

伊賀市にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）
に関する P F I 事業

【募 集 要 項】

三重県 伊賀市

2021（令和3）年10月19日

目次

I 本募集要項の位置づけ	1
II 募集内容に関する事項	4
1 本事業の概要	4
(1)事業名称	4
(2)事業の対象となる公共施設	4
(3)施設の管理者	4
(4)事業の整備対象地	4
(5)事業目的	6
(6)事業範囲	6
(7)事業方式	7
(8)事業期間	9
(9)サービス対価の支払いについて	9
(10)指定管理者制度の活用について	10
III 事業者募集等のスケジュール	11
IV 応募に関する要件等	12
1 応募事業者の構成要件	12
(1)応募事業者の構成	12
(2)応募事業者の構成員における参加資格要件	12
(3)要件に関する注意事項	13
(4)市内事業者の参画	13
2 応募事業者に関する留意事項	13
(1)応募に伴う費用負担	13
(2)応募事業者の備えるべき参加資格に関する確認基準日	14
(3)著作権	14
(4)特許権等	14
(5)公平な応募	14
(6)応募の無効	14
(7)その他	14
3 応募に関する手続き	15
(1)募集要項等の説明会	15
(2)募集要項等に関する個別質問	15

(3)募集要項等に関する個別対話.....	15
(4)参加表明書等の提出.....	16
(5)参加資格確認通知書の発送.....	16
(6)応募事業者との競争的個別対話.....	16
(7)応募事業者の辞退.....	17
(8)企画提案書等の提出.....	17
V. 民間事業者の選定及び優先交渉権者の決定.....	19
1 選定方式.....	19
2 有識者会議と選定委員会.....	19
3 選定方法.....	19
4 応募事業者によるプレゼンテーション.....	19
5 応募事業者に対するヒアリング.....	19
6 審査結果.....	19
7 事業者を選定しない場合.....	19
VI. 契約に関する事項.....	20
1 事業契約について.....	20
2 事業契約書の締結.....	20
3 事業契約の締結に至らなかった場合.....	20
4 金融機関との直接協定について.....	20
5 リスク分担の考え方.....	20
6 資金調達.....	21
VII. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	22
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	22
2 融資の確保に関する協力体制.....	22
3 事業の継続が困難となった場合の措置.....	22
(1)SPCの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合.....	22
(2)市の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合.....	22
(3)いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合.....	22
4 モニタリングに関する事項.....	22
(1)モニタリングに関する基本的方針.....	22
(2)モニタリングの実施方法.....	23
(3)モニタリングの結果.....	23
VIII. 募集要項等に関する問い合わせ.....	24

(1)受付方法について.....	24
(2)回答方法について.....	24

Ⅰ 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、伊賀市（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。）に基づき、「伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業（忍者体験施設等整備事業）」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定する公募型プロポーザルを実施するにあたり、公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、2021（令和 3）年 8 月 27 日に公表した「（仮称）忍者体験施設整備事業に関する実施方針（第 4 版）」と同様である。

下記に示す資料は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。なお、募集要項等と実施方針及び実施方針等に関する質問に対する回答に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。

<別添資料各種>

【別添資料 1】業務要求水準書

市が本事業の遂行のみを目的とした特別目的会社（Special Purpose Company）（以下「SPC」という。）に要求する具体的なサービス水準を示すもの。

【別添資料 2】事業契約書（案）

市と SPC が締結する事業契約書の案を示すもの。

【別添資料 3】優先交渉権者選定基準

応募事業者から提出された提案書を評価する方法及び基準を示すもの。

【別添資料 4】企画提案書作成要領

第 1 次審査により、資格を得た応募事業者が作成する企画提案書の作成に関する要件をまとめたもの。

【別紙】様式集

提案書の作成に使用する様式を示すもの。

- ・様式 1 募集要項等に関する個別質問書
- ・様式 2 募集要項等に関する個別対話申込書兼競争的個別対話申込書
- ・様式 3 参加表明書
- ・様式 4 参加資格確認申請書
- ・様式 5 コンソーシアム構成一覧表
- ・様式 6 委任状
- ・様式 7 応募事業者の構成員にかかる納税に関する書類
- ・様式 8 要求水準を実現するためのコンセプト及び考え方
- ・様式 9 応募事業者の構成員変更届
- ・様式 10 辞退届
- ・様式 11 企画提案書提出届
- ・様式 12 業務要求水準に対する企画提案書
- ・様式 13 提案金額書

- ・様式 14 提案金額内訳書
- ・様式 15 代替案（ヴァリエントビッド）の企画提案書
- ・様式 16 資金調達計画書
- ・様式 17 サービス対価の支払構成（案）
- ・様式 18 関心表明書（LOI）

