利用者への地場産品のPR

- 国内外から来られる MICE 利用者に長崎産品の PR、販路拡大のための施策を実行し、地場産業を振興

#### 長崎の特産品を使ったメニューの開発

- 民間収益施設(ホテル)にて、学会・医学会等の開催時に地元食材を使ったオリジナル弁当を製作
- レストランでの朝食メニューに地元郷土料理を入れ提供
- 長崎の「食」の魅力を宿泊客・レストラン利用者、MICEでの来訪者に提供し、魅力を発信



オリジナル弁当イメージ

#### 施設整備業務における地場産品活用

- MICE事業、民間収益事業ともに、事業を通じて施設整備業務で使用資機材は、市内企業からの調達を最優先し、近隣市町で調達可能なものを含め、地場産品を積極的に活用

用途	品名
器具設置工事	衛生機器、住設機器
外構工事	砕石、路盤材、植栽
躯体工事	生コン
側溝工事	二次製品
金物工事	建築金物



### 3 施設周辺・市域全体への有効な貢献内容

#### 長崎観光の出発拠点として周辺への効果をも高める取組

MICE利用者の市域全体への展開、長崎駅及び近隣の商業施設と相互効果を出す連携を構築

#### 周辺経済の活性化および地域貢献

- JR新・長崎駅構内の商業施設をはじめ、近隣の商業施設と相互効果を出せるよう連携を図り周辺経済を活性化

活動名	活動内容	期待される地域への効果
新駅及びその他商業施設との連携	MICE利用者に新駅及びその他商業施設内で利用できる飲食店等のクーポンを配布	本施設、新駅及びその他商業施設の相乗効果で駅前の賑わいを創出
花火大会開催時の施設一部開放(検討)	「帆船祭り」「みなと祭り」「テレビ局イベント」などの際に一部施設を市民に開放	ベストビュースポットにおける大きな賑わいを創出

#### 市域全体への経済の活性化および地域貢献

- 1日で数百~数千人が見込まれる市外からの MICE 利用者の行動範囲を、当施設や周辺だけで完結させず、グラバー園や軍艦島など市内にある豊富な観光資源へ広げるため、交通機関と連携をとることで市内観光へとスムーズに展開
- MICE 出席→アフターコンベンション→宿泊→(翌日)市内観光という流れが自然に行え、長崎観光のハブとして MICE 施設と民間収益施設を連携



#### 地元企業の成長支援と雇用機会の創出(ビジネスセンターの開設)

- 全世界126カ国3,000拠点で展開する世界最大のレンタルオフィスプロバイダーによるビジネスセンターを設置
- 海外企業の拠点、国内企業の支店等の誘致による市外からのビジネス来訪客増加や、地元企業の本社機能の誘致による地元企業の成長支援を促進
- 国内外企業のマッチング機会の提供で、新たな雇用機会を創出



4 地域貢献

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業**

**審査講評**

**平成 29 年 12 月 1 日**

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業  
受注者選定審査会**

## 第1 審査会の設置及び開催経過

長崎市（以下「市」という。）は、事業者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成する「（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会（以下「審査会」という。）」を設置した。市が設置した審査会の委員は次のとおりである。

### 【委員の構成】

	氏名	所属・役職
会長	谷口 博文	九州大学学術研究・産学官連携本部教授
委員	江口 直明	ベーカー&マッケンジー法律事務所パートナー弁護士
委員	加藤 邦彦	長崎市副市長
委員	里 隆光	長崎商工会議所相談役
委員	下地 芳郎	琉球大学観光産業科学部観光科学科教授
委員	徳江 順一郎	東洋大学国際観光学部国際観光学科准教授
委員	原田 哲夫	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門教授
委員	水木 祐一	㈱日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
委員	安武 敦子	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門准教授

（備考：敬称略、会長以外は五十音順）

本事業の優先交渉権者の候補者を選定するために、審査会を5回開催した。審査会の経過は、以下のとおりである。

審査会	開催日	主な議題
第1回	平成29年1月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会長の選出及び会長職務代理者の指名について</li> <li>・ 審査会の議事等の取扱いについて</li> <li>・ 審査会の概要</li> <li>・ （仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業の概要（概要、実施方針（案）、要求水準書（案））</li> </ul>
第2回	平成29年3月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第1回審査会での意見を踏まえた実施方針等への反映について</li> <li>・ 実施方針等に関する質問に対する回答</li> <li>・ 特定事業の選定</li> <li>・ 募集要項等</li> <li>・ 事業者選定基準</li> </ul>
第3回	平成29年8月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査・評価の進め方について</li> </ul>
第4回	平成29年11月3日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価項目別審査</li> <li>・ 書類審査総括</li> </ul>
第5回	平成29年11月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プレゼンテーション・ヒアリング</li> <li>・ 総合審査</li> <li>・ 優先交渉権者の候補者の選定</li> </ul>

## 第2 審査の経緯

### 1 参加要件の確認（資格審査）の経緯

平成29年6月16日に参加表明を受け付け、1グループから参加表明書及び資格審査書類が提出された。

市において参加資格の確認を行った結果、応募グループの参加資格が認められ、平成29年6月23日に代表企業に対して資格審査結果が通知された。

### 2 事業提案書の審査（基礎審査・総合評価）の経緯

#### (1) 提案価格及び提案内容に対する基礎審査

平成29年8月18日に事業提案書を受け付け、1グループから事業提案書が提出された。市において応募グループの提案価格及び提案内容を確認し、提案価格が予定価格の範囲内であること、提出書類は募集要項等で提出を求めているすべての書類が提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていると判断されることが確認された。

#### (2) 提案評価

各委員は提案内容について、事業者選定基準に基づき評価項目ごとに個別評価を行った。その後、審査会は事業者選定基準に基づき、応募グループの提案書類審査及び応募グループへのヒアリングを実施し提案内容を審査した。

#### (3) 価格評価

市は、事業者選定基準に基づき、応募グループの提案価格等から価格点を算出した。

#### (4) 優先交渉権者の候補者の選定

審査会は、事業者選定基準に基づき、総合評価点を決定し、優先交渉権者の候補者を選定した。

### 第3 評価項目に基づく評価の方法

審査会は、応募グループ名を伏せて、以下のとおり提案内容に係る評価を行った。

#### 1 評価項目及び評価方法

審査会は、応募グループの提案を事業者選定基準における評価項目や審査のポイント等に基づいて評価し、応募グループの提案評価を点数化し、提案評価点を算出した。

【評価項目及び配点】

評価分類	大分類		配点
	事業区分		
提案評価 (400点)	MICE 事業 (200点)	事業実施に係る項目	20点
		設計・建設に係る項目	55点
		維持管理に係る項目	30点
		運営・MICE誘致に係る項目	70点
		地域貢献に係る項目	25点
	民間収益 事業 (200点)	事業全体計画に係る項目	35点
		ホテルの施設計画、運営計画に係る項目	70点
		その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目	70点
		地域貢献に係る項目	25点
	価格評価 (300点)	(※市の実質負担額に基づく点数の算出)	

評価	評価の内容	得点化方法
A	当該評価項目において具体性のある特に秀でて優れた提案がなされている	配点×1.00
B	当該評価項目において具体性のある秀でて優れた提案がなされている	配点×0.75
C	当該評価項目において具体性のある優れた提案がなされている	配点×0.50
D	当該評価項目において優れた提案がなされているが、具体性や実効性に欠けている	配点×0.25
E	当該評価項目において評価に値する優れた提案がなされていない	配点×0

#### 2 総合評価点の算出方法

##### (1) 提案価格に対する評価

資格審査通過者が提示する「市が支払うサービス購入料」、「固定納付金（事業期間 20 年分）」、「民間収益事業に伴う借地料（事業期間 50 年分）」について、次の算式により「価格点」として点数化した。

$$\text{市の実質負担額（現在価値換算後）} \\ = \text{市が支払うサービス購入料} - \text{固定納付金} - \text{民間収益事業に伴う借地料}$$

- ※ 固定納付金及び民間収益事業に伴う借地料は、それぞれの事業期間を通して市に支払われる総額とし、現在価値換算後の金額とする。
- ※ 現在価値換算にあたっては、事業提案書の提出年である平成 29 年度を基準年度（0 年度目）とし、固定納付金は平成 33 年度から、民間収益事業に伴う借地料は平成 30 年度から支払いを開始するものとして計算する。
- ※ 割引率は、1.59%とする。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）}}{\text{評価対象となる市の実質負担額（現在価値換算後）}} \times 300 \text{ 点}$$

- ※ 最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）となった資格審査通過者の価格点を 300 点満点とする。
- ※ その他の資格審査通過者の価格点は、最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）からの割合に基づき算出する。
- ※ 得点は、小数点第三位の数字を切り捨て、小数点第二位までを算出する。

(2) 総合評価点の算出

提案評価点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出した。

$$\text{総合評価点（700 点満点）} = \text{提案評価点（400 点満点）} + \text{価格点（300 点満点）}$$

#### 第4 審査結果

##### 1 提案評価点の算出

審査会では、応募グループの事業提案について、評価項目毎に評価を行い、得点化基準に基づき提案評価点を下記のとおり算出した。

【応募グループに対する提案評価点】

MICE事業に係る提案に対する評価項目(200点)	配分	評価	得点
<b>■事業実施に係る項目(20点)</b>			
1. 本事業実施における基本方針	5	B	3.75
2. 事業の安定性・確実性の確保	10	B	7.50
3. 事業のモニタリングの効率性・有効性	5	B	3.75
<b>■設計・建設に係る項目(55点)</b>			
4. 実施体制の妥当性	5	B	3.75
5. 運営・MICE誘致方針と整合した施設コンセプト、諸室構成	10	C	5.00
6. 施設・設備の適切な利便性・機能性・品質の確保	15	C	7.50
7. 周辺エリア・施設との調和、まちづくりへの配慮	15	C	7.50
8. 災害時、非常時の利用者の安全確保	5	B	3.75
9. LCCの縮減と省エネ対策の工夫	5	C	2.50
<b>■維持管理に係る項目(30点)</b>			
10. 実施体制の妥当性	5	B	3.75
11. 施設・設備等の機能・性能の保持	10	B	7.50
12. 継続した施設利用に資する中長期的な修繕計画	10	C	5.00
13. 事業終了時の良好な状態での引き継ぎの実現性	5	B	3.75
<b>■運営・MICE誘致に係る項目(70点)</b>			
14. 実施体制の妥当性	10	B	7.50
15. 安定的な運営のための取組	20	C	10.00
16. 安定的かつ効果的なMICE誘致・開催、賑わい創出の取組	30	B	22.50
17. 利用者の利便性・満足度を高める取組み	10	B	7.50
<b>■地域貢献に係る項目(25点)</b>			
18. 地域への効果を高める取組	25	C	12.50
MICE事業 評価点小計	200		125.00
<b>民間収益事業に係る提案に対する評価項目(200点)</b>			
<b>■事業全体計画に係る項目(35点)</b>			
1. 事業の実施方針	5	B	3.75
2. 事業の安定性・確実性の確保	15	C	7.50
3. 周辺エリア・施設との調和・連携	15	C	7.50
<b>■ホテルの施設計画、運営計画に係る項目(70点)</b>			
4. 実施体制の妥当性	10	B	7.50
5. 国内外からの誘客を高めるブランド・コンセプト	20	C	10.00
6. 魅力ある施設・空間構成	30	C	15.00
7. MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	10	B	7.50
<b>■その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目(70点)</b>			
8. 実施体制の妥当性	10	C	5.00
9. 多くの集客を実現するコンセプト	20	C	10.00
10. 魅力ある施設・空間構成	30	D	7.50
11. MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	10	C	5.00
<b>■地域貢献に係る項目(25点)</b>			
12. 地域への効果を高める取組み	25	C	12.50
民間収益事業 評価点小計	200		98.75
評価点 合計点	400		223.75

