

平成30年9月市議会環境経済委員会資料

第99号議案

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業に係る契約の締結について

目次

1	契約内容	1ページ
2	事業実施体制	1ページ
3	仮契約までの経過	2～3ページ
4	優先交渉権者の構成員の変更について	4～5ページ
5	契約金額	6ページ
6	事業概要	7ページ
7	施設概要(事業者提案)	8ページ
8	モニタリング概要	9ページ
9	サービス対価の構成と金額の改定	9ページ
10	今後の事業スケジュール(予定)	10ページ
11	事業仮契約書の条項の抜粋	10～11ページ
12	平面図等	12～15ページ

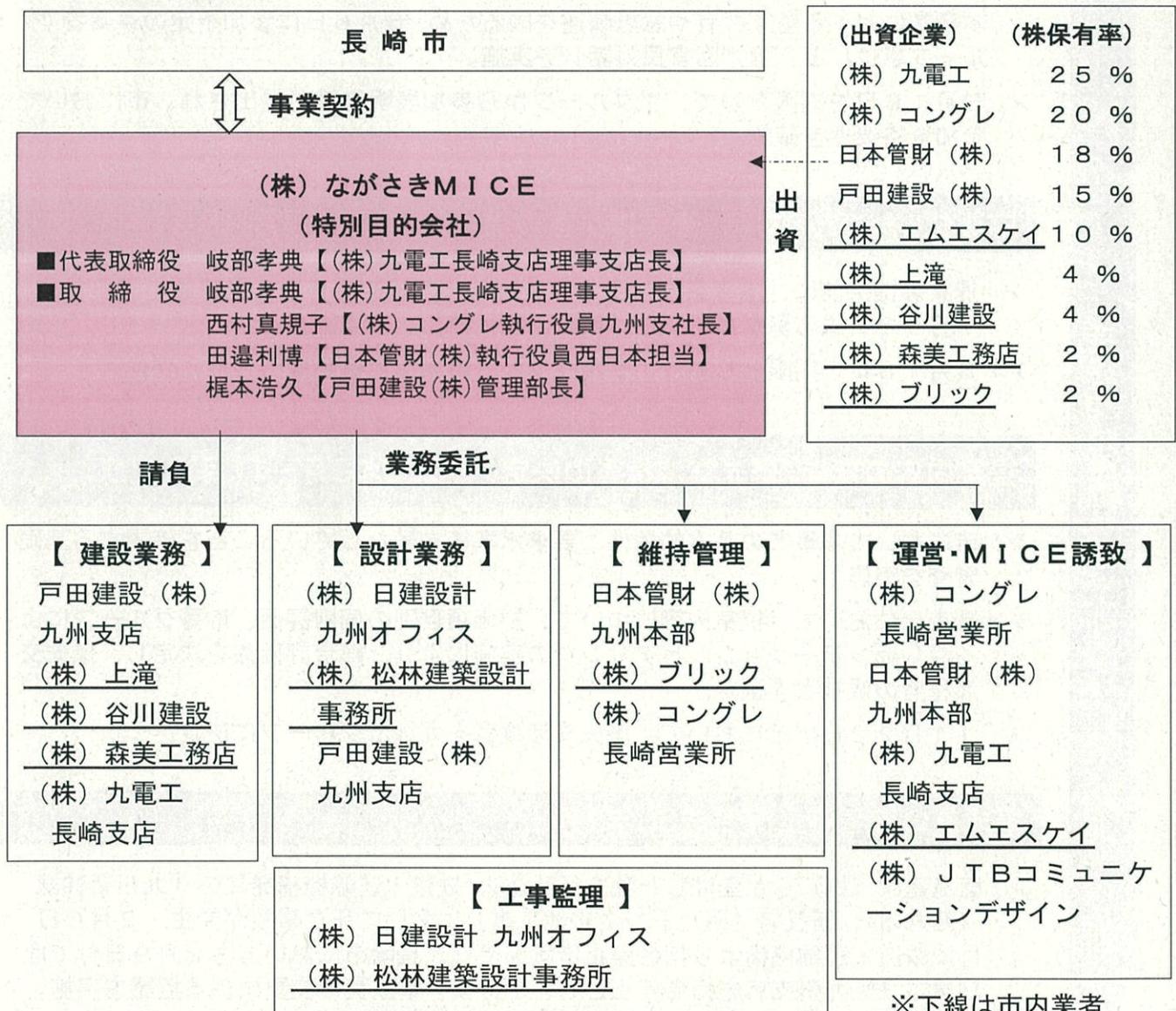
文化観光部

平成30年9月

1 契約内容

件名	(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業
契約金額	14,699,556,000円(税込)
相手方	長崎市平野町22番40号 株式会社 ながさきMICE 代表取締役 岐部 孝典
契約期間	議会の議決を得た日から平成53年10月31日まで
契約の方法	随意契約
事業概要	設計業務、建設業務、維持管理業務、運営・MICE誘致業務 その他関連業務