【参考資料】伊賀市入札参加資格に関する要綱

市建設工事等の請負に係る競争入札に参加する者に必要な資格の追加認定に関する申請方法等を示すもの。

【参考資料】伊賀市にぎわい忍者回廊プロジェクト事業コンセプトブック

本事業に関して、募集要項の公表時点における市の考え等を示すもの。

<用語の定義>

用語	定義
企業等	本事業においては、新会社法（平成 17 年法律第 86 号）の規定において設立された法人及び特殊有限会社又は特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）の規定において設立された法人を現時点では想定しているものである。
特別目的会社	P F I 事業の業務のみを行うために設立された事業会社のことで、S P C（Special Purpose Company）とも言う。特別目的会社の構成企業は、P F I 事業において設計・建設及び改修・維持管理・運営業務を担う企業等で構成される。特別目的会社は伊賀市内に設立する。
構成企業	事業契約に規定される業務を担う企業のうち、S P C へ出資する企業等とし、出資比率は構成企業全体で合計の 50%を超えるものとする。
代表企業	構成企業のうち、最大の出資比率を有する企業のこと。
協力企業	事業契約に規定される業務を担う企業のうち、S P C への出資を行わない企業等のこと。
第三者企業	構成企業または協力企業から業務を請け負う企業等のこと。
応募事業者	事業契約書に定められた業務を担う、出資を前提にした「構成企業」と出資をしない「協力企業」から成る。P F I 事業へ参画することを目的とした複数の企業等から構成される連合体のこと。
市内事業者	伊賀市内に本社若しくは支社を有する法人、又は伊賀市内で事業を営む個人事業主のこと。
サービス購入型	応募事業者が資金調達、施設の建設及び改修・運営を行い、応募事業者が提供するサービスに対し、市がサービス対価を支払う方式。
独立採算型	応募事業者が資金調達、施設の建設及び改修・運営を行い、施設利用料を収入として、応募事業者の責任のもとでサービスを提供する方式

用語	定義
	のこと。
ジョイントベンチャー型	応募事業者が施設利用料を収入とした独立採算でサービスを提供する方式に加え、市も補助金やサービス対価を一部支払う、サービス購入型と独立採算型の混合型となる方式のこと。
R O 方式	Rehabilitate Operate＝改修・運営。民間が施設を改修した後、その施設を管理・運営する方式のこと。一般に所有権は公共のまま移転しない。
T S R	東京スワップ・レファレンス・レート。応募事業者が提案価格の基準金利を算定する際に用いる指標のこと。
L I B O R	London Inter Bank Offered Rate。イギリスのロンドン市場での資金取引の銀行間平均貸出金利のこと。
基本協定	事業者選定後、市と優先交渉権者となった事業者の二者間で契約交渉の前に締結する、契約締結までの交渉に関する事項を記載した協定のこと。
プロジェクト ファイナンス	プロジェクトで資金を調達する際に、返済原資を対象となるプロジェクトのキャッシュフローに限定したものをいう。事業者はプロジェクトを実施するための S P C を設立し、設立したその S P C を事業会社として資金を借り入れる。S P C に出資する親会社に債務保証は求められないノン・リコース（不遡及）ファイナンス。
リスク	業務を遂行する上で発生する成功阻害要因で、不確実にしか予測できない事柄が原因で発生し得る損失や、事業が遅延する事態等が生じる可能性のこと。
モニタリング	事業開始後に、S P C が市の定めたサービス水準を遵守し、適切なサービス提供が行われているかを市が監視する手段。S P C が提供する公共サービスの水準を監視し、評価する行為のこと。
サービス基準合意書	事業契約の締結後のモニタリング実施前に、市と S P C の二者間で締結する事業者が契約期間中に遵守すべきサービスの水準について記載している書類のこと。
K P I	Key Performance Indicator。「重要経営指標」、「重要業績指標」という。契約締結後 S P C が実施する業務を目標値等の数値を用いて可視化し、市はその数値を用いて事業者の業務実施状況を監視する。
コミッショニング プロセス	事業開始後の設計及び改修業務において、設計内容や施工内容に変更が生じた場合、変更内容や変更経緯等を記録する書類のこと。

