

真岡市公告第120号

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）第5条第1項の規定に準じて、「（仮称）真岡市複合交流拠点施設整備運営事業」に関する実施方針を定めたので、同条第3項の規定に準じて公告する。

令和2年9月10日

真岡市長 石坂 真一

(仮称) 真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

実 施 方 針

真 岡 市

令和 2 年 9 月

《目 次》

第1 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	7
第2 特定事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
1. 特定事業者の募集及び選定方法.....	8
2. 特定事業者の募集及び選定の手順.....	8
第3 特定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	13
1. 基本的考え方.....	13
2. 予想されるリスクと責任分担.....	13
3. 本事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	13
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	14
1. 立地に関する事項.....	14
2. 施設計画の考え方.....	14
第5 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.....	15
1. 係争事由に係る基本的な考え方.....	15
2. 管轄裁判所の指定.....	15
第6 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.....	16
1. 特定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合....	16
2. 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	16
3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が 困難となった場合.....	16
4. その他.....	16
第7 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	17
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	17
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	17
3. その他の支援.....	17
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	18
1. 議会の議決.....	18
2. 応募に伴う費用負担.....	18
3. 担当窓口.....	18
別紙—1 本事業の事業スキーム	
別紙—2 事業対象地の案内図	
別紙—3 リスク分担案	
様式—1 直接対話1回目参加申込書	
様式—2 実施方針等に関する意見・質問書	

真岡市（以下、「市」という。）は、（仮称）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を予定している。

本実施方針は、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。

第1 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

（仮称）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－2 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

（仮称）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、現在の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館及び水道庁舎の敷地を有効活用し、将来にわたって、誰もが安心して暮らし続けられるまちとして、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を図ることを目指している。

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、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・維持管理・運営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

(仮称) 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、本施設の維持管理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、建設及び開館準備を行い、総括管理、維持管理、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「(仮称) 真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案)」(以下、「要求水準書(案)」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
- d. 開館準備業務

イ 総括管理業務

- a. 供用開始準備業務
- b. 日常管理業務
- c. 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。特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に、施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

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(案)」に示すとおりである。

④ 市が期待する民間施設

市は、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を求める。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、令和３年１月に公表予定の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事業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、建設及び開館準備期間：事業契約の締結日から令和６年９月３０日まで
- b. 本施設の維持管理・運営期間：令和６年１０月１日から令和２１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・維持管理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・建設及び維持管理・運営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－１を参照のこと。) という。)

(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。

ア 設計、工事監理、建設、開館準備業務

市は、本施設の設計、建設、開館準備（什器・備品等の調達業務、図書の調達・搬入業務）に関する業務に係る対価を、市が行う本施設の工事の検査合格の確認及び特定事業者の開館準備業務報告書を確認した後に、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。

※ サービス対価の支払い方法の詳細については、募集要項等で提示する。

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の付与を想定している。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	令和3年9月
② 設計・建設期間	令和3年10月～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 維持管理・運営期間	令和6年10月～令和21年3月

※ 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、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、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。

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定方法

本事業をPFI事業に準じて実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とする。

市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業期間にわたる市の財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。また、市が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(2) 公表方法

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ速やかに公表する。公表は、市ホームページにおいて行う。

第2 特定事業者の募集及び選定に関する事項

1. 特定事業者の募集及び選定方法

市は、PFI法第7条に準じて本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者を広く公募し、民間事業者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が要求水準書を満足する内容であることを前提に、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。審査内容は、資格審査、内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