## 2 価格点の算出

応募グループが提示する「市が支払うサービス購入料」、「固定納付金（事業期間 20 年分）」、「民間収益事業に伴う借地料（事業期間 50 年分）」について、予め事業者選定基準に公表された算式により価格点として算出した。

項目	応募グループ
市が支払うサービス購入料	14,699,556,000 円
固定納付金	15,000,000 円
民間収益事業に伴う借地料	2,783,965,500 円
市の実質負担額（現在価値換算前）	11,900,590,500 円
市の実質負担額（現在価値換算後）	12,076,860,438 円
価格点	300 点

## 3 総合評価点の算出及び優先交渉権者の候補者の選定

審査会は、提案評価点及び価格点を合計し、総合評価点を算出した。

応募グループの総合評価点

223.75 点（提案評価点） + 300 点（価格点） = 523.75 点

審査会は、応募グループを優先交渉権者の候補者として選定した。



## 第5 審査講評

応募グループの提案に対する審査会の講評は次のとおりである。

### 1 MICE事業提案に対する項目

#### (1) 事業実施に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
1	本事業実施における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体として本事業の目的や施設の社会的役割を理解し、その実現に向け有効な基本方針やコンセプトが示された提案であったと評価された。</li> </ul>
2	事業の安定性・確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>組成企業は豊富な実績を有しており、事業体制は妥当であると評価された。</li> <li>不可抗力や構成員の経営破たん等の想定されるリスクに対し、その対応方針が具体的に提案されている点が評価された。</li> <li>事業収支の見込みは保守的であり、現実的な収支計画が提案されていた点が評価された。</li> </ul>
3	事業のモニタリングの効率性・有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>セルフモニタリング実施計画の策定と、各企業社内、MICE 事業グループ企業間、MICE の SPC による 3 層構造のモニタリング体制の構築について提案されていた点が評価された。</li> </ul>

#### (2) 設計・建設に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
4	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・監理体制、施工体制ともに組成企業は豊富な実績を有しており、市との連絡協議体制も有効な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
5	運営・MICE 誘致の方針と整合した施設コンセプト、諸室構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な運営・誘致業務を実施するため、シンプルでわかりやすい諸室構成となっている点が評価された。</li> <li>施設コンセプトである「世界とつなぐ新しい DEJIMA の創出」については、当時の出島との違いなどがややわかりにくいとの意見があった。</li> <li>駐車場の 1 階部分にも賑わいをもたらす工夫が必要との意見があった。</li> </ul>
6	施設・設備の適切な利便性・機能性・品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性・快適性の高い諸室配置、参加者の動線、搬入動線となっている点が評価された。</li> <li>施設内の回遊性を担保する工夫をすべきとの意見があった。</li> </ul>
7	周辺エリア・施設との調和、まちづくりへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺との調和に考慮した落ち着いたある建物と施設デザインが評価された。</li> <li>ペDESTリアンデッキやリバーサイドデッキによる歩行者動線の確保や駅・浦上川との接続は評価されたが、デッキ間の動線などに配慮が必要との意見があった。</li> <li>夜景を考慮した屋根面や壁面のデザインを検討すべきとの意見があった。</li> <li>建物のデザインについて、シンプルである反面、シンボル性・ランドマーク性が感じられないとの意見があった。</li> </ul>
8	災害時、非常時の利用者の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築・設備の浸水対策や、建物の構造上の地震対策について、有効な具体的提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
9	LCC の縮減と	<ul style="list-style-type: none"> <li>LCC 縮減に向けた長寿命化を目指した建築計画や材料・機器の</li> </ul>

	省エネ対策の工夫	採用や、省エネルギー化のための換気・採光計画や雨水利用等の具体的な提案がなされている点が評価された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー化に向けては、さらなる検討をすべきとの意見があった。</li> </ul>
--	----------	--

(3) 維持管理に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
10	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>経験豊富な有資格者を中心とした効率的な人員配置計画等、有効な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
11	施設・設備等の機能・性能の保持	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理企業のもつノウハウと他の類似施設の管理経験を活かした、施設・設備の品質を保持するための具体的な作業頻度や緊急時のバックアップ体制等の有効な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
12	継続した施設利用に資する中長期的な修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>予防保全の考え方を基本とした修繕費用縮減に向けた対策や、事業期間終了後を見据えた修繕計画の策定等、具体的な提案がなされている点が評価された。</li> <li>提案では中長期の修繕計画の全体像が明確でないため、今後、更なる具体化が必要との意見があった。</li> </ul>
13	事業終了時の良好な状態での引き継ぎの実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業終了時に、施設・設備が良好な性能を保って引き渡されるよう、日常・定期点検による施設の性能保持や、維持管理情報データ保管等の具体的な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>

(4) 運営・MICE誘致に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
14	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>長崎の強みを活かした誘致業務の基本方針を基に、専門的なスキルやノウハウを持つ人材と地元での雇用人材による実施体制が提案されている点が評価された。</li> <li>地元の MICE 関連組織等との具体的な連携体制が示されている点が評価された。</li> </ul>
15	安定的な運営のための取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定的な運営のために、応募グループの持つ運営ノウハウを基に、業務改善のあり方や稼働率の向上策、広報利用促進活動等の具体的な提案がなされている点が評価された。</li> <li>グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) 1 者に依拠しているのではないかととの意見があった。</li> </ul>
16	安定的かつ効果的な MICE 誘致・開催、賑わい創出の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>MICE を着実に誘致するために、コーディネーター役となる応募グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) と産学官の役割が具体的に示されている点が評価された。</li> <li>長崎の都市ブランド向上に資する MICE 誘致や地域の産業振興に資する新たな MICE 創設について、具体的な提案がなされている点が評価された。</li> <li>MICE に関連する各種団体や事業所等と連携した取組みや、地元雇用や地元大学と中心としたインターンシップの受け入れ等について、具体的な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
17	利用者の利便性・快適性満足度を高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>応募グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) がもつ、運営者 (施設を貸す側) と利用者 (施設を借りる側) の両方の視点を活かし、利用者の利便性や満足度を高める運用面での取組みや工夫が具体的かつ詳細になされている点が評価された。</li> </ul>

(5) 地域貢献に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
18	地域への効果 を高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備業務における下請や資材調達における地元企業への発注額や地元従事者数について、有効的かつ具体的な提案がなされている点が評価された。</li> <li>維持管理及び運営・MICE 誘致業務における地元企業における発注額や人材育成等の地域貢献について、有効的かつ具体的な提案がなされている点が評価された。</li> <li>地元との連携について明確化が必要であるとの意見があった。</li> </ul>

2 民間収益事業提案に対する項目

(1) 事業全体計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
1	事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体として本事業の目的や、MICE 事業との関連性等を理解し、その実現に向け、複合施設として有効な基本方針やコンセプトが示された提案であったと評価された。</li> </ul>
2	事業の安定性・ 確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>組成企業は一定の実績を有しており、地元企業を構成員等を含めた実施体制は妥当であると評価された。</li> <li>事業の実施上想定されるリスクに対し、その対応方針が有効的かつ具体的に提案されている点が評価された。</li> <li>ホテルの SPC は地元企業中心により組成されるなど具体的提案がなされている点が評価された。</li> <li>提案書はホテル SPC についての記載が中心であり、その他の民間収益施設についても今後検討を深度化させる必要があるとの意見があった。</li> </ul>
3	周辺エリア・施 設との調和・連 携	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺との調和に考慮し、MICE 施設と一体となった建物のデザインが評価された。</li> <li>国際的な高級ホテルブランドの建物としては、シンボル性・ランドマーク性にやや乏しいとの意見があった。</li> </ul>

(2) ホテルの施設計画、運営計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
4	実施体制の妥当 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル経営、所有、ブランドを分離しリスク分散を図るなど、安定的・継続的な事業遂行が可能となる提案が評価された。</li> <li>MICE 事業者や市との具体的な連携体制が示されている点が評価された。</li> </ul>
5	国内外からの誘 客を高めるブラン ド・コンセプ ト	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的なホテルブランドが提案され、国際的に知名度があり、国内外からの集客が見込める高級ホテルブランドである点が評価された。</li> <li>ホテル誘致の実現可能性として、ホテルブランドから関心表明書を受領している点が評価された。</li> <li>ホテルブランドの継続性を疑問視する意見があった。</li> </ul>
6	魅力ある施設・ 空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>MICE 誘致受入に寄与できる客室、ボールルーム（宴会場）、ホワイエ等の構成とグレード感が評価された。</li> <li>MICE 施設や周辺エリアと連携した車両・歩行者の動線計画に</li> </ul>

		<p>工夫がなされている点が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な客室構成が必要であるとの意見があった。</li> <li>国際的な MICE 開催に備えるには客室数やスイートルームの比率を高めることも検討すべきとの意見があった。</li> </ul>
7	MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>MICE 施設との連携を高める取り組みとして、運営・MICE 誘致企業との情報交換や両施設の連結した動線計画が評価された。</li> <li>市民の利便性向上への取り組みとして、ホテル内のレストラン、バンケット等のイベントやプラン等が評価された。</li> <li>観光産業を担う人材育成としてのインターンシップの受け入れ等の取り組みが評価された。</li> </ul>

(3) その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
8	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域密着型の情報発信拠点、ビジネスセンターなど、様々な形態の民間収益事業者の誘致を検討している点が評価された。</li> <li>その他民間収益施設の実施主体について、明確化が必要であるとの意見があった。</li> </ul>
9	多くの集客を実現するコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間収益施設で賑わいを創出するコンセプトや長崎市のブランド価値・魅力を高める隣接地である歩行者専用道路でのイベント開催の検討が評価された。</li> <li>地元有力企業の社屋を誘致する等の提案内容については、地元メディアということから集客性は評価できるとの意見があった。</li> </ul>
10	魅力ある施設・空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間収益施設に誘致する施設として、ショップやビジネスセンター、サテライトスタジオ等の交流促進に寄与する提案が評価された。</li> <li>事業内容が検討段階の部分があるため、具体化が必要であるとの意見があった。</li> </ul>
11	MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>MICE 施設との連携として、レンタルオフィスやビジネスセンター等の設置が評価された。</li> <li>賑わい創出・市民利便性向上の相乗効果として、レンタカー・カーシェアと鉄道との連携や隣接地の歩行者専用道路での地元企業とタイアップしたイベント開催等の期待できる取り組みが評価された。</li> <li>MICE 施設とその他民間収益施設とは歩行者専用道路で分断されており、両施設の連携について、さらなる検討が必要との意見があった。</li> </ul>

(4) 地域貢献に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
12	地域への効果を高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルブランド誘致による都市力の向上や、施設運営にかかる雇用の創出・人材育成等について評価された。</li> <li>民間収益施設建設時における地元からの資金・資機材調達、弁当や朝食メニューへの地元食材の活用とそれに伴う長崎の食の魅力の発信等の提案が評価された。</li> <li>提案には数値による水準提示がなく定性的であるとの意見があった。</li> </ul>