II. 募集内容に関する事項

1 本事業の概要

(1) 事業名称

伊賀市にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）に関する P F I 事業

(2) 事業の対象となる公共施設

業務要求水準書【別添資料 1】に記載する対象エリア内に計画する整備内容とする。

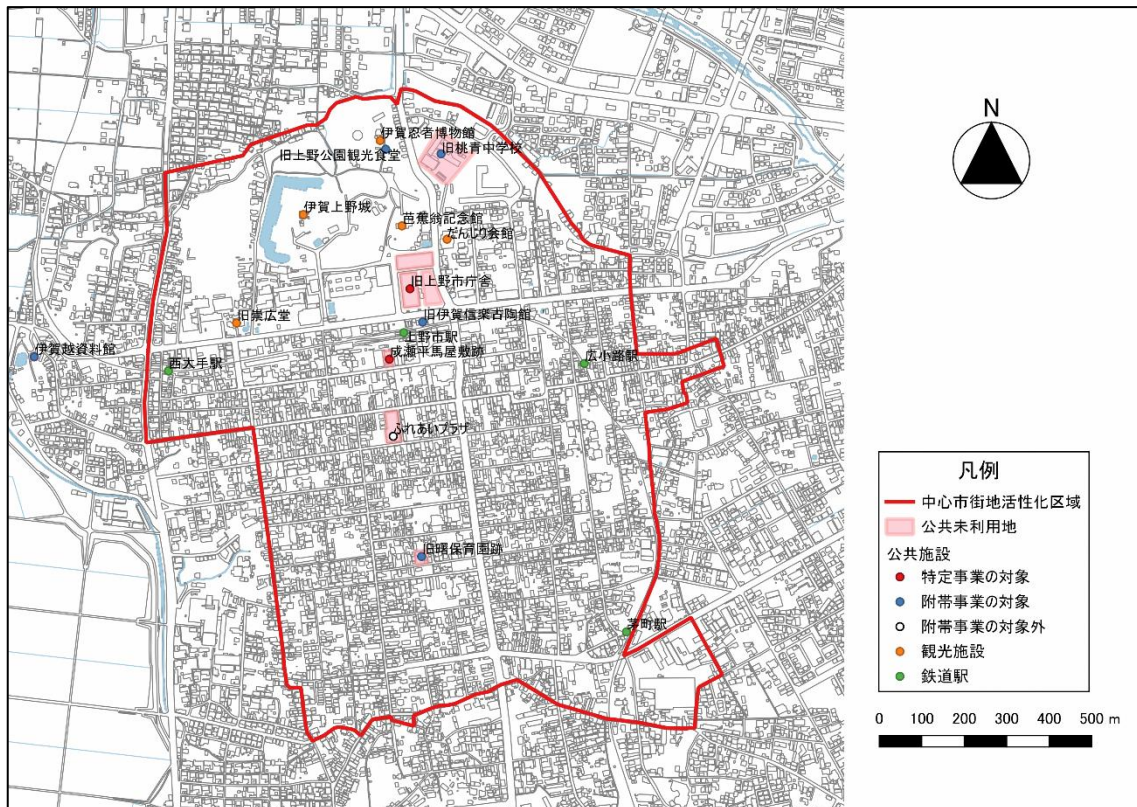
(3) 施設の管理者

伊賀市長 岡本 栄

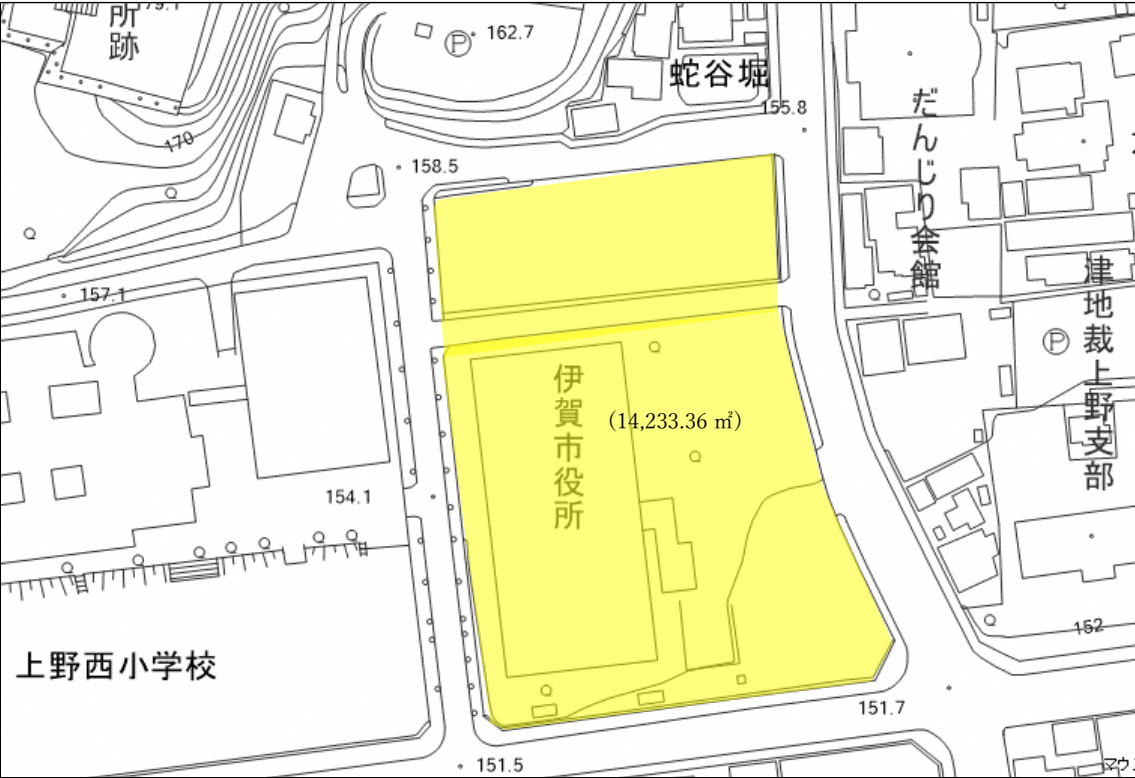
(4) 事業の整備対象地

所在地 三重県伊賀市上野丸之内地内ほか

広域図



詳細図 旧上野市庁舎



詳細図 成瀬平馬屋敷跡地



(5) 事業目的

市は、2008（平成 20）年 11 月から 2014（平成 26）年 10 月までを計画期間と定めた第 1 期伊賀市中心市街地活性化基本計画（国認定計画）を策定し、「上野市駅前地区第一種市街地再開発事業」によるハイトピア伊賀、駅前広場、「街なみ環境整備事業」による赤井家住宅及びふたば公園の整備などを進めてきた。さらに、2020（令和 2）年には、国が掲げる「まち・ひと・しごと創生※1」を実現するべく、中心市街地のコンパクトで賑わいのあるまちづくりや、次世代に誇れるまちづくりの実現を目指した第 2 期伊賀市中心市街地活性化基本計画（市独自計画）を策定し、まちなか居住の推進や観光・商業の活性化に向けた公民連携による取組を進めている。しかしながら、中心市街地では依然として高齢化や人口減少が進み、空き家・空店舗が増加するなど、地域活力の衰退が進んでいることから、まち・ひと・しごと創生法の目的及び基本理念に基づいた更なる取組が求められている。

