

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

募 集 要 項

新型コロナウイルス感染症の状況により、記載してあるスケジュールの変更や実施方法がWebによる開催となる可能性がある。変更の際は、市ホームページにより速やかに公表する。

真 岡 市

令和3年1月

《目 次》

第1 募集要項等の定義	1
第2 特定事業の選定に関する事項	2
1. 事業内容に関する事項	2
第3 特定事業の選定方法	8
1. 選定方法	8
2. 選定委員会	8
第4 応募に関する条件・手続き等	9
1. 特定事業者の募集及び選定の手順	9
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	11
3. 応募に関する留意事項	13
4. 提案価格の上限及び下限	14
第5 事業実施に関する事項	15
1. 誠実な業務遂行	15
2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり	15
3. 市による監視（モニタリング）	15
第6 特定事業契約に関する事項	16
1. 基本協定の締結	16
2. 基本契約等の締結	16
3. 契約保証金	16
4. 特定事業者の権利義務等に関する制限	16
5. 市と特定事業者の責任分担	16
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	16
7. 事業計画又は協定等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	17
第7 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	18
1. 情報提供等	18
2. 担当窓口	18
別紙-1 事業対象地の案内図	19
別紙-2 本事業の事業スキーム	20

第1 募集要項等の定義

真岡市（以下、「市」という。）は、真岡市複合交流拠点施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）を「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。）に準ずる事業として実施する。

本募集要項は、本事業をPFI法に準じ民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下、「特定事業」という。）として、事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。

<募集要項及び別添資料一覧>

- ・ 募集要項（本資料）
- ・ 別添1：要求水準書
- ・ 別添2：事業者選定基準
- ・ 別添3：基本協定書（案）
- ・ 別添4：基本契約書（案）
- ・ 別添5：設計施工一括契約書（案）
- ・ 別添6：指定管理者基本協定書（案）
- ・ 別添7：サービス対価の支払い方法
- ・ 別添8：モニタリング措置要領
- ・ 別添9：様式集

※上記資料一式を、以下、「募集要項等」という。

※上記資料のうち、「別添4・5・6」に基づく基本契約、設計施工一括契約及び指定管理者基本協定の3つの契約等を総称して、以下、「特定事業契約」という。

第2 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

(2) 事業対象地の概要

所在地：栃木県真岡市荒町 5131 番地 他

敷地面積：約 4,197 m²（複合交流拠点施設の建設敷地部分）

※別紙 - 1 事業対象地の案内図 参照

(3) 公共施設等の管理者等

真岡市長 石坂 真一

(4) 事業目的

真岡市複合交流拠点施設（以下、「本施設」という。）は、市役所新庁舎の建設に伴い、真岡市役所周辺の行政機能が集約されることから、旧庁舎敷地を活用し、子どもから高齢者まで多くの市民が集う「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」をコンセプトとした拠点を整備することで、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化、生涯学習の推進、子育て支援の充実を実現するものであり、人口減少、少子高齢化が進展する社会においても、真岡に生まれ、育ち、学び、働き、住んでよかったと実感できるまちづくりを進め、「選ばれる都市（まち）もおか」の実現を図るものである。

また、本施設は、市民の生涯に渡る学習機会を提供し、学習の場となる図書館機能を核として、子どもの健やかな成長のため子育ての相談に対応しながら、親子が天候に関わらず、安全に遊ぶことができる子ども広場を備えた子育て支援機能に加えて、利用者の利便性を向上させる商業機能と、市民が日常生活の中で気軽に立ち寄ることができ、住民相互の交流の場となる地域交流機能からなる複合交流拠点施設として、年齢や性別、障がいの有無を問わず、市民にとって自宅や学校、職場とは異なる、新たな居場所となることを目指すものである。