2 事業実施体制



3 仮契約までの経過

平成
28
年度

実施方針等の公表(平成29年2月)

- 2月3日に(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。
- 2月10日に実施方針等に関する説明会及び現地見学会を開催し、説明会には42社、66名が参加。

募集要項等の公表(平成29年3月)

- 3月31日に(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業募集要項等を公表。
- 4月13日に募集要項等に関する説明会を開催し、33社、57名が参加。

参加表明書の受付(平成29年6月)

- 本事業に対する認識共有や意思疎通を図るため、6月6日に参加予定の事業者(グループ単位)と「第1回官民対話」を実施。
- 6月16日を期限として、1グループから参加表明書等が提出され、市において参加資格要件を確認。

応募グループとの対話、事業提案書の受付(平成29年7月~8月)

- 提案書提出前に、本事業に対する考え方などの認識共有や意思疎通を図るため、7月13日に応募グループと「第2回官民対話」を実施。
- 8月18日を期限として、1グループから事業提案書が提出され、受付。

提案内容の審査、優先交渉権者の決定(平成29年9月~11月)

- 市において本事業の基本的条件、要求水準等を満たしていることを確認する基礎審査を実施。
- 審査会において、提案内容について、評価項目別の個別評価、応募グループによるプレゼンテーション・ヒアリングの実施により、総合評価点を決定し、優先交渉権者の候補者を選定。
- 11月22日に市において、優先交渉権者を九電エグループに決定。

構成員の指名停止(平成30年2月)

- 鹿島建設(株)らが受注した独立行政法人 鉄道・運輸機構発注の「九州新幹線(西九州)、新長崎(西)トンネル他工事」において死亡事故が発生。2月6日付で鉄道・運輸機構より指名停止措置を受け、長崎市においても2月9日付で鹿島建設(株)九州支店を指名停止とし、その後、構成員の変更に係る協議を実施。

平成
29
年度

受注者選定審査会による審査（平成30年5月）

- 5月7日に審査会を開催。構成員の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実施。
- 審査会は、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た。

市による構成員の変更承認（平成30年5月）

- 5月8日に審査会からの報告を踏まえ、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、交流人口の拡大による地域経済の活性化など、本事業の目的を達成できるものと判断。
- 鹿島建設(株)九州支店から戸田建設(株)九州支店への構成員の変更を認めることを決定。

予算議案の可決（平成30年6月）

- 6月市議会定例会に（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業等に係る予算議案を提案し、賛成多数で可決された。

MICE事業基本協定の締結（平成30年7月）

- 7月19日に市と優先交渉権者との間で、九電グループが優先交渉権者として選定されたことを確認し、今後、市がMICE事業者と事業契約を締結し、本事業を円滑に実施するために、事業契約締結までに市と優先交渉権者が負うべき責務など必要な事項を定めたMICE事業基本協定を締結。
- 7月20日にMICE事業を実施することを目的とした特別目的会社「株式会社ながさきMICE」が設立された。

事業仮契約の締結（平成30年8月）

- 8月10日に、市とMICE事業を実施することを目的として設立された特別目的会社「株式会社ながさきMICE」との間に、事業仮契約を締結。

4 優先交渉権者の構成員の変更について

市は、平成29年11月22日、審査会からの報告を踏まえ、九電工グループを優先交渉権者に決定したが、平成30年2月9日に構成員である鹿島建設(株)九州支店が指名停止となったため、市は、代表企業から構成員の変更に伴う協議の申入れを受け、構成員の変更を認めることができるか審査を行った。

構成員の変更の審査については、募集要項等に定める当初の審査手順のとおり、参加資格要件の確認(資格審査)及び事業提案書の審査(基礎審査、総合評価)を行うこととし、当初、優先交渉権者を選定した際と同じ委員構成とする審査会を再度設置して審査を行った。

(1) 審査会における評価方法

提案されている内容から変更となる内容の確認や審査を行った。

(業務スケジュール、建築業務の方針、施工体制表、社内サポート体制など)

(2) 審査会の委員構成

	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	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	小川 悠貴	(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	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

