

湯沢駅周辺複合施設整備事業

募 集 要 項

湯 沢 市

令和5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
第3 特定事業者の募集及び選定に関する事項	10
第4 応募に関する条件・手続き等	11
1. 特定事業者の募集及び選定の手順	11
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	13
3. 応募に関する留意事項	17
4. 提案価格の上限	19
第5 事業実施に関する事項	20
1. 誠実な業務遂行	20
2. 事業期間中の特定事業者と市の関わり	20
3. 市による監視（モニタリング）	20
第6 契約に関する事項	21
1. 基本協定の締結	21
2. 特定事業契約の締結	21
3. 契約保証金	21
4. 特定事業者の権利義務等に関する制限	21
5. 市と特定事業者の責任分担	21
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	21
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	22
第7 その他	23
1. 情報提供等	23
2. 担当窓口	23
別紙-1 事業対象地の概要	24
1. 立地に関する事項	24
2. 施設計画の考え方	25
別紙-2 本事業の事業スキーム	26

第1 募集要項等の定義

湯沢市（以下、「市」という。）は、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：様式集及び記載要領（Word版）
- ・ 別添3：様式集（Excel版）
- ・ 別添4：基本協定書（案）
- ・ 別添5：基本契約書（案）
- ・ 別添6：工事請負仮契約書（設計・施工一括発注方式）（案）
- ・ 別添7：指定管理者仮基本協定書（案）
- ・ 別添8：事業用定期借地権設定契約書（案）
- ・ 別添9：土地売買契約書（案）
- ・ 別添10：モニタリング措置要領
- ・ 別添11：湯沢市複合公共施設条例（令和4年12月制定）

※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5～9」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) 事業名称

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 m²

※詳細は「別紙-1 事業対象地の概要」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出店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

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(任意提案)

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、公共施設等は、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、公共施設等の総括管理業務、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、公共施設等の設計・建設業務を行い、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1の「湯沢駅周辺複合施設整備事業 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 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

※ 公共施設等の光熱水費は、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ともに、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. 市民活動支援機能運営業務

f. 事業実施業務

- ・ 主催事業
- ・ 自主事業

※ 上記 f. 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 1 要求水準書に示すとおりである。

g. 駐車場運營業務

オ 付帯事業

a. テナント（カフェ等）運營業務

カ 余剰地活用事業（任意提案）

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、公共施設等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できるものとする。（任意提案）

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「事業用定期借地権方式」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、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び秋田県青少年の健全育成と環境浄化に関する条例等の趣旨に反するような業態や営業内容については、提案を認めない。

c. 施設の形態

民間施設と複合公共施設は、分棟を基本とする。

④ 公共施設等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 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。

- 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。
（特定事業者は、令和5年度中に公共施設等の基本設計を、令和6年度中に実施設計を完了すること。）
- 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。
- 余剰地活用事業の事業期間は、民間施設の建設工事着手日（提案による。）から20年以上とする。ただし、事業用定期借地権方式による提案の場合は、50年未満とする。
- 民間施設の供用開始時期は令和8年10月1日からを基本とする。提案に当たっては、以下の点に留意すること
 - 複合施設の供用開始より前倒しで民間施設の整備や営業を開始することは提案可能とするが、公共施設等の供用開始以降の整備や営業の開始は不可とする。
 - 前倒しの提案を行う場合は、複合施設の整備・開館時期、市道付替等との兼ね合いに留意すること。

⑥ 事業手法

本事業は、PFI法に準じて、特定事業者が公共施設等の設計・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を資する民間事業を、「土地売却方式」又は「事業用定期借地権方式」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が公共施設等の設計・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、本事業に係る工事請負仮契約書（設計・施工一括発注方式）（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事業用定期借地権設定契約（以下、「土地売買契約又は事業用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、土地売買契約又は事業用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-2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になる。（売買金額や対象面積に応じて、土地売買契約についても湯沢市議会の議決を得る対象となる。）

(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、各契約書等に示す。

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、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を毎年度の出来高に応じて支払う。

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（開館準備業務を除く）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毎年度、四半期ごとに支払う。

ただし、開館準備業務に係る対価は、市が開館準備業務報告書を確認した後に、総括管理に関する業務に係る対価の初回の支払に合わせて支払う。

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毎年度、四半期ごとに支払う。

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毎年度、四半期ごとに支払う。

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（駐車場及びテナントの使用料は除く）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、市が湯沢市複合公共施設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 余剰地活用事業からの収入

