

山陽小野田市LABVプロジェクト 実施方針

令和3年6月
山陽小野田市

目次

第1章 総則	1
第2章 事業内容	3
1. 事業の名称	3
2. 事業用地	3
3. 事業の基本コンセプト	4
4. 整備する施設の種類	5
5. 事業期間	5
6. 事業の進め方	5
7. 業務範囲	6
8. 事業対象地における連鎖的事業の見通し	7
9. LABV方式による付加価値のある取組	8
10. 事業スケジュール	8
第3章 事業パートナーの募集及び選定に関する事項	9
1. 基本的な考え方	9
2. 公募スケジュール	9
3. LABVプロジェクトの事業パートナーに応募する者の構成等	9
4. LABVプロジェクトの事業パートナーに応募する者の参加資格要件	10
5. 要件に関する留意事項	11
6. 審査及び選定に関する事項	11
7. 著作権及び提案書類の扱い	12
第4章 事業実施に係るリスク・責任等の分担	13
第5章 事業の適正な維持を目的としたモニタリングに関する事項	14
1. モニタリングに関する基本的方針	14
2. モニタリングの結果	14
第6章 (仮称)共同開発協定等に関する事項	15
1. (仮称)共同開発協定の概要	15
2. (仮称)共同開発協定に関する疑義の扱い	15
3. 裁判管轄権	15
第7章 プロジェクトを形成するにあたっての留意事項	16
1. 設計にあたる企業	16
2. 建設にあたる企業	16
3. 維持管理・運営にあたる企業	16
第8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	17
1. 事業パートナーの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合	17
2. 市及び小野田商工会議所と山口銀行の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	17
3. その他の事由により事業の継続が困難となった場合	17
第9章 その他事業の実施に関し必要な事項	18
1. 実施方針の変更	18
2. 情報提供	18
3. 事業パートナー選定の応募に伴う費用負担	18
4. 実施方針及び要求水準書(案)	18

第1章 総則

山陽小野田市商工センター（以下「商工センター」という。）は、築40年が経過しているため、建物の老朽化が激しく、旧耐震基準の建物であることから、今後の継続使用のためには耐震診断とそれに基づく耐震化工事も含めた適切な維持管理を行う必要があった。また、商工センターを中心とした概ね半径2km圏内（以下、「エリア」という。）は、ほぼ全域が市街地となっており、人口密度が高く、人口集中地区（DID）も広い範囲で設定されている一方で、高齢化率が高くなっている地区も一部見られる。このような地域特性を踏まえ、単に商工センター単体で対応を検討するだけではなく、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組の検討を行う必要があった。

令和2年3月に山陽小野田市（以下「市」という。）がまとめた「市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査」において、PPP手法の一つである「LABV（Local Asset Backed Vehicle）」の手法により、商工センター再整備事業及びエリアの複数の事業候補地で連鎖的事業の可能性について検討を行い、定性・定量面で評価を行った結果、LABVプロジェクトの優位性が認められた。また、事業者からもヒアリングなどを通じ、事業参画に対して前向きな意見が確認できたことから、LABVプロジェクトの実現可能性も見込まれた。

令和2年7月には、市及び小野田商工会議所と山口フィナンシャルグループ（山口銀行）が、調査の報告及び事業化に向けた検討ステージへの移行を発表するため記者会見を実施し、多くの報道関係者が参加した。その後、検討を進める中でこの3者に加えて山口東京理科大学もプロジェクト関係者として参画することになり、課題となっている学生寮も合わせた複合施設の整備・運営の検討が具体化した。山口東京理科大学では既に地域連携事業を積極的に進めているが、今回のLABVプロジェクトへの関与を通じ、学生寮等を起点としたまちづくりへの貢献についても期待される。

LABVプロジェクトは、商工センター再整備事業と山口銀行小野田支店跡地利活用（以下「リーディングプロジェクト」という。）により、新たに商工センター敷地内に整備される施設（以下「リーディング施設①」という。）、リーディング施設①へ移転後の山口銀行小野田支店跡地の利活用（以下「リーディング施設②」という。）を優先的に実施し、さらに複数の事業地において施設整備や利活用を連鎖的に進め、居住・交流人口の増加やまさに活気を生み出すための官民連携によるまちづくりを目指していく。

