(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業

募集要項

令和８年９月 18 日

古　河　市

目　次

第１章 事業概要等 **1**
１ 事業概要 1
２ 事業方針 2
３ 事業対象地 4
４ 全体事業スキーム 7
５ 全体事業スケジュール 12
第２章 （仮称）古河市新公会堂事業（特定事業）に関する事項 **13**
１ 事業名称 13
２ 公共施設等の管理者等の名称 13
３ 事業目的 13
４ 事業方式 13
５ 施設の位置づけ 13
６ 事業期間 14
７ 事業スケジュール 14
８ 事業範囲 14
９ （仮称）古河市新公会堂事業における事業者の収入 16
１０ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 16
第３章 民間提案施設事業に関する事項 **17**
１ 事業名称 17
２ 事業目的 17
３ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 17
４ 民間提案施設等の提案条件 18
第４章 応募者の備えるべき参加資格要件 **23**
１ 応募者の構成等 23
２ 参加資格要件 24
第５章 事業者の募集及び選定に関する事項 **29**
１ 事業者の募集及び選定の手順 29
２ 提案における留意事項 33
第６章 審査及び選定に関する事項 **36**
１ 基本的な考え方 36
２ 審査委員会の設置 36
３ 選定の方法 36
４ 審査の方法 36
５ 優先交渉権者の決定・公表 36
６ 公募の中止等 37
７ 優先交渉権者を選定しない場合 37
第７章 事業契約等に関する事項 **38**

１　基本協定の締結 38
２　事業契約の締結 38
３　開発基本協定の締結 39
４　土地売買契約の締結 40
５　指定管理者基本協定の締結 40
６　費用の負担 41
第８章 その他事業実施に関する事項 42
１　誠実な事業の遂行 42
２　市による本事業の実施状況の確認 42
３　サービス購入料の支払手続 42
４　問合せ先及び書類提出先 42
別紙１　提案価格の算定方法 43
１　サービス購入料の構成 43
２　サービス購入料の算定方法 43
別紙２　サービス購入料の支払方法 46
１　サービス購入料の支払方法 46
２　サービス購入料の改定 48
別紙３　モニタリング及びサービス購入料の減額等の基準と方法 54
１　モニタリングの基本的な考え方 54
２　統括管理業務に関するモニタリング 54
３　設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング 55
４　開業準備業務に関するモニタリング 56
５　維持管理・運営業務に関するモニタリング 57
６　飲食提供事業に関するモニタリング 60

はじめに

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、古河市（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、令和８年８月 20 日に特定事業として選定した（仮称）古河市新公会堂の整備・運営事業（以下「(仮称）古河市新公会堂事業」という。）及び民間提案施設の整備・運営事業（以下「民間提案施設事業」という。）を一体的に実施することにより、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業として実施する(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「牽引事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するに当たり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

次に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下募集要項と総称して「募集要項等」という。）であり、令和８年６月 29 日に公表した、(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業 全体事業概要書、(仮称）古河市新公会堂整備・運営事業 実施方針、(仮称）古河市新公会堂整備・運営事業 要求水準書（案）及び民間提案施設整備・運営事業 実施方針（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に関する質問・意見の回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