(3) 審査結果

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。

評価は、構成員変更前の優先交渉権者と同じ結果となった。

(4) 審査会での主な意見

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。

(5) 構成員の変更を決定

市は、審査会からの報告を踏まえ、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り、交流人口の拡大による地域経済の活性化など本事業の目的を達成できるものと判断し、市として鹿島建設(株)九州支店から戸田建設(株)九州支店への構成員の変更を認めることを決定した。

6 事業概要

(1) 施設整備業務

ア 施設設計業務

事前調査、基本設計、実施設計 等

イ 建設業務

土壌汚染対策工事、建設工事 等

ウ 工事監理業務

建築基準法等に基づく工事監理及び市への定期報告 等

(2) 維持管理業務及び運営・MICE誘致業務

ア 維持管理業務

(ア) 建築物保守管理・修繕業務

建築物各部の点検、保守、補修などの経常修繕及び計画修繕

(イ) 設備機器保守管理・修繕業務

施設に設置される設備機器の修繕、補修などの経常修繕及び計画修繕、運転監視、日常巡視点検等

(ウ) 舞台機構、舞台設備保守管理・修繕業務

舞台機構、舞台設備の保守、点検、整備及び計画修繕、ホール使用時の機材搬入・搬出の立会い等

(エ) 附属設備の設置・管理等

(オ) 清掃管理業務

屋上を含む全館及び敷地内の日常清掃及び定期清掃並びに外構清掃

(カ) 保安警備業務

部外者の出入状況の確認、鍵の保管及び記録、遺失物管理、巡回業務等

(キ) その他業務

植栽維持管理、外構施設保守管理等

イ 運営・MICE誘致業務

(ア) 施設貸出誘致業務等

施設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、利用促進のための営業・広報活動、地元関係機関と連携したMICE誘致・企画・運営業務、利用者に対するモニタリング等

(イ) その他運営業務

利用者利便施設（自販機コーナー等）の運営等

(3) 開業準備業務

ア 備品調達業務

イ SPC開業

ウ 開業前準備業務

MICEの誘致活動、営業・広報活動、利用受付業務、施設の運営に必要な情報の収集、企画立案等

7 施設概要（事業者提案）

(1) 施設規模

	MICE事業 (本議案分)		民間収益事業 (別途契約分)	
	MICE施設	駐車場	ホテル	長崎放送(株)
ア 建築場所	長崎市尾上町地内（敷地面積：24,160 m ² ）			
イ 階数	地下1階 地上3階	地上6階	地下1階 地上10階	地上6階
ウ 延床面積	24,378 m ²	6,625 m ²	20,270 m ²	5,280 m ²
エ 駐車台数	荷捌き 8台	自走式 300台	平置き 6台 荷捌き 2台	平置き 3台 荷捌き 1台

※民間収益事業については、MICE事業契約の締結後、ホテルSPC及び長崎放送(株)と定期借地権設定契約を別途締結する。

(2) MICE施設各階の諸室構成（主なもの）

- ア コンベンションホール（2階）
平土間 2,720 m²（2、3分割可）、天井高 10.0m
- イ イベント・展示ホール（1階）
平土間 3,840 m²（2分割可）、天井高 11.8m
- ウ 会議室（1、2階）
大2、中4、小19の計25室、延べ2,260 m²
- エ ペDESTリアンデッキ
来場者の利便性を高めるため、長崎駅側から施設の2階へつなぎ、2階ホワイエへ直接アクセス可能。
- オ リバーサイドデッキ（2階）
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。

8 モニタリング概要

(1) モニタリングの基本的な考え方

(株)ながさきMICEは、要求水準等を満足できるような設計図書の作成、工事内容と設計図書との合致の確認及び工事間の連携・調整等の施工程序の管理及び運営等これらに関する全体スケジュール管理を行わなければならない、基本は、(株)ながさきMICEによるセルフモニタリングとする。