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 付帯事業（テナント（カフェ等）運營業務）に係る費用

特定事業者は、付帯事業を自らの費用と責任において実施する。

② 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（事業用定期借地権方式の場合）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（事業用定期借地権方式の場合）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。

③ 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（土地売買方式の場合）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。

④ 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 基本協定の締結 | 令和5年7月中旬 |
| ② 特定事業契約の締結（※1） | 令和5年9月 |
| ③ 設計・建設期間（※2） | 議会の議決を得た翌日（令和5年9月予定）
～令和8年6月 |
| ④ 開館準備期間 | 令和8年7月～令和8年9月 |
| ⑤ 開館（※3） | 令和8年10月 |
| ⑥ 総括管理・維持管理・運営期間 | 令和8年10月～令和28年3月 |

（※1）特定事業契約のうち、基本契約、設計施工一括契約及び指定管理者仮基本協定は令和5年8月頃に仮契約及び仮協定を締結する。設計施工一括契約は、令和5年9月（予定）の湯沢市議会の議決をもって本契約とする。指定管理者仮基本協定は、令和5年9月（予定）の湯沢市議会の指定管理者の指定の議決をもって本協定とする。なお、基本契約は、設計施工一括契約及び指定管理者の指定が、令和5年9月（予定）の湯沢市議会において議決された場合、本契約とする。

なお、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の締結時期は、特定事業者の提案に基づく。

（※2）設計・建設期間に行う公共施設等の建築基準法第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。

特定事業者は、令和5年度中に公共施設等の基本設計を、令和6年度中に実施設計を完了すること。

（※3）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。

第3 特定事業者の募集及び選定に関する事項

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、学識経験者等から構成する湯沢駅周辺複合施設整備事業者選定会議（以下、「選定会議」という。）を設置する。

選定会議は、提案内容等の審査を行い、最優秀提案者及び次点を選定する。市は、選定会議による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位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、次順位交渉権者と協議する。

選定方法の詳細は、別添2 事業者選定基準に示す。

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とおりである。

① 特定事業の選定・公表	令和5年1月20日
② 募集要項等の公表	令和5年1月20日
③ 直接対話2回目の実施	令和5年2月20日、21日
④ 募集要項等に関する質問の締切	令和5年3月3日
⑤ 募集要項等に関する質問の回答	令和5年3月31日
⑥ 企画提案書提出期限	令和5年5月19日
⑦ 優先交渉権者の選定に関わる審査（ヒアリング）	令和5年7月上旬
⑧ 優先交渉権者の公表	令和5年7月中旬
⑨ 基本協定の締結	令和5年7月中旬
⑩ 契約にかかる議会の議決（※1）・指定管理者の指定	令和5年9月

（※1）令和5年8月上旬に仮契約及び仮協定として締結した、設計施工一括契約の仮契約及び指定管理者仮基本協定について、本契約及び指定管理者の指定にかかる湯沢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2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、市と民間事業者との直接対話を実施する。

直接対話2回目の日時	令和5年2月20日（月）、21日（火） 直接対話2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及び市への事前質問の受付等）を通知する。 ※1グループあたり、2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5年1月30日（月） 12時まで
参加申込方法	直接対話2回目参加申込書（様式1-1）及び【湯沢駅周辺複合施設整備事業】第2回直接対話事前質問一覧（様式1-2）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出すること。件名は「湯沢駅周辺複合施設整備事業 直接対話2回目申込●」（●は提出企業名）とする。 複数の企業によるグループでの参加を原則とし、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グループ10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、対話内容は、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 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5年3月3日（金）12時まで
質問・意見提出回答	令和5年3月31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1-3）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「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 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5年5月19日（金）12時まで（必着）

※応募者は、企画提案書を郵送する日時（市に届く日時）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

郵送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3 様式集及び記載要領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。

なお、ヒアリングは令和5年7月上旬の実施を予定している。

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。
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. 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【余剰地活用事業を提案する場合のみ】
- 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は、工事監理業務は別の設計企業が実施すること。

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。なお、設計企業又は建設企業が代表企業の場合、総括管理業務の開始以降、同じグループ内において代表企業を交替することができるものとする。

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。

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、工事開始から運營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）の規定に抵触する者でないこと。
- 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組織・団体又はその組織・団体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。
(※1)
- 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。
(※1)
- 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工事において、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4・5年度 湯沢市物品購入等競争入札参加資格者名簿に登録があること。
(※2)
- 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4・5年度 湯沢市物品購入等競争入札参加資格者名簿に登録があること。
(※2)
- 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4・5年度 湯沢市物品購入等競争入札参加資格者名簿に登録があること。
(※2)
- 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。

