がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業

実施方針

令和８年９月 25 日

（令和８年 11 月 27 日修正）

蒲　郡　市

はじめに

蒲郡市（以下「市」という。）は、がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業を「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ことを予定している。

この実施方針は、PFI 法に準じた特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、「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の実施に関する基本方針」（平成 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号。以下「PFI 基本方針」という。）、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 13 年 1 月 22 日）等に準じ、本事業の実施に関する方針として定めたものである。

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 特定事業の選定方法等に関する事項 3

第２ 民間事業者の募集及び選定に関する事項 5

１ 事業者選定の方法 5

２ 選定の手順及びスケジュール（予定） 5

３ 応募手続等 5

４ 応募者の参加資格要件 7

５ 提案の審査及び事業者の選定に関する事項 11

６ 契約に関する基本的な考え方 13

７ 提出書類の取扱い 14

第３ 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項 16

１ リスク分担の考え方 16

２ 要求する性能等 16

３ 事業者の責任の履行の確保に関する事項 16

４ 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項 16

第４ 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 18

１ 立地に関する事項 18

２ 施設要件等に関する事項 18

第５ 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 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 基本的な考え方 20

２ 本事業の継続が困難となった場合の措置 20

第７ 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

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

第８ その他特定事業の実施に関し必要な事項 22

１ 情報公開及び情報提供 22

２ 市議会の議決 22

３ 応募に伴う費用の負担 22
４ 問合せ先 22

◆　用語の定義

用語	定義
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
各業務	統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務、開業準備業務、維持管理業務をいう。
事業用地	本事業の敷地をいう。
本施設	本事業で整備する複合施設（共創機能、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能を含む。）をいう。
現図書館	既存の蒲郡市立図書館（蒲郡市宮成町 1 番 1 号）をいう。
図書館分室	現図書館及び本施設図書館機能の分室（大塚公民館分室、東部公民館分室、三谷公民館分室、西浦学園内分室、塩津地区学校複合施設分室、蒲郡文化広場分室、太陽の家分室）をいう。
現市民会館	既存の蒲郡市民会館（蒲郡市栄町 3 番 30 号）をいう。
現子育て支援センター	既存の蒲郡市中央子育て支援センター（蒲郡市八百富町二丁目 36 番地）をいう。
公共施設	国や地方公共団体が設置・管理する施設をいう。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び要求水準書案（別紙資料・参考資料を含む。）を示す。
募集要項等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書（別紙資料・参考資料を含む。）、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにこれら資料に対する質問及びこれに対する回答を示した書面の全てをいう。
事業提案書	資格審査通過者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書、市からの質問に対する回答及び事業契約締結までに提出したその他一切の提案をいう。
モニタリング	事業者が実施する業務について要求水準書等を満たしているか、市が監視・確認する行為をいう。
セルフモニタリング	事業者が実施する業務について要求水準書等を満たしているか、自ら監視・確認する行為をいう。
応募者	統括管理、設計、建設、工事監理、運営、開業準備及び維持管理業務の能力を有し、本事業に参加する企業又は複数企業からなるグループをいう。
資格審査通過者	参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した者をいう。
選定委員会	DBO 事業実施に必要となる事項の検討及び事業提案書の審査を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成する組織をいう。
優先交渉権者	選定委員会から最優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
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、事業契約締結のために、必要とする権利、義務及び手続について定めるものをいう。
基本契約	事業者に本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。
設計・工事請負契約	本事業の設計・建設及び工事監理の実施のために、基本契約に基づき、市と事業者が締結する契約をいう。
指定管理協定	本事業の運営、開業準備及び維持管理の実施のために、基本契約に基づき、市と事業者が締結する協定をいう。
事業契約	基本契約、設計・工事請負契約及び指定管理協定の総称をいう。
基本事業	本施設において事業者が必ず実施する、共創機能、図書館機能、ホール機能、こども・子育て機能に係る事業であり、市が支払う対価の範囲に含まれるものをいう。要求水準書又はその別紙資料において指定するものを除き、内容は事業者の提案により定める。

用語	定義
自主事業	本施設を用いて事業者が実施できる事業であり、市が支払う対価の範囲に含まれないものをいう。事業者が任意で実施し、内容は事業者の提案により定める。
付帯事業	事業用地内に本施設の別棟又は合築施設等として整備する民間収益施設において、民間収益事業者が任意で実施するものをいう。事業に係る全ての費用を民間収益事業者が負担し、内容は事業者の提案により定める。

◆ **別紙資料一覧**

番号	資料名
別紙	リスク分担表（案）

◆ **様式一覧**

番号	資料名
様式 1	実施方針等に関する説明会・現地見学会参加申込書
様式 2	実施方針等に関する質問書
様式 3	貸与資料交付申込書
様式 4	貸与資料の破棄業務の遵守に関する報告書

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

がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業

（２）対象となる公共施設及び位置づけ

ア　対象となる公共施設

本事業で整備する複合施設

イ　位置づけ

市は、上記の施設を地方自治法（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づける。

（３）本施設の管理者

蒲郡市長

（４）事業の背景及び基本的な考え方

蒲郡市の文化芸術、学びや教養を長年にわたり支えてきた現市民会館及び現図書館は、いずれも建設から 50 年以上が経過し、老朽化や耐震性に課題を有している。また、人口減少や少子高齢化、デジタル技術の進展、生活様式や価値観の多様化等により、市民が公共施設に求める役割やサービスも変化している。

こうした状況を踏まえ、市はこれらの施設の再整備を「全市利用型施設　リーディングプロジェクト」として位置づけ、基本構想等を策定するとともに、市民や専門家等の意見を取り入れながら、本施設の基本理念・コンセプト、基本方針、事業・サービス等を定めてきた。

本事業は、基本理念である「共創」、基本方針である「融合」及び「成長」に基づき、共創機能、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能を複合化し、各機能の専門性や特性を活かしながら、それらを有機的に結びつけることで、新たな価値を創出することを目的とする。

本施設は、蒲郡市の中央図書館として、これまで培ってきた基本的な図書館サービスを確実に継承するとともに、静かに読書や学習に集中できる環境と、人が集い、語らい、学び合う環境をともに備え、両者の共存を図る。また、市のメインホールとして、文化芸術活動を支える役割を担う。

こうした役割を基盤として、誰もが気軽に訪れ、自分らしく過ごすことのできる居場所となるとともに、施設全体で市民の多様な学びや活動、交流を支える拠点となることで、「共創」の実現につなげることを目指す。