そこで、東京の「上野恩賜公園と文化施設群」や京都の「南禅寺界隈の近代庭園群」などと同様に『日本の 20 世紀遺産 20 選』に選ばれた、「伊賀上野城下町の文化的景観」を構成する坂倉準三による近代建築群や伊賀上野城下町の歴史的な街並みの保全、アフターコロナ時代における観光まちづくりなどの視点も加えつつ、地域に根付く魅力溢れる資源を単体ではなく面として捉え、磨き上げることにより、人と地域が成長し続けることができる空間を創出するべく、上野公園から城下町エリアを結ぶ導線を「にぎわい忍者回廊」と位置づけ、P F I（Private Finance Initiative）手法を用いた公民が一体となった取組を推進する。

※1 急速な少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、国民一人一人が夢や希望を持ち、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成、地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保及び地域における魅力ある多様な就業の機会の創出を一体的に推進すること。

(6) 事業範囲

本事業は、P F I 法に基づき、市と契約した S P C を契約期間中適切に維持し、本事業を構成する旧上野市庁舎改修整備事業及び忍者体験施設整備事業における企画・設計、建設及び改修、維持管理、運営の各業務を行うこと。また、エリアマネジメントの観点からまちづくり拠点機能の整備を附帯事業として実施することを事業の範囲とする。

事業名	業務名	業務内容
【特定事業】 (1) 旧上野市庁舎改修整備事業	A プロジェクトマネジメント業務	1. S P C の業務管理 2. 市及び各業務責任者との連絡調整 3. 業務全体に関するセルフモニタリング

(2) 忍者体験施設整備事業 【附帯事業】 (3) まちづくり拠点整備事業	B 企画・設計業務	1.事業による効果の検討 2.エリア全体の施設配置の検討 3.エリアマネジメントによる未利用不動産の有効活用 4.公共不動産の価値向上（リノベーション&コンバージョン）
	C 建設及び改修業務	1.建設・改修工事業務 2.工事管理業務 3.既存施設の解体・撤去工事業務 4.各種申請 5.所有権移転手続
	D 維持管理業務	1.整備施設及び設備の維持管理業務（保守、更新、修繕） 2.外構施設維持管理業務 3.備品維持管理業務 4.清掃・環境管理業務 5.警備・安全管理業務
	E 運営業務	1.備品調達業務 2.各施設における運営業務

(7) 事業方式

本事業の事業方式は、各不動産の適性に応じて、最適なリスク移転の観点から事業者の提案とし、提案された事業方式について市と協議を行い、決定するものとする。また、事業契約期間中、必要に応じて市と事業者の協議による変更を可能とする。なお、協議を行い、変更を決定する場合は、第三者の意見を参考にするものとする。具体的な事業方式や事業方式の範囲等は、次に示すとおりとする。

ア) 事業方式等

事業方式等	内容
事業契約方法	P F I 法に基づく事業契約を前提とする。
事業方式	下記イ) から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。
資金調達	サービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型 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（S I B）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。

イ) 事業方式の範囲（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方式。
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

※応募事業者は、上記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、企画提案することを可能とするため、選択制を採用する。

ウ) 事業方式等の分類

事業分類		業務内容	方式	資金調達
特定事業	全体	A プロジェクトマネジメント業務		サービス購入型
	(1) 旧上野市庁舎改修整備事業	B 企画・設計業務 C 改修業務 D 維持管理業務 E 運営業務 1. 図書館運営業務（利用者向け駐車場運営を含む）	①既存建物:RO方式 ②土地・その他:イ) 事業方式の範囲による選択制	サービス購入型
		E 運営業務 2. 観光案内・交流業務		独立採算型を基本としてア) 事業方式等により選択可能

	(2) 忍者体験施設整備事業	B 企画・設計業務 C 建設業務 D 維持管理業務	イ) 事業方式の範囲による選択制	サービス購入型
		E 運営業務		独立採算型を基本として ア) 事業方式等により選択可能
附帯事業	(3) まちづくり拠点整備事業	特定事業の敷地及び既存施設、並びに以下の①～⑥のうち応募事業者が自ら整備する施設において、自ら企画した民間サービスを自らの責任において提供する。 ①旧上野公園観光食堂（建物） ②旧桃青中学校（土地・建物） ③旧曙保育園（旧放課後児童クラブレインボーうえの）（土地・建物） ④伊賀越資料館（建物） ⑤旧伊賀信楽古陶館（土地・建物） ⑥民間不動産等	イ) 事業方式の範囲による選択制	独立採算型を基本として ア) 事業方式等により選択可能

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から20年後の3月末までとし、各業務に関する事業期間は要求水準に示すものとする。

(9) サービス対価の支払いについて

市は、SPCとの契約期間中、事業契約書に従い提供される適切なサービスに対して、適切な対価を支払うものとする。対価の構成は、SPC維持に係る対価、SPCが実施する整備に関する企画・設計及び建設及び改修業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運営に係る一部の業務に係る対価とする。