2. 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。

- | | |
|----------------------|--------------|
| ① 実施方針等の公表 | 令和2年9月10日 |
| ② 直接対話1回目の実施 | 令和2年9月28～30日 |
| ③ 実施方針等に関する質問・意見の締切 | 令和2年10月7日 |
| ④ 実施方針等に関する質問・意見の回答 | 令和2年10月28日 |
| ⑤ 特定事業の選定・公表 | 令和2年12月下旬 |
| ⑥ 募集要項等の公表 | 令和3年1月中旬 |
| ⑦ 直接対話2回目の実施 | 令和3年1月下旬 |
| ⑧ 募集要項等に関する質問の締切 | 令和3年2月上旬 |
| ⑨ 募集要項等に関する質問の回答 | 令和3年2月下旬 |
| ⑩ 企画提案書受付 | 令和3年4月下旬 |
| ⑪ 優先交渉権者の選定、公表 | 令和3年6月下旬 |
| ⑫ 基本協定の締結 | 令和3年8月 |
| ⑬ 特定事業契約の締結・指定管理者の指定 | 令和3年9月 |

(3) 特定事業者の募集手続等

① 直接対話 1 回目の実施

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、募集要項等の公表に先立ち、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話 1 回目の日時	令和 2 年 9 月 28 日（月）、29 日（火）、30 日（水） 直接対話 1 回目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 2 年 9 月 17 日（木） 17 時まで
参加申込方法	直接対話 1 回目参加申込書（様式 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「（仮称）真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 直接対話 1 回目申込 ●」（●は提出企業名）とする。 なお、参加人数は、1 社 3 名までとする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が必要と認めた場合、募集要項公表時の資料に反映する場合がある。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。

② 実施方針等に関する質問・意見及び回答

実施方針及び要求水準書（案）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 2 年 10 月 7 日（水） 17 時まで
質問・意見提出回答	令和 2 年 10 月 28 日（水） 17 時まで 市のホームページにて公表する。
提出方法	実施方針等に関する意見・質問書（様式 2）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「（仮称）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 特定事業の選定・公表

直接対話 1 回目及び実施方針に関する質問等を踏まえ、P F I 事業に準じて実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、令和 2 年 12 月に市ホームページにおいて公表する。

④ 募集要項等の公表

実施方針に関する質問等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、令和 3 年 1 月を目途に募集要項及び付属資料（要求水準書、審査基準書、事業契約書案等）を公表する。

⑤ 募集に関する資料の公表方法

募集手続に関するスケジュールについては、適宜、市のホームページにより公表する。

(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。
協力企業	—（想定されない。）

【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。資格審査の詳細については、募集要項公表時に提示するものとする。

- 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、同一の企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする。

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及び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優先交渉権者選定・公表日までの間に、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. 応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）又は第 180 条の 5 第 6 項（委員の兼業禁止）の規定に抵触することでない者
- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。
- h. 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業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 年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること。
- 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 年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること。
- 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（案）で示す。）
- b. 提案内容と同等規模以上の図書館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（案）で示す。）
- b. 提案内容と同等規模以上の図書館及び屋内子ども広場に類する施設の運営業務実績があること。

（3）審査及び選定に関する事項

審査及び選定にあたっては、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

① 選定委員会の設置

特定事業者の選定にあたり、市は学識経験者等で構成する選定委員会を設置し、あらかじめ定めた審査基準に基づいて企画提案書の審査を行い、最優秀提案を選定する。

② 選定委員会の審査事項

審査は、企画提案書を対象に、提案価格（複合交流拠点施設整備・維持管理・運営に要する費用）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を行う。

第3 特定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 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、原則として別紙-3に定めるとおりとし、具体的な事項については、募集要項及び事業契約において定めることとする。

3. 本事業の実施状況の監視（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、総括管理、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う。監視の方法、内容等については、事業契約に定める。

また、特定事業者の提供する本施設の総括管理、維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は修復策の提出、実施を求めることができるものとし、改善されるまでの期間、サービスに対する支払の減額等を行う場合がある。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地に関する事項

複合交流拠点施設の建設敷地	： 栃木県真岡市荒町 5131 番地 他
敷地面積	： 約 4,197 m ²
用途地域	： 近隣商業地域
形態規制	： 以下の通り
a. 建ぺい率	： 80%
b. 容積率	： 200%
c. 防火指定	： 準防火地域