## 第6 総評

本事業に応募されたグループに対しては、提案期間が限られていたにもかかわらず、事業目的を最大限達成しようとする提案をいただき、深く感謝申し上げたい。

審査会において、事業提案書に基づく書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリングを踏まえ、厳正な審査を行った結果、審査会は、選定されたグループの提案内容が、MICE 事業及び民間収益事業のいずれも、本事業の目的を理解し、優れた提案であると評価した。今後の事業実施にあたっては、長崎市と選定されたグループで綿密な協議・調整を行い、官と民が連携・協力し、一体となって、本事業を円滑に実施されることを期待したい。

最後に、本事業の事業者選定に至るまでに、多数の関係者等の協力があったものと思われる。それらの方々の熱意に敬意を表し、本事業が順調に実施され、長崎市の更なる発展に寄与することを願う。

平成 29 年 12 月 1 日

(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会  
会長 谷口 博文

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業**

**審査講評**

**平成 30 年 5 月 30 日**

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業  
受注者選定審査会**

## 第1. 審査会の設置及び開催経過

長崎市（以下「市」という。）は、優先交渉権者の構成員の変更に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成する（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会（以下「審査会」という）を設置した。市が設置した審査会の委員は次のとおりである。

### 【委員の構成】

	氏名	所属・役職
会長	谷口 博文	国立大学法人九州大学学術研究・産学官連携本部教授
委員	江口 直明	ベーカー&マッケンジー法律事務所パートナー弁護士
委員	小川 悠貴	株式会社日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
委員	加藤 邦彦	長崎市副市長
委員	里 隆光	長崎商工会議所相談役
委員	下地 芳郎	国立大学法人琉球大学国際地域創造学部国際地域創造学科教授
委員	徳江 順一郎	学校法人東洋大学国際観光学部国際観光学科准教授
委員	原田 哲夫	国立大学法人長崎大学大学院工学研究科システム科学部門教授
委員	安武 敦子	国立大学法人長崎大学大学院工学研究科システム科学部門教授

（備考：敬称略、会長以外は五十音順）

構成員の変更に関し、審査会を開催した。審査会の経過は、以下のとおりである。

開催日	主な議題
平成30年5月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会長の選出及び会長職務代理者の指名について</li> <li>・ 審査会の議事等の取扱いについて</li> <li>・ 審査・評価に関する実務要領について</li> <li>・ 優先交渉権者の説明、質疑応答</li> <li>・ 個別評価</li> <li>・ 総合評価</li> <li>・ 審査講評について</li> </ul>

## 第2. 審査の経緯

### 1. 構成員の変更に至った経緯

平成29年11月21日開催の第5回審査会での優先交渉権者の候補者の選定を受け、市は九電工グループを優先交渉権者に決定した。

その後、鹿島建設（株）らによる3者JVで受注した「九州新幹線（西九州）、新長崎トンネル（西）他工事」において死亡事故が発生したため、平成30年2月9日に市において鹿島建設（株）の指名停止を行った。

（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業の募集要項では、優先交渉権者決定時から事業契約締結時まで、代表企業以外の構成員、協力会社及びその他企業が参加要件や資格要件を欠いた場合は、直ちに失格とはせず、市と協議の上、当該構成員及び協力会社の変更を認める規定があるため、構成員である鹿島建設（株）九州支店の変更に係る協議を実施した。

### 2. 参加要件の確認（資格審査）の経緯

優先交渉権者から平成30年4月25日に企業の変更申請書兼誓約書及び資格審査に係る書類が提出され、市において募集要項等に定める資格審査の要件を満たしていることが確認されて、平成30年4月26日付で資格審査の結果の通知がなされた。

### 3 事業提案書の審査（基礎審査・総合評価）の経緯

#### (1) 基礎審査

平成 30 年 4 月 27 日に優先交渉権者より、構成員の変更に伴う事業提案書の提出があり、市において変更後の提案内容を確認し、必要な書類がすべて提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていることが確認された。

#### (2) 総合評価

各委員は、優先交渉権者から変更内容の説明を受け、質疑応答の後、事業者選定基準に基づき、構成員の変更に伴う変更後の提案内容に対し、評価項目毎に個別評価を行った。

その後、審査会全体での総合評価を行った結果、構成員の変更について、認めることができると判断した。

### 第3 評価項目に基づく評価の方法

審査会は、代替企業の名を伏せて、以下のとおり提案内容に係る評価を行った。

#### 1 評価項目及び評価方法

審査会は、構成員の変更に伴う変更後の提案内容について、事業者選定基準等における評価項目や審査のポイント等に基づき、評価した。

#### 【評価項目】

評価分類	事業区分	大分類
	提案評価	
設計・建設に係る項目		
民間収益 事業		事業全体計画に係る項目

評価	評価の内容	得点化方法
A	当該評価項目において具体性のある特に秀でて優れた提案がなされている	配点×1.00
B	当該評価項目において具体性のある秀でて優れた提案がなされている	配点×0.75
C	当該評価項目において具体性のある優れた提案がなされている	配点×0.50
D	当該評価項目において優れた提案がなされているが、具体性や実効性に欠けている	配点×0.25
E	当該評価項目において評価に値する優れた提案がなされていない	配点×0



## 第4 審査結果

### 1 評価

審査会は、構成員の変更に伴う変更後の提案内容について、評価項目毎に下表のとおり評価を行った。

#### 【変更提案内容に対する評価】

事業区分	項目	評価項目	評価
MICE 事業	事業実施に係る項目	事業の安定性・確実性の確保	B
	設計・建設に係る項目	実施体制の妥当性	B
民間収益 事業	事業全体計画に係る項目	事業の安定性・確実性の確保	C

### 2 構成員の変更の適否

構成員変更に伴う提案内容について、事業者選定基準に基づき審査を行った結果、構成員変更後の優先交渉権者については、本事業で求める要求水準を満たし、業務遂行能力を有するものであることから、審査会として構成員の変更を認めることができると決定した。

## 第5 審査講評

構成員の変更に伴う事業提案書に対する審査会の講評は次のとおりである。

### 1 MICE事業提案に対する項目

#### (1) 事業実施に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
2	事業の安定性・確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>代替企業の実績を踏まえ、事業の安定性・確実性は確保されると評価された。</li> <li>設計のスケジュールが当初よりも短縮されるため、リスクマネジメントが重要であるとの意見があった。</li> <li>変更前の構成員から代替企業への引継を十分に行い、事業実施に支障がないよう調整するよう求める意見があった。</li> </ul>

#### (2) 設計・建設に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
4	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築JVは代替企業が新たに入っても他の構成員に変わりがなく、地元の優良建設企業が引き続き建設業務を請負うことが評価された。</li> <li>現場代理人の実績については、今後具体的な実施体制が示される中で、詳細な確認等が必要であるとの意見があった。</li> </ul>

### 2 民間収益事業提案に対する項目

#### (1) 事業全体計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
2	事業の安定性・確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業開始が若干遅れる見込みであるが、事業の安定性・確実性は確保されると評価された。</li> <li>事業開始が遅れるため、MICE事業とのスケジュールの調整等を綿密に行うよう求める意見があった。</li> </ul>

## 第6 総評

審査会において、構成員の変更に伴う提案内容を事業者選定基準に基づき、厳正な審査を行った結果、構成員変更後の優先交渉権者は、本事業で求める要求水準を満たし、業務遂行能力を有するものであり、構成員の変更は認めることができると評価した。今後の事業実施にあたっては、長崎市と引き続き綿密な協議や調整を行い、官と民が連携・協力し、より一体となって本事業を円滑に実施されることを期待したい。

最後に、優先交渉権者を決定した後の構成員の変更に係る検討や準備においては、多数の関係者の協力等があったものと思われるが、その方々の熱意や努力に敬意を表し、今後、本事業が順調に実施され、長崎市の更なる発展に寄与することを願う。

平成30年5月30日

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会

会長 谷口 博文

空白ページ

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業**

**募集要項**

**【変更版：平成29年6月14日】**

**平成29年3月31日**

**長崎市**

本募集要項では、以下のように用語を定義します。

- 【本事業】 : (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業をいい、MICE事業及び民間収益事業により構成される事業をいいます。
- 【事業者】 : 本事業を実施する選定事業者をいいます。
- 【MICE事業】 : 本事業のうち、市がPFI法に基づく特定事業として選定し、PFI事業者が実施するMICE施設の設計から運営までを個別に、又は総称した事業をいいます。
- 【民間収益事業】 : 本事業のうち、民間収益事業者が独立採算により実施する、民間収益施設の設計から運営までを個別に、又は総称した事業をいいます。
- 【MICE事業者】 : PFI事業の実施に際して、市と事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社（SPC (Special Purpose Company)）等の主体をいいます。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される会社をいいます。
- 【民間収益事業者】 : 民間収益事業を実施することを目的として、民間収益施設を所有し、市が定期借地権設定契約を締結する相手方の法人をいいます。
- 【公共施設等の管理者】 : MICE事業をPFI事業としてMICE事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいいます。
- 【応募グループ】 : 本事業に応募する者で、構成員・協力会社を含む複数の企業で構成されるグループをいいます。
- 【協力会社】 : 応募グループのうち、MICE事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者であって、MICE事業者に出資を行わないものをいいます。
- 【構成員】 : 応募グループのうち、MICE事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者であって、MICE事業者に出資を行うものをいいます。
- 【その他企業】 : 応募グループを構成する、構成員又は協力会社以外の法人で、民間収益事業者（単独企業の場合）、民間収益事業者に出資する法人（MICE事業者と民間収益事業者が同一SPCの場合は存在しない）、民間収益事業者と賃貸借契約を契約する法人、民間収益事業者と請負又は委託契約を締結する法人などをいいます。
- 【資格審査通過者】 : 参加表明のあった応募グループのうち、資格審査を通過した応募グループをいいます。
- 【優先交渉権者】 : 審査会から最優秀提案者の選定を受けて、市と事業契約を締結し事業を実施することを予定する者及び民間収益施設を所有し市が定期借地権設定契約を締結することを予定する者として市が決定した応募グループをいいます。
- 【実施方針等】 : 平成29年2月3日の実施方針の公表の際に市が公表した書類一式をいいます。具体的には、実施方針、業務要求水準書（案）、添付書類等をいいます。
- 【実施方針等に関する質問に対する回答】 : 実施方針等の公表後に、市が平成29年3月3日に公表した「実施方針等に関する質問に対する回答」をいいます。
- 【募集要項等】 : 募集の際に市が公表する書類一式をいいます。具体的には、募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、MICE事業基本協定書（案）、事業契約書（案）、民間収益事業基本協定書（案）、定期借地権設定契約書（案）【合築版】、定期借地権設定契約書（案）【別棟版】、提案様式集、函面等の

- 参考資料等をいいます。
- 【事業提案書】 : 資格審査通過者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出する書類及び図書をいいます。
- 【特許権等】 : 特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利をいいます。
- 【ホームページ】 : (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業のホームページをいいます。
- 【大規模修繕】 : (建築)建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕をいいます。  
(電気、機械)機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいいます。
- 【更新】 : 劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取替えることをいいます。

## **第1 募集要項の位置付け**

この募集要項は、長崎市（以下「市」という。）が、「（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者となる応募グループを募集し、公募型プロポーザル方式により選定するために交付するものです。

また、この募集要項は、本事業に応募しようとする者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものです。

募集要項及び募集要項に付随する資料（以下「募集要項等」という。）は、以下のとおりとし、これらは、応募グループが提案書類を作成する上での前提となります。

- 1 募集要項
- 2 業務要求水準書
- 3 事業者選定基準
- 4 MICE事業基本協定書（案）
- 5 事業契約書（案）
- 6 民間収益事業基本協定書（案）
- 7 定期借地権設定契約書【合築版】（案）
- 8 定期借地権設定契約書【別棟版】（案）
- 9 提案様式集
- 10 その他参考資料