※1

上記イ～ウの各業務を担う企業の要件として、令和5・6年度の湯沢市建設工事等入札参加資格者名簿への申請が受付期限内に完了し、不備・不足書類等がない内容で受理されていること。市の名簿登載決定通知は、令和5年5月末を予定しているため、不備・不足の無い受理をもって、名簿登載の見込みとして扱うものとする。

なお、市外業者については湯沢市の名簿登載要件として、秋田県の格付け(入札参加資格者名簿)への登載も必須となるため、秋田県の格付け(名簿)申請も完了していること。

【参照ページ】

湯沢市建設工事等入札参加資格審査申請(定期受付)について【令和5年度及び令和6年度】

<https://www.city-yuzawa.jp/soshiki/14/3620.html>

※2

上記エ～カの各業務を担う企業の要件として、令和4・5年度の湯沢市物品購入等競争入札参加資格者名簿への登録(詳細は市ホームページを参照)があること。
なお、申請時に提出する調書について、営業種目番号は「9999」、営業種目は「その他(その他役務)とし、「取扱う内容」欄に上記エ～カいずれかの業務名称を記載すること。

【参照ページ】

湯沢市物品購入等競争入札参加資格審査申請について【令和4年、5年度 随時受付】

<https://www.city-yuzawa.jp/soshiki/14/3618.html>

(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。

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。

(3) 使用言語、使用通貨、単位及び時刻

別添3 様式集及び記載要領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2-9）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

(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。

なお、提案価格に対する下限額の設定は行わない。

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。

提案上限額：7,968,988,000円（税込）

（上記のうち、「施設整備業務費」の提案上限額は4,104,850,000円（税込）、「指定管理料（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3,864,138,000円（税込）とすること。）

※提案上限額とは、対象施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務の実施に係る費用（支出）と利用料金（収入）との差引である。

(2) 民間施設の使用料の目安（想定）

本事業の付帯事業における行政財産の貸付による市が想定する使用料の目安（想定）は、以下とする。以下を参考とし、使用料の金額については、応募者の提案に委ねる。

行政財産の使用許可による民間施設の使用料の目安（想定）：1,500円/㎡・月
（1月あたりの単価であることに留意）

(3) 土地購入単価及び地代単価の目安（想定）

本事業の余剰地活用事業における市が想定する土地購入単価及び地代単価の目安（想定）は、以下とする。以下を参考とし、土地購入もしくは地代の金額については、応募者の提案に委ねる。

土地購入単価の目安（想定）：18,450円/㎡

地代単価の目安（想定）：56円/㎡・月（1月あたりの単価であることに留意）

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、各種協定書及び契約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. 市によるモニタリング

市は、特定事業者が実施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ついて、定期的にモニタリングを行う（詳細は別添10 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。

なお、特定事業者が上記の改善勧告に従わない又は、改善が図られない場合、市は特定事業者に対して、その指定管理者の指定の取り消しを命ずる場合がある。

第6 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4 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. 特定事業契約の締結

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、基本契約、設計施工一括契約、指定管理基本協定、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結する。

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。

ただし、各契約書に記載の要件によっては、契約保証金の全部又は一部の納付を免除する場合がある。

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5 基本契約書（案）、別添6 工事請負仮契約書（設計・施工一括発注方式）（案）、別添7 指定管理者仮基本協定書（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、PFI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

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) その他の支援に関する事項

市は、特定事業者が本事業実施に必要な許認可等に対し、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の措置については、特定事業契約に規定する。

(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、秋田地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第7 その他

