

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業

【実施方針】
改訂版

2021（令和3）年8月27日
三重県 伊賀市

改訂履歴

版	日付	改訂内容
1.00	2020 (R2) . 8. 28	初版作成
2.00	2020 (R2) . 9. 11	「Ⅲ-2. 応募事業者の資格要件 (1) - 2) 建設業務を実施する者」の記載内容修正
3.00	2021 (R3) . 3. 19	附帯事業に関する条件等の追記
4.00	2021 (R3) . 8. 27	附帯事業の見直し 「Ⅲ-2. 応募事業者の資格要件 (1) - 3) 維持管理業務を実施する者及び (3) 」の記載内容修正

目次

I	総則	1
II	特定事業の選定に関する事項	2
1.	事業の名称等の事業内容に関する事項	2
2.	特定事業の選定方法等に関する事項	13
III	応募事業者の募集に関する事項	14
1.	応募事業者の参加要件	14
2.	応募事業者の資格要件	14
3.	要件に関する留意事項	15
1.	事業者選定に係る基本的な考え方	16
2.	事業者の選定方法	16
3.	契約に関する基本的方針	16
4.	著作権及び提案書類の取扱い	17
V	市と事業者の事業費及びリスク分担に関する事項	18
1.	予測されるリスクと責任分担の基本的方針	18
VI	事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項	19
1.	モニタリングに関する基本的方針	19
2.	モニタリングの実施方法	19
3.	モニタリングの結果	19
VII	事業契約等に関する事項	20
1.	基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い	20
2.	裁判管轄権	20
VIII	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
1.	事業の継続に関する基本的な考え方	21
2.	融資の確保に関する協力体制	21
3.	事業の継続が困難となる事由が発生、又は、そのおそれが生じた場合の措置	21
IX	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.	事業者選定の応募に伴う費用負担	22
3.	本事業に係る情報公開及び情報提供	22
4.	実施方針の変更	22
5.	実施方針に関する意見等の受付	22
6.	実施方針等に関する問合せ先	22
7.	添付書類等	22

I 総則

本市は、伊賀流忍術発祥の地として、忍者を核とした観光プロモーションに取り組んできた。2015（平成27）年には、本市も参画する日本忍者協議会が設立、2017（平成29）年4月28日には滋賀県甲賀市とともに「忍びの里伊賀・甲賀ーリアル忍者を求めてー」の名称で日本遺産に認定されるなど、近年、忍者コンテンツは全国的なVJ・CJ戦略にも乗り、世界的な認知度を獲得しつつある。

伊賀は、甲賀とともに忍者発祥の地として全国に知られ、その代表格とされてきたが、一方で、忍者をテーマとした観光振興を打ち出す地域も全国的に増加しており、本市が観光客に選ばれる観光地になるためには、マーケティング戦略やブランディング戦略に基づく、地域全体のプロモーションによる他地域との差別化が必要である。

今、求められているのは、地域に残る伊賀流忍者に関連した歴史文化資源を活かし、観光客から選ばれる観光地になることに加え、「伊賀＝忍者」を観光戦略の入口とした市民のアイデンティティともなりえる観光まちづくりを共創することにより、市民の誇りを醸成し、まちの活力を高めることにある。

本市は2019（令和元）年度に、新たな拠点施設の検討にあたり「忍者体験施設立地検討調査（以下「立地検討調査」という。）」を実施した。伊賀流忍者博物館との一体感を確保しつつ、多様かつ魅力的な忍者体験機能及びまちめぐり拠点機能、観光まちづくり拠点機能を有し、中心市街地におけるさらなる誘客増が図られ、観光振興を軸とした中心市街地の賑わい創出とともに、市内全域にも波及する観光誘客効果を生み出すようエリアマネジメントの観点を重視した公民連携によるハード、ソフト両面でまちのブランド化につながる施設整備が必要となる。「立地検討調査」では、公民連携により公共施設整備に新しい観光まちづくりの価値の創出を図る目的から、民間事業者に対する準備期間の提供や本事業の市民への周知、また手法の一つである公民連携手法の導入による民間資本の活用や市場原理の導入による最適な事業範囲の検討及びスキームの構築によって、持続可能な地域経済の好循環とその向上に資する仕組みの検討の機会であると捉えていたため、期間を設けて民間事業者との対話を行った。

本方針は、これらの経緯を踏まえ、公民連携手法による本事業の効果的な実施を目標とするものであり、「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。））第5条の規定に基づき、事業の公平性及び透明性を確保することを目標とした「（仮称）伊賀市忍者体験施設整備事業・実施方針」である。

II 特定事業の選定に関する事項

1. 事業の名称等の事業内容に関する事項

(1) 事業名

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 (以下「本事業」という。)

(2) 事業目的

本事業は、「忍者体験施設立地検討調査」に基づき、整備施設の必要機能を備えるとともに、市民や観光客等のニーズを見える化することにより、忍者体験拠点、まちめぐり拠点、観光まちづくり拠点として魅力的で個性的な施設整備の視点を踏まえた上で、特定事業と特定事業をより魅力化する附帯事業との連携及び民間資金等の民間活力による公共不動産の生産性（有効性・効率性）を高め、本市における観光・サービスの向上と観光まちづくり機運の高揚、地域経済の好循環を生み出すことを目的とする。