予定対価 3,885,000,000 円（税込み）

※旧上野市庁舎の改修部分を除いた総額の上限額とする。

予定対価基準額 2,534,000,000 円（税込み）

※旧上野市庁舎の改修に要する費用の基準額とする。

ア) 各対価の支払い方法

①開発不動産の施設整備に係る対価

一括支払対価	市は、施設整備の費用の内、国等の交付金等を活用する場合に、その補助金等を充当する不動産について一括で対価を支払う可能性がある。
割賦支払対価	市は、一括支払対価を除く施設整備業務に係る対価を毎年、適切なサービス水準が維持されていることを確認の上、事業契約に定める対価を支払う。

②改修に係る対価

市が設定する旧上野市庁舎改修に必要な対価は、上限設定とせず、基準値として取り扱い、S P Cが実施する改修の状況に合わせて両者の協議により増減するものとする。

③維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務の開始から契約期間中、事業契約に定める対価を支払う。なお、修繕費用は、大規模修繕を除くものとし、忍者体験施設と旧上野市庁舎改修施設とを含めた対価とする。

④まちづくり拠点整備事業（附帯事業）に関する対価

市は、S P Cによる本件対象不動産を活用する機能転換、賃貸借、売却等の提案に基づき、S P Cとの協議の上、合理的に市が負担すべき費用を対価として別途支払う可能性がある。

(10) 指定管理者制度の活用について

市は、本事業対象施設について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定により、「公の施設」として S P Cを指定管理者として指定することが適切と判断した場合には、当該施設の施設設置条例の定めるところにより、所定の手続きを経て指定するものとする。

Ⅲ. 事業者募集等のスケジュール

応募事業者の募集、選定等は次の予定とする。

項目	日程
1) 特定事業の選定及び公表	2021 (R3) 年 10 月 19 日
2) 募集要項等の公表	2021 (R3) 年 10 月 19 日
3) 募集要項等に関する説明会	2021 (R3) 年 11 月 1 日
4) 募集要項等に関する質問及び個別対話の受付	2021 (R3) 年 11 月 1 日～R3 年 12 月 28 日
5) 募集要項等に関する質問の回答（公表）	必要に応じて随時
6) 対象施設の見学 ※要予約	2021 (R3) 年 10 月～2022 (R4) 年 3 月ごろ
7) 対象施設の図面閲覧	2021 (R3) 年 10 月～2022 (R4) 年 3 月ごろ
8) 参加表明書の提出〆切	2021 (R3) 年 12 月 13 日
9) 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 月上旬
10) 企画提案書の提出締切	2022 (R4) 年 3 月 22 日
11) 優先交渉権者の決定及び発表	2022 (R4) 年 5 月ごろ
12) 基本協定の締結	2022 (R4) 年 6 月ごろ
13) 優先交渉権者との交渉協議	2022 (R4) 年 6 月～7 月ごろ
14) P F I 事業の仮契約締結	2022 (R4) 年 7 月ごろ
15) P F I 事業の契約に関する議会議決	2022 (R4) 年 9 月議会
16) P F I 事業の契約の締結	2022 (R4) 年 9 月

※要予約：対象施設の見学は個別対応とする。

IV. 応募に関する要件等

1 応募事業者の構成要件

(1) 応募事業者の構成

応募事業者は、本事業の企画・設計及び整備を包括的に担い、監視し、維持管理・運営を契約期間内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し、次の要件を満たすものとする。

ア) 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。

イ) 応募事業者は、S P C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S P Cへ出資を予定していないこと。(重複出資の禁止)

ウ) S P C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。

エ) 応募事業者は、企画提案書の提出時において、第三者企業についてL O I (関心表明書)【別紙(様式18)】を締結し、提出すること。

オ) 本事業のアドバイザー業務に関与した(株)テイコク及び坂栄鷹子法律事務所でないこと。

カ) 構成員が、市が出資する企業又は会員となる団体等でないこと。ただし、それらが第三者企業となることは妨げない。

(2) 応募事業者の構成員における参加資格要件

ア) 応募事業者の構成企業は、令和3年度伊賀市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までに伊賀市入札参加資格審査の申請を行うこと。

イ) 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、伊賀市建設工事等指名(入札参加資格)停止措置要領による指名停止措置を受けていないこと。

ウ) 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、法人事業税並びに法人住民税を滞納していないこと。

エ) 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。

オ) 応募事業者は、構成企業及び協力企業のいずれかの企業が、過去10年以内に3,000㎡以上の図書館施設の整備、運営又は維持管理にかかる受注実績があること。

カ) 設計業務を担う者は、過去10年以内において、本事業の対象施設と同規模の公共施設整備を含む詳細設計業務の受注実績を有すること。また、設計業務を担う者は、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。

キ) 建設及び改修業務を担う者は、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(土木一式工事及び建築一式工事に限る。ただし、市内事

業者は建築一式工事のみでも可とする。)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または建築一式工事の総合評定値のいずれかの総合評定値が1000点以上の者であること。

- ク)維持管理業務を担う者は、本事業の対象施設と同等以上の床面積規模の施設における維持管理業務の実施実績を5年以上有すること。また、当該業務責任者として、建築物環境衛生管理技術者の資格を有する者を選任することとし、清掃作業監督者やビルクリーニング技能士の資格を有する者を併せて選任(兼任可)することが望ましい。
- ケ)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。
- コ)応募事業者はセルフモニタリングの責任者として、過去5年以内において設計監理及び施工監理の実務経験を有する者を選任すること。ただし、プロジェクトマネージャーとの兼務を可とする。