本事業の基本的な考え方は、平成29年2月3日に公表した実施方針と同様ですが、本事業の提示条件等については、実施方針等に関する質問及び意見、並びに実施方針等に関する質問に対する回答の結果を反映し、変更・修正を加えているため、応募グループは募集要項等の内容を踏まえた上で本事業に応募するよう留意してください。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 事業名称

(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業

### 2 事業に供される公共施設等の名称

(仮称) 長崎市交流拠点施設

### 3 公共施設等の管理者

長崎市長 田上 富久

### 4 事業目的

長崎市は、人口減少と少子高齢化に直面し、経済の縮小が懸念されており、今後発展していくためには、交流人口の拡大による地域経済の活性化が急務です。

そこで、長崎市では、平成28年3月に、人口減少克服と地方創生の実現に向けた具体的な戦略である「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、特定戦略である“交流の産業化による長崎創生”をキーワードに、行政と民間が力を結集させ、これからの時代にふさわしい新しい交流の形をつくることで、「雇用の創出」と「所得の向上」を図る取り組みを進めています。

そうした中において、本事業はこの取り組みの一環として、長崎駅西側の交流拠点施設用地に、国内外から多くの来訪者を呼び込むとともに市民交流を促進するMICE施設と、都市ブランドの向上を図るホテル、地域の賑わいと活力を生み出す民間収益施設の複合施設(以下、「本事業施設」)を、事業全体の効率化やコスト削減を可能とする民間活力を積極的に導入することにより、官民一体となって整備、運営するものです。

MICE施設はコンベンションホール、イベント・展示ホール、会議室、駐車場を備え、主な誘致ターゲットとして、参加者3,000人規模を中心とした学会、大会等や、長崎市の特色を活かした医学や平和などの会議を誘致していくとともに、大人から子供まで幅広く、多くの方が楽しめ、市民交流を促進することができる各種イベント等を開催します。

また、併せて都市ブランドの向上を図るホテル、地域の賑わいと活力を生み出す民間収益施設を整備することにより、交流人口を拡大し、雇用の創出及び所得の向上を図り、定住促進に繋がる地域経済の好循環を目指すものです。

## 5 事業概要

### (1) 事業方式

#### ① MICE事業

「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、MICE事業者が自ら



の提案をもとに施設の設計、建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、事業期間中に事業契約書に示される内容の運営・維持管理業務を行う方式（BTO（Build Transfer Operate）方式）により実施します。

MICE事業者によるMICE施設の管理運営に当たっては、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）を採用します（地方自治法第244条の2第3項、第8項）。

## ② 民間収益事業

民間収益事業については、民間収益事業者が独立採算事業として実施することとし、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約を別途締結します。

### (2) 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は、下記のとおりとします。

区分	施設名	施設・整備内容	施設規模等
MICE事業	MICE施設	コンベンションホール	3,000 m <sup>2</sup> 程度 (付帯諸室含まず)
		イベント・展示ホール	4,000 m <sup>2</sup> 程度 (       "       )
		会議室	20室・計2,500 m <sup>2</sup> 程度 (       "       )
		駐車場	300台
民間収益事業	民間収益施設	ホテル等	提案による

### (3) 事業範囲

MICE事業者及び民間収益事業者が実施する事業範囲は下記のとおりとします。

#### ① MICE事業

- ア 施設の設計
- イ 施設の建設
- ウ 工事監理
- エ 施設の引渡
- オ 施設の維持管理

建築物の保守管理、電気設備・空気調和設備・給排水衛生設備・搬送設備・駐車場設備・防災設備等の保守管理、施設警備、清掃衛生管理等の施設の維持管理（施設及び設備等の経常修繕であり、大規模修繕及び更新は除くものとします。なお、大規模修繕及び更新の具体については、応募グループが提案する中長期修繕計画によるものとします。）

## カ 施設の運営・MICE誘致業務

統括管理業務、コンベンションホール、イベント・展示ホール、会議室及び駐車場の貸出に関する条件設定、利用受付、利用料金徴収等の施設提供業務、施設の利用促進のための営業及び広報活動、一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会等、地域と連携したMICE施設へのMICE誘致・企画・運営業務、利用者に対するモニタリング、開業準備業務等

利用者利便施設（自販機コーナー等）の運営等

### ② 民間収益事業

民間収益事業については、民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営を行うこととします。なお、民間収益施設として、旅館業法に基づくホテル事業(特定の会員専用のみのホテルを除く)は必ず行うこととします。ホテルのブランド、規模、部屋数等は提案によりますが、国内外の複数都市においてチェーン展開している高級ホテルであり、MICE施設に併設して国際会議等の誘致受入にも寄与できるブランドとサービスレベルを備えたホテルであることとします。

## 6 事業期間（予定）

### (1) MICE事業

MICE事業の事業期間は、平成30年6月から平成53年10月までの約23年4ヶ月間（設計・建設期間、開業準備期間約3年4ヶ月間、維持管理・運営期間20年間）とします。事業期間終了後は、良好な状態で市に管理を引継ぐこととします。

### (2) 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約等を締結してから、50年間とします。

## 7 事業スケジュール（予定）

### (1) MICE事業

事業契約締結日	平成30年6月
供用開始	平成33年11月
事業期間	事業契約締結日～平成53年10月31日
設計・建設期間	事業契約締結日～引渡し日
開業準備期間	事業契約締結日～供用開始日
維持管理・運営期間	供用開始日～平成53年10月31日

### (2) 民間収益事業

契約の締結	平成30年6月
-------	---------

※ MICE施設の供用開始時点までには民間収益施設も開業すること。

## 8 事業者の収入及び費用に関する事項

本事業は、施設の設計、建設、運営及び維持管理に係る費用を、以下の収入により賄うものとします。

### (1) MICE事業

#### ① 市が支払うサービス購入料

市は、MICE事業者が、市の示す業務要求水準を満たして施設を常に適正な利用が可能な状態とするために必要な設計、建設、開業準備を行う対価として、以下のサービス購入料(消費税及び地方消費税を含む)を支払います。

ア 施設整備業務費相当額

イ 開業準備業務費相当額

#### ② 施設利用料金収入

施設を利用するものから徴収する利用料金等の売上は、直接にMICE事業者の収入となります。維持管理・運営期間における上記5(3)①オ及びカ(開業準備業務は除く)に係る事業については、当該利用料金等により、独立採算にて実施するものとし、市は、MICE事業者が施設の維持管理業務及び運営・MICE誘致業務(開業準備業務は除く)を行う対価としてのサービス購入料を一切支払いません。

#### ③ 納付金の支払い

MICE事業者は、維持管理・運営期間を通じて、市に対して、固定納付金及び変動納付金を支払うものとします。納付金の額はそれぞれ以下のとおりとします。

ア 固定納付金

応募グループの提案によるものとします。

イ 変動納付金

MICE事業者の年間の純利益の50%相当額を納付するものとします。

詳細は事業契約書(案)P67を参照してください。

#### ④ MICE施設の目的外使用に係る使用料の支払い

MICE事業者が維持管理・運営期間に利用者利便施設(自販機コーナー等)の運営等を行うにあたり、MICE施設を目的外使用する場合には、目的外使用に係る使用料を市に支払うものとします。

詳細は事業契約書(案)P67を参照してください。

## (2) 民間収益事業

民間収益事業者は、自らの提案により民間収益施設を整備し、これに伴い必要となる借地料を市に支払い、独立採算にて適切に実施するものとします。借地料は応募グループの提案によるものとします。

借地料の単価（1㎡・年）は、不動産鑑定評価額（1㎡）に応募グループの提案による割合を乗じて得た額とします。ただし、3%以上の提案を条件とします。なお、不動産鑑定評価額は3年ごとに改定を行うものとします。

借地料単価（1㎡・年）

$$\text{不動産鑑定評価額（1㎡）} ※1 \times \text{応募グループの提案による割合} ※2$$

※1 定期借地権設定契約締結時においては、直近の不動産鑑定評価額を採用します。

※2 応募グループの提案による割合は、3%以上とすることとします。

（参考：平成29年3月1日時点の交流拠点施設用地不動産鑑定評価額）

長崎駅周辺土地区画整理事業 15 街区 1 (20,662 ㎡) 387,000 円/㎡

長崎駅周辺土地区画整理事業 4 街区 2、3、及び 4 (3,498 ㎡) 406,000 円/㎡

## 9 事業に関連する法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに当たり、PFI法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守しなければなりません。

### 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者の募集及び選定方法

本事業は、MICE事業と民間収益事業との複合事業であり、相互の事業との連携や相乗効果を発揮することについて十分に考慮する必要があります。このため、本事業では、MICE事業者の選定と、民間収益事業者の選定を同一の公募で行います。

また、設計・建設及び維持管理・運営の各業務を通じて、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、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ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、事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用します。

#### 2 応募グループの参加・資格要件

##### (1) 応募グループの参加要件

応募グループの構成員及び協力会社は、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の①～⑧の要件を満たすこととします。その他企業については、同期限において①～⑦の要件を満たすこととします。

応募グループの構成員又は協力会社のうち少なくとも1法人は、長崎市内に主たる事務所（本店等）を有する者であることとします。

また、応募グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業を定め、応募手続きは必ず代表企業が行うこととします。なお、代表企業は、MICE事業者となるSPCに出資する構成員のうち、最大の出資を行うこととします。

応募グループは、参加表明書において、本事業に係る業務に携わる応募グループの代表企業、構成員、協力会社及びその他企業の企業名及び携わる業務を明記することとします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 長崎市競争入札参加資格者指名停止措置要領及び長崎市各種契約等における暴力団等の排除措置に関する要綱に基づく指名停止期間中でない者であること。
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく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条の規定に基づく再生手続開始の申立てがあった者(更生手続開始又は再生手続開始の決定日以後を審査基準日とする経営事項審査を受け、本市の入札参加資格審査申請書を再度提出し、その審査を経て有資格業者として認定された者で、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。)でないこと。
- ④ 会社法(平成17年法律第86号)第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがあった者でないこと。
- ⑤ 最近1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納していない者であること。

- ⑥ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社日本総合研究所並びに株式会社日本総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある公益財団法人ながさき地域政策研究所、株式会社AD PLANE X、株式会社梓設計及び渥美坂井法律事務所、並びに三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社及び三菱UFJリサーチ&コンサルティング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御堂筋法律事務所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。
- ⑦ 第4-3「(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会」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ある者でないこと。
- ⑧ 市の物品等入札参加有資格者名簿または建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。

注：「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の過半数を有し、又はその出資の総額の100分の50以上を出資しているものをいい、「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する役員を兼ねている者をいいます。

## (2) 応募グループの資格要件

応募グループの構成員及び協力会社のうち施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、以下の該当する要件を満たすこととします。

### ① 設計業務を実施する者

設計業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、設計業務を複数の法人で実施する場合には、イに示す要件については設計業務を担う者の代表者（主に設計業務を実施する者）が満たしていればよいものとする。

ただし、代表者とそれ以外の法人にあっては、一級建築士の資格を有する者が各法人それぞれに3名以上在籍していること。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

イ 平成19年4月1日以降に設計が完了した1,000人程度以上のホール・集会場等を含む施設の設計業務を元請（共同企業体案件の場合には当該共同企業体の代表構成員。以下同じ。）として受注した実績を有していること。