(3) 事業の概要

本事業は、成瀬平馬家屋敷跡を活用した忍者体験施設の整備と周辺エリアを包括的に捉えたエリアマネジメントによるまちめぐり拠点及び観光まちづくり拠点の整備を行うものとする。

本事業の事業地は、忍者体験施設の整備地を成瀬平馬家屋敷跡の敷地内とし、まちめぐり拠点及び観光まちづくり拠点機能整備を別紙1「整備地位置図」で示したエリアとする。

1) 特定事業

事業内容	忍者体験施設整備及び運営
場所	成瀬平馬屋敷跡
所在地	三重県伊賀市上野丸之内29番地
敷地面積	1,017.17m ²
整備施設延床面積	1,700m ² ～2,100m ² 程度
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：400% 防火地域：準防火地域 高さ制限（日影規制）：建築物の高さが10mを超える場合は対象 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更については届出が必要 ※用途地域の基準に適合する事が必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける
用地の現況	用途：宅地
その他	埋蔵文化財調査実施済み：2021(令和3)年3月

2) 必須附帯事業

① 旧上野市庁舎改修

事業内容	旧上野市庁舎改修
場所	旧上野市庁舎
所在地	三重県伊賀市上野丸之内116番地
敷地面積	14,233.36㎡
都市計画等による制限	<p>都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：第2種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火地域：指定なし（建築基準法第22条区域） 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更については届出が必要 ※用途地域の基準に適合する事が必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける <u>伊賀市文化財保護条例：「旧上野市庁舎保存活用計画（第1版）」により建物改修の制限を受ける</u></p>
建物の概要	<p>構造：鉄筋コンクリート造 階数：3階 延床面積：6,038.43㎡ 1階2,626.31㎡ 2階1,250.84㎡ 3階2,161.28㎡ 竣工年度：1964（昭和39年）12月 大規模修繕：なし 耐震性能：なし（耐震診断済）</p>
建物の現況	<p>用途：事務所（現在は使用していません） 2018（平成30）年12月まで庁舎利用</p>
用地の現況	<p>用途：駐車場 ・上野公園第2駐車場93台（大型7台） ・上野公園第3駐車場76台 運営主体：伊賀市 管理方法：業務委託 営業時間：午前8時～午後5時 料金：1回600円（バス1,500円、マイクロバス1,200円） 接道状況：北側 市道蛇池上野公園線幅員8m 東側 市道丸之内伊賀上野橋線幅員16m 南側 国道25号幅員15.7m 西側 市道上野公園線幅員13.1m</p>
設備等の現況	<p>電気：従量電灯C20KVA（低圧） 水道：Ø50休止中</p>

	ガス：都市ガス休止中 浄化槽：休止中（600人槽・稼働可能）
その他	文化財：市指定有形文化財（建造物） ※保存部分、保全部分、その他部分（改変可能な部分）の指定有。 ：日本におけるモダンムーブメントの建築選定（ドコモモジャパン） ：日本の20世紀遺産20選（日本イコモス国内委員会） 埋蔵文化財包蔵地：上野城跡 避難所：指定なし

※旧上野市庁舎改修に係る参考図書

- ア) 伊賀市南庁舎整備基本計画書
- イ) 伊賀市南庁舎整備基本設計書報告書

※注 上記は旧上野市庁舎が市指定文化財となる以前に策定したもの

- ウ) 伊賀市指定有形文化財（建造物）旧上野市庁舎保存活用計画（第1版）
- エ) 伊賀市指定有形文化財 旧上野市庁舎 改修にかかる保護方針（随時更新）
- オ) 旧上野市庁舎の利活用に関するサウンディング型市場調査実施結果

②上野図書館移転整備及び運営

上野図書館は、現状の場所から旧上野市庁舎に移転し、当該建物の改修によりゆったり利用できる空間を確保した新図書館として整備し、地域の文化を守り育て、市民とともに創り上げていくとともに、新しい生活様式への対応や、デジタル社会におけるIT環境の整備を進める中で、時代のニーズに即した専門性の高い図書館サービスを提供していくことにより、市民からの多様な要望に応えられる図書館機能を整備する。

また、中心市街地活性化事業として忍者体験施設や周辺環境と一体的に維持管理するとともに、全体の運営にあたっては、エリアマネジメントの観点から各施設やサービスを連携させることとし、特に、忍者関連の研究教育活動拠点であり世界的にみても他に類例がない独創的な高等教育機関として、国際的な活動を地域づくりに結び付ける新たなモデルの形成を目指している「三重大学国際忍者研究センター」との連携を促進させることにより、知的コミュニケーション空間を創造して人と情報が交流する場を創出し、文化・情報・コミュニティ推進の拠点となる交流型の図書館を目指す。なお、図書館運営については受託事業者が主体であるが、市から館長1名及び司書1名を配置する。

※図書館移転整備及び運営に係る参考図書

- ア) 伊賀市新図書館基本計画

なお、策定からの時間経過及び利用者ニーズの変遷に伴い、ア) に示す新図書館のサービス目標（蔵書冊数や延床面積等）を見直し、募集要項公表時に公表する要求水準書に合わせて要求水準設計書として位置づける予定である。

