

県立病院跡地利活用事業

募集要項

(再公募版)

令和6年6月10日

福島県会津若松市

目 次

第1章	本書の位置づけ	1
第2章	事業内容に関する事項	2
1	事業内容に関する事項	2
第3章	応募に関する条件等	7
1	応募者の備えるべき参加資格要件	7
2	応募に関する留意事項	12
第4章	応募の手続き等	14
1	事業者の募集及び選定のスケジュール	14
2	応募の手続	15
第5章	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
1	基本条件（現状）	20
2	用途地域の変更について（予定）	21
3	公共施設等の施設概要	21
4	民間収益施設の施設概要	22
5	各業務に関する提案の条件	22
6	事業計画に関する提案の条件	22
7	物価変動等による対価の改定	23
8	モニタリングによる対価の減額等	23
9	提案価格	23
第6章	事業者の責任の明確化等の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項	24
1	選定の方法	24
2	委員会の設置	24
3	審査の手順及び方法	24
第7章	優先交渉権者決定後の手続き	25
1	基本協定の締結	25
2	S P Cの設立	25
3	事業契約書等の作成	25
4	次点交渉権者との協議	25
5	事業契約等の締結	25
6	定期借地権設定契約の締結	26
7	契約保証金	29
8	保険	29
9	リスク管理方針	29
第8章	法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項	30
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	30
2	財政上支援に関する事項	30

3	その他の支援に関する事項	30
第9章	その他事業の実施に関し必要な事項	31
1	議会の議決	31
2	指定管理者の指定	31
3	応募に伴う費用負担	31
4	問合せ先	31
別紙1	事業スキーム図(例)	32
別紙2	対価の支払方法	33
1	対価の支払構成	33
2	対価の支払方法	33
3	物価変動による改定	34
別紙3	モニタリング実施要領等	37
1	モニタリングの基本的な考え方	37
2	モニタリングに関する費用負担	37
3	モニタリングの実施内容	37

●用語の定義

募集要項で使用する用語は、本文中において特に明示されるものを除き、「用語の定義」において定められた意味を有する。

用語	定義
市	会津若松市をいう。
本事業	「県立病院跡地利活用事業」をいう。
本体事業	本事業のうち、民間収益事業を除く事業のこと（道路拡幅・交差点改良、水路付け替えの整備、公共施設等で実施される自主事業及び便益機能の設置・運営等を含む）。
民間収益事業	本事業用地の一部にて、公共施設等を配置した余剰地を活用し、民間収益事業者の一切の責にて実施する事業のこと。
本施設	公共施設等及び民間収益施設の総称をいう。
公共施設等	本体事業を実施する建物本体、建築設備、付帯設備、植栽・外構等の総称をいう。
民間収益施設	民間収益事業を実施する建物本体、建築設備、付帯設備、植栽・外構等の総称をいう。
P F I 法	平成 11 年 7 月に制定された、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をいう。
D B O 方式	Design Build Operate の略。公共施設等の設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して委ねる方式をいう。
定期借地権方式	借地借家法に基づく定期借地権の設定により、民間収益事業者が市有地上において民間収益施設を開発及び所有し、民間収益事業を実施する方式をいう。
本事業用地	本事業実施のための用地をいう。具体的には、旧県立会津総合病院跡地全域及び市営城前団地の敷地の一部（建て替えにより余剰地となった一部敷地）で構成される。
公共施設等用地	本事業用地のうち、本体事業に供する用地
民間収益事業用地	本事業用地のうち、民間収益事業に供する用地
S P C	応募者の構成員が本体事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
建設 J V	本体事業の設計を行う者と本体事業の建設を行う者による共同企業体をいう。設計を行う者と建設を行う者がすべて同一企業の場合を含む。
応募者	本事業への応募企業又は企業グループをいう。
事業者	本体事業者及び民間収益事業者の総称をいう。
本体事業者	市と本体事業の基本契約を締結する事業者をいう。選定された応募者のうち、構成企業及び S P C で構成される。
民間収益事業者	市と民間収益事業の定期借地権設定契約を締結する事業者をいう。
代表企業	構成企業のうち、S P C の最大出資比率の出資者をいう。

用語	定義
構成企業	応募者を構成する企業又は法人のうち、建設 J V を構成する企業若しくは法人又は S P C から直接業務を請け負う者をいう。
構成員	構成企業のうち、S P C へ出資する企業をいう。
協力企業	構成企業のうち、S P C へ出資しない企業をいう。
その他企業	応募者を構成する企業又は法人のうち、構成企業以外の者をいう。
設計企業	公共施設等及び道路拡幅・交差点改良、水路付け替えの設計を行う者をいう。
建設企業	公共施設等及び道路拡幅・交差点改良、水路付け替えの建設を行う者をいう。
維持管理企業	公共施設等の維持管理を行う者をいう。
運営企業	公共施設等の運営を行う者をいう。
統括マネジメント企業	統括マネジメントを行う者をいう。
民間収益関連企業	民間収益事業を実施する者をいう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結するものであり、事業契約等及び定期借地権設定契約締結のために、必要とする権利、義務及び手続きについて定めるものをいう。
基本契約	本体事業者に本体事業を一括で発注するために、市と本体事業者が締結する契約をいう。
設計・建設工事請負契約	本体事業の設計及び建設の実施のために、基本契約に基づき、市と建設 J V が締結する契約をいう。
開業準備業務委託契約	本体事業の開業準備（供用開始前の統括マネジメント業務を含む）の実施のために、基本契約に基づき、市と S P C が締結する契約をいう。
指定管理業務に関する協定	本体事業の維持管理・運営（供用開始後の統括マネジメント業務を含む）の実施のために、基本契約に基づき、市と S P C が締結する協定をいう。
事業契約等	基本契約、設計・建設工事請負契約、開業準備業務委託契約及び指定管理業務に関する協定の総称をいう。
定期借地権設定契約	民間収益事業者に民間収益施設の開発及び所有を実施させるために、市と民間収益事業者が締結する契約をいう。

第1章 本書の位置づけ

本募集要項は、会津若松市（以下「市」という。）が、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。）に準じ、「県立病院跡地利活用事業」を実施するに当たり、応募者を対象に公表するものである。

なお、次の文書は、本募集要項と一体のものである。したがって、提案書類の作成に当たっては、募集要項等を熟読の上、漏れの無いように努めること。また、募集要項等と、先に市が公表した実施方針に関する質問・意見への回答、要求水準書（案）に関する質問・意見への回答、その他先に公表した資料及び回答との間に異なる点がある場合には、募集要項等の規定が優先するものとする。

- 要求水準書
- 評価基準
- 様式集
- 基本協定書（案）
- 基本契約書（案）
- 設計・建設工事請負契約書（案）
- 開業準備業務委託契約書（案）
- 指定管理業務に関する仮協定書（案）
- 定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）

第2章 事業内容に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

県立病院跡地利活用事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

会津若松市長 室井 照平

(3) 本事業の目的

本事業は、子どもの屋内遊び場を核とした公共施設の整備と、民間による収益施設の設置等により、市における子育て環境の充実や賑わいと活気の創出を目指すものであり、施設的设计・建設・維持管理・運営について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることを目的とする。

(4) 本事業の整備コンセプト

① 居場所を提供する

子どもたちが遊んだり、学んだり、体験したり、未就学児から高校生まで、年齢、障がいの有無に関わらず、成長に合わせて多様な過ごし方ができる場所

② 機会を提供する

子どもたちが、様々な能力を伸ばせるよう、達成感を味わえるよう、多様な遊びの要素とチャレンジできる機会を提供する場所

③ 環境を提供する

子どもや保護者など、様々な方が関わり、相互理解や多世代交流を深められる環境を提供する場所

以上より、整備コンセプトを以下のとおりとする。

～ 子どもたちを中心に人々が自然と集う場 ～
(みんなの交流拠点)

(5) 事業方式

本事業のうち、本体事業については、PFI法に準じて実施する事業であり、市による公共施設等の整備及び維持管理・運営を一括して委ねるDBO方式とする。

また、民間収益事業の実施にあたっては、民間収益事業者による民間収益施設の開発及び所有を前提とし、定期借地権方式とする。

(6) 契約形態

- ① 市は、事業者と、SPCの設立、本事業に関する事業契約等及び定期借地権設定契約の締結に向けた基本的事項を定めた基本協定を締結する。
- ② 市は、本体事業を一括で発注するために本体事業者と、本体事業に係る基本契約を締結する。
- ③ 市は、基本契約に基づいて、本体事業の設計を行う者と建設を行う者による共同企業体等（設計を行う者と建設を行う者がすべて同一企業の場合は当該企業。）（以下「建設JV」という。）と本体事業に係る設計・建設工事請負契約を締結する。
- ④ 市は、基本契約に基づいて、SPCと本体事業に係る開業準備業務委託契約及び指定管理業務に関する協定を締結する。
- ⑤ 市は、民間収益事業を実施する民間収益事業者と、市有地上における民間収益施設の開発及び所有を目的とした定期借地権設定契約を締結する。
- ⑥ 基本協定、基本契約、設計・建設工事請負契約、開業準備業務委託契約、指定管理業務に関する協定及び定期借地権設定契約の各々についての締結主体を「別紙1 事業スキーム図」に示す。