なお、LABVプロジェクトは、地元の産官学金及び今後パートナーとして公募・選定する事業者等による、全国でも事例のない新たな官民連携事業の構築を目指して進めている。今回の取組が人口減少下における地域連携による新たなまちづくりのモデルケースとなることも期待されており、単なる施設の整備や運営に留まらず、地域のニーズを踏まえ民間の技術やノウハウを活かしたソフト事業なども組み合わせてエリアの価値向上を目指す取組としていきたい。

山陽小野田市LABVプロジェクト実施方針（以下「実施方針」という。）は、LABV共同事業体を構成する事業パートナーを選定することを目的に公表するものである。

第2章 事業内容

1. 事業の名称

山陽小野田市LABVプロジェクト

2. 事業用地

商工センターの再整備事業と山口銀行小野田支店跡地利活用をリーディングプロジェクトとし、以下の事業用地において連鎖的な事業展開を検討する。他の市有地等を想定した開発事業においても、LABV共同事業体を中心となり、エリアのまちづくり全体を見据えた整備（事業計画の立案、事業化の検討等を含む）を段階的に行う。

・リーディングプロジェクト

事業用地	所在	
(1) 商工センター	山陽小野田市中央二丁目3番1号	
	所有者	敷地面積
	山陽小野田市	5,484.64 m ²
事業用地	所在	
(2) 山口銀行小野田支店	山陽小野田市中央二丁目4番5号	
	所有者	敷地面積
	山口銀行	1,384.77 m ²

・連鎖的事業

事業用地	所在	
(3) 高砂用地	山陽小野田市高栄三丁目	
	所有者	敷地面積
	山陽小野田市	4,757 m ²
事業用地	所在	
(4) 中央福祉センター	山陽小野田市千代町一丁目2番28号	
	所有者	敷地面積
	山陽小野田市	2,869.79 m ² (駐車場含む) (2,084.98 m ² + 784.81 m ²)

3. 事業の基本コンセプト

4つの事業対象地を起点とし、エリアにおける開発が連鎖的に波及することを前提に、エリアとして目指す姿を基本コンセプトとして、以下のとおり設定する。

(1) 多世代が集う交流・にぎわい拠点

整備計画地において、「にぎわい創出」と「交流人口の増加」を目指した土地利用の可能性等を調査した。

土地の有効的な使い方について、再整備した施設を様々な人が行き交う交流拠点として訪れる人にまた来たいと思わせる気持ちいい空間の提供、空間づくりとその日常的な活用（イベント等）を行っていくスペースとして交流広場などの設置を期待する。幅広い世代が気軽に当地に立ち寄り、時間を過ごすことができる空間を創出することにより、主には市民をターゲットとして集客を図るとともににぎわいを醸成していく。

(2) 産官学金連携によるイノベーションが実現する拠点

市は、小野田商工会議所及び山口銀行、事業パートナー等とともにLABV方式による事業を行う。LABV方式による事業展開を行うことで、単なる施設整備に留まらず、その連携を十分に活かした連鎖的な取組を行っていく。さらに、市内にある山陽小野田市立山口東京理科大学というキラコンテツを最大限に活かし、産官学金連携の取組を進め、地域住民や学生を含めて世代を超えたコミュニケーションやイノベーションが進むエリアを目指していく。

(3) 地域の産業振興支援や新たな雇用促進を通じて、地域経済活性化を目指す拠点

中小企業は、市内事業所のうち9割以上を占めており、産業振興を図る上で重要であり、中小企業の成長が雇用創出につながり、地域の企業で勤務するビジネスマンの生活を豊かにしていく。地域経済の活性化、新たな雇用の場の創出を目指し、小野田商工会議所と連携して既存企業の経営体質の強化に向けた経営指導等を支援するとともに、起業を希望する人への相談・助言対応や情報提供等の支援をするなど、既存企業の経営体質強化に加え、新たな経済活動の創出に向けた支援を行う拠点とする。

(4) 市有地利活用による利便性の高い生活空間の形成

リーディングプロジェクトによる多世代交流のにぎわい創出を発端とし、連鎖的事業による市有地の有効活用等を検討する。市は公共施設等総合管理計画に基づき公共施設の保有総量抑制、長寿命化、PPP/PFI手法などの検討を行っており、公共施設の単なる老朽化対策ではなく、まちづくりの観点を重視する。

4. 整備する施設の種類

本プロジェクトで新たに設立するLABV共同事業体がリーディングプロジェクト①で整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」とし、想定規模は【別紙1】事業構想のとおりとする。なお、公共施設部分については、当該施設をLABV共同事業体から市が賃貸借することとする。