### ② 建設業務を実施する企業

建設業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、建設業務を複数の法人で実施する場合には、ウ、エに示す要件については、建設業務を担う者の代表者（主に建設業務の建築一式工事を実施する者）が満たしていればよいものとする。

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 長崎市制限付一般競争入札発注基準の総合数値が、各法人が担当する工事に対応した工種でそれぞれ下記の点以上であること。

- |            |         |
|------------|---------|
| (ア) 建築一式工事 | 1,000 点 |
| (イ) 電気工事   | 800 点   |
| (ウ) 管工事    | 820 点   |

ウ 建設業務のうち、建築一式工事を実施する者にあつては、平成 19 年 4 月 1 日以降に工事が完了した 1,000 人程度以上のホール・集会場等を含む施設の建築一式工事の施工を元請として受注した実績を有していること。

エ 応募グループの構成員であること。

オ 本事業における工事監理業務を実施する者でないこと。

### ③ 工事監理業務を実施する者

工事監理業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、工事監理業務を複数の法人で実施する場合には、イに示す要件については工事監理業務を担う者の代表者（主に工事監理業務を実施する者）が満たしていればよいものとする。

ただし、代表者とそれ以外の法人にあつては、一級建築士の資格を有する者が各法人それぞれに 3 名以上在籍していること。

ア 建築士法第 23 条第 1 項の規定による一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

イ 平成 19 年 4 月 1 日以降に工事監理が完了した 1,000 人程度以上のホール・集会場等を含む施設の工事監理業務を元請として受注した実績を有していること。

ウ 本事業における建設業務を実施する者でないこと。

### ④ 運営・MICE 誘致業務を実施する者

運営・MICE 誘致業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、運営・MICE 誘致業務を複数の法人で実施する場合には、運営・MICE 誘致業務を担う者の代表者（主に運営・MICE 誘致業務を実施する者）が満たしていればよいものとする。

ア 同規模の類似施設の運営を指定管理者として実施した実績があること。なお、PFI 事業において PFI 事業者である SPC が同規模の類似施設の指定管理者として運営を行っている場合、当該 SPC から業務を直接受託している法人は、同等の実績があるものとみなします。

イ MICE の企画運営実績があること。

ウ 応募グループの構成員であること。

### (3) 応募グループの構成員等の重複参加

応募グループの構成員及び、構成員と資本面又は人事面において密接な関連のある者は、他の応募グループの構成員、協力会社又はその他企業として参加できないものとします。

また、応募グループの協力会社及びその他企業は、他の応募グループの協力会社又はその他企業として参加できるものとします。

当該応募グループ における位置づけ	他の応募グループへの参加可否		
	構成員	協力会社	その他企業
構成員	不可	不可	不可
協力会社	不可	可能	可能
その他企業	不可	可能	可能

### (4) 応募グループの構成員等の変更

応募グループの構成員、協力会社及びその他企業が、優先交渉権者決定前に上記(1)及び(2)を欠くような事態が生じた場合は失格とします。参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの構成員、協力会社及びその他企業の変更は認めませんが、市が認めた場合に限り、代表企業を除く応募グループの構成員、協力会社及びその他企業については、変更することができるものとします。



## 第4 事業者選定スケジュール

### 1 スケジュール

選定に当たってのスケジュールは、以下のとおりです。

スケジュール (予定)	内 容
平成 29 年 3 月 31 日	① 募集要項等の公表
平成 29 年 4 月 13 日	② 募集要項等に関する説明会
平成 29 年 4 月 19 日	③ 募集要項等に関する質問期限
平成 29 年 5 月下旬	④ 募集要項等に関する質問・回答の公表
平成 29 年 6 月 16 日	⑤ 参加表明書の受付期限
平成 29 年 6 月 23 日	⑥ 資格審査結果の通知
平成 29 年 8 月 18 日	⑦ 事業提案書の受付期限
平成 29 年 11 月	⑧ 優先交渉権者の決定及び公表
平成 30 年 4～5 月	⑨ MICE 事業者との事業仮契約締結
平成 30 年 6 月	⑩ MICE 事業者との事業契約締結及び公表

### 2 応募手続き等

#### (1) 募集要項等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進のため、募集要項等に関する説明会を下記のとおり開催します。

開催日時 平成 29 年 4 月 13 日(木) 14 時 30 分から 15 時 30 分まで  
(受付は 14 時 00 分から)

開催場所 長崎市男女共同参画推進センター(アマランス) 研修室 1・2

開催住所 長崎市魚の町 5-1

\*募集要項等は、各自ホームページからダウンロードして持参してください。

説明会への参加希望者は、提案様式集の様式 1-1 に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。参加者は各社 3 名以内とします。

申込期限 平成 29 年 4 月 11 日(火) 17 時必着  
申込先 長崎市文化観光部交流拡大推進室  
メールアドレス koryukakudai@city.nagasaki.lg.jp

#### (2) 募集要項等に対する質問受付、回答の公表

平成 29 年 4 月 3 日(月)から 4 月 19 日(水) 17 時(必着)までの間、募集要項等に関する質問を、長崎市文化観光部交流拡大推進室において、電子メール(ファイル形式は、Microsoft Excel)にて受け付けます。

送付先 長崎市文化観光部交流拡大推進室

メールアドレス koryukakudai@city.nagasaki.lg.jp

なお、本事業の内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。募集要項等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、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を除き平成 29 年 5 月下旬にホームページにおいて公表する予定です（ただし、質問者名及び意見提案者名は公表しません）。

なお、電話や窓口等での問い合わせに対する回答は行いません。  
質問の書式等については、提案様式集の様式 1-2 を参照してください。

### (3) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

本事業の応募グループに参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求めます。提出する書類の詳細は提案様式集を参照すること。

提出期限 平成 29 年 6 月 16 日(金)17 時まで  
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。提出期限必着。）により提出すること。  
提出は、第 7-5 「問合せ先」に示す場所に行うこと。

資格審査の結果は、応募グループに通知します。  
なお、資格審査を通過しなかった応募グループは、市に対してその理由について書面により説明を求めることができます。

### (4) 事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求めます。

事業提案書の作成方法については、提案様式集に従うこと。

提出期限 平成 29 年 8 月 18 日(金)17 時まで  
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。提出期限必着。）により提出すること。  
提出は、第 7-5 「問合せ先」に示す場所に行うこと。

### (5) 提案のとりやめ等

市が公正に選定を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、市は選定の執行を延期若しくはとりやめることがあります。

## 3 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

### (1) 審査に関する基本的な考え方

優先交渉権者の決定に当たり、市は、学識経験者等で構成する(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置します。

審査会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募グループから提

出された事業提案書の審査を行います。

また、市は、審査会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。なお、市又は審査会が必要であると判断した場合は、プロポーザル参加者に対してヒアリングやプレゼンテーションを求めることがあります。

## (2) 審査会の構成

市が設置する審査会は、以下9名の委員により構成されます。

### 【委員の構成表】

	氏名	所属・役職
会長	谷口 博文	九州大学学術研究・産学官連携本部教授
委員	江口 直明	ペーカー&マッケンジー法律事務所パートナー弁護士
委員	加藤 邦彦	長崎市副市長
委員	里 隆光	長崎商工会議所相談役
委員	下地 芳郎	琉球大学観光産業科学部観光科学科教授
委員	徳江 順一郎	東洋大学国際観光学部国際観光学科准教授
委員	原田 哲夫	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門教授
委員	水木 祐一	(株)日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
委員	安武 敦子	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門准教授

(備考：敬称略、会長以外は五十音順)

なお、応募グループの構成員、協力会社及びその他企業が、優先交渉権者決定前に、審査会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

## (3) 審査手順

提案の審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施します。

### ① 資格審査

参加表明書とあわせて応募グループから提出された資格審査書類をもとに、市は募集要項等で示した参加要件、資格要件及び実績についての確認審査を行います。このとき、市は審査会の委員から意見を聴くことができることとします。

### ② 提案審査

#### ア 基礎審査

市及び審査会において、プロポーザル参加者により提出された事業提案書について、基礎審査項目を充足していることを確認します。

まず市は、提出された提案価格のうち市が支払うサービス購入料の価格が予定価格を超えていないことの確認を行います。予定価格の範囲内にあることが確認された参加者は基礎的事項の確認の対象とし、範囲外の参加者は失格とします。

次いで市及び審査会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の基本的条件及び要求水準を満足していることの確認を行います。

なお、基礎審査項目の詳細については、事業者選定基準において示します。

#### イ 総合評価

基礎審査を通過した参加者の提案内容に対する審査会での評価検討に基づき、市が最も優秀な提案を行った者を優先交渉権者として選定します。また、それに次ぐ提案を行った者を次点交渉権者として決定します。

なお、審査基準等の詳細については、事業者選定基準において示します。

#### (4) 優先交渉権者の決定・公表

市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した場合には、その結果を参加者に通知するとともに公表します。

また、優先交渉権者が優先交渉権者決定時から事業契約締結時まで、第3-2-(1)及び(2)を欠くような事態が生じた場合は失格とし、次点交渉権者と協議を実施します。

ただし、代表企業以外の構成員、協力会社及びその他企業が上記の事由に該当した場合に限り、直ちに失格とはせず、市との協議の上、当該構成員及び協力会社の変更を認めることとします。

#### (5) 事業者の選定

市と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続きを行います。なお、事業契約の締結により、優先交渉権者を本事業の事業者として選定します。ただし、優先交渉権者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行います。

#### (6) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に、プロポーザル参加者が無い、又はいずれの参加者も市の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないとして市が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに公表します。

### 4 予定価格

市が支払うサービス購入料の予定価格は、14,700,000,000円（税込）とします。

### 5 提出書類の取扱い

#### (1) 著作権

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、プロポーザル参加者に帰属します。なお、市は、本事業における公表時及びその他市が必要と認める場合には、事業提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

#### (2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、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、原則としてプロポーザル参加者が負

担します。

## 第5 本事業における契約の基本的な考え方

### 1 事業契約に関する基本的な考え方

#### (1) 基本協定の概要

市と優先交渉権者は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各構成員、協力会社及びその他企業の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結します。

#### (2) 特別目的会社の設立等

優先交渉権者は、会社法に定める株式会社として、MICE事業の実施のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）又は、MICE事業及び民間収益事業の一部又は全部を実施するSPCのいずれかを、事業契約の仮契約締結前に長崎市内に設立するものとします。なお、設立するSPCは、本事業以外の事業を兼業することはできません。

応募グループの構成員の全ては、当該会社に対して出資するものとし、出資者は構成員のみとすることとします。また、代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとし、

なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの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、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできません。

#### (3) 事業契約の概要

MICE事業の事業契約は、設計、建設、維持管理及び運営・MICE誘致業務等を包括的かつ詳細に規定する平成53年10月31日までの契約とします。

民間収益事業は、定期借地権設定契約を締結し、契約期間は50年間をとします。

### 2 契約保証金

契約保証金の取り扱いは、「事業契約書（案）」第5条の規定に基づくものとする。

## **第6 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**

現時点では法制上及び税制上の優遇措置はありませんが、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用される場合には、事業契約書の定めに従い、市と事業者で協議を行います。

### **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、市は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めます。

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、応募グループは、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応募することができます。

なお、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、応募グループが直接同機構に問い合わせください。

### **3 補助金の活用に関する事項**

社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業及び都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金））等の活用を予定しています。

### **4 その他の支援に関する事項**

市は、事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を行うこととします。また、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、市は事業者と協議を行いません。