(7) 事業者の業務範囲

- ① 統括マネジメント業務
 - ア 供用開始前の事業統括・調整業務
 - イ 供用開始後の事業統括・調整業務
 - ウ 事業評価業務（開業準備業務、維持管理業務及び運営業務）
- ② 公共施設等の整備業務（道路拡幅・交差点改良、水路付け替えを含む）
 - ア 設計業務
 - ア 調査業務
 - イ 設計業務（公共施設等（建築物等）、道路拡幅・交差点改良、水路付け替え）
 - ウ 申請等業務
 - エ その他業務
 - イ 建設工事業務
 - ア 着工前業務
 - イ 建設期間中の業務
 - ウ 備品等調達設置業務
 - エ 完成後業務
 - オ その他施設整備上必要な業務
- ③ 公共施設等の開業準備業務
 - ア 維持管理・運営体制の確立業務
 - イ 供用開始前の広報活動業務
 - ウ 供用開始前の予約受付業務
 - エ 開館式典実施業務
 - オ 開業準備期間中の維持管理業務

- ④ 公共施設等の維持管理業務
 - ア 建築物保守管理業務
 - イ 建築設備保守管理業務
 - ウ 備品等保守管理業務
 - エ 清掃業務
 - オ 警備業務
 - カ 環境衛生管理業務
 - キ 外構等保守管理業務
 - ク 除排雪業務
 - ケ 修繕・更新業務
- ⑤ 公共施設等の運營業務
 - ア 運営管理業務
 - イ 使用許可等に関する業務
 - ウ 使用料の徴収代行及び還付業務
 - エ 自主事業
- ⑥ 便益機能に関する業務
 - ア 飲食・休憩スペースの運営等
 - イ 事業者の提案による便益機能の運営（提案便益機能）
- ⑦ 民間収益事業に関する業務
 - ア 民間収益施設の整備業務
 - イ 民間収益施設の維持管理業務
 - ウ 民間収益施設の運營業務
 - エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(8) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

- ① 設計及び建設業務に係る対価

市は、本体事業者（建設 J V）が実施する設計及び建設業務に係る対価について、整備費として本体事業者（建設 J V）に支払う。
- ② 統括マネジメント、開業準備、維持管理及び運營業務に係る対価

市は、本体事業者（S P C）が実施する統括マネジメント、開業準備、維持管理及び運營業務に係る対価について、開業準備業務委託契約による委託料及び指定管理業務に関する協定に定める指定管理料の額を本体事業者（S P C）へ支払う。
- ③ 自主事業に係る収入

本体事業者（S P C）が、本施設の設置目的及び方針に基づき事業者が企画立案し、市の承認を得て実施するイベント等による収入については、本体事業者（S P C）自らの収入とすることができる。
- ④ 便益機能に係る収入

本体事業者（S P C）が本施設の一部を活用し、実施する便益機能の収入は本体事業者

(SPC) 自らの収入とすることができる。

⑤ 民間収益事業に係る収入

民間収益事業者が、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、民間収益施設を開発及び所有し、その施設を利用した民間収益事業を実施することができる。民間収益事業は、民間収益事業者自らの独立採算にて実施するものとし、その収入は、民間収益事業者自らの収入とすることができる。

(9) 民間収益事業の事業条件（市有地の貸付条件）

① 貸付対象面積

市は、民間収益事業用地について事業用定期借地権を設定し、民間収益事業者に貸し付ける。貸付対象面積は12,000㎡未満とすることを条件に、事業者の提案に基づき、市・事業者間の協議により、民間収益事業用地の面積を確定する。

② 貸付料の設定

貸付料は以下の単価と算式によるものとする。

単価	134円/㎡・月以上で、事業者が提案した単価
算式	貸付料対象面積(㎡) × 貸付料単価(円/㎡・月) = 貸付料(円/月)
保証金	貸付料の12ヶ月分
権利金	なし

③ その他留意点

民間収益事業用地は公共施設等を配置した余剰地を活用した形にてゾーニングは自由に提案すること。

民間収益事業の規模により、当面の間、公共施設等用地の取扱いとしつつ、将来の利活用のための余剰地として一部残置する案についても、市・事業者間の協議により、認めることがある。ただし、「子どもの屋内遊び場」等の公共施設等の一体公募であることを認識したうえで、施設設計及び事業運営を実施し、公共施設等を含めた利用者の利便性を考慮し、公共施設等との連携や統一性、一体的なゾーニングに配慮すること。

また、民間収益施設は、公共施設等用地内に整備する公共施設等とは分離して建築することとし、敷地を分け、民間収益事業用地内に整備すること。

その他詳細は、要求水準書及び定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）にて示す。

(10) 事業期間

① 本体事業に係る事業期間（事業契約等に基づく業務期間）

事業契約等締結日から令和 24 年 3 月末までの期間とする。

事業者の提案により、令和 9 年 7 月 19 日よりも前に開業することは可能である。その場合においても、維持管理及び運営期間の終了は令和 24 年 3 月までとする。

公共施設等の設計及び建設期間	事業契約等締結～令和 9 年 6 月
公共施設等の開業準備期間	事業者提案～供用開始日の前日
供用開始日（施設開業日）	令和 9 年 7 月 19 日（予定）
公共施設等の維持管理及び運営期間	令和 9 年 7 月～令和 24 年 3 月

② 民間収益事業に係る事業期間（定期借地権設定契約に基づく貸付期間）

民間収益事業に係る事業期間は、次のとおりとする。ただし、公共施設等の維持管理及び運営期間（令和 24 年 3 月まで）よりも早く終了する案は認められない。

事業用定期借地権 （借地借家法第 23 条）	定期借地権設定契約締結から 15 年以上 30 年以下
---------------------------	--------------------------------

(11) 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和 6 年 11 月
基本契約、開業準備業務委託契約の本契約、 設計・建設工事請負契約の仮契約及び 指定管理業務に関する仮協定の締結	令和 6 年 12 月
設計・建設工事請負契約に係る議会議決 （本契約締結）	令和 7 年 3 月
公共施設（公の施設）の設置条例制定	令和 7 年 3 月以降
公共施設等の設計及び建設期間	令和 7 年 3 月～令和 9 年 6 月
公共施設等の開業準備期間	事業者提案～令和 9 年 6 月
指定管理者指定の議決	令和 7 年 6 月以降
公共施設等の維持管理及び運営期間	令和 9 年 7 月～令和 24 年 3 月

(12) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたり、事業者は関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の市が要求する整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）と照らし合わせて適宜参考とすること。

第3章 応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする（「別紙1 事業スキーム図」も参照のこと）。

- ① 応募者は、本体事業の統括マネジメント企業、設計企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業の構成企業（構成員、協力企業）、民間収益事業の民間収益関連企業で構成すること。
- ② 本事業を実施することと選定された応募者は、仮契約締結までに本体事業を実施する株式会社としてSPCを会津若松市内に設立すること。
- ③ 応募者の構成企業のうち構成員はSPCへ出資することとし構成員以外のものがSPCへ出資することは認めない。応募者は、構成員、協力企業及びその他企業による構成を想定するが、構成員及びその他企業による構成（本体事業の構成企業が全てSPCに出資する場合）や構成員のみ（本体事業の構成企業が全てSPCに出資することに加えて、民間収益関連企業が本体事業の構成企業を兼ねている場合）とすることも可能とする。また、代表企業は、構成員の中で、最大出資比率となるようにすること。
- ④ 応募者は、資格審査申請時に構成員、協力企業又はその他企業のいずれの立場であることを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続き等を行うこと。なお、民間収益関連企業が、代表企業、構成員又は協力企業の立場となることは妨げない（民間収益関連企業が本体事業の統括マネジメント企業、設計企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業を兼ねることも可能であり、その場合、その他企業ではなく、構成員又は協力企業となる）。
- ⑤ 参加表明書提出以降、応募者の構成員、協力企業及びその他企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。
- ⑥ 応募者の構成員、協力企業及びその他企業は、他の応募者の構成員、協力企業及びその他企業になることはできない。

(2) 応募者の参加資格要件

① 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成員、協力企業及びその他企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

ア 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

イ 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

② 応募者の参加資格要件（業務別）

統括マネジメント、設計、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者並びに民間収益事業を実施する者は、上記①の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。また、下記要件を満たす限りにおいて、統括マネジメント、設計、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者並びに民間収益事業を実施する者を兼ねることも可能とする。

参加資格要件は、参加表明書の提出期限日において満たす必要があり、かつ、参加表明書の提出期限日から事業契約等締結前日までの間、継続して資格要件を満たさなければならない。なお、参加資格要件を満たさなくなった場合の取扱いは、(6)に示す。

ア 統括マネジメント業務に当たる者（統括マネジメント企業）

統括マネジメント業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)、(イ)の要件を満たすこと。ただし、統括マネジメント業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)、(イ)を満たすこと。

(ア) 統括マネジメント業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 会津若松市の入札参加資格名簿に登載されていること。

イ 設計業務に当たる者（設計企業）

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)、(イ)、(ウ)の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの1者は(ア)、(イ)、(ウ)の要件を満たし、他の者は(ア)、(イ)を満たすこと。