2. 施設計画の考え方

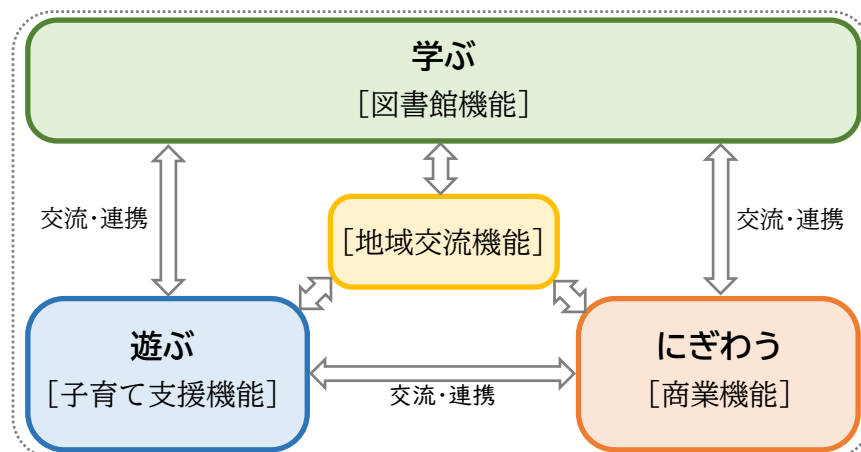
(1) 施設内容及び規模

施設内容及び規模は、別添 要求水準書（案）を参照。

(2) 基本的なコンセプト

基本計画では、以下のとおり本施設の基本的なコンセプトを示している。

本施設は、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」のコンセプトのもと、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、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。



第5 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、公共施設等の管理者等の事務所所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

第6 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

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

1. 特定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 特定事業者の提供するサービスが、特定事業契約で定める特定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、市は特定事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。特定事業者が当該期間内に修復をすることができなかった場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (2) 特定事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (3) (1)又は(2)の規定により市が特定事業契約を解約した場合、特定事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 特定事業契約で定める市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、特定事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- (2) (1)により特定事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、特定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力事由その他市又は特定事業者のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、市及び特定事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、市及び特定事業者は、特定事業契約を解約することができる。

4. その他

その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

第7 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 法に規定する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

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）における交付金及び地方債の活用を予定している。

3. その他の支援

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行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本事業に関する予算措置として市は債務負担行為の設定を行う。また、特定事業契約及び指定管理者の指定に関する議会議決を予定している。

2. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3. 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