公共施設	<ul style="list-style-type: none">・公園通出張所・中央福祉センター・市民活動センター・地域職業相談室・会議室等（施設入居者の利用及び地域住民への利用開放を検討）
民間施設	<ul style="list-style-type: none">・小野田商工会議所・山口銀行小野田支店・山口東京理科大学学生寮・民間テナント <p><市の期待する民間テナント機能></p> <ul style="list-style-type: none">・学生寮の入居者が健康的な食生活を送れるような飲食店舗・子育て支援に資する事業・高齢者のニーズに幅広く対応する機能
その他共用施設等	<ul style="list-style-type: none">・交流広場 <p><市の期待するその他機能></p> <ul style="list-style-type: none">・様々な人が行き交う交流拠点として訪れる人にまた来たいと思わせる気持ちいい空間を提供、空間づくりとその日常的な活用（イベント等）を行っていくスペースとしての芝生広場などの設置。

5. 事業期間

事業パートナーからの提案を踏まえて調整し、維持管理運営開始後 30 年程度とする。なお、LABV共同事業体が借地借家法に基づく定期借地権等を設定した場合は、その期間に合わせるものとする。

6. 事業の進め方

LABVプロジェクトは、LABV方式により設立するLABV共同事業体を実施するものとする。また、LABV方式に関する具体的な取り決めは、日本における事例がなく、事業パートナーとの協議により推進する。

LABVプロジェクトは、新たに設立するLABV共同事業体が事業実施の意思決定を行うこととし、市は不動産の現物出資を行うのみで、経営（資金支援・人的支援含む）には関与しない。また、市が保有している連鎖的事業の整備予定地は連鎖的事業の実施内

容が決定した段階で市が追加で対象地の現物出資を行うこととする。

LABV方式により新たに設立するLABV共同事業体は、市が経営に関与しない方針、また事業体として柔軟な事業実施を可能とするため、その組織体制については合同会社を想定しているが、その組織体制については事業パートナーと調整のうえで決定する。なお、事業パートナーとともに会社設立の定款を定め、速やかに法人登記を行うこととする。

市、小野田商工会議所、山口銀行及び出資をした事業パートナーは、毎年のLABV共同事業体の決算時に配当を受けることが出来る。具体的な配当の算出は、出資の際の契約において取り決めるものとする。

事業終了時の建物については公共機能が存在し、公的サービスが適正かつ継続的に実施される必要があるという観点から、原則継続利用することが望ましい。

LABV共同事業体の事業期間は30年程度と長期に渡ることからLABV共同事業体は市、小野田商工会議所、山口銀行及び事業パートナーに対して15年程度経過した時点で導入効果の中間検証報告、事業期間終了3年前に事業継続に向けた計画を提出することを予定している。

仮にLABV共同事業体が解散する場合、残余財産の額を出資割合に応じて市、小野田商工会議所、山口銀行及び出資をした事業パートナーに分配する。

7. 業務範囲

LABVプロジェクトは複数の事業用地についてまちづくりの視点に立った開発を想定している事業である。したがって、事業パートナーには施設の単体整備や維持管理、運営等の個別プロジェクトを遂行する役割の他、面的な開発を行うLABVプロジェクト全体をマネジメントし、関係者との各種調整役となり官民連携によるまちづくりを推進していくことを期待している。

① リーディング施設の一体整備と運営

- ・リーディング施設の一体的な整備・運営により様々なサービスや空間を提供
- ・交流広場の活用、イベント企画・運営
- ・テナントリーシング 等

② エリアマネジメントによるまちづくりの推進

- ・連鎖的事業候補地（銀行店舗活用、他の市有地活用等）の開発
- ・連鎖的事業の運営、維持管理 等

③ まちづくりに資する取組

- ・エリア全体のにぎわい創出の取組
- ・新たな事業創出（起業等）の取組
- ・エリアにある空き店舗、空き家の活用 等

④ L A B V 共同事業体の設立及び運営に係る業務

- ・登記手続き
- ・決算・経理業務 等

⑤ 付加価値事業の運営に係る業務

- ・施設運営
- ・イベント企画・運営
- ・広報活動 等

⑥ プロジェクトマネジメント業務

- ・開発プロジェクトの計画
- ・計画策定・体制構築
- ・プロジェクト管理
- ・プロジェクトの評価 等

8. 事業対象地における連鎖的事業の見通し

リーディング施設①の敷地面積は 5,000 m²程度と決して広大ではなく、市や小野田商工会議所、山口東京理科大学学生寮、山口銀行小野田支店の入居及び駐車場確保の観点から考慮すると、大規模な民間収益事業は用地確保の点からも難しい。