(ア) 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。

(イ) 会津若松市の入札参加資格者名簿（建築設計）に登載されていること。

(ウ) 平成25年4月1日以降に、延べ床面積1,000㎡以上の公共施設に係る、基本設計又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

ウ 建設業務に当たる者（建設企業）

建設業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)～(オ)の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)～(ウ)を満たし、(エ)の要件を満たす者が1者以上及び(オ)の要件を満たす者が1者以上含まれればよいものとする。

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 会津若松市の入札参加資格名簿（建築一式）に登載されていること。

(ウ) 市内又は準市内業者においては、建築工事一式の資格総合点数^{※1}が780点以上であること、市外業者の場合は、経営事項審査結果における建築一式工事の総合評定値が1,500点以上であること。

※1 資格総合点数とは、建設業法に規定する経営事項審査結果の該当工種の総合評定値に会津若松市で設定した特別点数を加点した点数のこと。

(エ) 市内に本社又は本店を有するものであること。

(オ) 平成25年4月1日以降に、延べ床面積1,000㎡以上の公共施設の工事に係る施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。なお、その施工実績が共同企業体の場合は、当該公共企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。

エ 維持管理業務に当たる者（維持管理企業）

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)～(ウ)の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)、(イ)を満たし、(ウ)の要件を満たす者が1者以上含まれればよいものとする。

(ア) 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 会津若松市の入札参加資格名簿（一般委託又は物品）に登載されていること。

(ウ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、公共施設に係る維持管理業務について、2 年以上の実績を有するものであること。

オ 運營業務に当たる者（運営企業）

運營業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア)～(ウ)の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、全ての者が(ア)、(イ)を満たし、(ウ)の要件を満たす者が 1 者以上含まれればよいものとする。

(ア) 運營業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 会津若松市の入札参加資格者名簿（一般委託又は物品）に登載されていること。

(ウ) 平成 25 年 4 月 1 日以降に、次のいずれかの施設に係る運營業務について、2 年以上の実績を有すること。

(a) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条第 1 項に規定する児童福祉施設のうち、保育所、幼保連携型認定こども園又は児童厚生施設

(b) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 3 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき認定された幼保連携型認定こども園以外の認定こども園

(c) 児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援拠点事業として設置される子育て支援センター

(d) 遊具が設置されている幼児・児童の遊び場の支援を目的とした施設のうち、市が認めるもの

カ 民間収益事業を実施する者（民間収益関連企業）

民間収益施設を実施する者は構成員、協力企業又はその他企業とし、(ア)～(ウ)の要件を満たすこと。ただし、民間収益事業を実施する者が複数である場合は、全ての者が(ア)、(イ)を満たし、(ウ)の要件を満たす者が 1 者以上含まれればよいものとする。

(ア) 民間収益事業の実施にあたって必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(イ) 会津若松市の入札参加資格者名簿に登載されていること。

(ウ) 民間収益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。

(3) 市の競争入札参加資格を有さない者の参加

本事業へ応募するためには、参加表明書の提出期限である 7 月 19 日までに応募者を構成する全ての者（構成員、協力企業及びその他企業）が市の競争入札参加資格を有する必要がある。市では、新規の入札参加資格登録申請の受付と入札参加資格者名簿への登録を次のスケジュールで行っていることから、市の競争入札参加資格を有さない者が本事業の応募者を構成する者となる場合は、当該手続により入札参加資格者名簿への登録を行った上で応募すること。

■新規入札参加資格登録のスケジュール

新規入札参加資格者名簿登録申請の受理期間	入札参加資格者名簿登録の時期
6日から20日までに受理したもの	翌月1日登録
21日から翌月5日までに受理したもの	翌月15日登録

(4) 応募者の制限

次に該当する者は、応募者の構成員、協力企業及びその他企業になることはできない。

ア 地方自治法施行令第167条の4に規定に該当する者

イ 会津若松市入札参加停止等措置基準（平成25年3月22日決裁）に基づく入札参加停止措置期間中の者

ウ プロポーザルに応募する他の者と資本関係又は人的関係（取締役等の兼務）がある者

エ 会津若松市発注工事等からの暴力団等排除措置要綱（平成19年12月14日決裁）に定める排除措置対象者に該当する者

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく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）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（ただし、手続き開始決定を受けている者を除く）

カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者

キ 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産の申立てがなされている者

ク 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者

ケ PFI法第9条に示す欠格事由に該当する者

コ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した者と資本面又は人事面において関連のある者

※「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

本事業のアドバイザー業務に関与した者は次のとおりである。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
（東京都千代田区神田錦町三丁目22番地）
- ・アンダーソン毛利・友常法律事務所外国法共同事業
（東京都千代田区大手町1-1-1）

サ 本事業の事業者選考委員会の委員が属する者若しくはその者と資本面又は人事面において関連のある者

(5) 地域経済への配慮

応募者は、構成員、協力企業及びその他企業に、市内に本社・本店を有する市内企業を加えるよう努めること。また、従業員を市内から優先的に雇用することや、必要な資機材・消耗品等を市内企業から調達することなど、地域経済の振興に配慮すること。

(6) 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出期限日を基準に行うものとする。ただし、参加資格確認後、構成員、協力企業又はその他企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

① 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉者決定前日までの間に参加資格を喪失した場合

ア 代表企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

イ 代表企業以外の構成員、協力企業又はその他企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員、協力企業又はその他企業が担当する予定であった業務を、別の構成員、協力企業又はその他企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成員、協力企業又はその他企業が担当する予定であった業務を代わる構成員、協力企業又はその他企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員、協力企業又はその他企業の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

② 優先交渉権者決定日から事業契約等締結日前日までに参加資格を喪失した場合

ア 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うことができる。

イ 代表企業以外の構成員、協力企業又はその他企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員、協力企業又はその他企業が担当する予定であった業務を、別の構成員、協力企業又はその他企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成員、協力企業又はその他企業が担当する予定であった業務を代わる構成員、協力企業又はその他企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員、協力企業の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

③ 参加資格を喪失した企業の取扱い

ア・イのいずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員、協力企業又はその他企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む）が拠出しなければならないものとする。

(7) 民間収益事業を実施する特別目的会社（SPC）を設立する場合の要件

優先交渉権者は、本事業における民間収益事業を実施するため、本体事業を実施するSPCとは別に、特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が本市から土地の貸付を受け事業を実施する者となる提案を行うことを認める。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすこと。

ア 特別目的会社は、設立形態のいかんを問わず、本事業における民間収益事業を実施することを目的として設立された法人等をいい、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社を含むものとする。

イ 応募者の構成企業及びその他企業全体で、50%以上の議決権割合を有していること。

ウ 定期借地権設定契約の締結までに設立すること。

2 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾の上、応募に参加すること。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 使用言語、単位及び時刻

本事業の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) 公正な応募の確保

応募に当たって、応募者は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合、市は契約の解除等の措置を取ることがある。

(5) 応募に係る提出書類の取扱い

① 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、選定事業者の提案書類は、特に市が必要と認めるときには、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、応募者からの提出書類については返却しないものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等に日本国の法令に基づいて

保護される第三者の権利の対象と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結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該応募者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

(6) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

ア 参加者の資格を具備しないもの

イ 金額を訂正した提案価格書によるもの

ウ 委任状において記名押印のないもの

エ 委任状を有しない代理人のしたもの

オ 提案価格を表示しないか又は不明確なもの

カ 自己のなしたものと他人のなしたものとにかかわらず同一人の名をもって2人以上の応募をしたもの

キ 上記に掲げるものの他、応募の条件に違反したもの

(7) 市の提供する資料の取扱い

応募者（応募を辞退した者を含む。）は、市が提供する資料を、本事業の応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

第4章 応募の手続き等

1 事業者の募集及び選定のスケジュール

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行う予定である。

募集要項等の公表	令和6年6月10日
募集要項等に関する質問の受付	令和6年6月25日まで
募集要項等に関する質問の回答・公表	令和6年7月4日(予定)
参加表明書等の受付	令和6年7月19日まで
参加資格審査結果の通知	令和6年7月30日
参加資格審査通過者との対話の実施	令和6年7月31日(予定)
参加資格審査通過者との対話による共通認識事項等の公表	令和6年8月16日
提案書の受付	令和6年9月9日まで
提案に関するヒアリングの実施	令和6年10月
優先交渉者の決定及び公表	令和6年10月
基本協定の締結	令和6年11月
基本契約、開業準備業務委託契約の本契約及び設計・建設工事請負契約の仮契約、指定管理業務に関する仮協定の締結	令和6年12月
設計・建設工事請負契約に係る議会議決(本契約締結)	令和7年3月
公共施設(公の施設)の設置条例制定	令和7年3月以降
指定管理者指定の議決	令和7年6月以降

2 応募の手続

(1) 募集要項等に関する説明会について

再公募にあたっては、募集要項等に関する説明会は実施しないこととする。

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問及び意見の受付は、次の手順により行う。

① 質問の受付

受付期間	令和6年6月11日（火）から 令和6年6月25日（火）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	様式集に示すとおり。
注意事項	<ul style="list-style-type: none">・様式は、市ホームページからダウンロードすること。・電子メールの件名は、【(事業者名) 募集要項等質問】とすること。・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認すること。・質問を提出できる者は、本事業への参加を検討している法人等に限り、ます（個人の方からの質問及び意見の提出はお控えください）。
提出先	会津若松市 企画政策部 企画調整課 電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp 電話番号：0242-39-1201（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