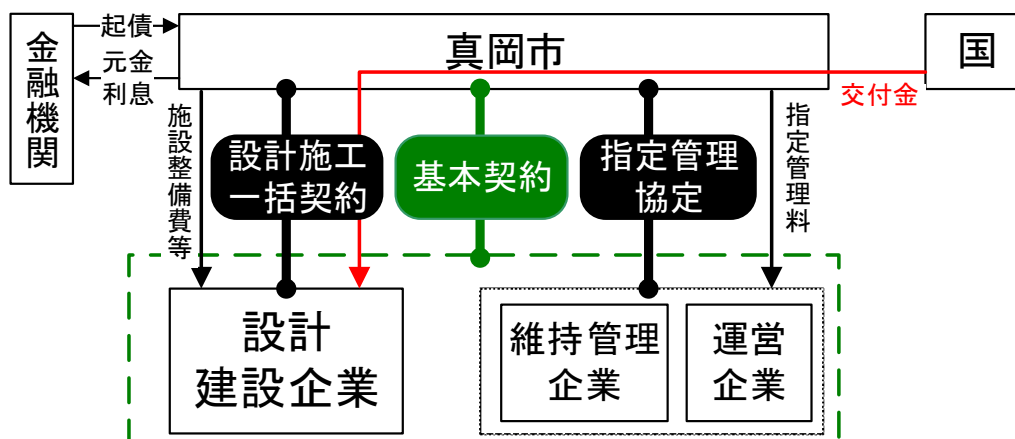
電話：0285-83-8059

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 本事業の事業スキーム



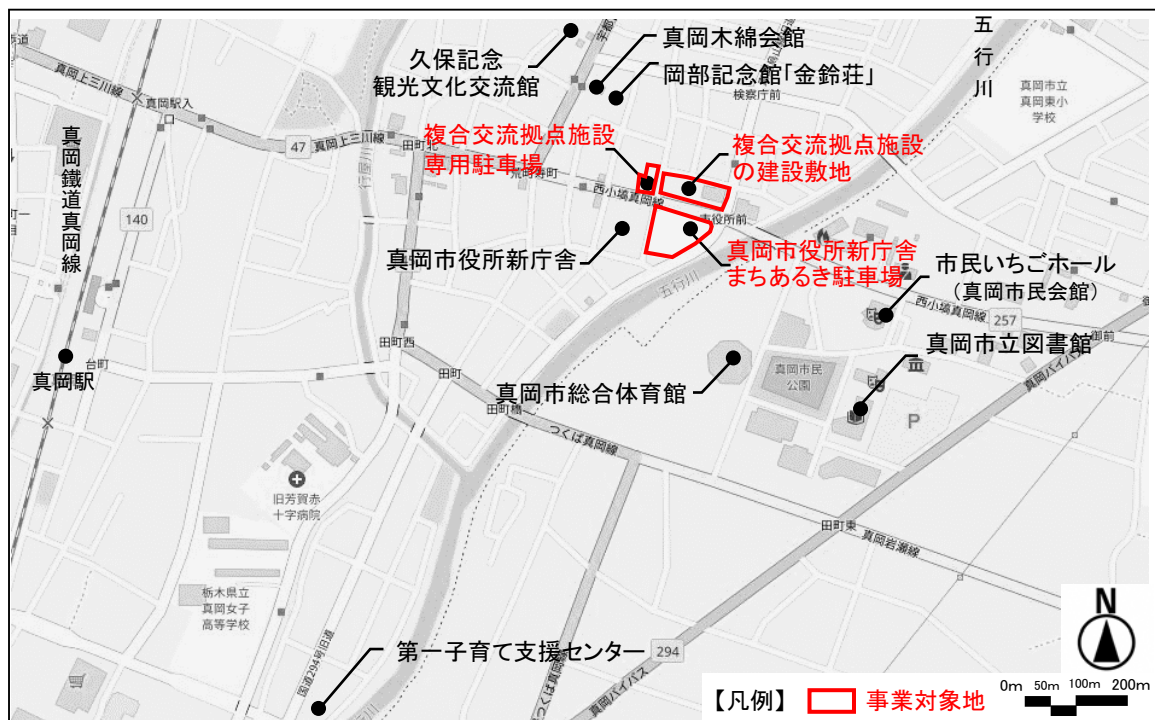
※１：下記、４者を総称して「特定事業者」という。

- 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。

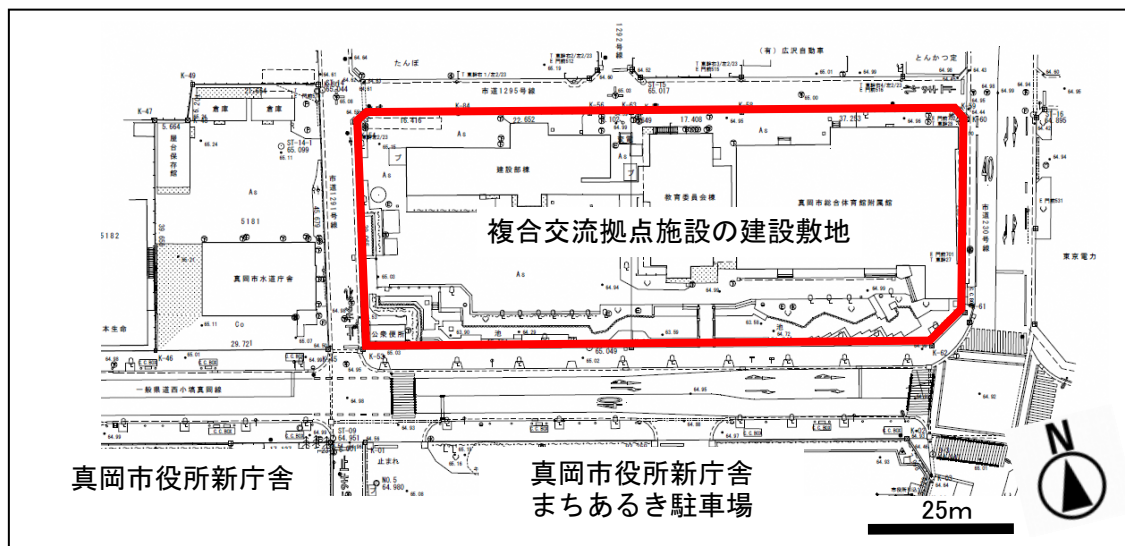
- ① 基本契約（優先交渉権者決定後、基本契約締結に向け、基本協定を締結する。）
- ② 設計施工一括契約
- ③ 指定管理協定