令和 2 年 3 月の「市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査」では、民間事業者等へのアンケートやヒアリングを通じて民間収益事業及び連鎖的事業について、実現可能性のある機能として以下が確認できている。

これらも踏まえて、連鎖的事業については事業パートナーからの提案により L A B V 共同事業体において具体的な検討を行い、各事業対象地の特徴等を考慮し、事業化を目指していく。

No	機能	事業可能性	ポイント
1	飲食	◎	エリア内に飲食店が少なく、ニーズも高い。 他施設と連携して魅力あるサービス提供が期待できる。
2	医療・福祉	◎	山陽小野田市中心部かつ他施設もあり、利便性が高い。 テナントとして事業の安定性がある。
3	住宅 (社宅)	◎	社宅の老朽化に伴う建替えニーズもある。 借上げ等により賃貸住宅事業は安定性がある。
4	宿泊	○	エリア内では不足気味。出張者をターゲットとしたビジネスホテルは需要が見込める。 一定の駐車場確保が必要である。
5	創業支援	◎	市、小野田商工会議所、山口銀行があり連携した支援体制の構築が可能である。 トライアルの場として交流広場等の活用が可能である。 事業化が見込めたら、周辺の空家・空き店舗等を賃貸して出店という流れも期待できる。

9. L A B V方式による付加価値のある取組

L A B Vプロジェクトは、各関係機関機能の導入検討を進めると同時に、産官学金及び市民が一体となり、「多世代が集う交流・にぎわい拠点」、「産官学金及び市民の連携によるイノベーションが実現する拠点」、「地域の産業振興や新たな雇用促進を通じて、地域経済活性化を目指す拠点」、「市有地利活用による利便性の高い生活空間の形成」のコンセプト実現によるエリア価値向上を目指すため、付加価値のある取組の実現を目指す。

付加価値のある取組の実施場所は、ア. リーディング施設①内、イ. リーディング施設②、ウ. 交流広場の3カ所を優先候補地とし、今後、事業パートナーからの提案によりL A B V共同事業体において具体的な検討を行う。

運営体制については、L A B V共同事業体及び市、小野田商工会議所、山口東京理科大学から組織される山陽小野田市産学連携推進協議会などが連携して実施する。

10. 事業スケジュール

項目	日程
L A B Vに関する（仮称）共同開発協定の締結	令和3年12月
L A B V共同事業体の設立	令和4年1月
L A B V共同事業体の事業計画策定～ リーディングプロジェクト整備（第1期）	令和4年1月～ 令和6年3月
第1期施設の供用開始	令和6年4月
リーディングプロジェクト整備（第2期）	令和6年4月～令和7年3月
第2期施設の供用開始	令和7年4月
運営・維持管理期間（30年間の場合）	令和6年4月～令和36年3月31日
事業終了（30年間の場合）	令和36年3月31日

※第1期施設の学生寮は令和6年4月からの供用開始（学生の入居）を想定したスケジュールとする。その他第1期施設（複合施設）については、遅くとも令和6年4月からの供用開始を想定しているが、事業パートナーからの提案により供用開始時期を早めることも可能とする。

第3章 事業パートナーの募集及び選定に関する事項

1. 基本的な考え方

LABVプロジェクトは複数の事業用地についてまちづくりの視点に立った開発を想定している事業である。したがって、事業パートナーには施設の単体整備や維持管理、運営等の個別プロジェクトを遂行する役割の他、面的な開発を行うLABVプロジェクト全体をマネジメントし、関係者との各種調整役となり官民連携によるまちづくりを推進していくことを求めており、民間事業者等の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価することとする。

また、LABVプロジェクトは、市の地域特性を踏まえ、商工センター単体で整備を検討するだけでなく、エリアのポテンシャルを引き出す面的な活性化に資する取組であり、地域の企業の一層積極的な参画を促進し、地域の特性やニーズを踏まえた良質なサービスの提供、更には雇用の拡大等を図ることが重要となる。事業パートナーの構成に地元事業者が主体的に参画することを期待するとともに、地元事業者の成長機会の創出による地域経済の活性化を目指す。