② 募集要項等に関する質問への回答公表

質問及び質問に対する回答は、市ホームページにて公表する。

ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和6年7月4日(木)（予定）

(3) 運營業務に当たる者の応募に必要な実績確認の受付

運營業務に当たる者の応募に必要な実績確認を次のとおり受け付ける。なお、本確認は、運營業務の実績について、提出可能なものかを確認するためのものであり、参加資格審査は別途行う。また、本確認の提出は応募に際して任意とする。

① 実績確認の受付

受付期間	令和6年6月11日（火）から 令和6年6月25日（火）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	様式集に示すとおり。

注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・様式は、市ホームページからダウンロードすること。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 運営実績確認書提出】とすること。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認すること。
提出先	会津若松市 企画政策部 企画調整課 電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp 電話番号：0242-39-1201（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

② 実績確認の結果通知

実績確認の結果については、提出者に対し、書面にて5開庁日以内に通知する。

(4) 参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付並びに参加資格審査の結果通知

① 参加表明書及び実績確認の受付

本事業への参加を希望する応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、参加資格の審査を受けること。

受付期間	令和6年7月8日（月）から 令和6年7月19日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・様式集に示すとおり。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・様式は、市ホームページからダウンロードすること。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 参加表明書及び参加資格申請書類提出】とすること。 ・電子メール送信後、申請書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認すること。
提出先	会津若松市 企画政策部 企画調整課 電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp 電話番号：0242-39-1201（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

② 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和6年7月30日（火）までに応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。

なお、この際に通知する登録受付番号を用い、提案書類の作成を行うこと。

(5) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明

を求めることができる。

① 理由説明の受付

受付期間	令和6年7月31日（木）から 令和6年8月9日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・様式は自由とする。 ・電子メール送信後、提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認すること。
提出先	会津若松市 企画政策部 企画調整課 電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp 電話番号：0242-39-1201（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

② 理由説明の回答

市は説明を求められた場合、令和6年8月16日（金）までに説明を求めた参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

(6) 参加資格審査通過者との対話の実施

市は、資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者による本事業の提案に向けた条件精査等を促すことを目的として実施する。

なお、対話内容は提案内容の根幹に関する内容を中心とし、様式集への記載方法等の単純な質疑については可能な限り募集要項等に関する質問で行うこと。

① 開催日時等

日時	令和6年7月31日（水）（予定）
対話会場	会津若松市役所 追手町第二庁舎 （会津若松市追手町2番41号）
対話手法	・市は、応募者との対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。 ・また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るため、必要に応じて、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする。 ・参加者は、当日の対話内容を対話議事録として作成し、市に提出すること。市がその内容を確認した上で、確定するものとする。なお、市が作成し公表する共通認識事項等は、この内容を前提とする。
注意事項	・当日の参加人数は、1グループ10名までとする。 ・対話申込時は参加資格申請者の位置づけとなるが、当日の対話は参加資

	<p>格審査通過者が対象となる。そのため、参加資格がないと認められた者は、本対話には参加できない点に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対話の実施上知り得た情報に関して、市の許可なく発表、公開、漏えい、利用しないこと。 ・対面・口頭による意見交換を原則とするが、パワーポイントを使用する場合には、事前にその旨を申し出ること。 ・特別な理由がない限り、対話途中の入退室やWeb会議の併用等は認めませんが、録音機の使用は認めるものとします。
--	---

② 参加申込方法

対話参加者	参加資格申請者で参加資格通過後に対話を希望する者。
受付期間	令和6年7月8日（月）から 令和6年7月19日（金）午後4時まで（必着） （参加表明書とともに受け付けます）
受付方法	電子メールにより受け付けます。 （参加表明書とともに受け付けます）
提出様式	様式集に示すとおり。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・様式は、市ホームページからダウンロードすること。 ・電子メール送信後、提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認すること。
提出先	会津若松市 企画政策部 企画調整課 電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp 電話番号：0242-39-1201（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

③ 参加資格審査通過者との対話における共通認識事項等の公表

参加資格審査通過者との対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項等として、令和6年8月16日（金）までに対話を行った応募者への通知及び市ホームページへの公表を行う。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについて通知及び公表しない。

(7) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、辞退届を市へ電子メールにより提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(8) 提案書類の受付

① 提案書類の受付

参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類を作成し、市へ提出すること。

受付期間	令和6年8月19日（月）から 令和6年9月9日（月）まで（必着）
受付方法	郵送（会津若松郵便局留・受付期限日必着）により受け付けます。 なお、提案書類を市に直接送付した場合、失格となります。
提出様式	・様式集に示すとおり。
注意事項	・様式は、市ホームページからダウンロードすること。 ・郵送にあたっては、日本郵便における業務状況等を勘案し、あらかじめ日数に余裕をもって差し出しを行うこと。ただし、郵便局留の郵便物は、会津若松郵便局に到着してから10日間しか保管されないことから、会津若松郵便局に到着後10日を過ぎると差出人に返送されるため、十分留意のうえ差し出すこと。
提出先	〒965-8799 会津若松郵便局留 会津若松市役所 企画政策部 企画調整課 行 「県立病院跡地利活用事業 提案書類」在中

(9) 提案に関するヒアリング

提案書類の内容の確認のために応募者に対するヒアリングを令和6年10月に実施する。
詳細については、追って応募者の代表企業に通知する。

第5章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 基本条件（現状）

項目	内容	
所在地	福島県会津若松市城前 108、140-1、140-2、151、152、153、154、155、59、60-12、111、122、113-2、113-3 福島県会津若松市徒之町 1-1、5-1、11-1	
敷地面積	27,229.78 m ² （うち道路拡幅部分等を除く開発可能用地面積 25,253.17 m ² ）	
周辺道路	東側：市道若 3-358 号線（都市計画道路 千石町小田橋線）幅員 12.0m 西側：市道若 3-182 号線 幅員約 5.0m 南側：市道幹 I-11 号線（都市計画道路 藤室鍛冶屋敷線）幅員 12.0m（都市計画決定幅員 16.0m） 北側：市道若 3-203 号線 幅員約 6.0m	
インフラ情報	上水道	<ul style="list-style-type: none"> 東：市道若 3-358 号線に埋設配管 DIP150 西：市道若 3-182 号線に埋設配管 RRHIVP100 南：市道幹 I-11 号線に埋設配管 DIP150、敷地内引込 DIP100 北：市道若 3-203 号線に埋設配管 RRHIVP100、VP75 敷地内引込 PP50-GP50（量水器 BOX 有り）
	下水道	<ul style="list-style-type: none"> 分流式処理区域（下水道処理区域：会津若松） 東：市道若 3-358 号線に埋設配管 HP250、敷地内汚水樹 2 箇所 西：市道若 3-182 号線に埋設配管 VU250 南：市道幹 I-11 号線に埋設配管 VU250、敷地内汚水樹 2 箇所 北：市道若 3-203 号線に埋設配管 VU150～250、敷地内汚水樹 4 箇所
	ガス	<ul style="list-style-type: none"> 都市ガス（13A：会津ガス） 東：市道若 3-358 号線に埋設配管 PEU100A 西：市道若 3-182 号線に埋設配管 PEU50A 南：市道幹 I-11 号線に埋設配管 PEU50A（南側歩道部） 北：市道若 3-203 号線に埋設配管 PEU50A、敷地内引込配管 PEU50A 有り
	電気	<ul style="list-style-type: none"> 東：市道若 3-358 号線に城東線、西：市道若 3-182 号線に上町幹線 南：市道幹 I-11 号線に病院前線、北：市道若 3-203 号線に上町東線
	電話	<ul style="list-style-type: none"> 東：市道若 3-358 号線に千石線、南：市道幹 I-11 号線に上町線/花春線 北：市道若 3-203 号線に栄町線
区域区分 用途地域	都市計画区域内 市街化区域 第二種住居地域（※当該事業用地全体を近隣商業地域へ変更予定）	
防火地域	法第 22 条区域	
法定建ぺい率	60%（※近隣商業地域の変更に合わせ、80%へ変更予定）	
法定容積率	200%	
景観条例	景観重点地区として「鶴ヶ城周辺地区」に該当 そのうち、市道幹 I-11 号線に面する一部は「沿道景観形成地区」、市道若 3-182 及び市道若 3-203 号線に面する一部は「天守閣眺望保全地区」、その他の部分は「景観形成推進地区（高さ規制なし）」に該当	
斜線制限	道路斜線：道路幅員 L×1.25（適用距離 20m） 隣地斜線：道路幅員 L×1.25+20m （※用途地域変更後の内容は、次項に示す）	
日影規制	建築物の高さが 10m を超える場合 ：測定面 4m 5 時間/3 時間 （※用途地域変更後は、規制なし）	
ハザードマップ	洪水浸水想定区域：0～0.5m 浸水想定区域に該当 土砂災害警戒区域：該当しない 最大震度：東縁断層帯震度 7、西縁断層帯震度 6 弱のエリアに該当 液状化率：0.1%～1%のエリアに該当	
土壌汚染対策	要措置区域指定なし（3,000 m ² 以上の土地の形質の変更時、要届出）	
埋蔵文化財保護	遺跡「若松城郭内武家屋敷跡」範囲内に該当 試掘調査、遺跡保存に向けての協議、届出・通知が必要	
開発協議	開発協議が必要	