〇別添資料

別添資料１「（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業 要求水準書」

別添資料２「様式集」

別添資料３「優先交渉権者決定基準」

別添資料４「基本協定書（案）」

別添資料５「事業契約書（案）」

別添資料６「開発基本協定書（案）」

別添資料７「土地売買契約書（案）」

別添資料８「指定管理者基本協定書（案）」

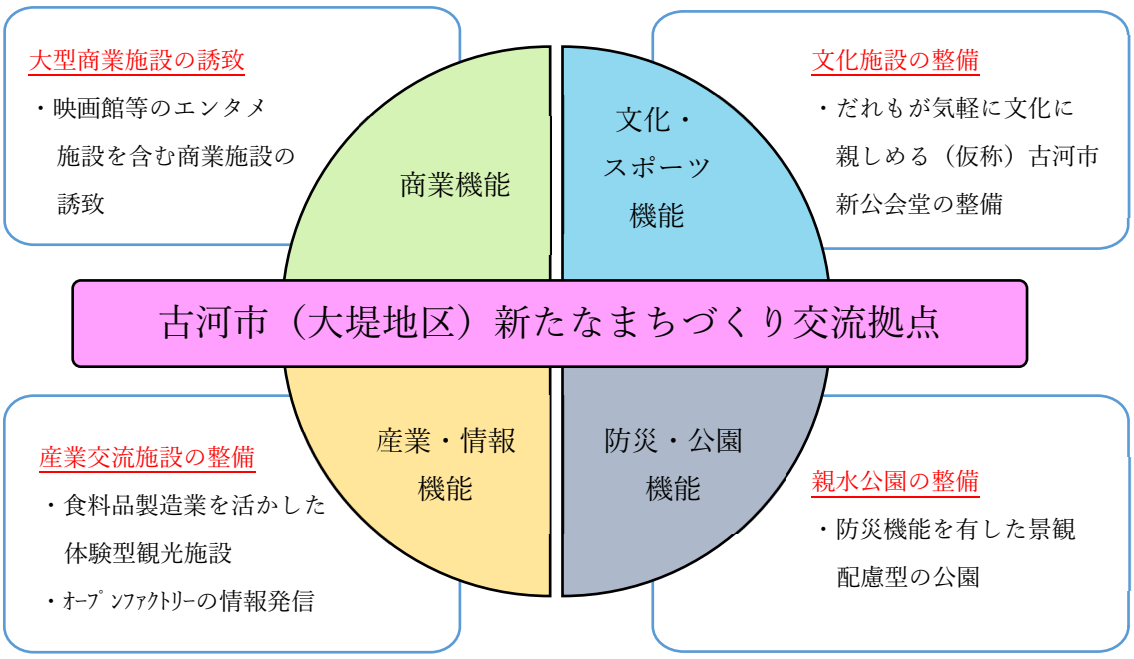
第１章　事業概要等

１　事業概要

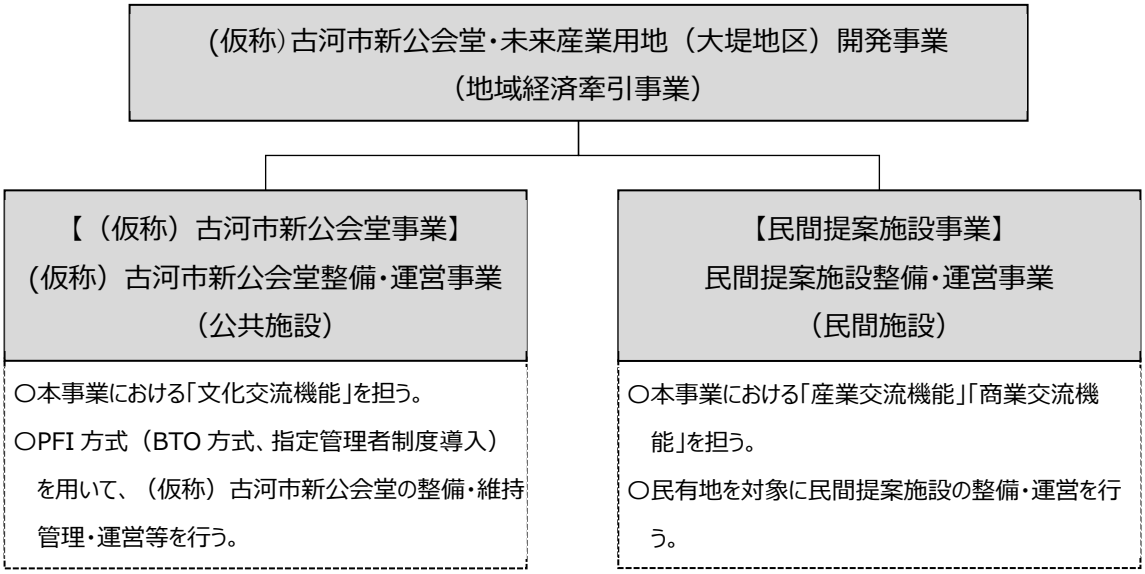
(1) 事業目的

本事業は、古河市大堤地区を、文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として整備することにより、市内外から人を呼び込み、消費を促し、地域経済の好循環を生み出すことを目的として実施するものである。