## **第7 その他特定事業の実施に関し必要な事項**

### **1 情報提供**

本事業に関する情報提供は、ホームページを通じて適宜行います。

### **2 市議会の議決**

市は、債務負担行為の設定に関する議案を平成30年2月定例会市議会に提出する予定です。

市は、優先交渉権者との契約協議が整った場合、事業契約の締結に関する議案を平成30年6月定例会市議会に提出する予定です。

### **3 融資金融機関との協議**

市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、事業者の本事業に係る資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがあります。直接協定においては、概ね次の事項を定めることとします。

- ① 事業者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
- ② 融資金融機関が事業者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
- ③ 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

### **4 応募に伴う費用の負担**

本事業の応募に係る費用は、全て応募グループの負担とします。

### **5 問合せ先**

長崎市文化観光部交流拡大推進室

〒850-8685 長崎市桜町4番1号（商工会館4階）

電話 095-829-1267

FAX 095-829-1232

メールアドレス：koryukakudai@city.nagasaki.lg.jp

ホームページ：http://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/792000/792100/p029483.html

#### **《参考》 地元経済団体の参画の考え方**

市では、今後の発展のために、交流人口の拡大による地域経済の活性化が急務と考えており、平成28年3月には、人口減少克服と地方創生の実現に向けた具体的な戦略である「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。現在、その特定戦略である“交流の産業化による長崎創生”をキーワードに、行政と民間が力を結集さ



せ、これからの時代にふさわしい新しい交流の形をつくることで、「雇用の創出」と「所得の向上」を図る取り組みを進めています。

そのような背景の中、本事業は、交流人口の拡大による地域経済の活性化の実現に向け、域外からの多くの来訪客を呼び込む、長崎市の交流と賑わいの拠点となるMICE施設と民間収益施設の複合施設を、事業全体の効率化やコスト縮減を可能とする民間活力を積極的に導入することにより、官民一体となって整備、運営するものです。市では、本事業を実施する背景や、本事業の趣旨を鑑みると、本市の地元経済団体が本事業に関与することが望ましいと考えており、本事業への提案応募・参画を検討する民間事業者によって地元経済団体を積極的に取り込んだ事業実施が行われ、地元経済団体の参画が促進されることを期待しています。

(維持管理業務、運営・MICE誘致業務部分等抜粋)

**(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業  
業務要求水準書**

**【変更版：平成29年6月14日】**

**平成29年3月31日**

**長崎市**

## 目 次

第1 総則 .....	
1 本書の位置付け .....	
2 事業の目的 .....	
3 事業方式 .....	
第2 事業者が行う業務の範囲・内容 .....	
1 MICE事業の業務内容 .....	
2 民間収益事業の業務内容 .....	
3 事業期間 .....	
4 適用基準等 .....	
5 有資格者の選任 .....	
第3 MICE施設の設計及び建設業務要求水準 .....	
1 基本方針 .....	
2 前提条件 .....	
3 建築物全体に関する事項 .....	
4 MICE施設の機能及び性能に関する事項 .....	
5 MICE施設の設備の性能に関する事項 .....	
6 MICE施設の設計業務及び建設業務 .....	
第4 MICE施設の維持管理業務要求水準 .....	
1 総則 .....	
2 建築物保守管理・修繕業務 .....	
3 設備機器保守管理・修繕業務 .....	
4 舞台機構、舞台設備保守管理・修繕業務 .....	
5 附属設備の設置・管理等 .....	
6 清掃管理業務 .....	
7 保安警備業務 .....	
8 その他業務 .....	
第5 MICE施設の運営・MICE誘致業務要求水準 .....	
1 運営・MICE誘致に当たっての基本的な考え方 .....	
2 運営の概要 .....	
3 業務の内容 .....	
4 留意事項 .....	
第6 MICE施設の運営体制・その他 .....	
1 運営体制の整備 .....	
2 情報公開の推進 .....	
3 個人情報の取り扱い .....	
4 市への報告等 .....	
5 記録の保管 .....	

省 略

第7 民間収益事業に関する事項.....

1 民間収益事業の実施にあたっての基本的な考え方.....

2 事業条件.....

省 略

別紙1 周辺図・敷地図

別紙2 土質調査資料

別紙3 土壌汚染調査資料

別紙4 上下水道配管図

別紙5 情報公開要綱

## 第1 総則

### 1 本書の位置付け

本書は、長崎市（以下「市」という。）が、（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、公募プロポーザルに参加する者（以下「参加者」という。）を対象に交付する「募集要項」と併せて配布するものであり、本事業の遂行に関し、市が事業者者に要求する業務水準を示し、募集及び選定手続きへの参加者の提案に係る具体的な指針となるものである。

### 2 事業の目的

長崎市は、人口減少と少子高齢化に直面し、経済の縮小が懸念されており、今後発展していくためには、交流人口の拡大による地域経済の活性化が急務です。

そこで、長崎市では、平成28年3月に、人口減少克服と地方創生の実現に向けた具体的な戦略である「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、特定戦略である“交流の産業化による長崎創生”をキーワードに、行政と民間が力を結集させ、これからの時代にふさわしい新しい交流の形をつくることで、「雇用の創出」と「所得の向上」を図る取り組みを進めています。

そうした中において、本事業はこの取り組みの一環として、長崎駅西側の交流拠点施設用地に、国内外から多くの来訪者を呼び込むとともに市民交流を促進するMICE施設と、都市ブランドの向上を図るホテル、地域の賑わいと活力を生み出す民間収益施設の複合施設（以下、「本事業施設」）を、事業全体の効率化やコスト縮減を可能とする民間活力を積極的に導入することにより、官民一体となって整備、運営するものです。

MICE施設はコンベンションホール、イベント・展示ホール、会議室、駐車場を備え、主な誘致ターゲットとして、参加者3,000人規模を中心とした学会、大会等や、長崎市の特色を活かした医学や平和などの会議を誘致していくとともに、大人から子供まで幅広く、多くの方が楽しめ、市民交流を促進することができる各種イベント等を開催します。

また、併せて都市ブランドの向上を図るホテル、地域の賑わいと活力を生み出す民間収益施設を整備することにより、交流人口を拡大し、雇用の創出及び所得の向上を図り、定住促進に繋がる地域経済の好循環を目指すものです。

### 3 事業方式

本事業のうち、MICE施設の整備・運営（以下、「MICE事業」）については、PFI法に基づき、MICE施設の事業者（以下、「MICE事業者」）が自らの提案をもとに施設の設計、建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、事業期間中に事業契約書に示される内容の運営・維持管理業務を行うBTO方式（Build Transfer Operate）により実施する。

また、MICE施設の管理の委託に当たっては、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）を採用する（地方自治法第244条の2第3項、第8項）。

民間収益施設の整備・運営（以下、「民間収益事業」）については、市と民間収益事業の事業者（以下、「民間収益事業者」）との間で定期借地権設定契約等を締結し、民間収益事業者が市に借地料を支払ったうえで、独立採算事業として施設の設計、建設、運営・維持管理を行う。

## 第2 事業者が行う業務の範囲・内容

### 1 MICE事業の業務内容

#### (1) 施設設計及び建設、工事監理業務

MICE事業者は、本書に示す要求水準を満たした施設の維持管理・運営を実現するために、設計、建設及びそれらに関連する業務を行うこと。施設設計及び建設業務は、以下の業務からなる。

##### ① 施設設計業務

本書に示す「施設設計及び建設業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」、「運営業務要求水準」等を満たす施設設計並びに必要な一切の調査、申請及び届出を行うこと。

##### ② 建設業務

建設業務には、施設建設、土壌汚染対策工事、備品等の設置、必要な諸手続、工事に伴う近隣対策等が含まれる。

##### ③ 工事監理業務

工事監理業務には、工事監理、必要な諸手続等が含まれる。

#### (2) 維持管理業務

MICE事業者は、事業期間にわたって、本書に示す要求水準を満たした施設の維持管理を行うこと。維持管理業務は以下の業務からなる。

- ① 建築物保守管理・修繕業務
- ② 設備機器保守管理・修繕業務
- ③ 舞台機構、舞台設備保守管理・修繕業務
- ④ 附属設備の設置・管理等
- ⑤ 清掃管理業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### (3) 運営・MICE誘致業務

MICE事業者は、事業期間にわたって、本書に示す要求水準を満たした施設運営を行うこと。運営・MICE誘致業務は、以下の業務からなる。

##### ① 施設貸出・誘致業務等

施設貸出・誘致業務等とは、統括管理業務、コンベンションホール、イベント・展示ホール、会議室及び駐車場の貸出に関する条件設定、利用受付、利用料金徴収等の施設提供業務、施設の利用促進のための営業及び広報活動、一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会等、地域の関係機関と連携したMICE施設へのMICE誘致・企画・運営業務、利用者に対するモニタリング、開業前業務等をいう。

##### ② その他運営業務

その他運営業務とは、利用者利便施設（自販機コーナー等）の運営等をいう。

## 2 民間収益事業の業務内容

民間収益事業者は、さらなる賑わいや地域の交流、市民の利便性、経済の活性化等を生み出し、交流拠点としての機能向上に寄与する観点から、自らの提案による民間収益事業を実施することができるものとする。民間収益事業者は市と定期借地権設定契約を締結し、借地料を支払ったうえで、独立採算事業として実施する。

なお、民間収益事業には、旅館業法に基づくホテル事業（特定の会員専用のみホテルを除く）は必ず行うこと。ホテルのブランド、規模、部屋数等は民間収益事業者の提案によるが、国内外の複数都市においてチェーン展開している高級ホテルであり、MICE施設に併設して国際会議等の誘致受入に寄与できるブランドとサービスレベルを備えたホテルであること。

## 3 事業期間

### (1) 事業契約の締結（予定）

平成30年6月

### (2) 事業期間（予定）

MICE事業：平成30年7月から平成53年10月までの23年間4ヶ月

（設計・建設期間3年4ヶ月、維持管理・運営期間20年間）

民間収益事業：市と事業者との定期借地権設定契約により契約期間は50年間

### (3) 設計・建設期間（予定）（開業準備含む）

MICE事業：平成30年7月から平成33年10月までの3年間4ヶ月（平成33年11月開業）

### (4) 維持管理期間・運営期間（予定）

MICE事業：平成33年11月から平成53年10月までの20年間

## 4 適用基準等

### (1) 関係法令

業務の実施に当たっては、以下の関係法令及びその関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守する。

- 地方自治法
- 建築基準法
- 都市計画法
- 消防法
- 興行場法
- 駐車場法
- 労働安全衛生法
- 大気汚染防止法
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

- 廃棄物処理法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 水道法
- 下水道法
- ガス事業法
- 電波法
- 電気事業法
- 電気工事業法
- エネルギー使用の合理化に関する法律
- 屋外広告物法
- 建設リサイクル法
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 水質汚濁防止法
- 土壌汚染対策法
- 長崎県建築基準条例
- 長崎県個人情報保護条例
- 長崎県福祉のまちづくり条例
- 長崎市火災予防条例
- 長崎市興行場法施行条例・細則
- 長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
- 長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例
- 長崎市景観条例
- 長崎市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例
- 長崎市屋外広告物条例
- その他関係法令、規則、規格、基準、要綱、要領、指針等

## (2) 法令適用基準

業務の実施に当たって、要求水準書に記載のない事項については下記の基準等を適用する。適用する内容は、原則として各基準が示す性能とし、当該性能を満たすことを証明することにより、各基準等が示す仕様書以外の仕様とすることができるものとする。なお、基準等は全て最新版を適用する。

- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省住宅局建築指導課監修）
- 官庁施設の基本的性能基準及び基本的性能に関する技術基準（国土交通省）
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）



- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建設副産物処理要領（長崎市）
- 建築工事における建設副産物管理マニュアル及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

## 5 有資格者の選任

MICE事業の実施に当たり、法令等により資格を必要とする場合は、それぞれ有資格者を選任すること。

## 6 要求水準の変更

市は、事業期間中に要求水準の見直しを行うことがある。以下に、要求水準の変更にかかる手続きを整理し、これに伴うMICE事業者の対応を規定する。

### (1) 要求水準の変更の手続き

市は、事業期間中にMICE事業者が行う業務全般について要求水準を見直すことがある。要求水準の見直しに当たって、市は事前にMICE事業者に連絡する。要求水準の見直しに伴って要求水準が変更されるときは、これに必要な契約変更等を行う。

- ① 法令等の変更により業務内容が著しく変更される時。
- ② 災害、事故等により、特別な業務内容が必要なとき、又は業務内容を著しく変更したとき。
- ③ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ④ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### (2) 要求水準の変更に伴う契約変更

市とMICE事業者は、要求水準の変更に伴って、これに必要な契約変更、サービス対価の支払額の変更を行うものとする。

## **第4 MICE施設の維持管理業務要求水準**

### **1 総則**

#### **(1) 業務の目的**

維持管理業務は、MICE施設の供用開始から事業期間終了までの間、施設の所期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資することを目的とする。

#### **(2) 業務の対象範囲**

維持管理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、建物及び外構を含むMICE施設の敷地とする。

#### **(3) 事業期間終了時の水準**

「第4 維持管理業務要求水準」で求める水準が、事業期間終了時においても維持できる状態であること。

#### **(4) 地元企業等への配慮**

地元雇用や地元調達、地元産業の育成を図ること。

#### **(5) 中長期修繕計画の立案**

事業期間における、大規模修繕及び更新に関する実施計画を定めた中長期修繕計画等の立案を行い、建築物及び建築設備等の保守管理費について、経営的視点から総合的に管理すること。また、MICE事業者は、事業年度ごとに、事業範囲に含まれる修繕のほか、別途、市が実施する一切の修繕（大規模修繕及び更新）に関する実施計画を定めた年度修繕計画書を作成し、市へ提出すること。

### **2 建築物保守管理・修繕業務**

MICE事業者は、建築物の機能と環境を維持し、本施設におけるサービス提供が常に円滑に行われ、MICE施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を行うこと。

#### **(1) 経常修繕**

MICE事業者は、MICE施設を適切に運営するために必要な修繕・補修について、日常的に点検を行い、確実に実施すること。

#### **(2) 計画修繕**

MICE事業者は、MICE施設の現況及び自らの改修内容を踏まえ、MICE施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、計画的に建築物の修繕（「計画修繕」という。）を行うこと。なお、MICE施設は事業期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。

### 3 設備機器保守管理・修繕業務

MICE事業者は、施設の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、MICE施設に設置される設備機器について、適切な設備機器維持管理計画のもとに以下の業務を行うこと。業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合には修繕、交換、分解整備、調整等適切な方法により対応すること。

#### (1) 経常修繕

MICE事業者は、MICE施設を適切に運営するために必要な修繕・補修について、日常的に点検を行い、確実に実施すること。

#### (2) 計画修繕

MICE事業者は、MICE施設の現況及び自らの改修内容を踏まえ、MICE施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、計画的に設備等の修繕（「計画修繕」という。）を行うこと。なお、MICE施設は事業期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。

#### (3) 運転監視業務

- ① 安全に留意し、各設備機器の適正な運転及び監視を実施するとともに、これに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。
- ② BEMS（ビル・エネルギー・マネジメントシステム）などの活用により、施設全体の消費エネルギーの削減を図るよう、設備機器等の最適化運転・監視、計測、分析、診断を行うこと。

#### (4) 日常巡視点検業務

- ① 日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。
- ② 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

#### (5) 点検、測定・整備業務

- ① 各設備機器は、関係法令の定めにより、法令点検を実施すること。
- ② 各設備機器について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検、機器動作特性試験、整備業務を行うこと。
- ③ 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

### 4 舞台機構、舞台設備保守管理・修繕業務

MICE事業者は、MICE施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、舞台機構及び舞台設備等の保守管理、修繕及び運用等を実施すること。

#### (1) 通常業務

- ① 舞台機構及び舞台設備等を常時良好かつ安全な状態で使用できるよう、保守、点検、整備等を行うこと。

- ② 舞台設備及び技術管理に関する事項の調査・研究を行い、業務の改善に努めること。
- ③ ホール使用者との事前打合せを行うこと。また、打合せ結果に基づき操作計画書を作成すること。

## (2) 計画修繕

MICE事業者は、MICE施設の現況及び自らの改修内容を踏まえ、MICE施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、計画的に設備等の修繕（「計画修繕」という。）を行うこと。なお、MICE施設は事業期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。

## (3) ホール使用時の業務

- ① 利用者が持ち込む機材の搬入及び搬出に立ち会うこと
- ② 舞台設備の仕込みを行う。ただし、利用者が行う場合には指導、助言、監督すること。
- ③ 利用者からの要望に応じ適切に舞台設備等の操作を行う。ただし、利用者が行う場合には指導、助言、監督すること。その他ホール利用者への支援サービスを行う際は、MICE事業者が設定すること。
- ④ 舞台設備等の貸出及び収納を行い、舞台設備の使用明細及び数量、破損等を点検確認すること。
- ⑤ 舞台設備の撤去、復元作業を行う。ただし、利用者が行う場合には指導、助言、監督すること。
- ⑥ 利用終了後、舞台設備の備品・消耗品の整備管理及び楽屋、控室等の点検と火元確認消灯を行うこと。

## 5 附属設備の設置・管理等

### (1) 附属設備の定義

附属設備とは、舞台設備等を除くもののほか、その性質、形状を変えることなくおおむね1年以上にわたって反復使用に耐える物品で、利用者に有償にて貸し出す物をいう。基本的に附属設備については、長崎市の所有とする。

### (2) 附属設備の設置・更新

諸室には、それぞれに規定される性能を満たすための附属設備等を、MICE事業者が適宜判断し設置するが、低廉な価格で過度の設置、更新を避けること。

### (3) 附属設備の管理

MICE事業者は、MICE施設における活動に支障をきたさないよう附属設備の管理を行うとともに不具合の生じた備品については随時修理・更新及び管理を行うこと。また、附属設備のうち、購入価格が単価1万円以上の物品については備品とする。備品の管理に当たっては、MICE事業者は備品台帳を作成し、確実に行うこと。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を必ず含むこと。なお、附属設備以外の備品についても、同様とする。

## 6 清掃管理業務

MICE事業者は、屋上を含む全館及び敷地内について、良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間を保つために、以下の作業計画を立案し清掃業務を実施すること。また、清掃業務は利用の妨げにならないように実施すること。

### (1) 建物内清掃

目にみえる埃、土、砂、汚れ等がない状態を維持し、日常清掃及び定期清掃を組み合わせ衛生的な状態を保つこと。

#### ① 日常清掃

MICE事業者は、施設全般について日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。

#### ② 定期清掃

MICE事業者は、日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、月1回程度の定期清掃を実施すること。

#### ③ その他

MICE事業者は、日常清掃及び定期清掃のほかにも、必要に応じて清掃を実施し、施設の良好な環境衛生、美観の維持に努めること。

また、建築物における衛生的環境の確保のため、定期的にゴキブリ、ダニその他の害虫駆除を実施すること。

### (2) 外構清掃

エントランス付近及び公開空地等は見目にも心地よい状態を維持すること。また、敷地内のゴミ、落ち葉等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう留意すること。排水溝、污水管、マンホール等についても、必要に応じて清掃等を行うこと。

## 7 保安警備業務

MICE事業者は、MICE施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行うこと。業務に当たっては、建物の使用目的、使用内容等を十分に把握して適切な警備計画を立案し、犯罪及び災害等の未然防止に努めること。また、警備業法、労働基準法等関係法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。

警備業務の記録として警備日誌を作成すること。警備方法は、有人警備と機械警備の組み合わせにより効率的、効果的な警備体制をとるものとする。

### (1) 定位置業務

定位置において、部外者の出入状況の確認、鍵の受渡（保管及び記録）、不審者の発見及び侵入阻止、来訪者の応対、遺失品管理等を行うこと。

また、急病の発生等の場合には適切に対応すること。

### (2) 巡回業務

各階戸締、消灯等の確認、各室の異常の有無の確認及び各所の火災予防点検を行うこと。侵入者・不審者等を発見した場合は、適切に対応すること。

## 8 その他業務

### (1) 環境衛生管理業務

MICE事業者は、MICE施設の環境を常に最良の状態に保つため、関連法令等に基づき監視、測定、報告等施設の環境衛生管理を行うこと。

また、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任すること。

### (2) 植栽維持管理業務

MICE事業者は、MICE施設敷地内におけるMICE事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部又は建物の屋上等の植栽及び植栽地内について、適切な方法により、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病虫害防除、養生等を行い、周辺環境と調和したMICE施設の美観を保持すること。また、樹木が枯損した場合には適切な措置を行い、所定の緑化率を維持すること。

業務に当たっては、利用者の安全を図るよう十分配慮するとともに、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。

使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性を考慮して使用すること。隣接地権者との敷地境界付近での作業方法等については、隣接地権者との事前に協議・調整のうえ、適切に行うこと。

### (3) 外構施設保守管理業務

MICE事業者は、MICE施設の性能及び機能を維持し、MICE施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、MICE施設敷地内の外構施設（工作物を含む）の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施する。

隣接との敷地境界付近での作業方法等については、隣接の管理責任者との事前に協議・調整のうえ、適切に行うこと。

## 第5 MICE施設の運営・MICE誘致業務要求水準

### 1 運営・MICE誘致に当たっての基本的な考え方

施設利用者の立場に立った運営を基本に、市の公の施設として適切に管理し、多くの人々が国内外から集う、にぎわいのある施設を目指す。

また、積極的なMICEの誘致活動を行い、施設の安定的な運営に伴う稼働率の向上並びに長崎駅周辺のにぎわいの創出を目指す。

民間事業者のノウハウやサービスを最大限に活用し、快適で良質なサービスの提供を行うとともに、会議やイベント等の開催に関連する各種団体や他の事業者とも連携し、長崎市の都市ブランド力の向上及び地域経済の活性化に寄与することを目指す。

運営・MICE誘致業務は、MICE施設の引渡しから事業期間終了までの間、本要求水準書及び事業契約書に従い、良質で魅力的なサービスの提供、品質・水準等を保持することを目的とする。会議場等の管理運営にあたっては、「公の施設」であることを念頭におきつつ、次に掲げる項目に沿った運営に努めること。また、運營業務に際しては、「長崎市指定管理者制度ガイドライン」を参照すること。

- ・ 市のMICE推進の中核施設として適切な運営を行うこと。
- ・ 定期借地事業にて整備する宿泊施設等との連携を図ること。
- ・ 市及び一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会等、地域の関係機関との連携を図りながら誘致活動を行うこと。
- ・ 地元雇用や地元調達、地元産業の育成を図ること。
- ・ 利用者サービスの向上に努めること。
- ・ 利用者等との良好な関係を維持し、苦情等には誠意をもって対応すること。
- ・ 利用促進が図られる取り組みを行うこと。