2 用途地域の変更について（予定）

市は、本事業用地全体について、令和7年4月を目処に都市計画法第21条第1項に定められている用途地域の変更を行うことを予定しており、事業提案にあたっては、近隣商業地域とみなすことを認める。

なお、市は、現在の用途地域「第二種住居地域」から「近隣商業地域」へ変更を行うとともに、加えて、地区計画を策定し、基本計画に不整合の用途を制限する予定である。

ただし、民間収益施設として、用途地域の変更を必要とする内容が提案されなかった場合には、用途地域の変更を中止することがある。

変更前	用途地域	第二種住居地域
	法定建ぺい率、容積率	建ぺい率 60%、容積率 200%
	斜線制限	道路斜線：道路幅員 L×1.25（適用距離 20m） 隣地斜線：道路幅員 L×1.25+20m
	日影制限	建築物の高さが 10m を超える場合 ：測定面 4m 5 時間/3 時間
変更後	用途地域	近隣商業地域
	法定建ぺい率、容積率	建ぺい率 80%、容積率 200%
	斜線制限	道路斜線：道路幅員 L×1.5（適用距離 20m） 隣地斜線：道路幅員 L×2.5+31m
	日影制限	なし

3 公共施設等の施設概要

公共施設等の概要は、次のとおりである。その他詳細は、要求水準書にて示す。

【屋内機能】

機 能	規 模	概 要
子どもの 屋内遊び場機能	900 m ²	プレイルーム（トイレ、遊具等用倉庫等含む）、デジタルルーム
相談・多目的 スペース機能	300 m ²	多目的ルーム、診療・相談室、消毒・洗濯室
その他機能 （共用部含む）	800 m ²	風除室（エントランスホール）、オープンスペース、事務室、救護室、スタッフルーム、ロッカー、倉庫、飲食・休憩スペース等
合 計	2,000 m ²	実用途に供する部分

【屋外機能】

機 能	規 模	概 要
駐車場 （公共施設等用）	約 190 台	約 6,000 m ² （その他外構等は含まず）を想定
防災機能	約 150 m ²	備蓄倉庫など
広場・緑地機能	約 3,200 m ²	日常時：ピクニック・憩いの場・イベント実施として活用 災害時：一時避難場所として活用

4 民間収益施設の施設概要

市が期待する民間収益施設の考え方は以下のとおりである。

- ① メイン機能である「子どもの遊び場・子育て支援」との親和性や子育て世代を主とした施設利用者の利便性の向上につながる機能
- ② 周辺の観光施設、文教施設、既存商店街などとの相乗効果が期待でき、観光客等も含めた集客・交流により、地域の賑わいや活気の創出、さらには地域経済の活性化につながる機能
- ③ 市民ワークショップやアンケート結果などの市民ニーズを踏まえた機能
- ④ 民間収益事業の実施にあたっては、民間事業者による開発投資が前提となることから、継続性や実現可能性が高い機能

なお、留意点は以下のとおりである。

- 事業用地周辺の住居環境を過度に妨げるものや市有地で実施するにふさわしくないもの（例：風営法第2条に規定する風俗営業、性風俗特殊営業及び特定遊興飲食店の用に供する施設）は認められない。
- 県有地を市が購入し、一体的な利活用を図る事業であることから、市有地の売却は行わない。そのため、市からの土地購入や第三者への土地転売を前提としたもの（例：一般戸建分譲）等は認められない。
- 市民の活動スペース、書画などの展示スペースについて、民間収益施設内での展開ができるように配慮することが望ましい。
- 地域貢献の観点から、テナント等の地元企業出店や民間収益施設内の業務等への地元企業の参画についても配慮することが望ましい。
- 災害発生時においては、公共施設等と連携して対応を行うことを期待する。

5 各業務に関する提案の条件

統括マネジメント業務、施設整備業務、維持管理業務、開業準備業務及び運営施設の運営業務については、「要求水準書」及び「様式集」に従い、提案書類を作成すること。

6 事業計画に関する提案の条件

事業計画については、「様式集」及び次の事項に従い、提案書類を作成すること。

(1) 設計・建設業務に係る対価

市は、建設JVが実施する設計・建設業務に係る対価を設計・建設工事請負契約に基づき支払う。支払方法の詳細については、「別紙2 対価の支払方法」を参照すること。

(2) 統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価

市は、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価を開業準備委託料又は指定管理料として支払う。支払方法の詳細については、「別紙2 対価の支払方法」を参照すること。

7 物価変動等による対価の改定

施設整備業務、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定の詳細については、「別紙2 対価の支払方法」を参照すること。

8 モニタリングによる対価の減額等

市は、モニタリングを行い、募集要項等で定められた要求水準が満たされていない場合は、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の減額等を行う。モニタリングの考え方・手法等の詳細については、「別紙3 モニタリング実施要領等」を参照すること。

9 提案価格

(1) 本体事業

市が支払う施設整備業務、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の合計金額を本体事業の提案価格として提案すること。

提案上限価格（雨水流出対策施設分を除く）：

4,751,647千円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含む。）

提案上限価格の内訳（参考）については次のとおりとする。本内訳は、本事業の要求水準設定条件として市が想定したものであり、提案に際して市から応募者に指定するものではない。また、開業時期を前倒した場合、発生する追加費用を市は負担しない。

区分	内訳金額 (消費税及び地方消費税を含む。)
設計・建設工事請負代金 (雨水流出対策施設を除く)	2,394,127千円
開業準備委託料及び指定管理料（統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務）	2,357,520千円

なお、要求水準書第2章の2(1)①エで示す雨水流出抑制対策施設については、本体事業である公共施設等の整備業務に含まれる（市が負担する設計・建設工事請負代金に含まれる）が、雨水流出抑制対策の必要規模は民間収益事業用地として開発される敷地面積に左右されることから、上記の提案上限金額の内訳に含まず、次に示す金額の範囲内にて、別途市及び事業者間にて調整するものとする。

区分	上限金額 (消費税及び地方消費税を含む。)
設計・建設工事請負代金のうち、 雨水流出対策施設分	131,957千円

(2) 民間収益事業

民間収益事業用地借地料を民間収益事業の提案価格として提案すること。

第6章 事業者の責任の明確化等の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項

1 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うこととする。

2 委員会の設置

市は、学識経験者及び有識者を中心に構成される「県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。

なお、委員会の委員名等については、事業者選定後の資料にて公表する予定であるが、本事業について委員に故意に接触した者及び接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

3 審査の手順及び方法

(1) 参加資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

(2) 提案審査

「評価基準」に従って、審査委員会において提案書類を総合的に審査・評価する。

(3) 審査項目

審査項目は「評価基準」に示す。

(4) 審査結果

市は、選定委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その審査結果を応募者に対して文書により通知する。また、市ホームページ等で公表する。

第7章 優先交渉権者決定後の手続き

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、基本協定を市と締結しなければならない。

2 S P Cの設立

本事業を実施することと選定された応募者は、基本契約、開業準備委託契約の本契約締結、設計・建設工事請負契約の仮契約締結及び指定管理業務に関する協定の仮協定締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社としてS P Cを設立すること。S P Cの設立に際しては前記第3章の1（1）「応募者の構成等」の要件を満たすこと。

3 事業契約書等の作成

市と優先交渉権者は、事業契約書等（案）に基づき、事業契約書等を作成するものとする。

4 次点交渉権者との協議

(1) 事業契約等の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者と事業契約等の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

(2) 事業契約等締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、事業契約等締結日前日までに優先交渉権者が前記第3章の1「応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

5 事業契約等の締結

(1) 事業契約等の締結

基本契約、開業準備業務委託契約に関して、令和6年12月に本契約を締結する予定である。また、市は、設計・建設工事請負契約に関する議案を令和7年2月市議会定例会議に提出し、公共施設（公の施設）の設置条例に関する議案を令和7年2月市議会定例会議に提出する予定である。

(2) 契約内容

事業契約書等において、事業契約等を締結する建設J V及びS P Cが遂行すべき業務内容、請負代金及び開業準備委託料、指定管理料の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

(3) 事業契約等に係る契約書作成費用

事業契約等の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書等の作成に要

する費用は、優先交渉権者の負担とする。

6 定期借地権設定契約の締結

(1) 定期借地権設定契約の締結

本市と優先交渉権者は、基本協定締結後、民間収益事業に関する協議を行い、民間収益事業用地への定期借地権の設定にあたっての権利義務等を規定した定期借地権設定契約を締結する。

また、定期借地権設定契約の締結後、借地借家法に基づき公正証書の作成手続きを行う。

(2) 借地料の支払及び改定

借地料は、優先交渉権者から提案された面積を前提に、市と優先交渉権者との協議及び敷地境界の確定により算出された民間収益施設用地の面積に、提案された借地料単価を乗じて得た価額にて算出する。

民間収益事業者による借地料、保証金等の支払に係る具体的な手続き等については、市と優先交渉権者において協議にて決定する。

また、固定資産税の評価額の基準年度（3年毎）に合わせて令和9年度より借地料を改定するものとして、当該改定についての協議を行うものとし、改定後の借地料は、以下の改定式に基づいて算定する。