③公民連携による観光まちづくり拠点整備

市は、持続可能な観光まちづくりを目指し、令和2年3月に観光庁の観光地域づくり法人（地域DMO）の登録法人となった一般社団伊賀上野観光協会を中心として、多様な関係者と協同しながら明確なコンセプトに基づいた観光地域づくりを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実施するための調整機能を備えた態勢整備を進めている。この公民連携による推進態勢の活動拠点として、市が運営する観光まちづくりに関するリソースを集約させる機能を備えた拠点を旧上野市庁舎に整備する。

④まちめぐり拠点（観光案内）機能整備及び運営

現在、市が設置している2カ所の観光案内所機能（ハイトピア伊賀及び上野公園入口）を旧上野市庁舎に移転統合し、新しい生活様式への対応やデジタル社会におけるIT環境が整った、時代のニーズに即した観光案内サービスを提供することにより、インバウンドを含む観光客からの多様な要望に応えられる満足度の高い観光案内機能を整備する。

また、運営及び維持管理を図書館と一体的に行うことに加え、物販等のサービスを併せて提供するなどにより、観光客の消費単価と滞在時間の延伸を目指す。

3)任意附帯事業（まちめぐり拠点・観光まちづくり拠点機能整備）

①旧上野公園観光食堂施設の利活用

事業内容	旧上野公園観光食堂施設の利活用
場所	旧上野公園観光食堂
所在地	三重県伊賀市上野丸之内117番地13
敷地面積	202.94㎡
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：第2種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火地域：指定なし（建築基準法第22条区域） 都市施設：上野公園 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更等については届出が必要 ※用途地域の基準に適合することが必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける
建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：1階 延床面積：116.64㎡ 竣工年度：1966（昭和41）年11月 大規模修繕：なし 耐震性能：あり
建物の現況	用途：食堂（現在は使用していません） 2021（令和3）年2月まで利用
用地の現況	用途： 接道：状況なし（上野公園内） 駐車場：上野公園第1駐車場
設備等の現況	電気：休止中 水道：休止中 ガス：休止中 浄化槽：休止中
その他	文化財：国史跡上野城跡

	2021(令和3)年3月防水天井工事
--	--------------------

②旧桃青中学校の土地及び建物の利活用

事業内容	旧桃青中学校の土地及び建物の利活用
場所	旧桃青中学校跡
所在地	三重県伊賀市上野丸之内117番地14
敷地面積	15,000.00㎡ ・校舎＋公用車駐車場分2,500.00㎡ ・幼稚園側駐車場（砂利敷）12,500.00㎡
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：第1種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火地域：指定なし（建築基準法第22条区域） 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更等については届出が必要 ※用途地域の基準に適合することが必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける 土砂災害防止法：一部土砂災害警戒区域を含む
建物の概要	延床面積：4,087㎡（校舎、体育館） 構造：鉄筋コンクリート造 階数：3階
建物の現況	用途：校舎 校舎の利活用は耐震性から困難
用地の現況	用途：学校用地 駐車場（校舎用）：40台（現在公用車駐車場として使用）
その他	埋蔵文化財包蔵地：上野城跡

③旧曙保育園（旧放課後児童クラブレインボーうえの）の土地及び建物の利活用

事業内容	旧曙保育園（旧放課後児童クラブレインボーうえの）の土地及び建物の利活用
場所	旧曙保育園（旧放課後児童クラブレインボーうえの）
所在地	伊賀市上野忍町2549番地ほか2筆
敷地面積	904.00㎡
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：第2種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火地域：指定なし（建築基準法第22条区域）

	<p>伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更については届出が必要 ※用途地域の基準に適合する事が必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける</p>
建物の概要	延床面積：893.6㎡（4棟） 構造：鉄筋コンクリート造 階数：2階
建物の現況	用途：学校施設
用地の現況	用途：学校用地 接道：市道（幅員3.5m）
設備等の現況	電気：接面道路線有 都市ガス：接面道路管無 水道：接面道路管有 下水道：接面道路管無
その他	埋蔵文化財包蔵地：上野城下町遺跡 建物を解体したうえで土地のみの利活用も可能である。

④伊賀越資料館施設の利活用

事業内容	伊賀越資料館施設の利活用
場所	伊賀越資料館（鍵屋の辻公園内）
所在地	伊賀市小田町1337番地
敷地面積	82.00㎡
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火地域：指定なし（建築基準法第22条内） 都市施設：北側一部敷地内有 3・4・5車坂長田橋線伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、改築、増築、用途変更等については届出が必要 ※用途地域の基準に適合することが必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（街の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示す

	る場合、当条例の適用を受ける
建物の概要	構造：木造 瓦葺 階数：平屋建 延床面積：82.0㎡ 竣工年度：1928年頃（昭和初期） 大規模修繕：なし 耐震性能：なし
建物の現況	用途：展示室（現在は使用していません） 2019（平成31）年4月1日から休館
用地の現況	用途：鍵屋の辻史跡公園 接道：国道163号（旧大和街道） 駐車場：有
設備等の現況	電気：休止中 水道：休止中 ガス：休止中 浄化槽：無
その他	埋蔵文化財包蔵地：上野城下町遺跡 三重県指定史跡 鍵屋の辻史跡公園内に立っている