本施設の整備・運営にあたっては、各機能が本来担う役割を確実に果たせるよう、専門性、利便性、快適性、安全性等を確保し、市民一人ひとりの多様な目的や過ごし方に応じた利用環境を整えた上で、各機能の融合と成長を通じて、複合化による新たな価値の創造を期待する。

（５）整備及び維持管理・運営の方針

本事業は、約 14 年間にわたり、本施設の整備及び維持管理・運営を包括的に実施する事業であることから、事業者は、各業務の実施を総合的に管理するだけではなく、業務実施体制及び業務内容を最適化する「マネジメント」、品質、工期、コストの「コントロール」、融合と成長のもとで、常に事業・サービスを企画・立案し、要求水準に対する「付加価値の創出」を行うものとする。

（６）事業範囲

事業者が、事業者による統括管理のもと、本施設の整備を行い、本施設の維持管理及び運営を遂行することを本事業の事業範囲とする。具体的な業務内容については、要求水準書において示す。なお、設計業務、建設業務及び工事監理業務をあわせて「整備業務」、維持管

理業務及び運営業務をあわせて「維持管理・運営業務」という場合がある。

ア　統括管理業務
イ　設計業務
ウ　建設業務
エ　工事監理業務
オ　運営業務
カ　開業準備業務
キ　維持管理業務

（７）市が実施する業務

下記の業務については、本事業とは別に市が実施する。ただし、ウ及びエは、本事業とは別途の委託業務として、市と事業者で協議の上、事業者に委託する予定であり、現時点では令和 13 年度頃からの委託開始を予定している。

ア　生涯学習機能に係る事業の実施
イ　直営事務室の運営
ウ　図書館分室に係る業務
エ　学校図書館の運営支援

（８）事業方式

本事業は、PFI 法に準じて、事業者が本施設の設計・建設・工事監理・維持管理及び運営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ことを想定している。

（９）事業スケジュール（予定）

令和 14 年 3 月 1 日の本施設の供用開始を前提に、事業スケジュールを表 1 のとおりとする。なお、設計業務の完了時期は事業者の提案に委ねるが、市としては令和 11 年 7 月を目安として想定している（建築確認申請を含む。）。また、建設期間については、開業準備に必要な期間を確保し、令和 14 年 3 月 1 日の供用開始に支障がない場合に限り、事業者の提案により、表 1 に示す建設期間の終期を延長することを認める。

表１　全体事業スケジュール（予定）

項目	事業期間等
基本協定の締結	令和 9 年 10 月頃
事業契約の締結	令和 9 年 12 月頃
統括管理期間	事業契約締結日　～　令和 24 年 3 月 31 日
設計・建設期間	事業契約締結日　～　令和 13 年 10 月 31 日
開業準備期間	事業契約締結日　～　供用開始日の前日
供用開始日	令和 14 年 3 月 1 日
維持管理・運営期間	供用開始日　～　令和 24 年 3 月 31 日

（10）事業者の収入及び費用に関する事項

ア　市が支払う対価

市は、事業者が行う統括管理業務、整備業務、運営業務、開業準備業務及び維持管理業務に関する費用につき、事業者の提案金額を基に決定した金額を事業者に支払う。支払時期の詳細は募集要項等において示す。

（ア）整備業務に係る対価

市は、事業者が本事業に要する費用のうち、整備業務及び当該業務に係る統括管理業務に関する対価を、市と事業者が締結する設計・工事請負契約に定めるところに従って支払うものとする。

（イ）運営業務、開業準備業務、維持管理業務に係る対価

市は、事業者が本事業に要する費用のうち、運営業務、開業準備業務、維持管理業務及び当該業務に係る統括管理業務に関する対価を、市と事業者が締結する指定管理協定に定めるところに従って支払うものとする。

イ　施設運営収入

事業者は、維持管理・運営業務を実施することにより、次の収入を自らの収入として直接収受することができるものとする。

（ア）利用料金収入

・本施設に関する設置管理条例（以下「施設条例」という。）に定める利用料金

なお、施設条例改正等により利用料金が変更になった場合は、収支計画について改めて協議する。

（イ）基本事業収入

・基本事業の実施に係る入場料、参加料収入
・基本事業で規定する活動託児に係るサービス収入
・基本事業の実施にあたって、事業者が獲得・活用する外部資金（助成金・補助金等）に係る収入

（ウ）飲食・物販スペース運営業務による収入

・事業者が整備する飲食・物販スペースを用いて、事業者が独立採算で実施するカフェ・ショップ等の運営に係る収入

（エ）自主事業収入

・本施設を用いて、事業者が独立採算かつ任意で実施する事業に係る収入

（オ）その他収入

・コピー代等、事業・サービスの提供に際して基本的に必要となる、施設利用者に対するサービスに係る収入等

ウ　付帯事業収入

事業用地内に本施設の別棟又は合築施設等として整備する民間収益施設を用いて、民間収益事業者が独立採算かつ任意で実施する事業に係る収入

エ　事業者が支払う費用

事業者は、維持管理・運営業務を実施することにより、次の費用を支払うものとする。

（ア）行政財産の目的外使用許可に係る使用料

飲食・物販スペース運営業務については、指定管理者の指定とは別に、市より行政財産目的外使用許可を受け、使用料を納付することとする。詳細は、要求水準書において示す。

また、このほか、施設条例の設置目的外で事業者が実施する業務については、指定管理者の指定とは別に、市より行政財産目的外使用許可を受け、使用料を納付することとする。

（イ）行政財産の貸付に係る賃貸料

事業用地内に本施設の別棟又は合築施設等として民間収益施設を整備し、収益事業を行う場合については、指定管理者の指定とは別に、市より行政財産の貸付を受け、賃貸料を納付することとする。詳細は、要求水準書において示す。

（11）事業に必要な根拠法令等

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（施行令及び施行規則等を含む。）、条例（施行細則等を含む。）、規則、要綱、要領、計画、基準等を遵守しなければならない。関係法令等の具体名称は、要求水準書に示すものとする。

２　特定事業の選定方法等に関する事項

（１）特定事業の選定にあたっての考え方

PFI 基本方針及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」などを踏まえ、本事業を PFI 法に準じて実施することにより、市自らが実施する場合と比較して効率的かつ効果的に本事業が実施されると認められる場合に、実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定

事業として選定する。

（２）特定事業の選定手順

市は、特定事業の選定にあたり、次の手順により客観的評価を行う。

ア　公共負担の定量的評価

本事業を市自らが実施する場合の公共負担額と DBO 方式で実施する場合の公共負担額を比較することにより定量的に評価する。

イ　DBO 方式で実施することの定性的評価

本事業を DBO 方式で実施する場合に、本施設の整備及び維持管理・運営の水準の向上が確認されること、市の求めるスケジュールに間に合うこと等、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果について、定性的な観点から評価する。