なお、募集及び選定については、競争性・公平性・透明性の確保の観点から、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2. 公募スケジュール

項目	日程
事業構想公表	令和3年4月
実施方針の公表及び要求水準書(案)に関する質問及び個別対話の受付	令和3年6月
事業パートナーの募集要項の公表	令和3年6月
事業パートナーの参加表明書の提出期限	令和3年9月
事業パートナーの企画提案書の提出期限	令和3年11月
事業パートナーの選定及び公表	令和3年12月

3. LABVプロジェクトの事業パートナーに応募する者の構成等

LABVプロジェクトの事業パートナーとして応募する者は、以下の二つの参加方法により、複数の企業で構成されたコンソーシアムとする。また、応募コンソーシアムには、企画マネジメント、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営業務、さらには、エリアの価値向上を目指していることから、付加価値運営業務を担える者が含まれていること。

また、応募コンソーシアムには、可能な限りDXやICTの活用、最先端技術を活用した実証実験等のノウハウ等を有した事業者が参画することを期待する。

① 構成企業としての参加

LABV共同事業体へ出資を行い、経営面に責任を持ち、LABVプロジェクトの

運営に対して自らLABV共同事業体から直接受託又は請負により業務を遂行するなど主体的に取り組む企業であり、LABV共同事業体の意思決定権を有する。

② 協力企業としての参加

出資は行わず、LABVプロジェクトの業務をLABV共同事業体又は構成企業からの直接受託又は請け負う企業。LABVプロジェクトの施設整備や維持管理、運営等を含む個別の業務を遂行する企業。

4. LABVプロジェクトの事業パートナーに応募する者の参加資格要件

構成企業及び協力企業は、次のいずれにも該当しない者であること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- (2) 国又は山口県、山陽小野田市による指名停止措置を受けている者
- (3) 山陽小野田市暴力団排除条例（平成23年山陽小野田市条例第18号）第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団員等に該当する者が所属している者
- (4) 参加表明書を提出する時点において、直近事業年度の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- (5) 手形交換所において取引停止処分、主要取引先からの取引停止などの事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者
- (6) 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者
- (7) 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（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者
- (8) 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がなされている者
- (9) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）がなされている者
- (10) 応募コンソーシアムとは別の応募コンソーシアムの構成員と資本関係又は人的関係にある者

資本関係又は人的関係の定義は次のとおりである。（本章について以下同じ。）

① 資本関係

- (ア) 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

(イ)親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係

(ア)一方の会社の代表者が、他方の会社の代表者を現に兼ねている場合

(イ)一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

③ その他受託者の決定の適正さが阻害されると認められる場合

上記①又は②と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

(11) L A B Vプロジェクトに係る市が発注したアドバイザー業務に関与した者及びこれらの者と資本関係又人的関係にある者

なお、L A B Vプロジェクトに係る市が発注したアドバイザー業務に関与した者は次のとおりである。

- ・株式会社YMF G ZONE プラニング
- ・株式会社巽設計コンサルタント
- ・明倫国際法律事務所

(12) L A B Vプロジェクトに関するプロポーザル選定委員会の委員が所属する企業

(13) L A B Vプロジェクトに関するプロポーザル選定委員会発足から受託者の決定に関する公表までの期間に、当該委員会の委員に対し、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者

5. 要件に関する留意事項

- (1) 応募コンソーシアムは、参加表明書提出時に構成企業又は協力企業のいずれかの立場であるかを明らかにするとともに、これらの者の担当業務も明らかにすること。
- (2) 応募コンソーシアムは、代表企業を定め、代表企業が応募手続を行うものとする。
- (3) 応募コンソーシアムは、本プロジェクトの特性や事業内容を勘案し、プロジェクトマネージャーを選任しなければならない。
- (4) 応募コンソーシアムには、地元事業者の成長を促す機会の創出を求めるものとする。
- (5) 参加資格要件を満たす期間は、L A B V共同事業体の設立までの期間とする。

6. 審査及び選定に関する事項

提案内容の審査は、透明性及び公平性の確保に配慮し、専門的知見に基づき実施するため、市が設置したプロポーザル選定委員会において審査及び受託候補者の選定を実施する。

なお、プロポーザル選定委員会発足から受託者の決定に関する公表までの期間に、当該委員会の委員に対し、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者は失格とする。