別紙－２ 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 複合交流拠点施設の建設敷地

別紙－３ リスク分担案

○：リスク負担者
△：一部リスク負担者

リ ス ク				リスク分担	
発生 区分	No	リスク項目	リスクの内容	市	特定 事業者
共通	1	公募資料リスク	事業者公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	2	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	3	法令等の新設・変更リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令（税制含む）の新設・変更によるもの	○	
	4		上記以外の法令（税制含む）の新設・変更によるもの		○
	5	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	6	法令手続き遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による許認可の遅延に関するもの	○	
	7		事業者の責めに帰すべき事由による許認可の遅延に関するもの		○
	8	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
	9		事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破たんによるもの等）		○
	10		国及び県の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	11	不可抗力リスク	天災・暴動等不可抗力によるもの	○	△※ ¹
	12	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
	13	近隣対応リスク	本事業実施に関するもの （本施設整備に対する住民反対運動等に関するもの）	○	
	14		事業者が行う業務に起因するもの		○
	15	契約締結リスク	市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延に関するもの	○	
	16		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延に関するもの		○
設計・建設段階	17	用地リスク	市が事前に把握し、事業者の情報公開しているものに関するもの		○
	18		上記以外の予見できないもの	○	
	19	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
	20		民間事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの		○
	21		国や県との調整による設計変更等	○	
	22	建設着工遅延リスク	建設工事着工の遅延に関するもの （市の指示や提示条件の不備、変更によるもの）	○	
	23		建設工事着工の遅延に関するもの （事業者の責めによる設計変更等によるもの）		○
	24	工事監理・施工監理リスク	工事監理及び施工監理に関するもの		○

リ ス ク				リスク分担	
発生 区分	No	リスク項目	リスクの内容	市	特定 事業者
設計・ 建設 段階	25	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	26	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	27		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	28	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	29		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	30	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害		○
	31	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
	32		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
	33	物価変動リスク	建設工事期間中の物価変動（インフレ・デフレ）	△※2	○
維持管理・運営 段階	34	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	35	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費・修繕費の増大	○	
	36		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費・修繕費の増大		○
	37	大規模修繕リスク	大規模な修繕及び更新にかかる費用負担	○	
	38	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷	○	
	39		事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷		○
	40	什器備品等の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による什器備品等の損傷	○	
	41		事業者の責めに帰すべき事由による什器備品等の損傷		○
	42	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における第三者への損害（騒音、悪臭、公害等）	○	
	43		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における第三者への損害（騒音、悪臭、公害等）		○
	44	セキュリティリスク	施設のセキュリティに関するもの	△※3	○
	45	物価変動リスク	維持管理・運営期間中の物価変動（インフレ・デフレ）	△※2	○
	46	運営費上昇リスク	運営費増加に関するもの （市の要請による事業内容の変更等に起因する運営費の増加）	○	
	47		運営費増加に関するもの （事業者の判断による事業内容の変更等に伴う費用負担）		○
	48		運営費増加に関するもの （想定を超える利用者の増加による人件費等の増加）	△※4	○