市は、本事業を特定事業として実施することにより、以下に示す効果を期待する。

- ・ 公共サービスにおける適切なサービス水準規定に基づく性能発注により、効率化と安定的継続性を確保し、民間の創意工夫による運營業務を重視した質の高い市民サービスを提供する。
- ・ 施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運營業務といった本事業に関する一連の業務に対して市と特定事業者との合理的な役割分担を行い、公共サービスのライフサイクルコストの縮減を図る。

(5) 事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 名称

真岡市複合交流拠点施設

② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設を「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

(6) 事業概要

① 総則

ア 本施設の構成

本施設の構成は下記の通りである。

- a. 複合交流拠点施設 (附属施設を含む)
- b. 駐車場
- c. 外構 (駐輪場、緑地、通路等)
- d. 広場

イ 複合交流拠点施設の機能構成

複合交流拠点施設の機能構成は下記の通りである。

- a. 公共施設 (図書館機能、子育て支援機能、地域交流機能)
- b. 民間施設 (カフェ等)
- c. 共用部

② 本事業の内容

市は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。

なお、本施設は、公の施設であることから、特定事業者は地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として、本施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する。

③ 特定事業者の業務範囲

本事業は、本施設の設計・建設業務を行い、開館準備業務を含む総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施することを業務の範囲とする。

特定事業者の業務の概要は以下のとおりである。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については、別添の「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書」(以下、「要求水準書」という。)に示すとおりである。

ア 設計・建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

イ 総括管理業務

- a. 開館準備業務
- b. 供用開始準備業務
- c. 日常管理業務
- d. その他の管理業務

ウ 維持管理業務

- a. 保守・点検業務
- b. 修繕・更新業務
- c. 備品等管理業務
- d. 清掃業務
- e. 警備業務
- f. 植栽管理業務

※ 本施設の光熱水費は、市が負担する。なお、民間施設（カフェ等）の光熱水費は特定事業者の負担とする。

エ 運営業務

- a. 図書館機能運営業務
- b. 子育て支援機能運営業務
- c. 地域交流機能運営業務
- d. 事業実施業務
 - ・ 主催事業
 - ・ 自主事業

- e. カフェ機能運営業務

※ 上記 e. の運営に関する市と特定事業者の役割分担の詳細については、別添の「要求水準書」に示すとおりである。

④ 民間施設の提案

特定事業者は、民間施設について、カフェの他、真岡市新庁舎周辺整備事業基本計画（以下、「基本計画」という。）における背景や目的、基本的なコンセプトを踏まえ、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」をコンセプトとした、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化を図る機能について提案することができる。ただし、青少年の健全育成に影響を及ぼすものを除く。

⑤ 本施設の運營業務における公・民役割分担の考え方

本事業は、公の施設として、公共性・公益性を十分確保した上で民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運營業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、募集要項等によって示される内容に基づき、本事業に関する提案を行い、令和3年9月に締結予定の特定事業契約で締結された内容で各業務を実施する。
- ・ 特定事業者は、開館12ヶ月前までに本施設に関する使用規則(案)を作成し、市の確認を受けてこれを定める。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、特定事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ 特定事業者は、自らが提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、特定事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 市は、特定事業者の企画・提供するサービスが本書及び特定事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、市の政策との整合に配慮しつつ特定事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う。

⑥ 事業期間

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する基本契約の締結日から以下に示す期間とする。

- a. 本施設の設計、建設期間：仮契約として締結した設計施工一括契約にかかる真岡市議会の議決日（令和3年9月予定）から令和6年6月30日まで
- b. 本施設の開館準備期間及び総括管理・維持管理・運営期間：令和6年7月1日から令和22年3月31日まで

⑦ 事業手法

本事業は、PFI法に準じて実施するものとし、特定事業者が本施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運營業務を一括して行い、本施設の所有、資金調達に関しては市が行うDBO（Design Build Operate）方式により実施する。

⑧ 契約の形態

市は、本事業について特定事業者の本事業の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を一括で発注するために、本事業に係る特定事業契約を締結する（本事業の事業スキームは、別紙-2を参照のこと。）。