市においては、(株)ながさきMICEによるセルフモニタリングの結果の報告を受け、その報告に基づき、要求水準書等を満足しているか否かの確認及び評価を行う。

事業契約締結後は、市と(株)ながさきMICEは、協議の上、モニタリング実施計画書を策定する。

(2) モニタリングの実施期間

原則、事業契約締結後から事業契約終了時まで

(3) モニタリングの対象業務

- ア 各種調査段階
- イ 基本・実施計画段階
- ウ 工事監理・施工段階
- エ 維持管理業務段階及び運営・MICE誘致業務段階

9 サービス対価の構成と金額の改定

(1) サービス対価の構成

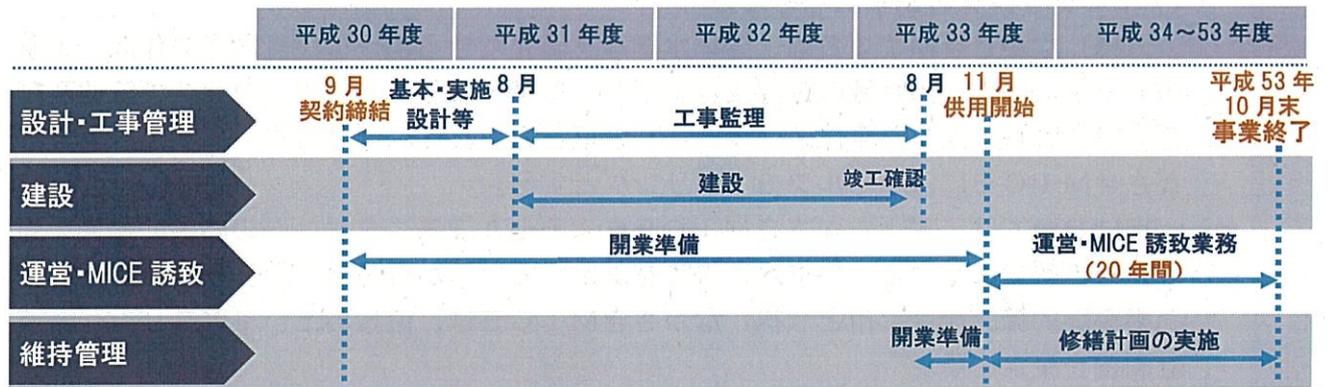
サービス対価の構成		支払
施設整備業務費相当額	設計業務費相当額	毎事業年度末に出来高に応じて支払い
	建設業務費相当額	
	工事監理業務費相当額	
開業準備業務費相当額		毎事業年度末に当該年度に実施した開業準備業務に応じて支払い

※維持管理業務及び運営・MICE誘致業務の実施においては利用料金制を採用する。事業者は、利用料金等により維持管理業務及び運営・MICE誘致業務を実施することとし、長崎市は維持管理業務及び運営・MICE誘致業務を実施する際に必要となる費用について一切支払わない。

(2) サービス対価の改定に関する協議

賃金水準又は物価水準の変動が生じた場合や急激なインフレ等で施設整備業務費相当額が著しく不適当となった場合は、施設整備業務費相当額のうち建設業務費相当額について変更を請求することができる。

10 今後の事業スケジュール（予定）



- 平成30年 9月 : 事業契約締結
- 平成30年 9月 : 基本設計着手
- 平成31年 8月 : 建設工事着工
- 平成33年 8月 : 施設の引渡
- 平成33年11月 : 施設の供用開始
- 平成53年10月 : 事業終了

11 事業仮契約書の条項の抜粋

地域貢献に係る提案の未達成やサービス対価の算定及び支払方法、事業者の債務不履行等による契約解除、違約金等についての部分

(1) MICE事業の概要（第3条関係）

MICE施設の設計業務、建設業務、維持管理業務及びMICE誘致業務並びにこれらに付随する一切の業務から構成される。

(2) 地域貢献に係る提案の未達成（第29条関係）

協議の結果、事業者が提案を遵守できない合理的な理由が認められない場合、事業者は提案時に提案された地域貢献に係る金額（市外企業への再発注額は含まない）と実際の金額との差額の50%に相当する額を違約金として支払う。

(3) 維持管理業務及び運営・MICE誘致業務等開業準備（第57条関係）

事業者は業務開始予定日から確実に維持管理業務及び運営・MICE誘致業務等を開始できるよう、開業準備業務開始予定日から開業準備業務終了日までの間、必要な維持管理業務及び運営・MICE誘致業務等を開始するための開業準備業務を行わなければならない。

(4) サービス対価の算定及び支払方法 (第79条関係)

利用料金制を採用することとし、施設を利用する者から徴収する利用料金等は、直接事業者の収入とする。

事業者は、利用料金等により、維持管理業務及び運営・MICE誘致業務を実施することとし、市は、事業者が維持管理業務及び運営・MICE誘致業務を実施する際に必要となる費用を一切支払わない。

(5) 事業者の債務不履行等による契約解除 (第87条関係)

市は、次に該当するときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

・維持管理業務及び運営・MICE誘致業務期間中、事業者が5事業年度続けて赤字を計上したとき (初年度は除く) ほか

(6) 違約金 (第90条関係)