※1：原則として市の負担とするが、一定の金額までは特定事業者が負担する。より詳細な負担割合は、募集要項等において提示する。

※2：物価変動等により一定程度を超える割合で上下した場合、調整する。詳細な調整方法については、募集要項等において提示する。

※3：原則として特定事業者の負担とするが、市職員の施錠忘れ、鍵の紛失による不法侵入等に伴う被害のリスクについては、市の負担とする。

※4：原則、特定事業者の負担とするが、大幅な変動については、契約書に基づく協議とする。

様式1 直接対話1回目参加申込書

(仮称) 真岡市複合交流拠点施設整備運営事業
直接対話1回目 参加申込書

令和 年 月 日

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 あて

「(仮称) 真岡市複合交流拠点施設整備運営事業」における直接対話1回目への参加を希望します。

会 社 名				
会社所在地				
連 絡 先 担 当 者	所属部署・役職			
	氏名			
	電話番号		携帯電話	
	FAX 番号			
	メールアドレス			
直接対話実施希望日		希望時間帯（括弧内に希望順位を記入してください） 第一希望は「1」、第二希望は「2」を記入		
9月 28日(月)		10～12時()、13～15時()、15～17時()、何時でも可		
9月 29日(火)		10～12時()、13～15時()、15～17時()、何時でも可		
9月 30日(水)		10～12時()、13～15時()、15～17時()、何時でも可		
対話参加予定者		所属部署・役職		
1				
2				
3				

- ※ 直接対話への参加を希望する企業ごとに提出してください。グループでの参加を希望する場合は、直接対話の参加手続きを代表する1社を選定し、当該企業から提出してください。
- ※ 連絡先担当者は、直接対話の実施日時との連絡をとれる方1名としてください。
- ※ 直接対話実施希望日は、第二希望まで記入してください。本参加申込書受信後に調整の上、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します（ご希望に添えない場合もございますので予めご了承ください）。
- ※ 会場の都合上、参加人数を3名以内とします。

様式2 実施方針等に関する意見・質問書

様式2

令和 年 月 日

(仮称) 真岡市複合交流拠点施設整備運営事業に関する質問・意見書

1. 担当者

会社名			
会社所在地			
所属部署・役職	氏名		
電話番号	FAX番号		
Eメール			

「意見」か「質問」の
どちらかに「○」を記入してください。

2. 項目と内容

質問件数			件		意見件数		件	
質問	意見	No.	資料名	頁	行	項 目		
○		例	実施方針	2	19	第1	1	(6) ①
		1						イ b
		2						
		3						
		4						
		5						
		6						
		7						
		8						
		9						
		10						

【記載要領】

- ① 質問・意見内容は会社としてとりまとめ、主旨の重複する複数の質問・意見を提出しないこと。
- ② 質問・意見は1行につき1問とし、必要に応じて適宜行を追加すること。列の追加・移動、セルの結合は行わないこと。
- ③ 一つの箇所を対象に複数の質問を行う場合には、それぞれを互いに別の質問と見なし、各々のセルに記載すること。
- ④ 別々の質問文間の相互参照を行わないこと。
- ⑤ 「頁」の列には、当該意見・質問対象箇所が記載されているページ番号を半角アラビア数字で記載すること。
- ⑥ 「行」の列には、当該意見・質問対象箇所が記載されている行が当該ページ中で上から数えて何行目であるかを半角アラビア数字で記載すること。なお、文章中の空白行は一行とは数えない。表が含まれるページに関しては表中の一行もページ中の一行として数えるものとする。
- ⑦ 「項目」の列には、当該意見・質問に該当する大綱（章等）より記入すること（英数字、カタカナは全角）。記入例）1-3-（1）-①
- ⑧ 上記⑤～⑦の記載をもとに質問・意見別に、対象箇所の順に並べ、「No.」の列に「1」から順に通し番号を半角アラビア数字で記載すること。