(7) 特定事業者の収入

① 市が支払うサービス対価

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価を特定事業者に支払う。サービス対価の支払い方法等の詳細については、別添 7 サービス対価の支払い方法に示す。

ア 設計・建設業務

市は、本施設の設計、建設（什器・備品等の調達業務を含む）に関する業務に係る対価について、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を支払う。

イ 総括管理業務

市は、本施設の総括管理に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

ウ 維持管理業務

市は、本施設の維持管理に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

エ 運営業務

市は、本施設の運営に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 施設及び設備の利用料収入

本事業では、施設及び設備の利用料金は指定管理者（特定事業者）による料金徴収代行を想定している。

また、子育て支援機能における屋内型子ども広場については、利用者数が一定数を上回った場合の指定管理者（特定事業者）へのインセンティブを付与する。インセンティブの詳細は、別添 7 サービス対価の支払い方法に示す。利用料金は、市が本施設に関する設置条例及び施行規則で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者（特定事業者）が利用料金を定めることを想定している。

③ 主催事業からの収入

本施設の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、市の承認を得て実施する主催事業により得られる参加者が負担すべき実費の収入は、市の収入とする。

④ 自主事業からの収入

特定事業者の独自提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

(8) 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

- ① 特定事業契約の締結（※1） 令和3年8月上旬
- ② 設計・建設期間（※2） 議会の議決日(令和3年9月予定)～令和6年6月
- ③ 開館準備期間 令和6年7月～令和6年9月
- ④ 開館 令和6年10月
- ⑤ 総括管理・維持管理・運営期間 令和6年7月～令和22年3月

(※1) 特定事業契約のうち、基本契約は令和3年8月上旬に契約を締結し、設計施工一括契約及び指定管理者基本協定は令和3年8月上旬に仮契約を締結する。設計施工一括契約及び指定管理者基本協定は、令和3年9月（予定）の真岡市議会の議決をもって本契約とする。

(※2) 設計・建設期間に行う本施設の建築基準法第7条に定める完了検査は、令和6年6月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

(9) 法令等の遵守

特定事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

(10) 事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行い、本事業の終了時には、本施設を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

第3 特定事業の選定方法

1. 選定方法

本事業は、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。

市は、特定事業の選定にあたり、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する真岡市複合交流拠点施設整備運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

審査は、募集要項等に基づき、本事業への参加を希望する民間事業者（以下、「応募者」という。）から提出される企画提案書を対象に、提案価格（本施設の設計・建設業務に要する費用、本施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する費用、民間施設の賃借料）のほか、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価する。選定方法の詳細は、別添2 事業者選定基準に示す。

2. 選定委員会

市は、真岡市新庁舎周辺整備事業民間事業者選定委員会設置要綱に基づき、学識経験者等の外部委員3名及び市の職員2名から構成する選定委員会を設置する。

第4 応募に関する条件・手続き等

1. 特定事業者の募集及び選定の手順

(1) 特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

特定事業者の募集及び選定のスケジュールは下記の通りである。ただし、新型コロナウイルス感染症の状況により、日程の変更やWebによる開催となる可能性がある。変更の際しては、市ホームページにより速やかに公表する。

① 特定事業の選定・公表	令和2年12月下旬
② 募集要項等の公表	令和3年1月13日
③ 直接対話の実施	令和3年2月9日、10日
④ 募集要項等に関する質問の締切	令和3年2月19日
⑤ 募集要項等に関する質問の回答	令和3年3月12日
⑥ 企画提案書受付	令和3年4月下旬
⑦ 優先交渉権者の選定、公表	令和3年6月
⑧ 特定事業契約の締結	令和3年8月上旬
⑨ 契約にかかる議会の議決（※1）・指定管理者の指定	令和3年9月

