

(仮称) 湯沢駅周辺複合施設整備事業

実 施 方 針

【修正版】

湯 沢 市

令和4年8月

(令和4年10月28日修正)

《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.....	9
第2 特定事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1. 特定事業者の募集及び選定方法.....	10
2. 特定事業者の募集及び選定の手順.....	10
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.....	16
1. 基本的考え方.....	16
2. 予想されるリスクと責任分担.....	16
3. 本事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	16
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.....	17
1. 立地に関する事項.....	17
2. 施設計画の考え方.....	18
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.....	19
1. 係争事由に係る基本的な考え方.....	19
2. 管轄裁判所の指定.....	19
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.....	20
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....	20
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.....	20
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.....	20
4. その他.....	20
第7 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
3. その他の支援.....	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
1. 議会の議決.....	22
2. 応募に伴う費用負担.....	22
3. 担当窓口.....	22
別紙－1 本事業の事業スキーム	
別紙－2 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	

湯沢市（以下、「市」という。）は、（仮称）湯沢駅周辺複合施設整備事業（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）湯沢駅周辺複合施設整備事業

(2) 事業対象地の概要

所在地：秋田県湯沢市表町二丁目36-6、同36-9、材木町二丁目49-2 ほか

敷地面積：約9,960㎡

※詳細は「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」参照

(3) 公共施設等の管理者等

湯沢市長

(4) 事業目的

湯沢駅周辺は長く市の玄関口として発展し、近年では湯沢駅周辺地区環境整備事業による利便性・安全性の向上や市民の交流促進等を図っている。しかしながら、加速度的な人口減少、地域経済の低迷、大規模商業施設の郊外移転等の社会経済環境の変化に伴い、活性化が大きな課題の1つとなっている。

このため、市では、湯沢市立地適正化計画や湯沢市中心市街地地区再生計画等の関連計画と整合を図り、にぎわい創出や持続可能なまちづくりを進めるため、令和2年2月に「湯沢駅周辺複合施設の整備に係る基本方針」を公表し、令和2年11月には基本方針を踏まえ、「湯沢駅周辺複合施設整備基本構想」を策定した。基本構想では、市民サービスの向上と中心市街地の活性化につなげることを目的に、まちの顔である湯沢駅周辺に多くの人が「集い」、「学び」、「憩い」、「交流」する機能及び施設のあり方や、概算規模、整備スケジュールなどを示している。

また、これらの背景を踏まえ、令和4年5月に「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画（以下、「基本計画」という。）」を策定し、コンセプトや導入する機能及びその規模、事業手法などを整理し、今後の施設整備に向けた骨格を示した。

本事業は、『湯沢市の玄関口として、多世代が集い、学び、憩い、交流できる「にぎわい拠点」の創造』を基本理念とし、複合施設の整備と合わせて、ソフト面の施策を充実させ、まちの魅力や回遊性、利便性等を高めることで、湯沢駅前を起点として”まちなか全体の活性化”を図ることを目的とする。

(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) 湯沢駅周辺複合施設

② 施設の位置づけ

市は、上記の公共施設等を「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とおりである。

a. 公共施設(複合公共施設、駐車場、外構)(以下、「公共施設等」という。)

b. 民間施設

※なお、民間施設の導入可否については実施方針等公表後の直接対話で確認を行い、対話結果を踏まえた事業条件を募集要項等公表時に示す。

イ 公共施設等の機能構成

公共施設等の機能構成は下記のとおりである。

a. 公共施設

・生涯学習機能

・図書館機能

・子育て支援機能

・歴史資料展示機能

・市民活動支援機能

・テナント機能(カフェ等)

b. 駐車場(自走式立体駐車場、平面駐車場)

c. 外構(駐輪場、緑地、通路等)

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)湯沢駅周辺複合施設整備事業 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 公共施設等の設計、建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

イ 公共施設等の総括管理業務

- a. 開館準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務

ウ 公共施設等の維持管理業務

- 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
- g. 駐車場、外構管理業務

※ 本施設の光熱水費は、市が支払うサービス対価の中で特定事業者が負担する。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 公共施設等の運営業務

- a. 生涯学習機能運営業務
- b. 図書館機能運営業務
- c. 子育て支援機能運営業務
- d. 歴史資料展示機能運営業務
- e. 事業実施業務
 - ・ 主催事業
 - ・ 自主事業