（仮称）古河市新公会堂を文化交流機能の中核として整備し、市民が文化・芸術に親しみ、交流を深める場を提供するとともに、民間事業者による商業交流機能や産業交流機能の導入を図ることで、日常利用から広域的な集客までを見据えた賑わいの創出を目指すのに併せて、市が有する交通利便性や産業集積、観光資源といった地域特性を最大限に活かし、雇用創出や消費拡大等の経済波及効果を高め、将来にわたり持続可能な都市づくりに寄与することを目指すものである。



また本事業は（仮称）古河市新公会堂事業及び民間提案施設事業で構成され、各事業が果たす基本的な役割及び事業内容は次のとおりである。



２　事業方針

(1)　「文化交流機能」「産業交流機能」「商業交流機能」の連携

本事業の実施に当たっては、「文化交流機能」「産業交流機能」「商業交流機能」の連携を重視しており、各機能において市が求める事項は次のとおりである。

①　文化交流機能

「大堤地区」では、市が策定した「(仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画」に基づき、文化交流機能として（仮称）古河市新公会堂の整備を進める。

そこで、本事業の実施に当たっては、PFI（BTO）方式を用いて（仮称）古河市新公会堂を整備し、「(仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画」に目指す姿として示す「だれもが気軽に文化芸術を体感し、表現できる空間と、次世代への機会の創出」を実現する提案を求める。

②　産業交流機能

市は、製造業が集積しており、工業の強さが特長となっている。中でも、食料品製造業が多く集積している。

そこで、本事業の実施に当たっては、例えば、市内企業の製品・商品の提供や PR の場の提供等により、地域産業を更に活性化する提案等を求める。

また、農業、商業、工業とバランス良く発展を遂げてきた歴史があるため、地場産品を活用し、地産地消に貢献する提案を期待する。

③　商業交流機能

市は、民間消費が市外に流出しているという課題を踏まえ、市内における積極的な消費活動を促進する大規模商業施設の整備を望んでいる。

そこで、本事業の実施に当たっては、エンターテインメント施設や魅力的なテナントを誘致した終日滞在可能な大規模商業施設を整備することで、地域内消費の拡大と人々の賑わいを創出する提案を求める。

(2) 古河駅周辺エリアとの関係性及び回遊性の構築

市は、歴史や文化、豊かな自然に恵まれており、特に古河駅西口地区には、古河公方公園をはじめとし文化施設（古河歴史博物館、古河街角美術館、篆刻美術館等）、渡良瀬遊水地等豊富な観光資源を有している。また「古河市地域公共交通計画（令和７年２月改訂版）」（以下「交通計画」という。）に示すとおり、市は「古河駅前広場の環境整備及び交通結節機能（地域拠点）の強化」を進めている。

そこで、本事業で整備する広域交流拠点と古河駅周辺エリアとの関係性及び回遊性が構築される取組を行うことで、特に観光資源によって訪れた観光客の滞在時間を延ばし、地域内での消費を更に促進することに寄与する提案を求める。

(3) 市内各所からの公共交通による利便性の高いアクセス性の確保

市は、交通計画に示すとおり、市内の移動性を高めるための「循環バスの再編・運行形態の見直し等」も進めており、本事業で整備する広域交流拠点に対する市内各所からの公共交通によるアクセスの確保も重要と考えている。