ウ　上記ア、イを踏まえた総合評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに本実施方針等に関する質問、意見及び提案を総合的に勘案し、本事業を DBO 方式で実施することの適否を評価する。

（３）特定事業の選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、令和 9 年 1 月上旬に市公式ウェブサイトにおいて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

第２　民間事業者の募集及び選定に関する事項

１　事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式を採用するものとする。

２　選定の手順及びスケジュール（予定）

事業者の選定にあたっては、表 2 の手順及びスケジュールで実施することを予定している。

表 2　選定の手順及びスケジュール（予定）

日程	内容
令和 8 年 9 月 25 日（金）	実施方針等の公表
令和 8 年 10 月 7 日（水）	実施方針等に関する説明会・現地見学会の参加申込受付締切
令和 8 年 10 月 19 日（月）	実施方針等に関する説明会・現地見学会の実施
令和 8 年 10 月 23 日（金）	実施方針等に関する質問受付締切
令和 8 年 11 月 27 日（金）	実施方針等に関する質問回答の公表
令和 9 年 1 月上旬	特定事業の選定、公募（募集要項等の公表・交付）
令和 9 年 1 月下旬	募集要項等に関する質問回答（資格審査に関するもの）の公表
令和 9 年 2 月中旬	募集要項等に関する質問回答（資格審査に関するもの以外）の公表
募集要項等の公表日～ 令和 9 年 2 月下旬	参加表明・資格審査書類の受付期間 A
令和 9 年 2 月下旬～ 令和 9 年 3 月下旬	参加表明・資格審査書類の受付期間 B
順次	資格審査結果の通知
令和 9 年 3 月中旬	第 1 回競争的対話の実施時期 A
令和 9 年 4 月中旬	第 1 回競争的対話の実施時期 B
令和 9 年 4 月下旬	第 1 回競争的対話回答の公表
令和 9 年 5 月中旬～下旬	第 2 回競争的対話の実施時期
令和 9 年 7 月下旬	事業提案書の受付締切
令和 9 年 9 月下旬	優先交渉権者の決定
令和 9 年 10 月頃	基本協定の締結
令和 9 年 11 月中旬	事業契約の仮契約の締結
令和 9 年 12 月頃	事業契約の締結

３　応募手続等

（１）実施方針等に関する説明会・現地見学会

本事業への民間事業者の参入促進のため、次のとおり、実施方針等に関する説明会及び現地見学会を開催する。参加希望者は、「様式 1 実施方針等に関する説明会・現地見学会参加申込書」を令和 8 年 10 月 7 日（水）17 時までに蒲郡市市民生活部共創共生課みらいキャンバス準備室へ提出すること。提出方法の詳細は、様式 1 を参照すること。

開催日時：令和 8 年 10 月 19 日（月）13 時から 17 時（予定）まで

開催場所：説明会　蒲郡市民会館　会議室 1

現地見学会　事業用地、現市民会館、現図書館ほか

※複数の施設を移動する予定のため、各施設間の移動手段（車両等）を各自で用意すること。

（２）実施方針等に関する質問受付、回答公表

実施方針等の公表日から令和 8 年 10 月 23 日（金）17 時までの間、蒲郡市市民生活部共創共生課みらいキャンバス準備室において、実施方針等に関する質問を電子メールにて受け付ける。電子メールの件名欄に必ず、「【がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業】実施方針等に関する質問書」と記入すること。なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。質問の書式については、「様式 2 実施方針等に関する質問書」を参

照すること。質問に対する回答は、令和8年11月27日（金）に公表する予定である。

なお、質問に対する回答は、質問者をはじめとした民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等、民間事業者の権利、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認めるものを除き、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

また、実施方針等に関する質問を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容について見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

（３）資料の貸与

様式に定める書類の提出を条件とし、貸与資料の交付を次のとおり行う。

ア　申込方法

貸与資料の交付を希望する者は、「様式3 貸与資料交付申込書」を第8の4に記載の問合せ先に直接又は電子メールにて提出すること。貸与資料の交付方法については、提出資料の内容が確認できた者に対して別途通知する。

イ　貸与する資料

市は、以下の資料（要求水準書の参考資料）を希望者に貸与する。

・参考1　敷地計画図
・参考2　道路計画図
・参考3　既存工作物図
・参考4　インフラ予定図
・参考5　地質調査報告書
・参考6　地歴調査報告書

ウ　貸与資料の交付

受付期間：令和8年9月25日（金）～事業提案書の受付締切まで
貸与場所：蒲郡市市民生活部共創共生課みらいキャンバス準備室

エ　破棄

貸与資料の交付を受けた者は、その使用を終えた時点で責任をもって破棄し、「様式 4 貸与資料の破棄業務の遵守に関する報告書」を令和9年10月29日（金）までに、第8の4に記載の問合せ先に直接又は電子メールにて提出すること。

（４）特定事業の評価及び選定、公表

市は、実施方針等に対する民間事業者等からの意見を踏まえ、本事業をDBO事業として実施することの適否を評価し、DBO事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

（５）公募、募集要項等の公表・交付

市は、実施方針等に対する民間事業者等からの質問・意見等を踏まえ、令和9年1月上旬に公募を行い、募集要項等を市公式ウェブサイトにおいて公表・交付する。

（６）募集要項等に関する質問受付、回答公表

募集要項等に記載されている内容について質問を受け付けるものとする。質問の受付及び質問に対する回答公表は、資格審査に関するもの、資格審査に関するもの以外の順に、分けて実施することを予定している。

質問に対する回答は、民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等、民間事業者の権利、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認めるものを除き、市公式ウェブサイトにおいて公表する。なお、質問の提出及び回答の公表方法については、募集要項等において示す。

（７）参加表明・資格審査書類の受付、資格審査結果の通知

本事業の応募者から参加表明書及び資格審査に必要な書類を受け付け、資格審査を行い、

審査結果は、応募者に通知する。参加表明・資格審査書類は、受付期間 A、受付期間 B に分けて受け付け、各期間に受け付けた書類について、それぞれ第 1 回競争的対話の実施時期 A、実施時期 B の一定期間前までに資格審査結果を通知することを予定している。なお、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、募集要項等において示す。また、資格審査を通過しなかった応募者は、市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