(3) 要件に関する注意事項

- ア)応募事業者は、参加表明書等の関係書類を提出する際に、構成企業及び協力企業の商号又は名称とそれぞれの担当する業務を明らかにすること。
- イ)応募事業者が参加表明書にて参加の意志を表明した構成企業及び協力企業の変更は、原則として認めない。ただし、市が合理的にやむを得ない事情であると判断できる場合はこの限りでない。また、参加表明書の提出以後、事業契約期間中において、構成企業間による出資比率の変更は、市との協議の上、可能とする。
- ウ)応募事業者として参画する構成企業及び協力企業は、他の応募事業者の構成企業及び協力企業にはなれない。
- エ)応募事業者は、市が要求する各業務を担う主たる企業を構成すること。(パススルーの原則)
- オ)応募事業者は、企画・設計、建設及び改修、維持管理、運営及び応募事業者による独立採算業務のうち、複数の業務を、一企業が兼ねることができるものとする。
- カ)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。

(4) 市内事業者の参画

市の地域経済の活性化につながることから、より多くの市内事業者の参画を期待する。そのため、優先交渉権者選定基準において、市内事業者の参画度合いを評価項目とする。

2 応募事業者に関する留意事項

(1) 応募に伴う費用負担

応募事業者は、優先交渉権者の決定までの応募に伴う全ての費用を負担するものとし、これらを承諾の上、応募すること。ただし、優先交渉権者の選定後は、事業契約締結までの応募事業者の負担について、基本協定にて定めるものとする。

(2) 応募事業者の備えるべき参加資格に関する確認基準日

参加資格要件は、参加表明書の提出期限日に満たすものとし、さらに本事業の仮契約締結日から契約に関する議会議決日までの期間をも満たすものとする。

(3) 著作権

応募事業者が提出した提案書に関する著作権は、応募事業者に帰属するが、P F I 法第 11 条の客観的評価を目的に、市が使用するものとする。ただし、市は客観的評価の目的以外には使用しない。

なお、市は優先交渉権者の提案内容の全部又は一部を、本事業の事業推進を目的とする場合のみ必要に応じて使用できるものとする。

(4) 特許権等

応募事業者の提案内容に含まれる特許権、意匠権、商標権等の法令に基づいて保護される第三者への権利の対象となっている工法、維持管理方法、材料等を使用した結果生じた責任は、応募事業者自らが負うものとする。

(5) 公平な応募

応募事業者は、応募に際し、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）を遵守するものとする。後日、法律に抵触する行為が判明した場合は、市の契約解除の措置に従うものとする。

(6) 応募の無効

応募事業者の応募は、次のどれかに該当する場合に無効と判断する。

- ア) 提案に虚偽の内容が含まれている場合
- イ) 参加資格要件を満たさない応募事業者が行った場合
- ウ) 予定対価を超える金額を提案した場合
- エ) その他、応募に関する条件に違反した場合

(7) その他

ア) 情報公開について

本事業は、伊賀市情報公開条例（平成 16 年条例第 15 号）に基づき情報を公開するとともに、本事業に関する情報提供は、市のホームページや説明会等において行うものとする。

イ) 法制度等の改正について

市は、法改正や税制改正等による有益な新たな措置の適用が可能となった場合は、応募者事業者と協議を行いその対応策を検討する。

3 応募に関する手続き

(1) 募集要項等の説明会

募集要項等に関する説明会は、次の日程で行い、応募を予定する参加者は、自らの負担で参加するものとする。なお、参加希望者が多くなった場合等、市の判断において時間と場所の変更を行う場合がある。

ア) 日時

2021（令和3）年11月1日（月）午後2時から

イ) 場所

ハイトピア伊賀 5階多目的大研修室（伊賀市上野丸之内500番地）

ウ) 参加申込

原則、市が指定する申し込みフォーム（<https://logoform.jp/form/KPw2/38486>）より申し込むこと。市が指定する申し込みフォームが利用できない場合は、別紙参加申込書に必要事項を記入の上、電子メールの添付ファイルとして申し込むこと。

なお、申し込み後は必ず伊賀市産業振興部観光戦略課まで電話にて連絡をすること。

エ) 参加申込期間

2021（令和3）年10月19日（火）～2021（令和3）年10月29日（金）午後5時まで

(2) 募集要項等に関する個別質問

募集要項等に関する個別質問を下記のとおり受け付けるものとする。また、質問に対する回答を下記のとおり行う。なお、個別質問の提出について、回数制限を設けないものとする。

ア) 質問の受付期間

2021（令和3）年10月19日（火）～2021（令和3）年12月28日（火）午後5時まで

イ) 質問の受付方法

原則、市が指定する質問フォーム（<https://logoform.jp/form/KPw2/38490>）に質問内容を提出すること。市が指定する申し込みフォームが利用できない場合は、添付の募集要項等に関する個別質問書【別紙（様式1）】に記入の上、電子メールの添付ファイルとして提出すること。