（※1）令和3年8月上旬に仮契約として締結した、設計施工一括契約及び指定管理者基本協定にかかる真岡市議会の議決を指す。

(2) 特定事業者の募集手続等

① 直接対話の実施

本事業及び募集の趣旨について、民間事業者の理解促進を図るため、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話の日時	令和3年2月9日（火）、10日（水） 直接対話への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
会場	真岡市役所 会議室（予定）
参加申込期限	令和3年1月20日（水） 17時まで
参加申込方法	直接対話参加申込書（様式1-1）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 直接対話申込●」（●は提出企業名）とする。グループで参加する場合は、参加手続きを代表する1社から提出すること。 なお、参加人数は、1社3名までとする。グループで参加する場合は、1グループ10名までとする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、募集要項等の修正を行い公表する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。 <u>新型コロナウイルス感染症の状況によってはWeb開催となる可能性がある。緊急事態宣言の延長等に関わらずWebによる開催を希望する場合には、申込時に、メールにて別途申し出ること。</u>

② 募集要項等に関する質問・意見及び回答

募集要項等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

質問・意見提出締切	令和3年2月19日（金）17時まで
質問・意見提出回答	令和3年3月12日（金）17時まで 市のホームページにて公表する。
提出方法	募集要項等に関する意見・質問書（様式2-1）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。件名は「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 質問書●」（●は提出企業名）とする。
留意事項	質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

③ 企画提案書の受付

応募者は、本事業の企画提案書を以下の要領で提出する。

ア 提出期限

令和3年4月下旬

※応募者は、企画提案書を提出する日時を提出する3日前までに担当窓口で電話で連絡すること。

イ 提出場所

「第7 2 担当窓口」に示す担当課

ウ 提出方法

持参により提出すること。

エ 企画提案書様式

企画提案書は、別添9 様式集に従い作成すること。

④ 企画提案に関するヒアリングの実施

優先交渉権者の選定にあたり、応募者に対し、提案の内容に関するヒアリングを実施する。後日、実施時期及び開催場所等詳細を応募グループの代表企業に連絡する。

⑤ 選定結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者の選定後、選定結果を速やかに応募グループの代表企業に文書にて通知する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

(1) 用語の定義

代表企業及び構成企業の定義及び留意点は、次のとおりとする。

【用語の定義】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。

【留意点】

ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。

イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は、当該代表企業及び構成企業がこれを負担すること。

(2) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。

- a. 設計企業
- b. 建設企業
- c. 維持管理企業
- d. 運営企業

イ 応募者は、応募にあたり、代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、設計業務と建設業務を同一企業が行う場合であっても、工事監理業務は別の設計企業が実施すること。なお、総括管理業務は、維持管理企業、運営企業のいずれも実施することができるものとする。

ウ 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

エ 応募者は、他の応募者の代表企業又は構成企業になることはできない。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

- a. 地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者でないこと。
- b. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。（更生手続又は再生手続の開始決定後、真岡市から再認定を受けている者を除く。）
- c. 募集要項等の公表日から特定事業契約締結時までの間に、真岡市建設工事等請負業者指名停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- d. 国、栃木県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。
- e. 真岡市暴力団排除条例第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
- f. 本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所）と資本関係又は人的関係のある者でないこと。

イ 設計業務、工事監理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 令和元・2 年度及び令和 3・4 年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること、又は、上記の入札参加資格を有していない者であっても、資格申請時に必要な書類と同等の資料（様式 2-3 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。
- b. 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。
- c. 提案内容と同等規模以上の図書館の設計実績があること。

ウ 建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 令和元・2 年度及び令和 3・4 年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること、又は、上記の入札参加資格を有していない者であっても、資格申請時に必要な書類と同等の資料（様式 2-4 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。

- b. 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。
- c. 建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査評価点数（建築一式工事）1,400 点以上で登録されている者であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。
- d. 提案内容と同等規模以上の図書館の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

エ 維持管理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 維持管理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。（詳細は、要求水準書で示す。）
- b. 提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。

オ 運営業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。（詳細は、要求水準書で示す。）
- b. 提案内容と同等規模以上の図書館に類する施設の運営業務実績があること。

3. 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の作成等に関する費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