【借地料の改定式】

$$\text{改定後の年額借地料} = \text{従前の年額借地料} \times \text{変動率}$$

※1円未満は切捨て

$$\text{変動率} = \frac{\text{借地料改定日の属する年の固定資産税路線価額}}{\text{従前の借地料改定日の属する年の固定資産税路線価額}}$$

※小数点第2位以下切り捨て

(3) 借地権の譲渡及び転貸

民間収益事業者は、借地権について、第三者への譲渡又は第三者への転貸又は第三者に対する私権の設定をすることは認められない。ただし、建物建設後において、事前に市の承諾を得たときはこの限りでない。

なお、民間収益事業者が第三者へ借地権を譲渡する場合は、新たに借地権を取得する者が定期借地権設定契約において民間収益事業者が市に対して負う全ての義務を継承することを市の承諾の条件の一つとする。

また、不動産証券化や信託受託権の設定を前提とする借地権並びに建物の所有権の第三者への譲渡等を行う場合は、上記条件に加え事前に提案がなされていることも条件とし、提案書にて具体的なスキームやストラクチャーが示されていることを必須条件とする（ただし、市は承諾にあたり民間収益事業の安定性の確保や提案内容の実現性の担保、譲渡先の適格性などを総合的に判断するため、提案がなされていることをもって直ちに承諾するものではない点に留意すること）。

(4) 民間収益施設の設計確認及び承諾

① 基本設計の確認

民間収益事業者は、基本設計完了後、速やかに市の指示する設計図書等を提出すること。

市は、民間収益事業者が行う基本設計について、提案内容等との整合性を確認する。民間収益事業者は、基本設計について市の承諾を受けない限り、実施設計への着手は認められない。

なお、市は、随時、民間収益事業者が行う基本設計の内容及び進捗を確認することができる。また、基本設計の実施中に疑義が生じた場合は、民間収益事業者は市と速やかに協議を行うものとし、必要に応じて、本体事業者との協議も実施すること。

② 実施設計の確認

民間収益事業者は、実施設計完了後、速やかに市の指示する設計図書等を提出すること。

市は、民間収益事業者が行う実施設計について、提案内容等との整合性を確認する。民間収益事業者は、実施設計について市の承諾を受けない限り、民間収益事業用地の引渡しを受けることはできないものとする。

なお、市は、随時、民間収益事業者が行う実施設計の内容及び進捗を確認することができる。また、実施設計の実施中に疑義が生じた場合は、民間収益事業者は市と速やかに協議を行うものとし、必要に応じて、本体事業者との協議を実施すること。

(5) 市への承諾を要する事項

上記(3)にて規定した第三者への借地権の譲渡又は転貸等や指定用途の変更等に当たっては、市への承諾を求めるものとする。

詳しくは、定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)を参照のこと。

(6) 契約満了時等における措置

民間収益事業者は、定期借地権設定契約の契約期間の満了したとき又は契約が解除されたときは、民間収益事業者が建築した建築物等を自己負担で撤去の上、原状回復及び借地権設定登記の抹消及び施設の滅失登記を行い、市に返還すること。

また、民間収益事業者は、定期借地権設定契約の契約期間の満了したとき又は契約が解除されたときは、市に対し、民間収益事業者が事業用地にある建築物等の買取りを請求することは認められない。

(7) 用途地域の変更等がなされなかった場合の措置

第5章の2に示す用途地域の変更等がなされなかった場合の措置は以下の通りとする。

① 用途地域の変更等に影響されない民間収益事業の場合

用途地域の変更等に影響されない民間収益事業の場合、用途地域の変更等がなされなかった場合でも、定期借地権設定契約を締結又は継続し、民間収益事業を実施すること。

② 用途地域の変更を前提とする民間収益事業で、用途地域の変更等が不可能となった場合

定期借地権設定契約を締結していない時点において、用途地域の変更等がなされないことが判明し、用途地域の変更がなされない限り、民間収益事業の継続が困難と判断される場合（民間収益施設の建設が不可能となる場合等）、本市又は優先交渉権者は、相手方に定期借地権設定契約を締結しないことに係る協議を申し入れることができ、合意により定期借地権設定契約を締結しないことができるものとする。

上記により、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合、本市は優先交渉権者が負担した応募に関する費用等につき、合理的な範囲においてこれを負担する。

また、定期借地権設定契約を締結している時点において、用途地域の変更等がなされないことが判明し、用途地域の変更がなされない限り、民間収益施設の整備が困難と判断される場合、本市又は優先交渉権者は、相手方に定期借地権設定契約の解除に係る協議を申し入れることができ、合意により定期借地権設定契約を解除することができるものとする。

上記により、定期借地権設定契約の解除に至った場合、本市は民間収益事業者が負担した応募及び各種検討に要する費用等につき、合理的な範囲においてこれを負担する。

③ 用途地域の変更を前提とする民間収益事業で、用途地域の変更等に遅れが生じた場合

定期借地権設定契約を締結していない時点において、用途地域の変更について、市が目処としている用途変更時期（令和7年4月）より1年以上の遅れが生じることが見込まれることが判明し、用途地域の変更がなされない限り、民間収益事業の継続が困難と判断される場合（民間収益施設の建設が不可能となる場合等）、本市又は優先交渉権者は、相手方に定期借地権設定契約を締結しないことに係る協議を申し入れることができ、合意により定期借地権設定契約を締結しないことができるものとする。

上記により、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合、本市は優先交渉権者が負担した応募に関する費用等につき、合理的な範囲においてこれを負担する。

一方、用途地域の変更等に遅れが生じたものの、定期借地権設定契約の締結に至った場合については、用途地域の変更遅延に伴い発生する優先交渉権者の費用の増額、費用に係る借入金利の発生に対して、本市は責任を負わないものとする。

また、定期借地権設定契約を締結している時点において、用途地域の変更について、市が目処としている用途変更時期（令和7年4月）より1年以上の遅れが生じることが見込まれることが判明し、用途地域の変更がなされない限り、民間収益施設の整備が困難と判断される場合（民間収益施設の建設が不可能となる場合等）、本市又は優先交渉権者は、相手方に定期借地権設定契約を解除することに係る協議を申し入れることができ、合意により定期借地権設定契約を解除することができるものとする。

上記により、定期借地権設定契約の解除に至った場合、本市は民間収益事業者が負担した各種検討に要する費用等につき、合理的な範囲においてこれを負担する。

一方、用途地域の変更等に遅れが生じたものの、定期借地権設定契約を継続する場合については、用途地域の変更遅延に起因する施設整備の遅延に伴い発生する民間収益事業者の費用の増額、費用に係る借入金利の発生に対して、本市は責任を負わないものとする。

7 契約保証金

(1) 設計・建設工事請負契約

建設JVは、契約保証金納付期間内に契約金額の100分の10以上(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げた金額)の契約保証金を納付すること。

(2) 開業準備業務委託契約

SPCは、業務開始日までに委託料の100分の10以上(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げた金額)の契約保証金を納付すること。ただし、市財務規則第105条の規定に該当する場合は、免除とする。

(3) 定期借地権設定契約

民間収益事業者は、定期借地権設定契約の締結日までに借地料の12ヶ月分の契約保証金を納付すること。なお、借地料が改定された場合は、改定後の借地料の12ヶ月分とするよう市・民間収益事業者間にて速やかに調整するものとする。

8 保険

事業者は本事業に関連する保険に加入することとする。

9 リスク管理方針

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、施設整備、開業準備、維持管理・運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスク分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、各種契約に定めるものとする。

第8章 法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第9章 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

事業契約等のうち設計・建設工事請負契約に関する議決については、令和7年2月市議会定例会議に提出する予定である。

2 指定管理者の指定

市は、市議会の議決を得て、公共施設等を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、SPCを同法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者とする。