⑤旧伊賀信楽古陶館の土地及び建物の利活用

事業内容	旧伊賀信楽古陶館の土地及び建物の利活用
場所	旧伊賀信楽古陶館
所在地	伊賀市上野丸之内57-12
敷地面積	145.78㎡
都市計画等による制限	都市計画区域：都市計画区域内非線引き区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：400% 防火地域：準防火地域 都市施設：北側道路が3・4・5車坂長田橋線 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 ：広域的拠点区域（用途地域有） ※建築物の新築、増築、改築、用途変更等については届出が必要 ※用途地域の基準に適合することが必要 立地適正化計画 ：策定済み（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内） 伊賀市ふるさと風景づくり条例 ：伊賀市景観計画（城下町の風景区域内一般区域）に基づく景観形成基準遵守が必須。（絶対高さ15m以下等） ※建築等計画については事前協議が必要 三重県屋外広告物条例 ：屋外広告物を常時又は一定期間継続して屋外で公衆に表示する場合、当条例の適用を受ける
建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 陸屋根 階数：2階 延床面積：211.25㎡ 竣工年度：1978（昭和53）年1月1日（寄付） 大規模修繕：なし

	耐震性能：なし
建物の現況	用途：展示室（現在は使用していません） 2019(令和元)年3月31日まで利用
用地の現況	用途：宅地 接道：国道163号 駐車場：なし
設備等の現況	電気：休止中 水道：休止中 ガス：休止中 浄化槽：休止中
その他	埋蔵文化財包蔵地：上野城跡 建物を解体したうえで土地のみの利活用も可能である。

(4) 公共施設等の管理者

伊賀市長

(5) 事業方式

本事業は、応募事業者の企画力、開発力、資金調達力等を活用し、良質な公共サービスの基盤整備と提供、さらには、市の将来の財政負担の効率化を目的として、PFI法に基づき実施することを想定している。

事業方式は、企画提案を行う応募事業者のノウハウ等を最大限に発揮できるよう、第1表から第3表を基に応募事業者による選択制とする。なお、PFI法第6条に基づく民間提案^(注2)があった場合は、事業スケジュールを見直す場合がある。また、PFI法第6条に基づく提案者には、優先交渉権を付与する場合がある。更に、本事業に関心のある応募事業者との対話を踏まえ、募集要項公表時に、事業方式を確定するものとする。

(注2) 応募事業者から事業の実施方針に関する提案ができる方法（PFI法第6条）

第1表 事業方式等

事業方式等	内容
事業契約方法	PFI法に基づく事業契約を前提とする。
事業方式	第2表より応募事業者にて提案する。なお、各方式等を複数組み合わせる提案することができるものとする。なお、PFI法第6条に定められている6条提案は、積極的に提案を受けるものとする。
資金調達	サービス購入型 ^(注3) 、ジョイントベンチャー型 ^(注4) 及び独立採算型 なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせる形で提案を行うことが可能であり、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。

(注3) 応募事業者が資金調達、施設の整備・運営を行い、民間が提供するサービスに対し、公共が対価を支払う方式。

(注4) 料金収入によって投資回収するが、公共による財政等の支援がある方式。

第2表 事業方式の範囲^(注5)（特定事業と附帯事業）

方式	説明
BOT	応募事業者が設計・建設した施設を契約期間、所有し続け、契約終了後に所有権を市へ移転する方式
BOO	応募事業者が設計・建設した施設を所有し続ける方式
BTO	応募事業者が設計・建設した施設を市へ竣工時に所有権を移転し、その後、契約期間中の維持管理を行う方式

RO	応募事業者が施設等の改修を行い、管理・運営を実施する。ただし、中心市街地にある公共施設等を対象とする。
コンセッション	市が所有する施設を活用し、行政サービスの運営について運営権を設定する方式
定期借地権	市が所有する土地を応募事業者が定期借地権の設定により活用する方式
賃貸借	応募事業者が所有（企画）する施設の一部又は全部を市が賃貸借契約により借りる方式（リースも可）
LABV	市が本事業で整備する土地を出資し、民間が資金を出資し、官と民との事業体を設立後に、様々な社会資本整備事業や民間収益事業を公民対等な意思決定において実施する方法
PFI法第6条提案	PFI法第6条に定められている応募事業者から事業の実施方針に関する提案ができる方法

（注5）応募事業者は、第2表に示す事業方式をもとに独自提案を含め、事業手法を組み合わせることで企画提案することを可能とするため、選択制を採用する。

本事業は、PFI法に基づき、市と事業契約を締結し、下表の特定事業と必須附帯事業^{（注6）}及びエリアマネジメントの観点から観光まちづくり拠点機能の整備を実施する任意附帯事業とを事業の範囲とし、PFI事業を実施する事業者が、それぞれの業務を行う。