なお、提出後は必ず伊賀市産業振興部観光戦略課まで電話にて連絡をすること。

ウ) 個別質問に対する回答

個別質問に対する回答は、随時、質問者へ個別に回答するものとする。

(3) 募集要項等に関する個別対話

市は、募集要項等に関する応募事業者の齟齬を生まないため、希望する事業者と個別対話の機会を設けるものとする。なお、対話の回数は制限を設けないものとし、内容は守秘義務の観点から原則非公開とする。

ア)対話の受付期間

2021（令和3）年10月19日（火）～2021（令和3）年12月28日（火）午後5時まで

イ)対話の受付方法

原則、市が指定する申し込みフォーム（<https://logoform.jp/form/KPw2/38489>）より申し込むこと。市が指定する申し込みフォームが利用できない場合は、添付の募集要項等に関する個別対話申込書兼競争的個別対話申込書【別紙（様式2）】に記入の上、電子メールの添付ファイルとして提出すること。

なお、提出後は必ず電話にて連絡をすること。

（4）参加表明書等の提出

応募事業者は、次の書類を作成し、提出期日までに、原則、持参により提出を行い、参加表明書の受領書を受け取るものとする。

ア)提出書類

- ①参加表明書【別紙（様式3）】
- ②参加資格確認申請書【別紙（様式4）】※実績を証明する書類を添付すること
- ③コンソーシアム構成一覧表【別紙（様式5）】
- ④委任状【別紙（様式6）】
- ⑤応募事業者の構成員にかかる納税に関する書類【別紙（様式7）】
- ⑥要求水準書を実現するためのコンセプト及び考え方【別紙（様式8）】（A4 10枚以内）※【別紙（様式8）】は、競争的対話の基礎資料とする。

イ)提出期限

2021（令和3）年12月13日（月）午後5時まで

エ)提出先

伊賀市 産業振興部 観光戦略課

（5）参加資格確認通知書の発送

参加資格審査の結果は、2022（令和4）年1月上旬に応募者事業者の代表企業に書面にて通知する。なお、参加資格審査にて、参加資格が認められないと判断した場合は、その理由を明記の上、通知する。

（6）応募事業者との競争的個別対話

市は、参加資格を得た応募事業者と、次の目的により競争的対話に基づく個別対話（以下「競争的対話」という。）を実施する。なお、競争的対話は、守秘義務協定を締結した上で非公開にて実施する。

- ①業務要求水準の齟齬の解消
- ②応募事業者の参加に対する負担軽減
- ③市の未来形成に対し、民間の活力導入効果の最大化

④応募事業者の企画提案内容の価値向上

ア)競争的対話の申込方法

競争的対話の申込は、原則、市が指定する申し込みフォーム

(<https://logoform.jp/form/KPw2/38489>) より申し込むこと。市が指定する申し込みフォームが利用できない場合は、募集要項等に関する個別対話申込書兼競争的個別対話申込書【別紙（様式2）】に必要事項を記入の上、電子メールの添付ファイルとして提出すること。

なお、提出後は必ず電話にて連絡をすること。

イ)競争的対話の申込期間

2021（令和3）年11月2日（火）～2022（令和4）年3月10日（木）午後5時まで
ウ)競争的対話の実施日及び場所

市は、競争的対話の実施日を調整し、申込者に時間と場所を、原則、電子メールにて通知するものとする。

（7）応募事業者の辞退

参加資格を得た応募事業者が本事業への参加を辞退する場合は、辞退届【別紙（様式10）】を書面にて市へ持参により提出することとする。

（8）企画提案書等の提出

参加資格を得た応募事業者は、企画提案書作成要領【別添資料4】に基づき提案書を作成し、持参により下記のとおり提出すること。

ア)提案書の提出期限

2022（令和4）年3月22日（火）午後5時まで

イ)提出先

伊賀市 産業振興部 観光戦略課

ウ)提出物

提案書は、次の内容を記載した書類を40部と、電子データ（DVD-R 又は CD-R）を2部とする。

①企画提案書提出届【別紙（様式11）】

②業務要求水準書に記載している全ての業務に関する提案書

③提案する不動産に関する図面集（鳥瞰図、平面図、立面図）

④資金調達計画書

⑤提案金額

※提案書には、参加資格審査の結果通知に記載される登録番号を提案書の右肩上に明記するものとする。

※提案金額に用いる金利は、基準金利とスプレッドの合計値とし、基準金利は、2021（令和3）年12月10日（金）の東京時間午前10時にページ17143に発表されるTSRの6ヶ月LIBORベース年物金利スワップレートを使用する。なお、LIBORが

マイナスの場合であっても、マイナス値とスプレッドの合計値とするが、その合計値がマイナス値となった場合はゼロとして取り扱うこととする。

V. 民間事業者の選定及び優先交渉権者の決定

1 選定方式

市は、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ため、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。

なお、本事業に関する応募事業者の選定については、優先交渉権者選定基準【別添資料3】を参照すること。

2 有識者会議と選定委員会

事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、応募事業者から提出された参加表明書等及び企画提案書等については、金融、法務及び建築等の専門的な知識経験を有する学識経験者や有識者で構成される有識者会議において専門的見地から審査し、その内容について市が設置する選定委員会へ報告する。なお、有識者会議及び選定委員会の構成員名は、選定結果の公表時に発表する。