※ 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。

- f. テナント（カフェ等）運営業務
- g. 駐車場運営業務

オ 余剰地活用事業

余剰地活用事業実施企業は、本事業の目的及び趣旨を踏まえ、本施設との一体的な土地利用による各機能の相乗的効果や、余剰地活用事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下の余剰地活用事業を実施するものとする。

a. 市の基本的な考え方

余剰地活用事業は、「土地売却方式」又は「定期借地権方式」とする。

b. 市が期待する民間施設

市は、民間施設について、基本計画における背景や目的、民間機能の整備方針を踏まえた、賑わい創出を図る機能について提案を求める。特に、市では、市内既存民間施設の移転ではなく新たな民間施設の誘導等を期待する。なお、青少年の健全育成に影響を及ぼすおそれのある機能については、提案を認めない。

④ 本施設の運営業務における公・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営業務を実施する。

- ・ 特定事業者は、令和5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5年9月に締結予定の本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）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各種契約書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各種契約書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。

⑤ 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. 公共施設等の設計、建設期間（什器備品の設置を含む）は、令和8年6月30日までとし、開館準備期間は、令和8年7月1日から令和8年9月30日までとする。
- b. 公共施設等の維持管理・運営期間は、令和8年10月1日から令和28年3月31日までとする。
- c. 余剰地活用事業（定期借地権方式による提案の場合）の事業期間は、民間施設の建設工事着手日（提案による。）から15年以上50年以下とする。
- d. 民間施設の供用開始時期は令和8年10月1日からとする。

⑥ 事業手法

公共施設等は、PFI法に準じて、特定事業者が本施設の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、公共施設等の所有、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。

また、特定事業者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用にあ資する民間事業を、「土地売却方式」又は「定期借地権方式」により事業対象地の一部を活用し余剰地活用事業として行うことができる。

⑦ 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・建設及び総括管理、維持管理・運営等を一括で発注するために、基本契約を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、公共施設等の設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）及び公共施設等の建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と、本事業に係る設計施工一括契約（以下、「設計施工一括契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、公共施設等の総括管理業務を担当する者（以下、「総括管理企業」という。）及び公共施設等の維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び公共施設等の運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、余剰地活用事業実施企業と土地売買契約又は定期借地権設定契約（以下、「土地売買契約又は定期借地権設定契約」という。）を締結する。（以下、基本契約、設計施工一括契約、指定管理者基本協定、土地売買契約又は定期借地権設定契約の4つの契約等を総称して「特定事業契約」（本事業の事業スキームは、別紙-1を参照のこと。）という。）

なお、設計施工一括契約及び指定管理者基本協定に係る指定管理者の指定については、湯沢市議会の議決を得ることを想定している。

(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を支払う。

ア 設計、工事監理、建設業務

市は、公共施設等の設計、建設（什器・備品等の調達、設置含む）に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等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（開館準備業務含む）

市は、公共施設等の総括管理（施設の利用申請受付・広報準備、図書の調達・搬入業務等の開館準備を含む）に関する業務に係る対価を、本施設の開館準備開始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、公共施設等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、公共施設等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）の収入とすること（利用料金制）を想定している。

利用料金は、市が公共施設等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

公共施設等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って得られる収入は、指定管理者（特定事業者）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、市の承認を得て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。

⑤ 余剰地活用事業に係る収入

余剰地活用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) 特定事業者の負担

① 土地の貸付料

特定事業者は、自らが提案した余剰地活用事業に係る土地の貸付料を土地の賃貸借期間中、市へ支払う。

※余剰地活用事業において特定事業者が市に支払う地代については、3年ごとの改定を行う。詳細は、募集要項等公表時に示す。

② 余剰地の売買代金

特定事業者は、自らが提案した余剰地活用事業に係る余剰地の売買代金を余剰地の取得時に市へ支払う。

※詳細は、募集要項等公表時に示す。

③ 余剰地活用事業に係る費用

特定事業者は、自らの提案で行う余剰地活用事業を自らの費用と責任において実施する。

(9) 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5年9月 |
| ② 設計・建設期間 | 令和5年10月～令和8年6月 |
| ③ 開館準備期間 | 令和8年7月～令和8年9月 |
| ④ 開館 | 令和8年10月 |
| ⑤ 維持管理・運営期間 | 令和8年10月～令和28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8年6月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

※ 余剰地活用事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案に委ねるが、公共施設等の開館に合わせて利用できるように配慮すること。

(10) 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。

(11) 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 法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とおりである。