(1) プロポーザル参加資格審査

参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について審査を行い、参加資格要件の具

備を確認する。

(2) 提案審査

あらかじめ設定した評価基準に従って、提案書類の審査を行う。評価は、評価項目ごとに評価に応じて得点を付与し、得点の合計が最も高い者を優先交渉権者として選定する。なお、提出された提案書類について、ヒアリングを開催する。

(3) 評価事項

評価事項は、プロポーザル公告時に公表する。

(4) 審査結果

審査の結果は文書で通知するほか、市ホームページにおいて公表する。

7. 著作権及び提案書類の扱い

(1) 著作権

LABVプロジェクトに係る業務について、提案書類の著作権は事業パートナーへ帰属し、事業パートナーからの提案書類は、事業パートナーの選定に関わる公表以外に事業パートナーに無断で使用できないものとする。

(2) 特許権等

事業パートナーの提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本の法令に基づいて保護される第三者の利権の対象に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ことにより生じた責任は、事業パートナーが負うものとする。

(3) 提案書類の変更

事業パートナーによる提案書類は提出期限後の変更、差替え又は再提出を認めないものとする。

第4章 事業実施に係るリスク・責任等の分担

予想されるリスク及び市と事業パートナーの責任分担について、市は経営に関与しないため、L A B V共同事業体の公募から選定、L A B V共同事業体設立までの間におけるリスクと施設が完成し維持管理・運営が開始されるまでの事業パートナーの責によらない下記リスクのみを負うものとし、その他事業に係るリスク及び維持管理・運営が開始されてからのリスクは原則として事業パートナーが負うものとする。

維持管理・運営時は、市は出資者として現物出資した不動産に対しての損失・毀損するリスクを負うが、そのリスクの最大値は、現物出資した不動産相当額とする。

■想定される市が負うリスク（リーディング施設①が完成し、維持管理・運営が開始されるまで）

段階	リスクの種類	リスクの内容
共通	許認可リスク	事業パートナーの責によらない市が取得すべき許認可の遅延
	用地の瑕疵リスク	市が提示した資料等により通常は予測できない用地の瑕疵
	環境リスク	市が行う業務による周辺環境の悪化
	事業中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの
	契約リスク	市の事由により契約締結の中止
調査・設計	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備
建設工事	工事の遅延・工事費の増大リスク	市の指示による提示条件等の不備・変更等に起因するもの

第5章 事業の適正な維持を目的としたモニタリングに関する事項

1. モニタリングに関する基本の方針

(1) 出資比率による調査権等の取り扱い

① 市の出資比率が50%以上の団体

地方自治法上、地方公共団体の首長は、「資本金、基本金その他これらに準ずるものの50%以上を出資している法人」について予算の執行状況を調査し、必要な措置を講ずるよう求めることが出来るとされており（同法第221条第3項、同法施行令第152条）、毎事業年度経営状況について議会報告をしなければならないとされている（同法第243条の3第2項、同法施行令第173条の2）。

② 市の出資比率が25%以上の団体

地方自治法上、地方公共団体の監査委員は、「資本金、基本金その他これらに準ずるものの25%以上を出資している法人」についても監査を行うことができるものとされており（同法第199条7項、同法施行令第140条の7第1項）、これが地方公共団体による第三セクターのモニタリングの一つの根拠となっている。

(2) モニタリングの実施方法

市は経営に関与しないため、L A B V共同事業体の公募から選定、L A B V共同事業体設立までの間のみ進捗状況をモニタリングする。

L A B V共同事業体は事業期間中における達成目標とその期限を設定し、業務が確実に遂行され、かつL A B V共同事業体の財務状況等が適切であるかについてセルフモニタリングを実施する。なお、セルフモニタリングに加えて、客観的視点により、L A B V共同事業体が策定する事業計画に対する事業進捗等の確認や評価を行う必要があり、金融機関による財務モニタリングや有識者等による第三者評価機関などの設置や運用を検討する。

なお、L A B V共同事業体は市の出資額が四分の一未満であれば第三セクターに当たらないが、その場合においても事業の透明性確保の観点からL A B V共同事業体に対し、運営状況の説明や財務状況等の公表を求めることができるとし、必要に応じて議会や住民に対して説明責任を果たしていく。

2. モニタリングの結果

市は、モニタリングの結果を踏まえて、事業推進上の課題を確認した場合は、L A B V共同事業体に具体的な改善策の実施等について報告を求めることができるものとする。