別添 9 様式集に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とする。

- ① 虚偽の記載をした場合
- ② 複数の提案を行った場合

(5) 提出書類の取り扱い・著作権等

① 提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

② 著作権

本事業に関する企画提案書の著作権は応募者に帰属するが、優先交渉権者として選定された場合は、図面や計画概要等を公開する。また、応募者の企画提案書については、優先交渉権者の選定に関わる審査及び公表、その他本事業に関する業務以外に応募者に無断で公表しない。なお、企画提案書は返却しない。

③ 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に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

(6) 市からの提示資料の取り扱い

市が本事業の募集手続きにおいて提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 参加の辞退

企画提案書を提出した応募者で、本事業への参加を辞退するときには、参加辞退届（別添 9 様式 2-8）を「第 7 2 担当窓口」に示す担当課に持参にて提出する。

4. 提案価格の上限及び下限

(1) 設計、建設、総括管理、維持管理及び運営に要する経費

本事業の実施にあたり市が算定した本施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（＝予定価格）は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。

また、提案にあたっては、消費税率を 10%として提案すること。

予定価格（提案上限額）：7,484,500 千円（税込）

（予定価格のうち、「設計・建設業務費」の提案上限額は 3,917,900 千円（税込）、「総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費」の提案上限額は 3,566,600 千円（税込）とすること。）

(2) 民間施設の賃借料の下限額

民間施設の賃借料（円/㎡・年）の下限額は、12,000 円/㎡・年とする。

第5 事業実施に関する事項

1. 誠実な業務遂行

特定事業者は、募集要項等、市に提出した企画提案書、基本協定書、基本契約書、設計施工一括契約書、指定管理者基本協定書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり

市は、代表企業に対して連絡調整を行うが、必要に応じて市と構成企業との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、市と構成企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業に報告する。

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と特定事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

3. 市による監視（モニタリング）

市は、特定事業者が実施する本施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務について、定期的に監視を行う（詳細は別添8 モニタリング措置要領を参照）。

また、特定事業者の提供する本施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は再発防止策を含んだ業務改善計画書の提出、実施を求めることができるものとする。

第6 特定事業契約に関する事項

1. 基本協定の締結

市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。優先交渉権者は、別添 3 基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

2. 基本契約等の締結

基本協定締結後、市は、特定事業者との間で、本事業を実施するために必要な特定事業契約を締結する。

3. 契約保証金

特定事業者は、特定事業契約の定めに基づき契約保証金を納付するものとする。

4. 特定事業者の権利義務等に関する制限

特定事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

5. 市と特定事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と特定事業者の責任分担は、原則として別添 4 基本契約書（案）、別添 5 設計施工一括契約書（案）、別添 6 指定管理者基本協定書（案）に定めるとおりとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。なお、これらの資料に示されていないリスク分担等については、市と特定事業者双方の協議により定めるものとする。

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

市は、P F I 法に準じた法制上及び税制上の措置の支援は予定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、P F I 法に準じた財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

なお、本事業は、国土交通省社会資本整備総合交付金（都市構造再編集集中支援事業）における交付金の活用を予定している。

(3) その他の支援に関する事項

市は、特定事業者が本事業実施に必要となる許認可等に対し、必要に応じて協力をを行う。

7. 事業計画又は協定等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) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、宇都宮地方裁判所を第一審の裁判所とする。