（８）競争的対話の実施

資格審査通過者を対象に、市は、競争的対話を実施する予定であり、①市の意向（本事業の特性・コンセプト、提案を求めたいポイント等）への理解を促進、②官民の役割分担やリスク分担への齟齬の最小化、③本事業において市が要求する施設整備水準・サービス水準（以下「要求水準」という。）の未達の防止、④それらをもって創意工夫の発揮により優れた提案を求めることを主な目的としている。

結果内容（質疑応答等）については、当該資格審査通過者の特殊な技術・ノウハウ等、その権利や競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると認めるものを除き、市公式ウェブサイトにおいて公表する予定である。また、結果内容について、市公式ウェブサイトにおける公表とは別途、各資格審査通過者へ個別に通知する予定である。

第 1 回競争的対話は、受付期間 A に参加表明した資格審査通過者は実施時期 A、受付期間 B に参加表明した資格審査通過者は実施時期 B に実施することを想定している。第 2 回競争的対話は、受付期間の別を問わず、令和 9 年 5 月中旬～下旬の実施を予定している。なお、具体的な実施内容・方法、時期については、募集要項等において示す。

（９）事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した事業提案書の提出を求める。なお、事業提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項等において示す。

４　応募者の参加資格要件

（１）特別目的会社の設立について

応募者を構成する企業の一部は、基本協定の締結後に会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立しても構わない。なお、【SPC を設立する場合】又は【SPC を設立しない場合】における応募者は、以下の企業によって構成される。

【SPC を設立する場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募及び事業に必要な諸手続を一貫して担当する者であり、SPC に対して出資し、SPC が直接業務を委託し、又は請け負わせることを予定する者。
構成員	応募者のうち、代表企業以外の者であり、SPC に対して出資し、SPC が直接業務を委託し又は請け負わせることを予定する者。
協力企業	応募者のうち、SPC に対して出資を行わない者であり、SPC が直接業務を委託し又は請け負わせることを予定する者。

【SPC を設立しない場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募及び事業に必要な諸手続を一貫して担当する者。
構成員	応募者のうち、代表企業以外の者。
協力企業	―（想定されない）

なお、本事業の基本理念及び基本方針の達成のため、業務プロセスの最適化や業務の品質

管理の観点から、事業期間の途中において、代表企業を交代することを可とする（SPC の設立の有無は問わない。）。代表企業に求める役割の詳細は、要求水準書において示す。

ただし、SPC を設立しない場合は、以下の点に留意すること。

・整備業務及び維持管理・運営業務について、複数の企業で業務を実施する場合は、共同企業体を結成することとし、（3）及び（4）に規定する参加資格要件を満たすこと。この場合は、あらかじめ出資比率、組織、役割等を記載した共同企業体結成の協定書及び共同企業体の代表者への委任状を、事業提案書とともに提出すること。共同企業体の存続期間は、各共同企業体が締結する契約の契約期間とする。
・代表企業及び構成員の役割分担が明確になっていること。
・代表企業及び構成員が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該企業がこれを負担すること。

（２）応募者の構成等

ア　応募者は、本事業について次の業務を実施する企業が構成員又は協力企業として含まれるグループとする。
・本施設の統括管理業務を行う企業
・本施設の設計業務を行う企業
・本施設の建設業務を行う企業
・本施設の工事監理業務を行う企業（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定に基づき配置するものとする。）
・本施設の運営業務を行う企業
・本施設の開業準備業務を行う企業
・本施設の維持管理業務を行う企業

イ　複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができることとする。

ウ　応募者の構成員及び協力企業が、他の応募者の構成員、協力企業又は再委託等予定先（事業提案書に記載する再委託先及び下請負人をいう。）として公募に参加することはできないものとする。

エ　応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業と資本面又は人事面において関連がある者でないものとする。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

オ　蒲郡市内に本社、本店、支店又は営業所を置く企業が、応募者又はそれ以外の再委託先等として本事業に加わる等、地域経済への配慮があれば望ましい。

（３）応募者の参加資格要件等

応募者の構成員及び協力企業となる企業は、以下の要件を全て満たすこと。ただし、エ、シについては募集要項等の公表日から当該要件を満たしていること。

ア　PFI 法第 9 条の規定に該当しない者であること。

イ　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者であること。

ウ　地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により蒲郡市工事請負契約に係る指名停止等の措置要領若しくは蒲郡市物品購入等の契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用しない者であること。

エ　指名停止の措置を受けていない者であること。

オ　蒲郡市入札参加資格者名簿に登録している、又は登録の手続中であること（業者区分、業種名、種目名を問わない）。

カ　法人税、消費税及び地方消費税の滞納がない者であること。愛知県に納税義務のある者

にあっては、法人県民税、法人事業税（特別法人事業税、地方法人特別税を含む。）及び自動車税の滞納がない者であること。また、蒲郡市に納税義務のある者にあっては、蒲郡市税の滞納がない者であること。

キ　会社法第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされていない者であること。

ク　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者（同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続の申立てを含む。）であること。

ケ　民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を含む。）であること。

コ　破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立てがなされていない者（同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）であること。

サ　中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）、中小企業団体の組織に関する法律（昭和 32 年法律第 185 号）又は商店街振興組合法（昭和 37 年法律第 141 号）によって設立された事業協同組合等においては、当該組合の組合員が本公募に参加しようとしない者であること。ただし、物品の納入、製造の請負又は役務の提供に係る官公需適格組合の証明を受けている組合にあっては、特別な理由があり適当と認める場合に限り、上記にかかわらず本公募に参加することができる。

シ　蒲郡市が行う調達契約等からの暴力団排除に関する要綱に基づく排除措置を受けていない者であること。

ス　以下に示す者でないこと。又は、これらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

・選定委員会の委員、又は当該委員が属する企業
・三菱 UFJ リサーチ＆コンサルティング株式会社
・株式会社シアターワークショップ
・株式会社国際開発コンサルタンツ
・渥美坂井法律事務所弁護士法人
・株式会社柳澤設計事務所
・株式会社イビソク
・東邦地水株式会社

（４）各業務にあたる者の参加資格要件

ア　設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）、（イ）の要件は全ての者で該当し、（ウ）～（オ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）蒲郡市入札参加資格者名簿（※）において、次の営業種目に登録している、又は、登録の手続中であること。

ａ　業者区分：委託
ｂ　業種名：設計
ｃ　種目名：建築設計

※参加表明書の提出日時点における最新版とする（以下同じ）。

（イ）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。

（ウ）平成 23 年度以降に、元請又は代表構成員（共同企業体としての実績の場合）として、

延べ面積 1,000 ㎡以上の公共図書館（図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条の規定による図書館をいう。以下同じ。）の新築工事、増築工事（※）又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。公共図書館を含む複合施設の場合は、図書館の専有面積が 1,000 ㎡以上であること。
※増築工事の場合は、増築部分が当該要件を満たすこと（以下同じ）。