本契約が解除された場合、違約金を支払わなければならない。

ア 施設引渡し前

建設業務費相当額の10分の1 (ただし、引渡し済みの施設の建設業務費相当額の10分の1に相当する額を除く)

イ 施設引渡し後

残存契約期間に対応する提案された維持管理業務費及び運営・MICE誘致業務費相当額の10分の1

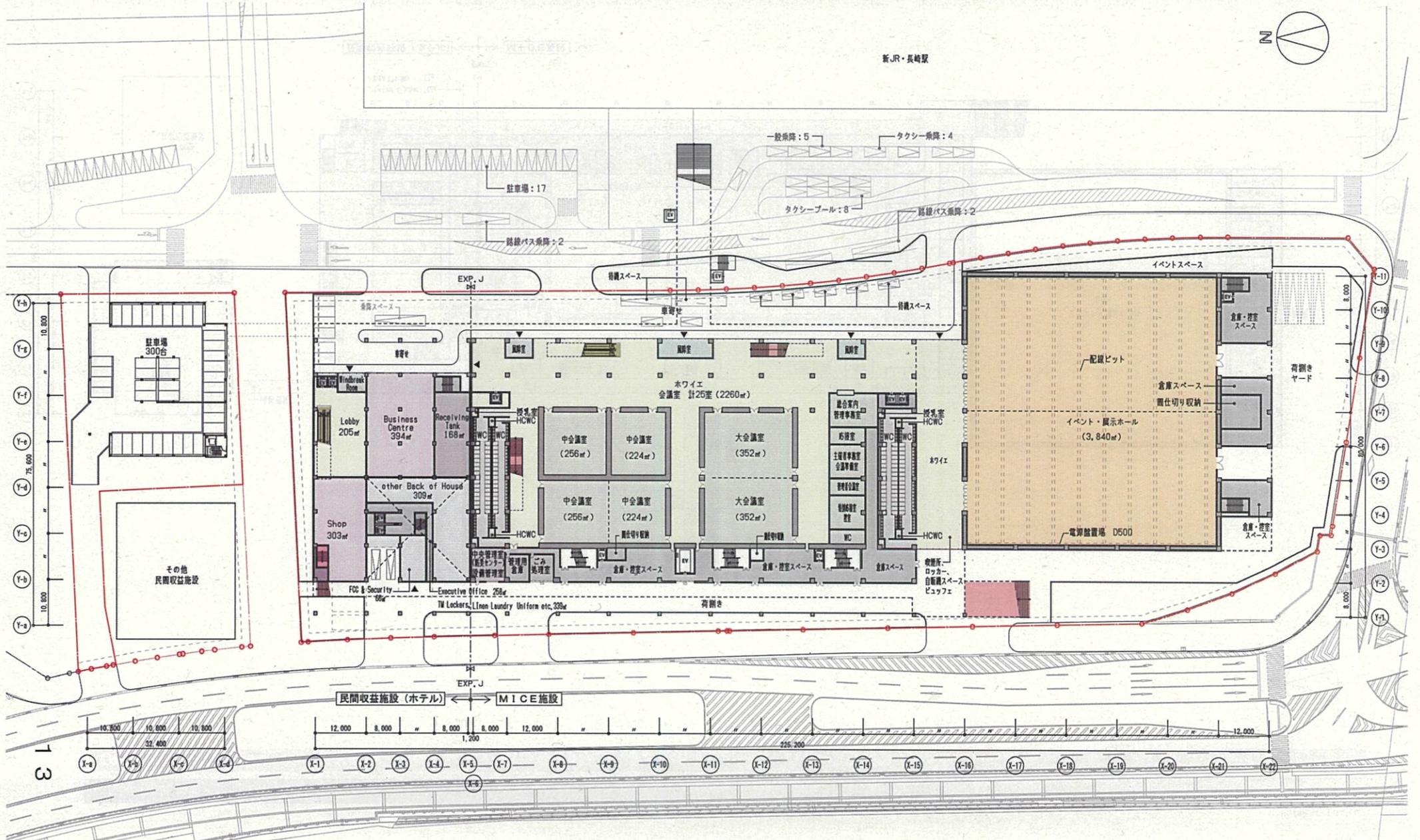
全体鳥瞰図【MICE 施設・民間収益施設】

全体鳥瞰図



一般図【MICE 施設・民間収益施設】

1階平面図 S=1:800



一般図【MICE 施設・民間収益施設】

断面図 1 S=1:800