第6章 (仮称) 共同開発協定等に関する事項

1. (仮称) 共同開発協定の概要

事業パートナーは、市及び小野田商工会議所と山口銀行と速やかに(仮称)共同開発協定を締結する。

(仮称)共同開発協定は事業パートナーと市及び小野田商工会議所と山口銀行が協力してLABVプロジェクトを推進していくことを明示し、確実に事業を開始することを目的としたものである。

2. (仮称) 共同開発協定に関する疑義の扱い

(仮称)共同開発協定に関する疑義が生じた場合は、市及び小野田商工会議所と山口銀行と事業パートナーの双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、市及び小野田商工会議所と山口銀行は、協議が整わない場合は事業を中止することができる。

3. 裁判管轄権

LABVプロジェクトに係る業務に関する紛争は、山口地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

第7章 プロジェクトを形成するにあたっての留意事項

1. 設計にあたる企業

- (1) 設計業務を担う者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (2) 過去5年以内に類似施設の基本設計・実施設計の元請実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、設計に当たる者が複数の場合、そのうち1者が有すればよいものとする。

2. 建設にあたる企業

- (1) 建設業務を担う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- (2) 過去5年以内に類似施設の建築工事の施工実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、施工に当たる者が複数の場合、そのうちの1者が有すればよいものとする。

3. 維持管理・運営にあたる企業

維持管理・運營業務を担う者は、過去5年以内に商業テナントビルや学生寮及び類似の施設や複合施設における2年以上の建物の維持管理及び運営実績を有していること。

第8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. 事業パートナーの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市及び小野田商工会議所と山口銀行は、(仮称)共同開発協定に定めるところにより、事業パートナーの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に、事業パートナーと協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、市及び小野田商工会議所と山口銀行はL A B V共同事業体を解散することができる。

この場合において、事業パートナーは、市及び小野田商工会議所と山口銀行に直接的に生じた損害を賠償するものとし、市側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

2. 市及び小野田商工会議所と山口銀行の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業パートナーは、(仮称)共同開発協定に定めるところにより、市及び小野田商工会議所と山口銀行の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合に、市及び小野田商工会議所と山口銀行と協議の上、L A B V共同事業体を解散することができる。この場合において、市及び小野田商工会議所と山口銀行は、事業パートナーに直接的に生じた損害を賠償するものとし、事業パートナーにも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

3. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

市及び小野田商工会議所と山口銀行、事業パートナーは、不可抗力、その他双方の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合に、市及び小野田商工会議所と山口銀行、事業パートナーが、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

第9章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 実施方針の変更

本実施方針は、実施方針及び要求水準書（案）を公表する時点でのL A B Vプロジェクトの方針等を示したものであるため、プロポーザル公告までに当該内容を見直し、変更を行うことがある。

2. 情報提供

本プロジェクトに関する情報提供は、適宜、市のホームページにて行う。

3. 事業パートナー選定の応募に伴う費用負担

事業パートナー選定の応募にかかる費用は、全て事業パートナーの負担とする。

4. 実施方針及び要求水準書（案）

(1) 対話について

- ・ 申込締切：令和3年6月18日（金）午後5時
- ・ 対話日時：公表日～令和3年6月25日（金）午後5時までの間で随時実施
- ・ 対話方法：対面又はWEB会議システム
- ・ 申込方法：実施方針に関する対話を希望する場合は、「【様式1】実施方針及び要求水準書（案）に関する対話申込書」を記入し、郵送又は電子メールで企画部企画課PPP／PFI推進室へ提出する

(2) 質問について

- ・ 申込締切：令和3年6月18日（金）午後5時
- ・ 申込方法：実施方針に関する質問を希望する場合は「【様式2】実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」を記入し、郵送又は電子メールで企画部企画課PPP／PFI推進室へ提出する。

(3) 質問に対する回答の公表について

質問書に対する回答は、令和3年6月25日（金）に市のホームページの掲載により公表する。

(4) 問合せ先

- ・ 担当部署：山陽小野田市企画部企画課PPP／PFI推進室（和西、福田）
- ・ 住 所：山口県山陽小野田市日の出一丁目1番1号
- ・ 電話番号：0836-82-1130
- ・ 電子メール：kikaku@city.sanyo-onoda.lg.jp

(5) 添付書類等

- ・ 【様式1】実施方針及び要求水準書（案）に関する対話申込書
- ・ 【様式2】実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