第7 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. 情報提供等

募集要項等に定めるほか、事業者選定に際し必要な事項が生じた場合は、市ホームページに掲載する。

2. 担当窓口

真岡市 総務部 プロジェクト推進室 新庁舎周辺整備推進係

電話：0285-83-8059

FAX：0285-83-5896

メールアドレス：project@city.moka.lg.jp

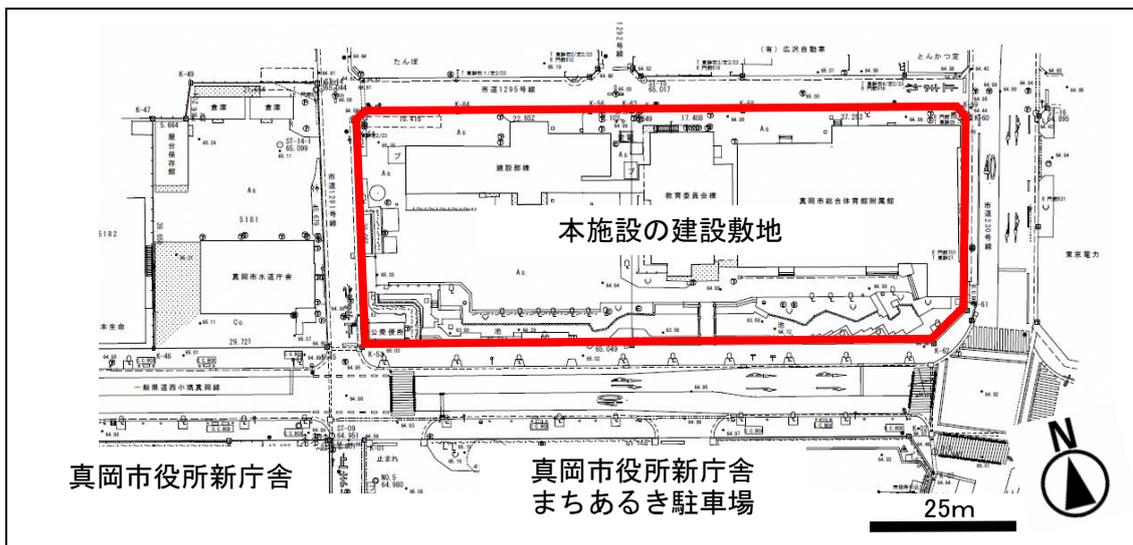
ホームページ：<https://www.city.moka.lg.jp/toppage/index.html>

別紙-1 事業対象地の案内図



地図出典：Open Street Map、真岡市提供資料

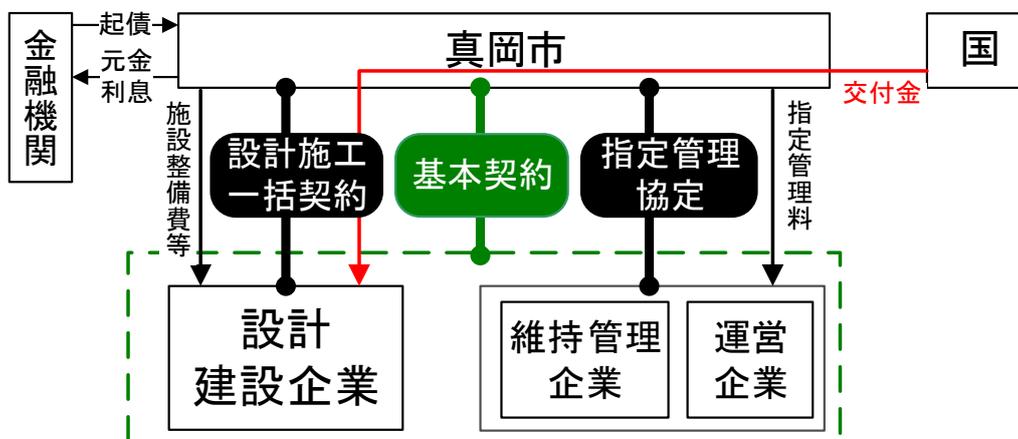
図 1 事業対象地



地図出典：真岡市提供資料

図 2 本施設の建設敷地

別紙-2 本事業の事業スキーム



※1：下記、4者を総称して「特定事業者」という。

- ① 設計企業
- ② 建設企業
- ③ 維持管理企業
- ④ 運営企業

※2：下記、3つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- ① 基本契約（優先交渉権者決定後、基本契約締結に向け、基本協定を締結する。）
- ② 設計施工一括契約
- ③ 指定管理者基本協定