（注6）PFI法に基づく特定事業に関連した事業であり、特定事業の効果を増進させる事業。

第3表 事業方式等の分類

事業	内容	方式	資金調達
特定事業	忍者体験施設整備・維持管理・	第2表による選択制	サービス購入型
	忍者体験施設運営	第2表による選択制	サービス購入型を除き第1表による選択可能
必須附帯事業	①旧上野市庁舎改修	RO方式	サービス購入型
	②図書館移転整備及び運営	RO方式	サービス購入型
	③公民連携による観光まちづくり拠点整備	RO方式	サービス購入型
	④まちなめぐり拠点（観光案内）機能整備及び運営	RO方式	第1表による選択制
任意附帯事業	まちなめぐり拠点・観光まちづくり拠点機能整備 ①旧上野公園観光食堂施設の利活用 ②旧桃青中学校の利活用 ③旧曙保育園（旧放課後児童クラブレインポーうえの）の土地及び建物の利活用 ④伊賀越資料館施設の利活用 ⑤旧伊賀信楽古陶館の土地及び建物の利活用	第2表による選択制	独立採算型

(6) 対象とする範囲

1) 本事業に係る業務の内容

選定事業者は、本事業について、次の業務を市とのリスク分担に基づき実施する。

- (ア) 特別目的会社の契約期間中の維持業務
- (イ) 公共施設等の企画・設計業務
- (ウ) 公共施設等の整備・開発業務
- (エ) 公共施設等の改修・修繕業務（計画修繕を含む）
- (オ) 公共施設等の維持管理業務
- (カ) 公共施設等の運営業務
- (キ) 附帯事業に関する業務
- (ク) プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント
- (ケ) 業務全体に関するセルフモニタリング

※計画修繕とは、修繕計画に基づく維持管理・運営期間中に実施する修繕を指す。

2) その他の業務

- (ア) 市への所有権移転等に関する一切の業務
- (イ) 市が実施する各種補助申請又は会計検査対応等の支援
- (ウ) 事業期間中に市が実施する本事業の市民協働に関する支援

3) 事業契約期間

選定事業者と市との事業契約期間は、契約締結日から2044(令和26)年3月末を予定する。

契約締結日：2022(令和4)年9月予定

維持管理運営期間：社会資本整備施設は施設竣工後、20年間とするが、最終年度は3月末までとする。

4) 選定事業者の収入

本事業に係る業務による選定事業者の収入は、次のとおりとし、その他は協議又はモニタリングの結果により決定する。

- (ア) 特定事業に関する市が支払う適切なサービス対価
- (イ) 必須附帯事業に関する市が支払う適切なサービス対価
- (ウ) 選定事業者が自らの責任において実施する独立採算業務の収入

5) 事業スケジュール

応募事業者の募集、選定等は次の予定とする。なお、PFI法第6条に関する民間提案が提出された場合は、進捗状況に依存するため追って公表するものとする。

項目	日程
1) 実施方針の公表	2020(R2)年8月末ごろ
2) 実施方針に関する質問及び個別対話の受付	2020(R2)年9月～10月ごろ
3) 実施方針に関する質問への回答(公表)	必要に応じて随時
4) 実施方針の改訂版(第3版)の公表	2021(R3)年3月ごろ
6) 実施方針に関する説明会	2021(R3)年5月17日
5) 実施方針に関する質問及び個別対話の受付	2021(R3)年4月～5月ごろ
7) 実施方針に関する質問への回答(公表)	必要に応じて随時
8) 現地見学会	2021(R3)年8月6日
9) 実施方針の改訂版(第4版)の公表	2021(R3)年8月27日
10) 実施方針に関する質問及び個別対話の受付	2021(R3)年8月～9月ごろ
11) 実施方針に関する質問への回答(公表)	必要に応じて随時
12) 特定事業の選定及び公表	2021(R3)年10月ごろ

項目	日程
13) 募集要項等の公表	2021 (R3) 年10月ごろ
14) 募集要項等に関する説明会	2021 (R3) 年10月ごろ
15) 募集要項等に関する質問及び個別対話の受付	2021 (R3) 年10月～R3年12月ごろ
16) 募集要項等に関する質問の回答 (公表)	必要に応じて随時
17) 対象施設の見学 ※要予約	2021 (R3) 年10月～2021 (R3) 年12月ごろ
18) 対象施設の図面閲覧	2021 (R3) 年10月～2022 (R4) 年3月ごろ
19) 参加表明書の提出〆切	2021 (R3) 年12月ごろ
20) 参加資格審査 (一次審査) 及び資格確認通知書の発送	2022 (R4) 年1月ごろ
21) 企画提案書の提出〆切	2022 (R4) 年3月ごろ
22) 優先交渉権者の決定及び発表	2022 (R4) 年5月ごろ
23) 基本協定の締結	2022 (R4) 年6月ごろ
24) 優先交渉権者との交渉協議	2022 (R4) 年6月～7月ごろ
25) PFI事業の仮契約締結	2022 (R4) 年7月ごろ
26) PFI事業の契約に関する議会議決	2022 (R4) 年9月 議会
27) PFI事業の契約の締結	2022 (R4) 年9月

※要予約：旧庁舎の見学は個別対応とする。

6) 実施方針の説明会

説明会	2021 (令和3) 年 5 月 17 日
申し込み方法	説明会及び現地見学会申込書 (様式2) に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと
申し込み先	伊賀市産業振興部観光戦略課 0595-22-9670 (直通) kankou@city.iga.lg.jp