（エ）平成 23 年度以降に、元請又は代表構成員（共同企業体としての実績の場合）として、観客席数 400 席以上の公共ホールの新築工事、増築工事又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。

（オ）平成 23 年度以降に、元請又は代表構成員（共同企業体としての実績の場合）として、延べ面積 5,400 ㎡以上の公共施設の新築工事、増築工事又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。

イ　建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）、（イ）の要件は全ての者で該当し、（ウ）、（エ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）蒲郡市入札参加資格者名簿において、次の営業種目に登録している、又は、登録の手続中であること。

a　業者区分：工事
b　業種名：建築一式工事
c　種目名：建築一式工事

（イ）建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく特定建設業の許可を有していること。

（ウ）平成 23 年度以降に、元請又は代表構成員（共同企業体としての実績の場合）として、延べ面積 5,400 ㎡以上の公共施設の新築工事、増築工事又は改築工事に係る建設工事の実績を有していること。

（エ）建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式工事の総合評点が 1,200 点以上であること。

ウ　工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）、（イ）の要件は全ての者で該当し、（ウ）～（オ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）蒲郡市入札参加資格者名簿において、次の営業種目に登録している、又は、登録の手続中であること。

a　業者区分：委託
b　業種名：設計
c　種目名：建築設計

（イ）上記ア（イ）に同じ。
（ウ）上記ア（ウ）に同じ。
（エ）上記ア（エ）に同じ。
（オ）上記ア（オ）に同じ。

エ　運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）の要件は全ての者で該当し、（イ）、（ウ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）蒲郡市入札参加資格者名簿（物品・役務の提供等）に登録している、又は登録の手続中であること。

（イ）平成 23 年度以降に、公共図書館の運営業務を指定管理、業務委託等の形態によって履行した実績を有していること。実績に該当する運営業務の内容は、図書等資料の配架業務、貸出・返却受付業務及びレファレンスサービス業務の全てが含まれているものとする。

（ウ）平成 23 年度以降に、公共ホールの運営業務を指定管理、業務委託等の形態によって

履行した実績を有していること。

オ　開業準備業務を行う者

開業準備業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）の要件は全ての者で該当し、（イ）、（ウ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）上記エ（ア）に同じ。

（イ）上記エ（イ）に同じ。

（ウ）上記エ（ウ）に同じ。

カ　維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、（ア）の要件は全ての者で該当し、（イ）の要件は１者以上が該当すること。

（ア）蒲郡市入札参加資格者名簿（物品・役務の提供等）に登録している、又は登録の手続中であること。

（イ）平成 23 年度以降に、延べ面積 5,400 ㎡以上の公共施設の維持管理業務を指定管理、業務委託等の形態によって履行した実績を有していること。

（５）応募者の参加資格確認基準日

参加資格の確認は、参加表明書の提出日を基準として行う。なお、参加表明書の提出日の翌日から事業契約の締結日までの間において、応募者の構成員又は協力企業が参加資格を欠いた場合、補充する構成員又は協力企業の参加資格の確認は、既存の構成員又は協力企業が参加資格を欠いた日を基準として行う。

（６）応募者の構成員等の変更

応募者の参加表明書の提出から優先交渉権者決定までの間における失格及び構成の変更の基準は、次のとおりである。

ア　応募者における構成員等が参加資格を欠いた場合の措置は、以下のとおりである。

SPC 設立あり	SPC 設立なし	措置
代表企業	代表企業	応募者は失格
構成員、協力企業	構成員	やむを得ない事由（※）で市が変更を認めた場合を除き、応募者は失格

イ　応募者における構成員等の変更可否は、以下のとおりである。

SPC 設立あり	SPC 設立なし	措置
代表企業	代表企業	不可
構成員、協力企業	構成員	やむを得ない事由（※）で市が変更を認めた場合を除き不可

※やむを得ない事由の例

・事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき

・解散又は清算に伴い会社が消滅するとき

・参加表明を行っていた事業を廃止するとき

５　提案の審査及び事業者の選定に関する事項

（１）審査に関する基本的な考え方

選定委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。選定委員会の意見を受けて市が定める事業者選定基準は、募集要項等において示す。また、市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、提案審査にあたっては応募者によるプレゼンテーションの実施を想定しており、実施方法や参加者等は募集要項等において示す。また、市又は選定委員会が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うことがある。

（２）選定委員会の設置

市は、DBO 事業実施に必要となる事項の検討及び事業提案書の審査を行う選定委員会を設

置する。選定委員会の委員の構成等は募集要項等において示す。
なお、応募者が、優先交渉権者決定前までに、選定委員会の委員に対し、本事業に関連して接触等の働き掛けを行った場合、応募者は失格とする。

（３）審査手順

審査は、資格審査と提案審査の２段階にて実施する。
提案審査では、提案価格のみならず、事業全体の基本的考え方、事業計画、施設整備計画、運営計画及び維持管理計画等の事業提案を選定委員会が総合的に評価する。各審査の主な視点は以下のとおりである。

ア　資格審査

参加表明書とあわせて提出された資格審査書類をもとに、市は募集要項等で示した参加資格要件及び資格等の要件等についての確認審査を行う。
資格審査通過者は、事業提案書を提出することとなる。
なお、提案様式等の詳細については、募集要項等において示す。

イ　提案審査

（ア）基礎審査

市において、応募者により提出された事業提案書について、基礎審査項目を充足していることを確認する。
はじめに市は、提案価格書に記載された金額が提案上限価格の範囲内にあることを確認する。提案上限価格の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認対象とし、範囲外の応募者は失格とする。
続いて、市は、事業提案書に記載されている内容が、募集要項等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び要求水準を充足していることについて確認する。その結果、一つでもその要件に適合していない場合は、応募者に確認の上、失格とする。
なお、基礎審査項目の詳細については、募集要項等において示す。

（イ）総合評価

基礎審査を通過した応募者の提案内容に対して、選定委員会での評価検討に基づき、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定する。
なお、審査事項は以下の事項を想定しており、審査基準等の詳細については、事業者選定基準として募集要項等において示す。ただし、応募者が多数になると見込まれる場合は、提案審査を多段階により実施することがある。

【審査事項（想定）】
- 事業実施に係る事項
- 整備業務に関する事項
- 運営業務に関する事項
- 開業準備業務に関する事項
- 維持管理業務に関する事項
- 提案価格に関する事項　等