### 2 運営の概要

#### (1) 開館日及び利用時間

基本的に通年開館とする。ただし、具体的な開館日については、事業者の提案を受け、市が決定する。保守点検、計画修繕工事等の合理的な理由がある場合は、事前に市の承認を得た上で、施設の一部の利用を制限し、又は施設全部を休館することができる。貸館施設の利用時間は、次の利用時間区分を想定しているが、事業者の提案により変更することも可能とする。ただし、早朝・深夜の時間帯を設定する場合は、周辺への環境対策や安全管理に十分配慮した上で対応すること。

	午前	午後	夜間	全日
コンベンションホール イベント・展示ホール 会議室会議室	9:00～12:00	13:00～17:00	18:00～22:00	9:00～22:00
駐車場	提案による			

なお、夜間等、開館時間以外の利用者の出入りについては、安全管理に十分配慮した上で対応すること。

#### (2) 施設の利用規則

- ① MICE事業者は、施設の貸出及び使用に関する「施設利用規則」を定め、施設の供用開始に先立ち、市の承認を受けること。「施設利用規則」を変更した場合も同様とする。
- ② 「施設利用規則」は、MICE施設において常時配布・閲覧できるようにし、MICE施設のウェブサイトで公表すること。

### (3) 利用料金

#### ① 利用料金の設定

- ア ホール・会議室については、福岡国際会議場など九州内施設及びその他全国のMICE施設と比較し、競争力があり独立採算での維持管理・運営が可能な収益を確保できる料金の設定を提案できるものとする。
- イ 駐車場については、周辺の民間駐車場の経営を圧迫しないよう配慮した料金の設定を提案できるものとする。

#### ② 附属設備の料金の設定・改定

MICE事業者は、コンベンションホール、展示・イベントホール、会議室の附属設備の料金を定めることができるものとする。この場合、施設の整備水準、利用内容、現行施設その他類似施設の整備状況等を勘案するなど公の施設としてふさわしい設備内容、料金水準とすること。附属設備の料金を改定する場合は、改定後の料金及び改定時期について市に通知すること。

#### ③ 利用料金等の徴収方法等

MICE事業者は、利用者の利便性に配慮して、利用料金等の徴収方法を設定すること。また、MICE事業者は、施設利用の確実性の確保等（安易なキャンセルの予防等）のために、予約金、延滞金等の仕組みを設定することができる。MICE事業者は、市と協議の上、利用料金等の納期限及び還付等に関する規程を設けること。

#### ④ 利用料金等の一般への周知

MICE事業者は、利用料金及び附属設備の料金をMICE事業者のホームページ等により広く周知すること。

### (4) 業務開始時期

平成33年11月（予定）

なお、MICEの誘致業務については、事業契約後、速やかに開始することを予定している。

## 3 業務の内容

MICE事業者は上記「運営の概要」に沿って、法令、条例・規則、市が定める規程及び市の指示に従い、次の業務を行うこととする。

また、MICE事業者は、本施設が公の施設であることを踏まえ、公平性及び透明性の確保に十分配慮して、適切かつ誠意をもって業務を行わなければならない。

#### (1) 施設貸出誘致業務等

##### ① 利用受付体制の設定

MICE事業者は、公の施設であることを踏まえ、公平性及び透明性の確保に十分配慮して、適切な利用受付体制を設定し、市が定める条例、規則、その他の規程に従って誠意を持って利用受付業務を行うこと。



## ② 空室状況の公開

空室状況の公開については、インターネット等の活用により、最新の状況を提供すること。

## ③ 利用者の受付・決定

貸館施設の利用受付は、条例、規則に従い、利用申込書（利用許可申請書）により行い、利用決定した場合は、利用決定書（利用許可書）を交付する。また、利用内容の変更、利用の取消の場合も同様に書面により行うこと。なお、駐車場については、駐車券の発行など適切な利用決定方法を設定すること。

なお、利用の内容が次に該当するものは会場を利用させないこと。

- 公安又は風俗を害する恐れのあるもの。
- 館の構造上又は管理上支障があるもの。

## ④ 利用受付開始時期等

### ア コンベンションホール及び展示・イベントホールの利用申込み受付時期

原則として、利用する月の24か月前の月の1日から受け付けを開始するものとするが、事業者の提案により24か月以上前からの受付も可能とする。

### イ 会議室の利用申込み受付

会議室については、原則として、利用する月の24か月前の月の1日から受け付けるものとするが、事業者の提案により24か月以上前からの受付も可能とする。

### ウ 利用申込みの受付方法及び受付時間

利用者の便宜を特に考慮し、来館、電話、郵送、FAX、インターネット等通常想定される受付方法及び受付時間の仕組みを設定すること。

## ⑤ 開館前の利用受付業務

利用受付業務及び利用に関する問合せ等に対応するため、MICE施設開館の少なくとも2年前から体制を整えること。

## ⑥ 入館及び退館への対応

ア 施設利用者の入館及び退館時の鍵の授受等、施設の開閉方法については、事業者の提案とするが、団体利用が多いこと、複数団体が同時に利用していること等に留意し、利用者の利便性及び安全性に十分配慮すること。

イ MICE事業者は、メインホール、展示・イベントホール、会議室の利用者に対するサービスが円滑に提供されるよう十分配慮すること。

### ウ 来館者への周知

MICE施設の立地及び交通機関の状況を考慮し、利用者の来館に当たっての利便性に配慮すること。

## ⑦ ホール運営業務

ホールは、大会・講演会・研修会を主目的とするが、他の多様な催し物にも対応できるホール・舞台形式、舞台機構、設備等を備えたものとなるため、利用者の催し物の内容に応じた舞台等の設備操作・運営ができるよう必要な技術者を配置すること。

## ⑧ その他の窓口業務

ア 市民からの開館利用等に関する問合せ、来館者、見学者等への案内、苦情等に対して総合案内所を設けるなど適切に対応すること。

イ 急病等への対応本施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、事務室に簡易な薬品等の用意を行うとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。

### ウ 緊急時の対応

MICE事業者は、災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保等及び必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態の発生時には適格に対応すること。また、MICE事業者は、災害時に市が緊急に避難場所として本市施設を使用する必要があるときは、市の指示により優先して避難者等を受け入れることとする。

⑨ 駐車場の管理運営

- ア 利用料金の徴収、利用者の誘導等を行うこと。
- イ 開館時間帯は、本施設利用者による駐車場利用を優先させること。
- ウ 利用者が安全かつ快適に利用できるよう配慮し、構内の事故防止に努めるとともに、盗難等の犯罪及びいたずらに対する防犯対策を講じること。

⑩ 営業及び広報活動

ア 営業活動

MICE事業者は、MICE施設の利用が見込まれる団体等への営業活動を行い、施設のPR及び利用促進に努めること。

イ 広報活動

MICE事業者は、MICE施設のPR及び情報提供のために、必要な媒体の作成、配布、管理等を行うこと。

ウ 留意事項

営業及び広報活動は、開館前から十分な余裕を持って開始するとともに、開館後も適切な見直しを行うなど、効果的なものとなるよう留意すること。

エ その他

市は、市が作成する媒体への掲載等、可能な範囲で広報活動への協力を行う。

⑪ MICE誘致活動

MICE事業者は、一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会等、地域と連携し、MICE施設へのMICE誘致活動を行うこと。

⑫ 利用者に対するモニタリング

MICE事業者は、以下の方法により、利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるよう努めるとともに、結果について市に報告すること。

ア 利用者アンケート

施設利用者を対象に、MICE施設において提供するサービスの評価に関するアンケート調査を日常的に実施する。事業者は、アンケート用紙の作成、回収及び分析を行う。

⑬ MICE事業者は、MICE施設の開業（運営開始）以前に、以下の業務を行うこと。

- ア MICEの誘致、営業活動及び必要な広報活動
- イ 各種の問い合わせへの対応
- ウ 利用受付業務
- エ 施設の運営に必要な情報の収集、企画立案
- オ 運營業務計画書の市への提出
- カ その他開業を円滑に進めるため又は開業後の運営を効果的にするために必要と思われる業務

⑭ 施設管理業務に関する事務取扱基準等の制定事業者は、利用者の施設利用に関して条例、規則及び要領に定めるもののほか、必要に応じて市の承認を得て必要な規程を定めることができる。

## (2) その他運營業務

### ① 利用者利便施設の運營業務

#### ア 内容

施設利用者の利便性を高めるため、施設内に自動販売機等の利用者利便施設を設置し、運営を行うことができる。

事業の内容は、事業者の提案とし、提案に基づき運営すること。

#### イ 留意すべき事項

- ・ 事業期間の設定、事業期間中の事業変更等は、市の承認を得て行うことができる。
- ・ 公序良俗に反しないもので、関連する法規を遵守し、設置の目的、運営理念等に沿った内容とすること。また、旅館業法、風俗営業法の対象となる事業を実施してはならない。

## 4 留意事項

MICE事業者は、運營業務を他の者に委託する場合には、市内に本支店を有する者に委託するよう努めること。

## 第6 MICE施設の運営体制・その他

### 1 運営体制の整備

#### (1) 指定管理者

市は、MICE施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、MICE事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として事業期間終了時まで指定することを予定している。

また、公の施設である本施設の設置及びその管理に関する事項並びに指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を条例で定め、指定管理者の指定は、指定管理者として実施することが必要な業務が開始されるまでに市議会で議決を得る予定である。MICE事業者は、市が定める条例に基づく公の施設の指定管理者としての責務を適切に遂行すること。

#### (2) 体制の確保

MICE事業者は、定められた業務を遂行するために必要な効率的・効果的な体制を確保すること。

MICE事業者は、MICE施設の管理運営にかかる業務を適切に実施するため、業務全体を総合的に把握し調整する総括責任者を定め、業務の開始前に市に報告すること。総括責任者を変更した場合も同様とする。

また、MICE事業者は、MICE事業を円滑かつ適切に遂行することが可能な運営・維持管理体制を構築すること。特にMICE施設は不特定多数の者が利用する施設であるため、安全管理や急病等への対応に万全を期すこと。

#### (3) 業務の委託・再委託

より効率的・効果的な業務運営のために、業務の委託・再委託を適切に行うこと。

### 2 情報公開の推進

公の施設の管理を行うことの公共性にかんがみ、MICE施設の管理に関する情報については、その十分な公開を確保する必要がある。

従って、事業者は、本事業に関する業務のうち指定管理者として行う業務（MICE施設の維持管理、利用承認に関する業務等）について、市民等からの文書等の開示の申し出に適切に対応すること。

情報公開にあたって、事業者は、情報公開に係る要綱等のほか、事務処理の詳細（開示場所、費用負担等）について定めた実施要領等を作成し事務処理を行うこと。

なお、市からの要請に応じ、事業者は開示件数等を市に報告すること。要綱等については「長崎市情報公開条例」（別紙7）を参考に示す。

### 3 個人情報の取り扱い

MICE事業者は、本事業を行なうにつき個人情報を取り扱う場合は、関係法令及び長崎市個人情報保護条例を適用し、これらの規定に従う他、市の指示を受けて適切に取り扱うものとする。

### 4 市への報告等

(1) 業務報告書等

MICE事業者は、施設維持管理業務報告書及びその他必要な報告を市に行うこと。  
報告に関する詳細な内容については別途定めることとする。

(2) その他

MICE事業者は、緊急性を要する事項、重大な事項、その他市の定める事項については、随時市に報告すること。

**5 記録の保管**

MICE事業者は、本事業の実施に伴って作成・整備した図面、記録類について、汚損、紛失等のないよう適切な方法で保存・保管すること。

保存に関する詳細な内容については別途定めることとする。