① 実施方針等の公表	令和4年8月26日
② 直接対話1回目の実施	令和4年9月20～28日
③ 実施方針等に関する質問・意見の締切	令和4年10月3日
④ 実施方針等に関する質問・意見の回答	令和4年10月28日
⑤ 特定事業の選定・公表	令和5年1月
⑥ 募集要項等の公表	令和5年1月
⑦ 直接対話2回目の実施	令和5年2月
⑧ 募集要項等に関する質問の締切	令和5年2月
⑨ 募集要項等に関する質問の回答	令和5年2月
⑩ 企画提案書受付	令和5年5月
⑪ 優先交渉権者の選定、公表	令和5年7月
⑫ 基本協定の締結	令和5年7月
⑬ 特定事業契約の締結・指定管理者の指定	令和5年9月

(2) 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4年9月20(火)～22日(木)、26日(月)～28日(水) 直接対話1回目への参加申込者に対して、別途、市から開催案内(開催時間、対話時の市からの質問事項等)を通知する。 ※1者あたり、1時間程度を予定
会場	湯沢市役所 会議室(予定)
参加申込期限	令和4年9月2日(金) 12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)湯沢駅周辺複合施設整備事業 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。 【担当窓口】 湯沢市 総務部 企画課 企画政策班 メールアドレス:kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp
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。 対面での実施を基本とするが、WEB参加を希望する場合は、様式1に記載すること。

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4年10月3日(月) 17時まで
質問・意見提出回答	令和4年10月28日(金) 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)湯沢駅周辺複合施設整備事業 質問書●」(●は提出企業名)とする。 【担当窓口】 湯沢市 総務部 企画課 企画政策班 メールアドレス:kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp
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、PFI法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5年1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5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。

(3) 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. 総括管理企業
- d. 維持管理企業
- e. 運営企業
- f. 余剰地活用事業実施企業

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。

オ 応募者は、地元経済への配慮に努めるものとして、構成企業には、可能な限り湯沢市内に本店または受任先の支店、営業所を有する者を加えるよう努めるとともに、工事開始から運営業務期間終了までの間、必要な資器材、飲食物、消耗品等を調達する際、または人材を雇用する際は、市内から調達、雇用するなど、市内企業の育成や地元経済の振興に配慮しながら、本事業を実施するものとする。

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、湯沢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、湯沢市建設工事等入札参加者指名停止基準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、秋田県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。
- f. 湯沢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渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）と資本関係又は人的関係のある者でないこと。
- h. 事業者選定会議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5・6年度 湯沢市建設工事等入札参加有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. 平成25年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上であり、本事業の対象施設に類似する公共施設（新築に限る。）の実設計業務を元請として履行した実績があること。
- 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5・6年度 湯沢市建設工事等入札参加有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）800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. 平成25年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、
延床面積1,000㎡以上であり、本事業の対象施設に類似する公共施設（新築に
限る。）の建築一式工事を元請として施工した実績があること。なお、共同企業
体での施工実績の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。
 - e. 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上記d.の要件を満
たすこと。
- エ 総括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. 令和5・6年度 湯沢市建設工事等入札参加有資格者名簿に登録があること。
 - b. 総括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。）
 - c. 公共施設の総括管理業務（本事業の対象施設に類似する公共施設の業務内容と
類似するもの）実績があること。
- オ 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. 令和5・6年度 湯沢市建設工事等入札参加有資格者名簿に登録があること。
 - b. 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。）

- c. 平成25年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上の公共施設の維持管理業務を履行した実績があること。

カ 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. 令和5・6年度 湯沢市建設工事等入札参加有資格者名簿に登録があること。
- b. 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。）
- c. 平成25年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、本事業の対象施設に類似する公共施設の運営業務（本事業で担当する運営業務）を履行した実績を有する者であること。

キ 余剰地活用事業実施企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 余剰地活用事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の余剰地活用事業実施企業で業務を分担する場合、各々の余剰地活用事業実施企業が担当する業務について、当該要件を満たしていること。

※なお、上記イ～カの各業務を担う企業の要件として、本市では、令和5・6年度の入札参加資格名簿への登録を、令和5年1月頃に開始（市ホームページで周知）する予定である。

④ 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、企画提案書の提出期限の最終日とする。

(4) 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 事業者選定会議の設置

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事業者選定会議を設置し、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 事業者選定会議の審査事項

審査は、企画提案書を対象に、提案価格（公共施設等整備・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-2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公共施設等の設計、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公共施設等の総括管理、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、市は改善策の提出、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