（４）優先交渉権者の決定・公表

市は、選定委員会の報告を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。市は、選定委員会が決定した最優秀提案結果とあわせて、優先交渉権者の決定結果を応募者に通知するとともに公表する。
なお、優先交渉権者決定から事業契約締結までの間における優先交渉権者の失格及び構成の変更は次のとおりである。

ア　優先交渉権者における応募各社が、市との契約に関して（本事業以外に係る契約を含む。）不正２事由（※）に該当した場合の措置は以下のとおりである。

SPC 設立あり	SPC 設立なし	措置
代表企業	代表企業	不正２事由に該当した場合に限り、応募者は失格
構成員、協力企業	構成員	不正２事由に該当した場合で、市が変更を認めた場合、応募者を失格としない

※不正 2 事由

・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）第 3 条、第 8 条第 1 号若しくは第 19 条に違反し公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。

・贈賄・談合等著しく市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

イ　優先交渉権者における応募各社の変更可否は、以下のとおりである。

SPC 設立あり	SPC 設立なし	措置
代表企業	代表企業	不可
構成員、協力企業	構成員	本項アを除くやむを得ない事由（※）で市が変更を認めた場合を除き不可

※やむを得ない事由の例

・事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき

・解散又は清算に伴い会社が消滅するとき

・参加表明を行っていた事業を廃止するとき

（５）事業者の選定

市と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続を行い、事業契約の締結により、優先交渉権者を本事業の事業者として選定する。ただし、優先交渉権者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。

（６）事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、応募者が無い、又は、いずれの応募者の提案によっても市の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を DBO 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、最終的に事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すことがあり、この場合、その旨を速やかに市公式ウェブサイトで公表する。

６　契約に関する基本的な考え方

（１）契約の形態

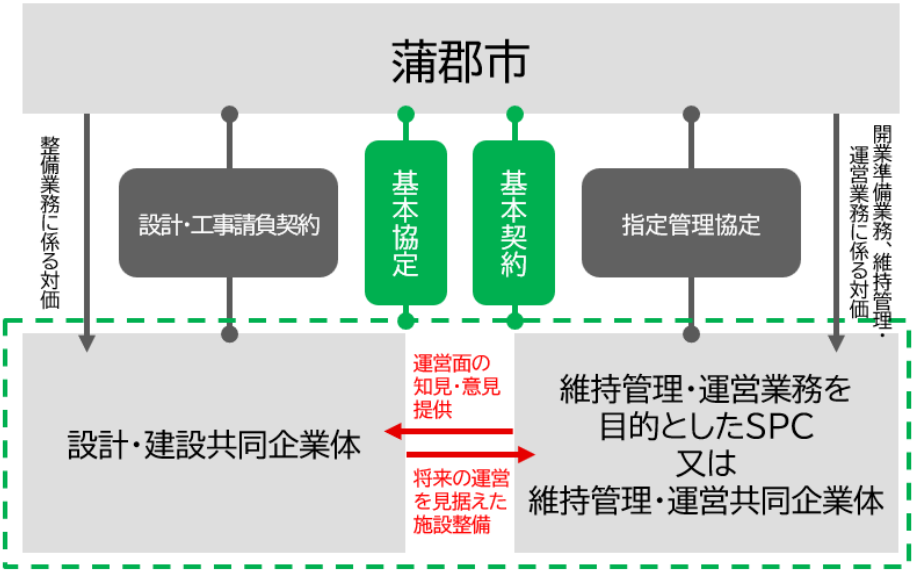
市と優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各社の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。優先交渉権者が SPC を設立する場合は、SPC の設立に関する事項等も含めて規定した基本協定を SPC の設立までに締結する。

基本協定を締結後、市は、事業者に本事業を一括で発注するために、事業者と基本契約の仮契約を締結する。また、設計業務を行う企業、建設業務を行う企業、工事監理業務を行う企業と設計・工事請負契約の仮契約、運営業務を行う企業、開業準備業務を行う企業及び維持管理業務を行う企業と指定管理仮協定を締結する。これらの仮契約・仮協定を総称して事業契約の仮契約という。

事業契約の仮契約は、設計・工事請負契約の締結及び指定管理者の指定の議案について、令和 9 年 12 月（予定）の蒲郡市議会の議決を経た後に、本契約に移行するものとする。なお、事業契約における契約金額は、提案価格を上限とする。

本事業における契約の形態（スキーム）として、例えば図表 1 に示すものが挙げられる。

図表１　本事業における契約の形態（例）



※図表 1 に示す契約の形態はあくまで想定される一例であり、市と事業者が全ての事業契約を締結する限り、これ以外のスキームを提案することも妨げない（設計業務を行う企業、建設業務を行う企業、工事監理業務を行う企業、運営業務、開業準備業務、維持管理業務を行う企業が共同出資する SPC の設立等）。

※事業者が任意で実施する付帯事業に係る契約は事業契約には含まれず、図表 1 に示す以外の形で、別途契約を締結することを想定している。詳細は、要求水準書において示す。

（２）特別目的会社の設立等

事業者は、本事業の実施を目的とする SPC を設立する場合、責任ある事業遂行を図ることができるよう、次に掲げる条件を満たすこと。

ア　事業者は、事業契約の仮契約締結までに会社法に定める株式会社として SPC を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50%を超えるものとする。なお、SPC は、蒲郡市内に設立するものとする。

イ　SPC は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を置く株式会社でなくてはならない。

ウ　SPC は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。

エ　SPC の株式については、事業契約が終了するまで、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。なお、市の事前の書面による承諾がある場合、構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

オ　定款において、本事業の実施のみを SPC の目的とすることを規定していること。

カ　定款において、監査役を置くことを規定していること。

キ　定款において、株式の譲渡制限を規定していること。

ク　創立総会又は株主総会において、取締役及び監査役を選任していること。

７　提出書類の取扱い

（１）提案書類の取扱い

応募者より提出を受けた提案書類は、返却しないものとする。

（２）著作権等

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、事業提案書の作成者に帰属する。なお、市は、本事業の公表時その他市が必要と認める場合には、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

応募者が提出した事業提案書は、蒲郡市情報公開条例に基づく行政文書公開請求の対象となり、行政文書公開請求があった場合には、蒲郡市情報公開条例第 6 条第 1 項各号に掲げる非公開情報が記録されている場合を除き公開する。行政文書公開請求に対する公開又は非公開の決定にあたっては、蒲郡市情報公開条例等に基づき、市において決定するので、市が必要と認める場合を除き、意見照会を行わない。法人に関する情報は、公開により受ける損害が具体的に認められる場合を除き、原則として公開する。