3 選定方法

有識者会議からの報告内容を基に選定委員会が選定する。具体的な選定基準は、優先交渉権者選定基準【別添資料3】に示すとおりとする。

4 応募事業者によるプレゼンテーション

応募事業者は、プレゼンテーションを行うものとし、詳細については、参加資格確認通知書の発送時に併せて通知する。

5 応募事業者に対するヒアリング

選定委員会は、応募事業者の提案内容について個別にヒアリングを行う場合がある。ヒアリングを実施する場合の詳細については、応募事業者に個別に通知する。

6 審査結果

市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した際には、速やかにその結果を市のホームページにて公表する。また、優先交渉権者及び次点交渉権者には書面により通知するものとする。

7 事業者を選定しない場合

市は、応募事業者が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。

Ⅵ. 契約に関する事項

1 事業契約について

市は、本事業に係る業務において生じるリスクを市と選定事業者が適切に分担することにより、低廉かつ質の高いサービスの提供を目指している。そのため、事業者の選定後、優先交渉権者との間で契約に向けて必要な事項を定める基本協定を締結し、提案金額及び提案内容について、事業契約書（案）【別添資料2】を基に、契約締結に向けた契約交渉を行うこととし、優先交渉権者はこれに応じるものとする。その後、交渉が成立した場合は、優先交渉権者が自ら設立したSPCと仮契約を締結し、仮契約を基に市議会の議決がなされたときに本契約締結とする。ただし、優先交渉権者との交渉が成立しない場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして交渉を行い、次点交渉権者との交渉が成立しない場合は、特定事業の選定を取消し、事業を見直すものとする。

2 事業契約書の締結

優先交渉権者は、市との基本協定締結後、速やかにSPCを設立するものとし、市とSPCとは、本事業に係る業務について仮契約を締結した上で、市は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。

3 事業契約の締結に至らなかった場合

SPCに起因する事由により事業契約の締結（仮契約を含む。）に至らなかった場合、市はSPCに対して違約金を請求することができる。また、市に起因する事由により事業契約の締結（仮契約を含む。）に至らなかった場合、SPCは市に対して損害賠償を請求することができる。

なお、市及びSPC双方の責めに帰すべき事由によることなく事業契約の締結（仮契約を含む）に至らなかった場合は、市及びSPCが本事業の準備に関して既に支出した費用について各自の負担とし、相互間に債権債務が生じないものとする。

4 金融機関との直接協定について

本事業は、事業契約に関する交渉において、直接協定の具体的内容について市とSPCと金融機関とで協議を行い、その内容を事業契約書に明記し、事業契約締結と同時に三者で直接協定を締結する。

5 リスク分担の考え方

本事業に関するリスクは、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。特に改修業務に関するリスク分担は、契約締結時までに市と優先交渉権者との協議により具体的に明確化するものとする。

6 資金調達

本事業は、P F I 事業の特性を活かし、様々な資金調達が行えるものとするが、各種ファンド等の出資及び融資については、市と応募事業者との協議により、活用の有無を決定するものとする。

VII. 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、S P C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（別添資料2の事業契約書（案）の中の「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、S P Cに融資を実行する金融機関に対し、S P C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った場合の措置

（1）S P Cの責めに帰すべき事由により事業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、S P C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恐れが生じた場合に、S P C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、S P C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継続が困難になった場合

S P C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、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、S P Cに直接的に生じた損害を賠償するものとし、S P C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）いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合

市及びS P C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S P C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。

4 モニタリングに関する事項

（1）モニタリングに関する基本的方針

市は、S P Cが提供する業務が、業務要求水準以上に確実に遂行され、かつS P C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、市とS P Cとがサービス基準合意書の内容を基にその仕組みを構築し、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・建設及び改修業務

市は、公共施設等の企画・設計業務及び建設及び改修業務について、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を確認する目的において、コミッショニングプロセスシートを用いたモニタリングを実施する。コミッショニングプロセスシートは、市とＳＰＣとの協議により作成する。

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ため、ＫＰＩを用いた評価シートを用いてモニタリングを実施する。評価シートは、市とＳＰＣとの協議により作成する。

③ 運営業務

市は、公共施設等の運営業務について、サービス水準の維持及び社会ニーズの変化への対応の観点から、ＫＰＩを用いた評価シートを用いてモニタリングを実施する。評価シートは、市とＳＰＣとの協議により作成する。

④ 観光まちづくり拠点機能整備

市は、民間事業者による独立採算業務について、経営状況及び利用者のニーズ等を確認する。

(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にＳＰＣが提供するサービス等が達していないと判断した場合は、ＳＰＣと業務の改善等の協議を行う。なお、市は改善等の協議に有識者を含めることができるものとする。

VIII. 募集要項等に関する問い合わせ

(1) 受付方法について

募集要項等に関する問い合わせは、随時、募集要項等に関する個別質問・個別対話申込兼競争的個別対話申込書【別紙（様式1）】にて受け付けるものとし、電話や口頭による質問は受け付けない。

(2) 回答方法について

提出された質問は、質問者へ個別に回答する。ただし、広く公に開示する内容と認められた場合は、市のホームページで公開する。

担当部署：伊賀市 産業振興部 観光戦略課
住所：〒518-8501 伊賀市四十九町 3184 番地
電話番号：0595-22-9670
Eメール：kankou@city.iga.lg.jp
URL：<https://www.city.iga.lg.jp/>