4 問合せ先

会津若松市 企画政策部 企画調整課

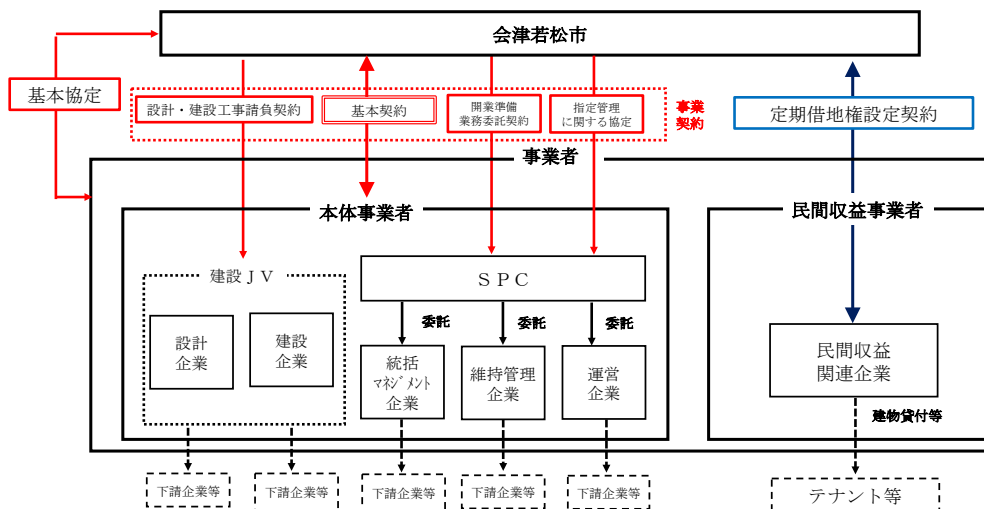
〒965-0873 会津若松市追手町2番41号（追手町第二庁舎）

電子メールアドレス：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp

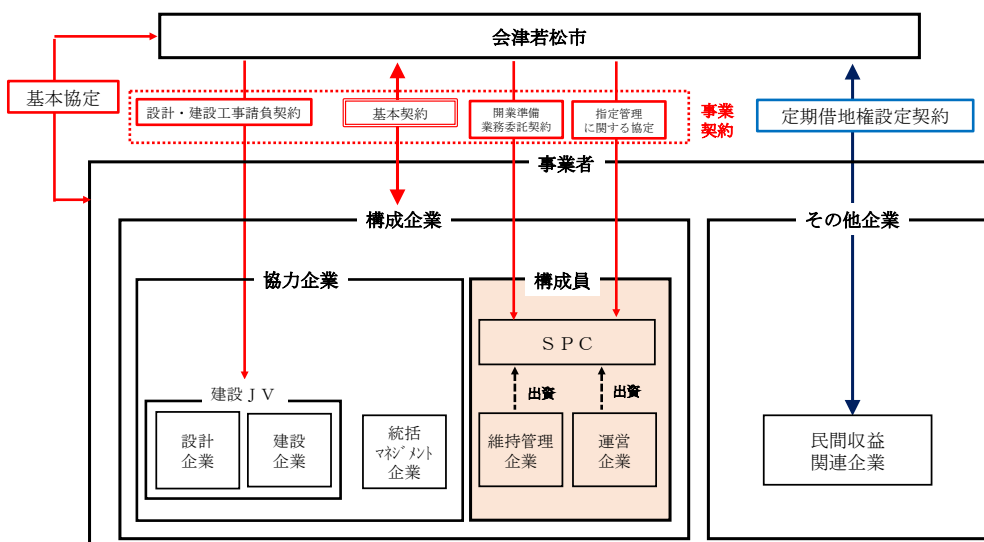
電話番号：0242-39-1201

別紙1 事業スキーム図（例）

【契約スキーム】

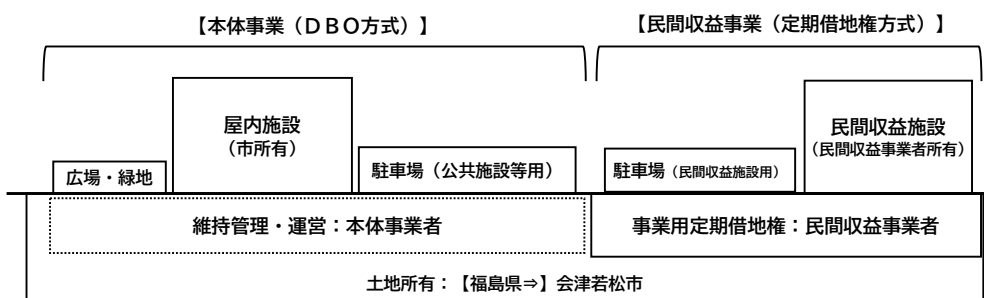


【構成企業等の位置づけ（例）】



- ※ 上記の図では、SPCへ出資を行う構成員が維持管理企業、運営企業（SPCへ出資を行わない協力企業が設計企業、建設企業、統括マネジメント企業）となっているが、あくまで例であり、その他のパターンも存在し、事業者提案にて認められる。構成員及び協力企業の規定については、第3章の1を参考のこと。
- ※ 民間収益関連企業については、民間収益事業のみを実施する場合には「その他企業」の位置づけとなる。一方、構成員又は協力企業の立場として、建設JVを構成する企業（設計企業及び建設企業）又はSPCから直接業務を請け負う者（統括マネジメント企業、維持管理企業及び運営企業）を兼ねることも可能とする。

【土地・建物所有等概念図】



別紙 2 対価の支払方法

1 対価の支払構成

施設整備業務、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払構成は次のとおりである。

費用項目			明細
設計・建設 請負代金	設計業務に係る対価	—	設計業務に係る費用
	建設業務に係る対価	—	建設業務に係る費用
開業準備 委託料	開業準備に係る対価	開業準備 委託料	開業準備業務に係る費用 (開業準備段階における統括マネジメント業務に係る費用を含む)
指定管理料	維持管理及び運営に係る対価	指定 管理料 A	維持管理業務及び運営業務(修繕・更新業務を除く)に係る費用 (維持管理・運営段階における統括マネジメント業務に係る費用を含む)
	修繕・更新に係る対価	指定 管理料 B	修繕・更新業務に係る費用

2 対価の支払方法

施設整備業務、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法は次のとおりである。

費用項目			明細
設計・建設 請負代金	設計業務に係る対価	—	<ul style="list-style-type: none"> 市は、建設 J V が実施する設計業務に係る対価を設計・工事請負契約に基づき支払う。 令和 7 年度において、業務終了後に支払う(ただし、前金払いは可能であるが令和 6 年度には行わない)。
	建設業務に係る対価	—	<ul style="list-style-type: none"> 市は、建設 J V が実施する建設業務に係る対価を設計・工事請負契約に基づき支払う。 令和 7 年度から令和 8 年度までの各年度において、基本的に出来高に応じて支払う(ただし、前金払い、中間前払いは可能)。
開業準備 委託料	開業準備に係る対価	開業準備 委託料	<ul style="list-style-type: none"> S P C は、業務終了後 30 日以内に市に開業準備委託料の請求書を提出す

			<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市は、請求書受理日から 30 日以内に開業準備委託料を一括で支払う。
指定管理料	維持管理及び運営に係る対価	指定管理料 A	<ul style="list-style-type: none"> S P C は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市に指定管理料 A の請求書を提出する。 市は、請求書受理日から 30 日以内に指定管理料 A を支払う。 第 1 回支払時期は、令和 9 年度第 2 四半期終了後の請求からとし、計 59 回に分け各回均等で支払う。
	修繕・更新に係る対価	指定管理料 B	<ul style="list-style-type: none"> S P C は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市に指定管理料 B の請求書を提出する。 市は、請求書受理日から 30 日以内に指定管理料 B を支払う。 第 1 回支払時期は、令和 9 年度第 2 四半期終了後の請求からとし、計 59 回に分けて支払う。 5 年毎に区分し、それぞれの区分における各回の支払を同額にするものとする。

【指定管理料の支払い時期】

費用項目		支払日
第 1 四半期	4 月 1 日～ 6 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理料： 請求書受領日から 30 日以内
第 2 四半期	7 月 1 日～ 9 月 30 日	
第 3 四半期	10 月 1 日～ 12 月 31 日	
第 4 四半期	1 月 1 日～ 3 月 31 日	

3 物価変動による改定

(1) 施設整備業務に係る対価の改定

設計・建設工事請負契約に定める。

(2) 統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定

① 改定の条件

開業準備委託料、指定管理料 A 及び指定管理料 B は、物価変動に基づき年 1 回改定することができるものとし、応募者が提案する金額に物価変動を勘案して定まる額とする。

ただし、前回改定時（初回は契約締結年度）からの物価変動が±1.5%以内の場合には改定しない。なお、変動の大小にかかわらず、SPCは、市へ書面により毎年報告を行う。

毎年、5月末時点で公表されている最新の指標（直近12か月分の平均値）に基づき見直しを行い、翌年度の委託料を確定する。

改定された指定管理料は、翌年度の第1四半期（6月末）以降の支払に反映させる。

なお、開業準備業務料は、令和8年5月末で公表されている最新の指標に基づき見直しを行い、業務終了時に支払う開業準備委託料を確定するものとする。

② 改定の計算方法

開業準備委託料、指定管理料A及びBについて、費用区分は次のとおりとする。

費用項目	区分	
開業準備委託料、 指定管理料A	I 人件費	
	II 光熱水費	II-1 電気代金
		II-2 ガス料金
		II-3 水道料金
		II-4 下水道料金
		II-5 その他
III その他費用		
指定管理料B	IV 修繕・更新費用	

開業準備委託料、指定管理料A及びBの物価変動による改定の計算式は次のとおりである。

$$Y = X \times \alpha$$

Y: 改定後の各支払額

X: 改定前の各支払額

α : 改定率（= 改定時の指数/前回改定時の指数）

- ※ 当該指数については下記③に示すとおりである。
- ※ 改定が行われるまでは契約締結年度における当該指数を前回改定時の指数とする。
- ※ 当該指標（直近12か月分の平均値）に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。
- ※ 当該改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
- ※ 改定後の当該費用に小数点以下の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