（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、応募者が負担する。

第３　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

１　リスク分担の考え方

（１）リスク分担の基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、PFI 基本方針に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方」に基づき、事業に係る総リスクを低減し、より質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。事業者が担当する業務については、事業者の責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が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）予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」などを踏まえ、原則として「別紙 リスク分担表（案）」によるものとする。

なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、事業契約書（案）として募集要項等において示す。

２　要求する性能等

本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、実施方針等に関する質問及び意見の結果を踏まえ、募集要項等において示す。なお、民間事業者は提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように各業務を行うものとする。

３　事業者の責任の履行の確保に関する事項

（１）事業者の責任の履行について

事業者は、事業契約書に従って責任を履行すること。

（２）契約保証金の納付等

設計・工事請負契約の締結にあたっては、建設工事の履行を確保するために、履行保証保険付保等による設計・建設期間の履行保証を行うことを想定している。

なお、詳細については募集要項等において示す。

４　事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項

（１）モニタリングの目的

市は、事業契約に定める要求水準の達成状況や事業者が提供するサービス内容や財務状況を把握するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

モニタリングの実施にあたっての具体的な時期及び方法に関しては、募集要項等において提示し、事業契約書に規定するものとするが、詳細な実施方法については、事業契約締結後に市と事業者とが協議を行い決定するものとする。

（２）モニタリングの実施時期

市が実施するモニタリングの実施時期は以下を想定しているが、実施時期やその詳細な手続等については、募集要項等において示す。

ア　設計期間中
イ　基本設計完了時
ウ　建築確認申請前
エ　実施設計完了時
オ　建設期間中
カ　工事完成時
キ　開業準備業務期間中
ク　開業準備業務完了時

ケ　維持管理・運営期間中

（３）モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担するものとする。事業者は市が実施するモニタリングに関する人的経費等については自らの負担により市に協力するものとする。モニタリングに係る費用の詳細については募集要項等において示す。

（４）モニタリング結果に対する措置

モニタリングの結果、事業者の実施する業務内容が、事業契約書に定められた水準を満たしていないと判断した場合、市は事業契約書に定める規定に従い、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができるものとする。

しかし、市が改善勧告を行ったにもかかわらず、当該勧告対象となった事項が改善されない場合、市は、市が事業者に支払う対価の減額及びその他の措置を講ずるものとする。さらに改善されない場合、市は、事業契約を解除することができるものとする。

改善勧告や市が支払う対価の減額等のモニタリングに係る詳細な手続等については募集要項等において示す。

第４　本施設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

事業用地の概要は図表 2 のとおりである。

図表 2　事業用地の敷地条件

所在地	蒲郡市宝町の一部	
敷地範囲		
敷地面積	14,625.89 ㎡	
用途地域	商業地域	準工業地域
防火地域	準防火地域、一部防火地域	準防火地域
そ の 他	都市機能誘導区域、居住誘導区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域
指定建蔽率	80%	60%
指定容積率	400%	200%

２　施設要件等に関する事項

本施設の施設要件等は、図表 3 のとおりである。

図表 3　本事業の施設要件等

敷地面積	14,625.89 ㎡
延べ面積	目安：10,800 ㎡（上限：13,000 ㎡）※1
機　　能	共創機能、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能
配　　置	事業者提案による
構　　造	事業者提案による
階　　数	事業者提案による
駐車台数	施設利用者用：130 台以上※2、関係者用：15 台程度
駐輪台数	施設利用者用：60 台程度、関係者用：適宜

※1 詳細は、要求水準書において示す。なお、民間収益施設は含まない。

※2 イベント時には、市役所・市役所職員駐車場約 380 台や公共駐車場約 190 台等の周辺駐車場を活用する。また、「蒲郡市東港地区マスタープラン」では、現市民会館跡地の一部にみらいキャンバスにおける集客イベント時等の駐車場機能の配置が検討されている。

第５　事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

１　係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従い、市が決定するものとする。

２　管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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

１　基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

２　本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとるものとする。

（１）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

ア　事業者の提供するサービスが事業契約に規定する要求水準を満たさない場合、その他事業契約で規定する事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は事業者に対し、一定期間に改善を図るように勧告し、改善方策の提出・実施を求めることができるものとする。また、このような勧告にもかかわらず改善が認められない場合、市は、事業契約を解除することができるものとする。

イ　事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、当該事業者以外の事業者は、当該事業者が担当していた業務を担える新たな事業者を確保するものとする。新たな事業者が確保できず、事業継続が困難な場合、市は、事業契約を解除することができるものとする。

ウ　上記ア、イの規定により、市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

（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

事業契約に規定する市の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

この場合、市は事業者に生じた損害を賠償するものとする。

（３）その他事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力等、その他市及び事業者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

第７　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、本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等を想定していない。

ただし、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用される場合には、事業契約書の定めに従い、市と事業者で協議を行うものとする。

２　財政上及び金融上の支援に関する事項

（１）設計・建設段階における設計費及び建設費の支払

市は、設計費及び建設費の一部について、国庫補助金・市債等により調達し、設計・建設期間に事業者に支払う予定である。

（２）その他財政上及び金融上の支援

市は、本事業において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）等の国庫補助金の活用を予定している。詳細は募集要項等において示す。

第８　その他特定事業の実施に関し必要な事項

１　情報公開及び情報提供

市は、本事業に関する情報提供を、市公式ウェブサイトを通じて適宜行う。

２　市議会の議決

（１）債務負担行為の設定

市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和 8 年 12 月に開催される蒲郡市議会定例会に提出する予定である。

（２）事業契約の締結等

市は、事業者との契約内容の合意後、事業契約の仮契約を締結し、市が当事者となる事業契約の締結に関する議案を令和 9 年 12 月に開催される蒲郡市議会定例会に提出し、議決を経た上で事業契約を締結する予定である。

（３）施設条例の制定

市は、施設条例の制定に関する議案を令和 9 年 12 月に開催される蒲郡市議会定例会に提出し、議決を経た上で施設条例を制定する予定である。

（４）指定管理者の指定

事業者を指定管理者として指定することに係る、指定管理者の指定に関する議案については、令和 9 年 12 月に開催される蒲郡市議会定例会に提出する予定である。

３　応募に伴う費用の負担

本事業への応募に係る費用は、全て応募者の負担とする。

４　問合せ先

蒲郡市　市民生活部　共創共生課　みらいキャンバス準備室
（蒲郡市役所本館 1 階）
・所在地：〒443-8601　蒲郡市旭町 17 番 1 号
・電話：（0533）66-1219
・メールアドレス：mirai-canvas@city.gamagori.lg.jp