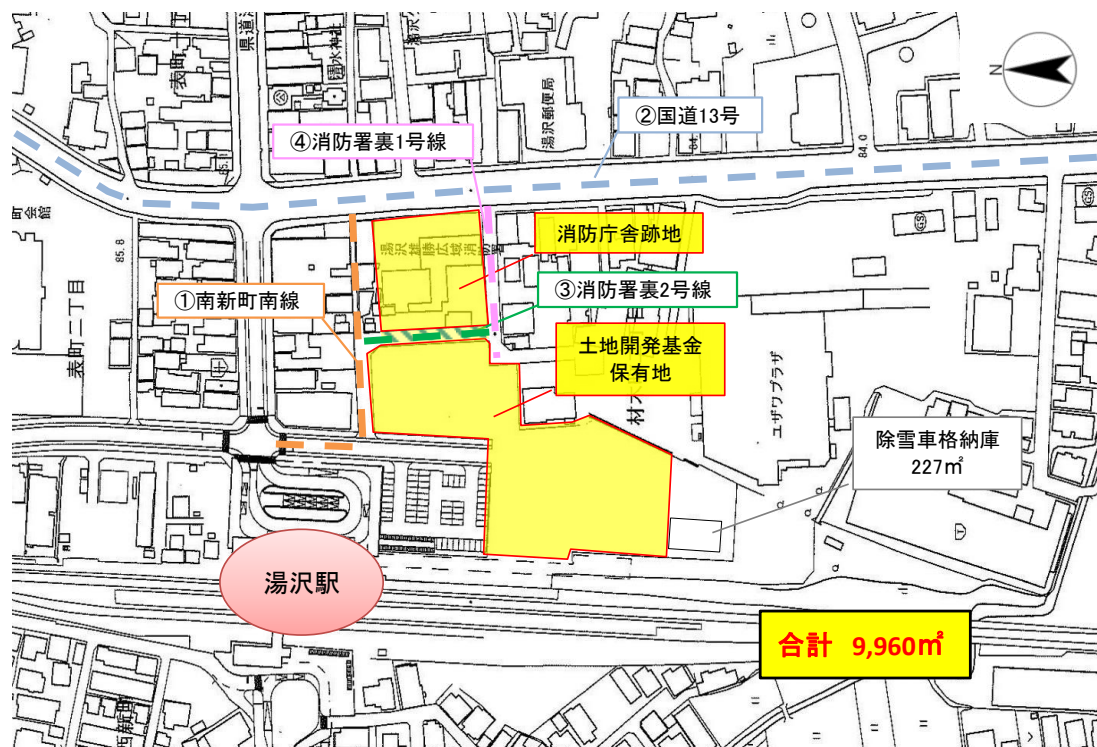
1. 立地に関する事項

事業対象地は、湯沢駅の南東側に隣接する、湯沢雄勝広域市町村圏組合消防庁舎跡地と湯沢市土地開発基金の駅前先行取得土地である。消防庁舎跡地については、消防庁舎の移転に伴って旧庁舎は解体され、空き地となっている。駅前先行取得土地については、公用車駐車場、職員駐車場、除雪車格納庫敷地として使用している余剰部分を民間事業者の駐車場として貸付している。

図表1 事業対象地の概要

所在地	秋田県湯沢市表町二丁目 36-6、同 36-9、材木町二丁目 49-2 (ほか)		
敷地面積	9,960 m ² ※		
所有者	湯沢市		
区域区分	都市計画区域内 (非線引き)	用途地域	商業地域
建ぺい率	80%	容積率	400%
その他地域区域	準防火区域 景観地区 (歴史景観地区)	高さ制限	なし
道路斜線	1.5/1 勾配斜線、適用距離 20m	隣地斜線	勾配 2.5/1 +31m
日影規制	なし	公共下水道区域	区域内 (公共下水道)
現状	旧消防庁舎跡地のほか、駐車場、車庫用地として使用 (職員駐車場：約 100 人利用、公用車駐車場：約 20 台利用)		
接道条件	図中①：幅員約 5 m の市道 (南新町南線) 図中②：幅員約 19 m の国道 (13 号) 図中③：幅員約 6 m の市道 (消防署裏 2 号線) 図中④：幅員約 6 m の市道 (消防署裏 1 号線)		
その他	対象地の一部が、洪水浸水想定区域 (浸水深：0.5m 未満) に指定		

※事業対象地の正確な敷地面積は、「別添1 要求水準書(案)」の【添付資料① 事業対象地の敷地測量結果】をご参照ください。



出典：湯沢駅周辺複合施設整備基本計画

図表2 事業対象地

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。

◆湯沢駅周辺複合施設の整備に係る基本コンセプト

湯沢市の玄関口として多世代が集い、学び、憩い、交流できる「にぎわい拠点」の創造

<整備方針>

- 1 湯沢駅前の好立地を生かし、利便性が高く、多くの人々が利用したくなる施設
- 2 必要な行政機能を複合化し、導入する各機能の相乗効果が期待できる施設
- 3 本市の玄関口としての魅力向上と、多くの人々が出会い・交流を実感できる施設
- 4 市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設
- 5 民間活力の導入を目指し、まちのにぎわいをもたらす施設