③ 物価変動の判断に用いる指数

物価変動の判断に用いる指数は次のとおりとする。

費用項目		区分
区分Ⅰ		毎月勤労統計調査（厚生労働省）： 賃金指数（きまって支給する給与／調査産業計）
区分Ⅱ	Ⅱ－１	消費税を除く国内企業物価指数（日本銀行調査統計局）：事業用電力
	Ⅱ－２	消費税を除く国内企業物価指数（日本銀行調査統計局）：都市ガス
	Ⅱ－３	事業者が提案した使用水量に対する市上下水道局の水道料金に基づき計算された合計金額を提案使用水量で除した水道料金単価
	Ⅱ－４	事業者が提案した使用水量に対する市上下水道局の下水道料金に基づき計算された合計金額を提案使用水量で除した水道料金単価
	Ⅱ－５	消費者物価指数（総務省統計局）： 品目別価格指数「プロパンガス」、「灯油」、「他の光熱」 （上記については、事業者提案により必要有無を判断する）
区分Ⅲ		消費税を除く国内企業物価指数（日本銀行調査統計局）：総平均
区分Ⅳ		建設物価（一般財団法人建設物価調査会）： 建設費指数（事務所S－工事原価、仙台）

- ※ 消費税率変更があった場合には、物価指数の特性を踏まえつつ、消費税率変更の影響を合理的に除外した上で計算する。
- ※ 指標は、契約締結時に事業者提案を踏まえ、市と協議により変更することも可能とする。
- ※ 用いている指標がなくなる、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなるなどの場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

④ 消費税及び地方消費税の改正による改定

消費税及び地方消費税が改正された場合、市のSPCへの支払に係る消費税及び地方消費税については、市が改定内容に合わせて負担する。

別紙3 モニタリング実施要領等

1 モニタリングの基本的な考え方

市は、本体事業者が事業契約書等に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と本体事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、開業準備委託料及び指定管理料の減額を目的とするのではなく、市と本体事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

2 モニタリングに関する費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

3 モニタリングの実施内容

(1) モニタリングの実施方法

① 開業準備段階におけるモニタリング

ア 定期モニタリングの実施

市は、本体事業者が提出する月次報告書及び開業準備報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月次報告書及び開業準備報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議の上定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び本体事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を本体事業者に通知する。

市は、本体事業者に、説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の開業準備業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

② 維持管理・運営段階におけるモニタリング

ア 定期モニタリングの実施

市は、本体事業者が提出する月次報告書、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議の上定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を本体事業者に通知する。

市は、事業者に、説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運営業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①セルフモニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次報告書、四半期報告書及び年次報告書（開業準備段階においては、月次報告書及び開業準備報告書）を作成・提出	月次報告書、四半期報告書及び年次報告書（開業準備段階においては、月次報告書及び開業準備報告書）の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置法

市は、モニタリングの結果、統括マネジメント業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、次の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに係る業務の是正を行うよう事業者に対して是正勧告を書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	重大な未達 (10 ポイント)	軽微な未達 (当初0 ポイント、是正が認められないと判断する場合3 ポイント)
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・ 業務の放棄、怠慢 ・ 要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・ 善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・ 市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・ 業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・ 業務報告書への虚偽記載 ・ 市からの指導・指示に合理的理由なく従わない等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の職員等への対応不備 ・ 業務報告書の不備 ・ 関係者への連絡不備 ・ 上記以外の要求水準の未達又は事業契約等の違反等
開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設を開館するに当たり、明らかに重大な支障がある場合等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設を開館することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合等
維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の全部が1日中使用できない ・ 利用料金徴収代行の不備 ・ 災害時等における防災設備等の未稼働等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設、設備の一部が使用できない等

② 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

③ 開業準備委託料又は指定管理料の支払留保

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市は開業準備委託料又は指定管理料の支払について、是正が確認されるまで留保することができる。

④ 統括マネジメント企業、運営企業又は維持管理企業の変更

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該統括マネジメント業務、運営業務又は維持管理業務を担当している運営企業又は維持管理企業の変更を事業者に要求することができる。

⑤ 開業準備業務委託契約又は指定管理業務に関する協定の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、開業準備業務委託契約又は指定管理業務に関する協定を解除することができる。

ア 上記③の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

イ 事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該業務を担当している企業の代替企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

⑥ 開業準備委託料又は指定管理料の減額

ア 開業準備段階におけるモニタリング

減額対象は開業準備段階におけるモニタリングについては開業準備委託料とし、開業準備段階を対象に減額ポイントの累計を行い、当該委託料から当該減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、累計された減額ポイントが 10 ポイント以下の場合には当該開業準備委託料の減額を行わない。加算された減額ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、開業準備段階において累計された減額ポイントは、維持管理・運営期間に繰り越されることはない。減額ポイントは、下記イに示すとおりとする。

イ 維持管理・運営段階に関するモニタリング

減額対象は維持管理・運営段階におけるモニタリングについては指定管理料 A 及び B とし、当該四半期を対象に減額ポイントの累計を行い、当該指定管理料から当該指定管理料に累計減額ポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計された減額ポイントが 10 ポイント以下の場合には当該指定管理料の減額を行わない。加算された減額ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。

また、四半期ごとに累計された減額ポイントは、翌期に繰り越されることはない。減

額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

累計減額ポイント (X)	当該四半期の指定管理料減額割合
1～10 ポイント	0%
11～100 ポイント	$0.5 \times (\text{累計減額ポイント}) \%$
101 ポイント～	100%

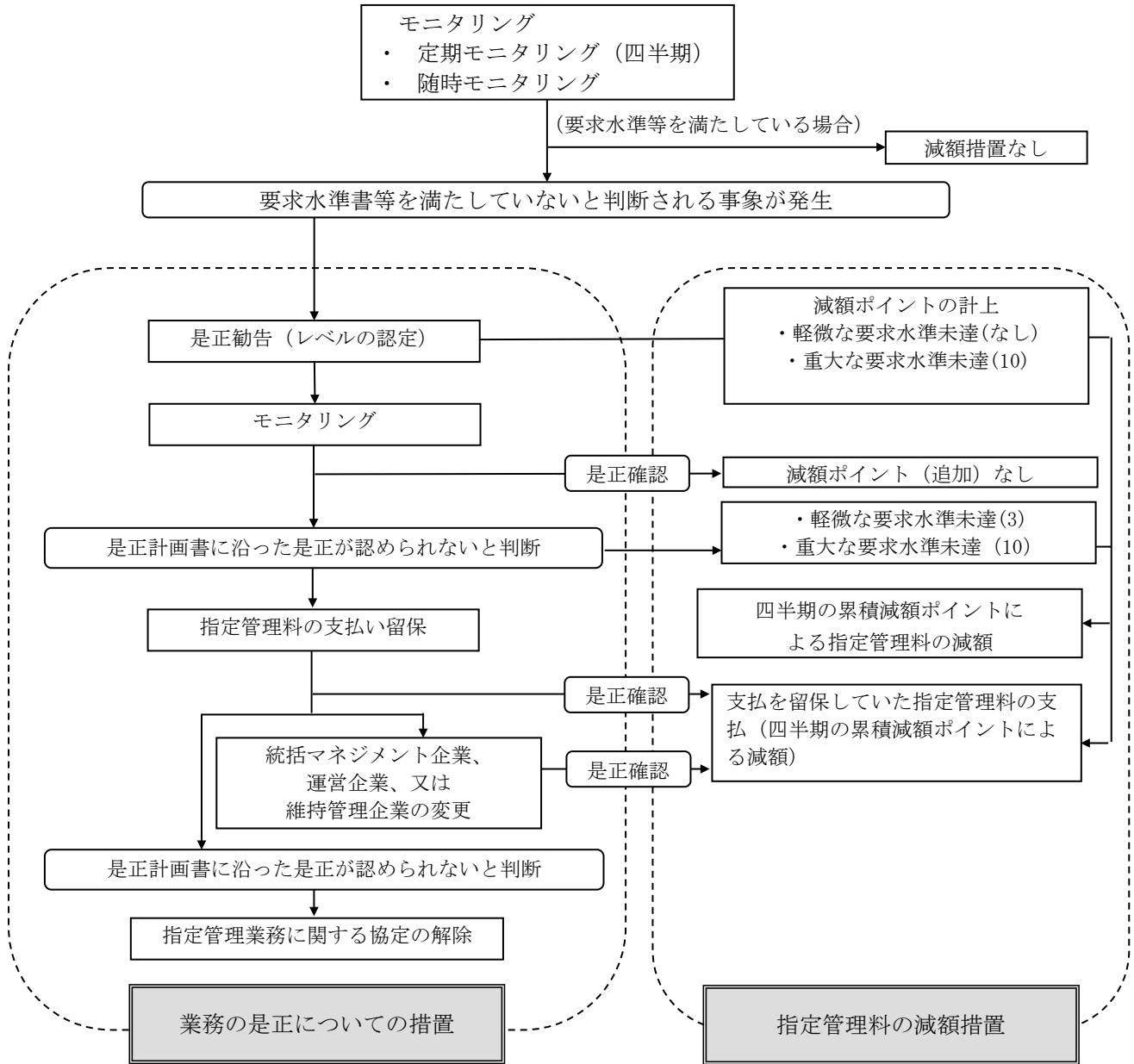
⑦ やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

イ 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

指定管理料のモニタリングの流れ



※開業準備段階におけるモニタリングの場合、開業準備期間とする。また、指定管理業務に関する協定は開業準備業務委託契約、指定管理料は開業準備委託料に読み替えるものとする。