以上

別紙　リスク分担表（案）

凡例　○：主たる負担者、△：従たる負担者、空欄：原則として負担がない

【共通】

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
募集要項等のリスク	募集要項等の誤り又は内容の変更に関するリスク	○	
応募費用リスク	応募費用の負担に関するリスク		○
業務実施企業等に関するリスク	業務を委託し、又は請け負わせる企業（業務実施企業）、その他の第三者（その使用人を含む。）の使用に関するリスク		○
契約締結リスク	市の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク		○
	上記以外の事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク	○	○ ※1
政策転換リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク	○	
法令等変更リスク	本事業に直接関係する法令・許認可等の変更、新設に伴うリスク	○	
	上記以外の法令・許認可等の変更、新設に伴うリスク		○
税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するリスク	○	
	事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）、新設に伴うリスク		○
許認可取得・遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		○
住民対応リスク	事業者が行う業務に起因する住民反対運動等リスク		○
	上記以外に起因する住民反対運動等リスク	○	
第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償リスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償リスク		○
環境影響リスク	事業者が行う業務に関連して生じる環境悪化リスク		○
	上記以外に起因する環境悪化リスク	○	
知的財産権侵害リスク	本事業の実施にあたり第三者の知的財産権等を侵害した、又は事業者が作成した著作物等が第三者の知的財産権等を侵害した場合に、第三者に生じた損害の賠償		○
不可抗力リスク	市又は事業者のいずれの責めにも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない風水害、地震等の自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象に起因するリスク	○	△ ※2

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
事業の中止・遅延リスク	本事業の方針変更等、市の責めに帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク	○	
	経営悪化等による民間事業者の倒産等、事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク		○
債務不履行リスク	支払債務の不履行その他の市の債務不履行による損害	○	
	事業者の提供するサービス水準の未達その他の事業者の債務不履行による損害		○
要求水準変更リスク	市の責めに帰すべき事由による要求水準変更リスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による要求水準変更リスク		○

※1 議会の否決により契約が結べない場合、それまでの応募・選定手続において市・事業者が支出した費用は、市・事業者が各自で負担する。

※2 一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。詳細は募集要項等において示す。

【設計業務】

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に起因するリスク	○	
	事業者が実施した測量・調査に起因するリスク		○
用地リスク	市が事前に公表した資料に明示されている事業用地の契約不適合に関するリスク	○	
土壌汚染・埋設物等リスク	あらかじめ合理的に想定し得る事業用地の土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等に起因するリスク		○
	あらかじめ合理的に想定し得ない事業用地の土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等が発見されたことに起因するリスク	○	
設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による設計変更によるリスク		○
性能リスク	要求水準不適合		○
工事着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
	上記以外の要因によるもの		○

【建設業務・工事監理業務】

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
工事費増大リスク	市の指示、提示条件の不備、変更、提示された資料等から予見できなかった不測の事態による工事費の増大	○	
	上記以外の要因による工事費の増大		○
物価変動リスク	物価変動に係る費用増減（一定の範囲内）※3		○
	物価変動に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）※3	○	

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
工事遅延リスク	市の事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）又は不可抗力による工事の遅延や完工しない場合	○	
	事業者の事由（工程計画の不備等）による工事の遅延や完工しない場合		○
工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
事業用地の維持管理	建設期間中の事業用地の維持管理及びこれに要する費用		○
性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む。）		○
施設損傷	竣工前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
什器・備品の搬入リスク	市が発注する什器・備品の調達・設置に関するリスク	○	
	上記以外の什器・備品の調達・設置に関するリスク		○

※3 建設業務（工事監理業務を含まない）における物価変動については変動の一定幅までを事業者が負担し、一定幅を超えた額を市が負担することとする。詳細は事業契約書において定める。

【運営・開業準備・維持管理業務】

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
事業中止・遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・遅延に起因するリスク		○
	上記以外の事由による事業の中止・遅延に起因するリスク	○	
施設利用者変動リスク	市の責めに帰すべき事由による施設利用者・来館者の減に関するリスク	○	
	上記以外による施設利用者・来館者の減に関するリスク		○
維持管理・運営費変動リスク	市の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理・運営費の変動	○	
	上記以外の要因による維持管理・運営費の変動		○
物価変動リスク	物価変動に係る費用増減（一定の範囲内）※4		○
	物価変動に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）※4	○	
性能リスク	要求水準不適合		○
施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク		○
	上記以外の事由による施設の劣化に関するリスク	○	
施設損傷リスク	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に対する修繕費用		○
	上記のほか、事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に対する修繕費用		○
	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷に対する修繕費用	○	

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
	事業者又は市以外の第三者に起因するもの	○	△ ※5
什器・備品損傷リスク	什器・備品の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する什器・備品の損傷		○
施設瑕疵リスク	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された契約不適合（施設の瑕疵）に関するリスク		○
	上記以外の契約不適合（施設の瑕疵）に関するリスク	○	
技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	
	民間事業者提案による技術革新に伴う施設・設備の陳腐化リスク		○
図書館資料盗難・紛失・破損リスク	市の責めに帰すべき事由による図書館資料の盗難・紛失・破損	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による図書館資料の盗難・紛失・破損		○
情報流出リスク	市の責めに帰すべき事由による個人情報等の流出	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による個人情報等の流出		○
利用者対応リスク	施設利用や施設保全に関する事業者の業務範囲に係る利用者からのクレーム		○
	上記以外の利用者からのクレーム	○	
事故等リスク	施設利用に伴う利用者の傷病や事故（事業者の責めに帰すべき事由によるもの）		○
	施設利用に伴う利用者の傷病や事故（上記以外のもの）	○	
飲食・物販スペース運営リスク	飲食・物販スペース運営業務の実施に伴うリスク		○
自主事業・付帯事業実施リスク	自主事業・付帯事業の実施に伴うリスク		○

※4 物価変動については変動の一定幅までを事業者が負担し、一定幅を超えた額を市が負担することとする。詳細は事業契約書において定める。

※5 事業者が適切な維持管理業務又は運営業務を実施しなかったことによる損傷に対するリスクは事業者の負担とする。

【事業終了時】

リスク項目	リスクの内容	分　担	
		市	事業者
移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用の発生、SPC の清算手続に伴う損益等		○
引継ぎリスク	事業契約期間満了時の業務の引継ぎに関するリスク		○
施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するリスク		○