7) 実施方針の説明会及び現地見学会

現地見学会日時	2021 (令和3) 年 8 月 6 日
申し込み方法	説明会及び現地見学会申込書 (様式3) に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと
申し込み先	伊賀市産業振興部観光戦略課 0595-22-9670 (直通) kankou@city.iga.lg.jp

8) 募集要項の説明会及び現地見学会

申し込み期限	2021 (令和3) 年10月ごろ
説明会及び現地見学会日時	2021 (令和3) 年10月ごろ
申し込み方法	説明会及び現地見学会申込書に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと
申し込み先	伊賀市産業振興部観光戦略課 0595-22-9670 (直通) kankou@city.iga.lg.jp

2. 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 特定事業の選定に関する考え方

市は、本事業について、PFI法に基づき実施した場合と市が自ら実施した場合とを比較し、本事業を選定事業者が実施する方が性能及び機能面において優れ、公的不動産（PRE）の観点から市の未来に確実に新たな価値を創造し、さらには、効率的かつ有効性が高いものと判断した場合には、本実施方針を踏まえ、本事業から特定事業を選定する。

なお、特定事業は、本事業の企画、設計、整備・開発及び維持管理・運営において、市が要求する水準を上回ることが具体的に確認できるものとし、特に、新たに整備する忍者体験施設の有効活用が明確に確認できるものとする。

これらの判断及び確認は、下記の両視点にて評価し、特定事業を選定する。

1) 特定事業の整備及び運営に関し、附帯事業の実施が特定事業の目的の達成や目指す効果をより相乗させると判断できること。

2) 本事業の企画、設計、整備・開発及び維持管理・運営において、公的不動産の有効活用や社会資本を活用した市の財政の後年度負担が軽減されることが論理的に明らかであること。

(2) 特定事業の選定結果の公表

市が、本事業を特定事業として選定した場合は、市のホームページ等において公表する。なお、市は、本事業を特定事業として選定しなかった場合においても、同様にその結果を公表する。

Ⅲ 応募事業者の募集に関する事項

1. 応募事業者の参加要件

- (1) 応募事業者は、本事業に係る業務を事業契約期間に渡って安定的に実施することが可能な複数の法人等で構成される連合体とする。
- (2) 応募事業者の構成は、次の要件を満たすものとする。ただし、PFI法第6条に関する民間提案があった場合は、この限りではない。
 - 1) 応募事業者は、複数の企業等から構成されるため、代表者を定めること。
 - 2) 応募事業者は、特別目的会社へ出資を予定している構成員のいずれかが、他の応募事業者の特別目的会社へ出資を予定していないこと。（重複出資の禁止）
 - 3) 特別目的会社への出資は、応募事業者の代表者が、最大出資者となり、かつ、応募事業者の出資比率の合計は、全体の50%を超えること。
 - 4) 応募事業者は、企画提案書の提出時において、第三者企業と関心表明書（Letter of Intent）を締結すること。
 - 5) 応募事業者の構成企業及び協力企業は、伊賀市の入札参加資格者名簿に登録されている者とする。ただし、未登録の者は、本事業の参加表明書提出時に伊賀市入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。
 - 6) 応募事業者の構成企業及び協力企業は、伊賀市入札参加資格停止措置要綱による指名停止措置を受けていない者とする。
 - 7) 応募事業者の構成企業及び協力企業は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納していない者であること。
 - 8) 応募事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有する経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任しなければならない。

2. 応募事業者の資格要件

- (1) 忍者体験施設整備等に当たる企業
 - 1) 設計業務を実施する者
 - (ア) 国土交通省の建設コンサルタント登録規定に基づき国土交通省に登録された企業であること。
 - (イ) 過去10年以内において、同規模の公共施設整備を含む詳細設計業務の受注実績があること。
 - (ウ) 都市計画法第31条に規定する国土交通省令で定める資格を有する管理技術者を配置できること。
 - 2) 建設業務を実施する者
 - (ア) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定による土木一式工事及び建築一式工事（市内事業者は建築一式工事のみも可）につき特定建設業の許可を受けていること。伊賀市外の者については、建設業法の規定に基づく経営事項審査結果における土木一式工事及び建築一式工事の総合評定値のいずれかが1,000点以上であること。
 - (イ) 建設業法の規定を遵守し、同法第26条に基づく監理技術者又は主任技術者を専任かつ常駐で適切に配置できること。
 - (ウ) 水道施設工事を担当する者は、次の要件を全て満たしていること。
 - イ) 参加資格確認基準日において、伊賀市入札参加資格者名簿の建設工事の水道施設工事業に登録された者であること。
 - ロ) 伊賀市の給水装置工事事業者の指定を受けていること。

3)維持管理業務を実施する者

(ア)維持管理業務を担当する者は、本事業にて整備する施設規模と同等の施設において維持管理業務の実施経験を5年以内に有する者であること。

(2)セルフモニタリングを担う者は、設計監理及び施工管理、維持管理運営業務の実務経験を5年以内に有する者とし、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。