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改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。特定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつた場合、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、PFI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ため、本施設の整備等に当たっては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。（建築物省エネ法））第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（省エネ基準）に適合すること。

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

湯沢市 総務部 企画課 企画政策班

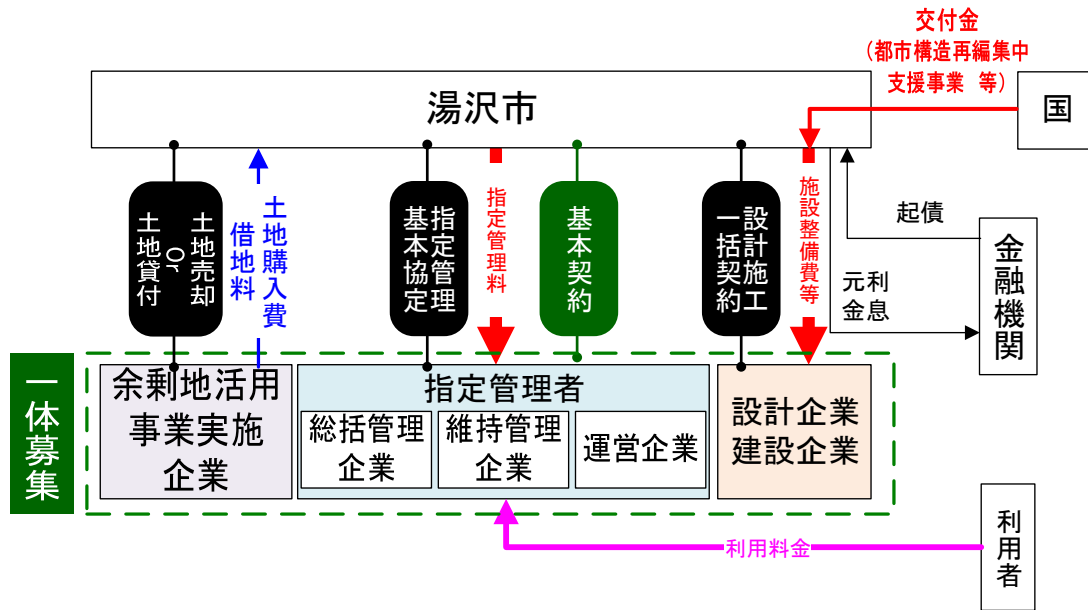
〒 012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号

電話：0183-73-2113

メールアドレス：kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp

ホームページ：https://www.city-yuzawa.jp/life/4/38/379/

別紙－1 本事業の事業スキーム



※1：下記、6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 総括管理企業
- ④ 維持管理企業
- ⑤ 運営企業
- ⑥ 余剰地活用事業実施企業

※2：下記、4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 指定管理基本協定
- ④ 土地売買契約又は定期借地権設定契約

別紙-2 リスク分担案

○：リスク負担者
△：一部リスク負担者

発生区分	リ ス ク		リスク分担	
	リスク項目	リスクの内容	市	特定事業者
共通	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	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	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	○	
		上記以外の法令（税制含む）の新設・変更によるもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	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	○	
		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		○
	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）	○	
		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）		○
		国及び県の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	不可抗力リスク	天災・暴動等不可抗力によるもの	○	△※1
	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		○
	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）	○	
事業者が行う業務に起因するもの			○	
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	○		
	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		○	
民間施設リスク	民間施設（設計、建設、維持管理、運営等）に関するもの		○	
設計・建設段階	用地リスク	市が事前に把握し、事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外の予見できないもの	○	
	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	○	
		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		○
		国や県との調整による設計変更等	○	
	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）	○	
		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）		○
	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		○
	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	

リ ス ク			リスク分担	
発生区分	リスク項目	リスクの内容	市	特定事業者
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	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		○
	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	○	
		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		○
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	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	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	○	
		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		○
	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	○	
	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	○	
		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		○
	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	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による什器備品等の損傷		○
	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）	○	
		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）		○
	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	○
	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	○
	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）	○	
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）			○	
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	○	
施設休館等に伴うリスク	新型コロナウイルスその他新たに発生した感染症等による施設の休館、管理運営の中断や対策等による指定管理料の減少リスクなど		協議事項	

※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。