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

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 事業対象地の概要

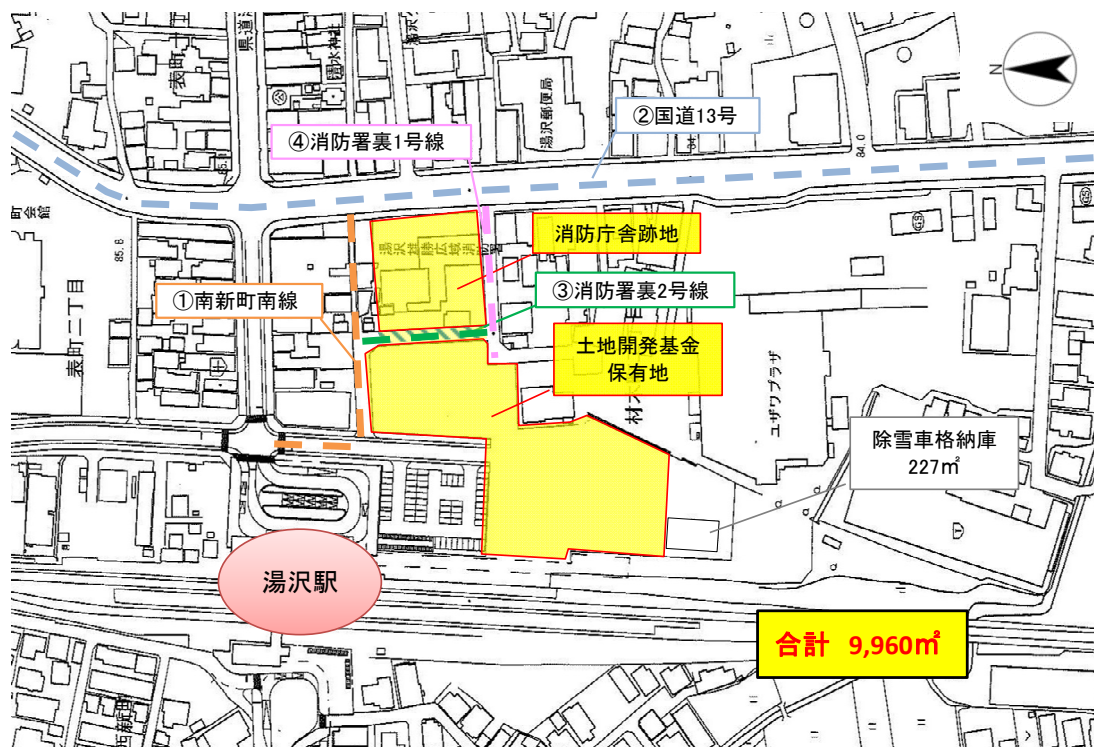
1. 立地に関する事項

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」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1 要求水準書を参照。

(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。

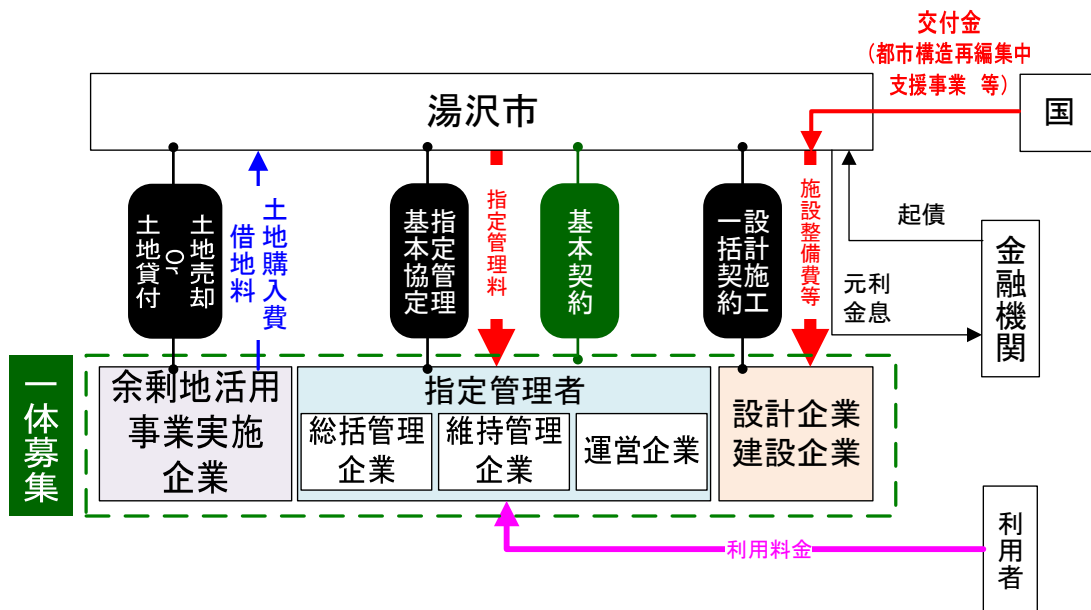
◆湯沢駅周辺複合施設の整備に係る基本コンセプト

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

別紙-2 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 土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約