(3) 旧上野市庁舎整備及び運営に当たる企業

1)設計、建設、運営、維持管理業務を実施する者

(ア)いずれかの者が、過去10年以内に3,000㎡以上の非木造の図書館施設整備にかかる受注実績があること。

(イ)図書館運営を担う者は、公営、民営を問わず、本事業の図書館運営が適切に担えることが明らかと判断できる実績を有すること。

3.要件に関する留意事項

(1) 応募事業者は、参加資格確認申請時に、本事業の各業務を担う法人等の名称及び業務内容を明らかにすること。

(2) 応募事業者は、市が要求する各業務をパススルーの原則^(注7)に基づき担う主たる企業を構成すること。

(注7) 業務関連契約において、PFI事業者(SPC)から業務を受託する構成企業及び協力企業が業務だけでなく業務に関するリスクを担うこと。パススルーの原則により、SPC倒産リスクを回避することができ、プロジェクトの継続性を担保する。

(3) 応募事業者は、市と契約する業務の一部又は全部について、特別目的会社へ出資して業務を担う構成企業と、出資しないで業務を担う協力企業から構成し、応募事業者から業務を受託する者を第三者企業と位置づけること。

(4) 応募事業者は、企画、設計、整備及び開発、維持管理及び運営業務のうち、複数の業務を、一企業が兼ねることができるものとする。

(5) 参加表明書に記載されている構成員の変更及び追加は、原則、認めないものとする。ただし、やむを得ない事情が生じた場合(指名停止等に該当する場合を除く。)、又は応募資格要件等に抵触するような事態が生じた場合は、市と協議を行い、市が承諾した場合に限り、構成員の変更ができるものとする。

(6) 参加資格要件を満たす期間は、参加表明書の提出日から参加資格決定日までと優先交渉権者の決定日から事業契約締結日までとする。また、特別目的会社の構成法人間の出資比率は、契約期間中、最適な出資比率を維持するため、整備期間と維持管理期間への移行時での代表企業と構成企業との間での出資比率の変更や代表企業の変更などを、市は積極的に認めることとする。

(7) 地域経済の活性化を目指し、特別目的会社の構成に市内事業者が主体的に参画することを期待するものとする。

IV 事業者の選定に関する事項

1. 事業者選定に係る基本的な考え方

事業者の募集・選定にあたり、事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要がある。そのため、市は、透明性及び公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。ただし、PFI法第6条に関する民間提案があった場合は、この限りではない。

2. 事業者の選定方法

(1) 有識者会議の開催

応募事業者から提出された企画提案は、外部有識者により構成された有識者会議により審査を行い、審査結果を市の選定委員会へ報告する。

(2) 事業者の選定方法

市は、有識者会議の審査内容を基に、選定委員会にて事業者を選定する。

(3) 選定事業者の公表

事業者の選定にあたっては、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行い、その結果を市のホームページにおいて公表する。

(4) 事業者を選定しない場合

市は、応募事業者の無い場合や応募事業者の提案内容から市の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、事業者を選定せず、PFI法に基づく特定事業の選定を取り消すものとし、その旨を速やかに市のホームページにおいて公表する。応募事業者がいる場合には、その旨を通知する。

(5) 本事業の事業スキーム

本事業で採用を予定している事業スキームは、設計から維持管理運営までの業務において、地域で担えるものは地域で担うことを前提としている。

具体的に、建設業務は、地域事情に精通した市内事業者を中心に市外事業者との役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、かつ地域経済の好循環が生まれることを期待している。ただし、設計内容によって市内の事業者で担えない場合は、この限りではない。

また、特別目的会社の資金調達は、ノンリコース^(注8)を原則としたプロジェクトファイナンスにより行うこととするが、インパクト投資^(注9)などの新しい資金調達を積極的に取り組むこととする。

(注8) 資金調達の際の担保は、事業から発生する収益と事業の持つ資産のみが対象となり、親会社（事業を行う企業やスポンサー）への債務保証を求めないこと。

(注9) 従来の経済的なリターンの獲得に加え、元本保証のない投資を通じて社会的課題の解決を目指す投資のこと。

3. 契約に関する基本の方針

(1) 基本協定の締結手続き

本事業に係る業務は、様々なリスク（業務を遂行する上で発生する成功阻害要因）を、市と選定事業者が適切に分担することにより、一層低廉かつ質の高いサービスの提供を目指し、市及び優先交渉権者（優先交渉権者との協議が決裂した場合には次点交渉権者。以下同じ。）が契約に向けた協議を行い、契約締結に必要な事項等に係る基本協定を締結する。

(2) 事業契約の締結手続き

優先交渉権者は、市との基本協定締結後、速やかに特別目的会社を設立するものとし、市と特別目的会社とは、本事業に係る業務について、仮契約を締結し、議会の議決を経て本契約を

締結するものとする。

4. 著作権及び提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に係る業務について、提案書類の著作権は、応募事業者へ帰属し、応募事業者からの提案書類は、事業者の選定に関わる公表以外に応募事業者に無断で使用できないものとする。なお、提案書類は事業者選定が終了した際に返却する。

(2) 特許権等

応募事業者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本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ことにより生じた責任は、応募事業者が負うものとする。

(3) 提案書類の変更

応募事業者による提案書類は、提出期限後の変更、差し替え又は再提出を認めないものとする。

V 市と事業者の事業費及びリスク分担に関する事項

1. 予測されるリスクと責任分担の基本的方針

リスクは、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、リスクを最も適切にコントロールすることができる者がその費用を含めて負うことを基本とし、市と優先交渉権者のリスク分担を契約内容に明記するものとする。

VI 事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項

1. モニタリングに関する基本的方針

市は、本事業に係る業務が、業務要求水準以上に確実に遂行され、かつ特別目的会社の財務状況等が適切であるかについて、社会状況の変化もにらみつつ、モニタリングを行う。

なお、モニタリングの具体的な方法は、サービス基準合意書（SLA）を導入するものとし、市と特別目的会社とが合意の基にその具体的な仕組みを構築し、市は有識者会議を設置することを契約内容に明記するものとする。

2. モニタリングの実施方法

市は、次の内容について、モニタリングを実施するものとする。なお、モニタリングには、加点と減点の両面からの結果を反映する方法を構築する。

(1) 企画・設計・整備・開発業務

市は、公共施設等の企画・設計業務及び整備・開発業務について、事業契約に定める要求水準に達しているものであるか否か、確認する。

(2) 維持管理業務

市は、公共施設等の維持管理業務について、本事業の対象となる公共施設等の実施状況を確認する。

(3) 運営業務

市は、公共施設等の運営業務について、経営状況及び利用者のニーズ等を確認する。

(4) 特別目的会社の経営

市は、特別目的会社に対し、財務諸表等を用いて、財務状況の報告を求め、その監査等を行う。

3. モニタリングの結果

市は、モニタリングの結果を踏まえて、事業契約書に定める要求水準が達していないと判断した場合は、特別目的会社と業務の改善等の協議を行う。

VII 事業契約等に関する事項

1. 基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い

基本協定及び事業契約内容の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者の双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的措置に従うものとする。

2. 裁判管轄権

本事業に係る業務に関する紛争は、津地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

VIII 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に係る業務は、予定された期日までに、特別目的会社により事業契約書に定められた業務を遂行し、事業期間中の維持管理及び運営等が、効率的及び効果的であり、かつ安定して継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由（別紙2「リスク分担表（案）」における契約履行リスク及び不可抗力リスクをいう。）をあらかじめ洗い出し、その事由の発生時には、適切な措置を実行できるように事業契約書に定める。

2. 融資の確保に関する協力体制

市は、本事業の継続性を確保するため、特別目的会社に融資を実行する金融機関に対し、特別目的会社とともに協議を行うものとする。

3. 事業の継続が困難となる事由が発生、又は、そのおそれが生じた場合の措置

(1) 特別目的会社の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、特別目的会社の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に、特別目的会社と協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、市は事業契約を解約することができる。

この場合において、特別目的会社は、市に直接的に生じた損害を賠償するものとし、市側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額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事業の継続が困難となった場合

特別目的会社は、事業契約書に定めるところにより、市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合に、市と協議の上、事業契約を解約することができる。

この場合において、市は、特別目的会社に直接的に生じた損害を賠償するものとし、特別目的会社側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺して、損害額を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

市及び特別目的会社は、不可抗力、その他双方の責めに帰する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に、市と特別目的会社が、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

Ⅹ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

市は、地方自治法第214条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される費用を債務負担行為として、また、PFI法第12条に基づき、その契約内容について、議会の議決を得るものとする。

2. 事業者選定の応募に伴う費用負担

応募事業者の参加にかかる費用は、全て応募事業者の負担とする。

3. 本事業に係る情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて公表する。

4. 実施方針の変更

市は、民間事業者からの意見等を踏まえ、PFI法第7条に定める特定事業の選定までに実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針の変更を行った場合には、市のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

5. 実施方針に関する意見等の受付

本実施方針は、「対話」及び「質問」等の受付を実施する。

(1) 対話について

日時：2021(令和3)年8月26日(木)～2021(令和3)年9月10日(金)

申込：2021(令和3)年9月10日(金)までに「実施方針に関する質問及び対話申込書【様式4】」を記入し、Eメールで伊賀市観光戦略課へ提出する。

(2) 質問について

質問受付期間は、2021(令和3)年9月10日(金)までとし、実施方針に関する質問を希望する場合は「実施方針に関する質問及び対話申込書【様式4】」を記入し、Eメールで伊賀市観光戦略課へ提出する。

(3) 回答について

対話及び質問は、原則、個別に回答するものとするが、市が公表すべき事項と判断した場合は市のホームページで公開する。

6. 実施方針等に関する問合せ先

担当部署：伊賀市産業振興部 観光戦略課

住所：〒518-8501 三重県伊賀市四十九町3184番地

電話番号：0595-22-9670(直通)

Eメール：kankou@city.iga.lg.jp

7. 添付書類等

【別紙1】整備地位置図

【別紙2】特定事業に係るリスク分担表(案)

【様式1】実施方針に関する質問及び対話申込書

【様式2】説明会及び現地見学会申込書

【様式3】現地見学会申込書

【様式4】伊賀市の実施方針に関する質問及び対話申込書(実施方針第4版対応)