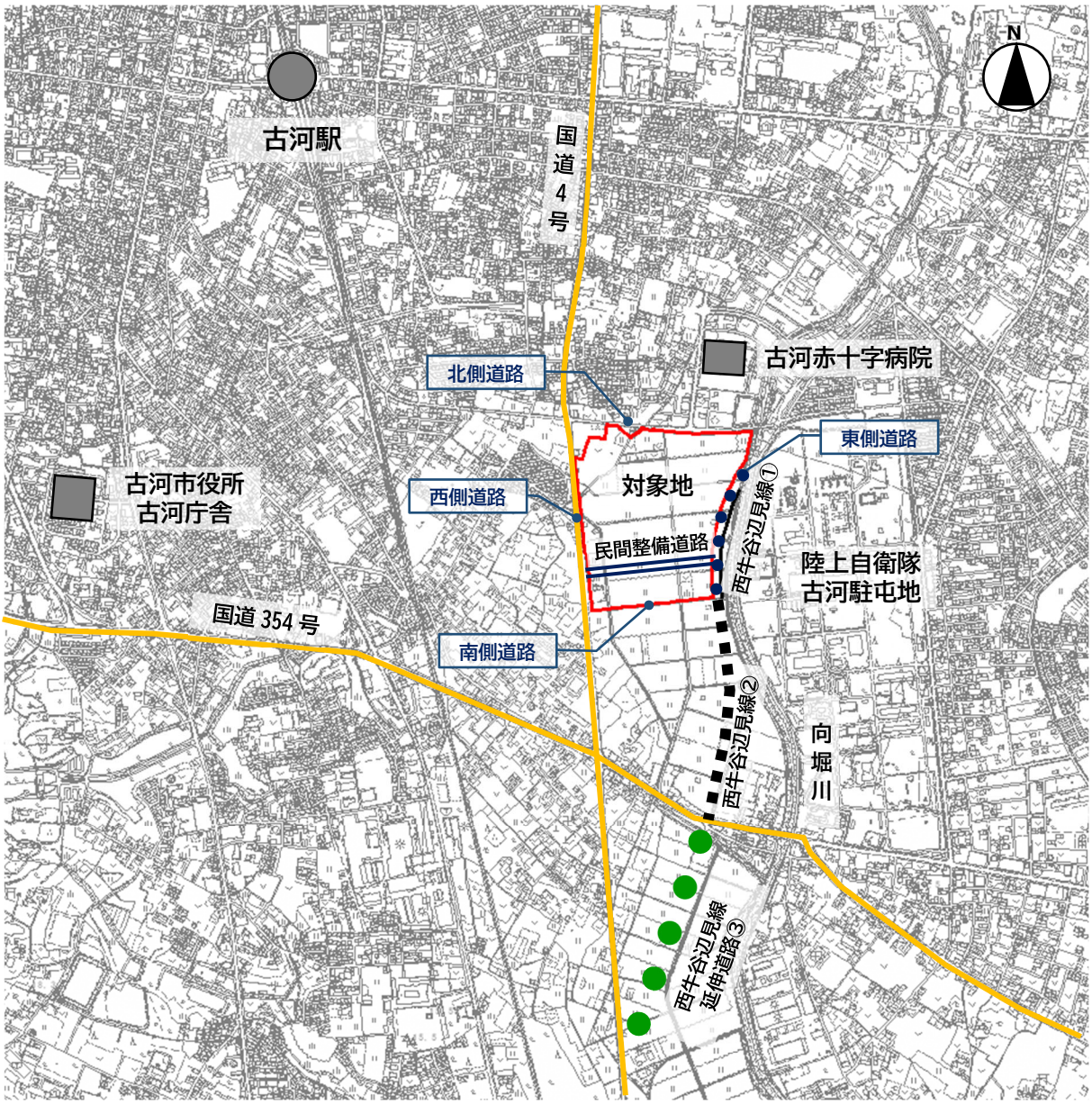
そこで、既存の循環バスルートを踏まえた上で、事業用地内における機能的な公共交通ルートの計画を行うことで、市内各所からの公共交通による利便性の高いアクセス性の確保を実現するための提案を求める。

３　事業対象地

(1) 概要

対象地	古河市大堤
事業用地面積	総面積：約 18.1ha　（仮称）古河市新公会堂整備用地：2.7ha～3.0ha※1 ※１：（仮称）古河市新公会堂の建設場所は民間事業者の提案による
土地所有	私有地（農地等部分）及び公有地（道路・水路部分） ※事業対象地の地権者 69 名で組織する「未来産業用地開発事業（大堤地区）地権者協議会」（以下「地権者協議会」という。）は設立済みであり地権者協議会の中で土地の譲渡に関する条件を統一している。地権者協議会と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約の締結に関する調整や手続きは市が最大限サポートを行う。
用途地域	・市街化調整区域（全域）（地区計画決定予定）
建蔽率・容積率（仮）	・指定建蔽率 60％ ・指定容積率 200％ ※今後、県との協議により変更となる可能性がある。
浸水	思川：3.0m～5.0m 未満　利根川・渡良瀬川：5.0m～10m 未満
道路状況	北：幅員９m～15m　東：未整備（都市計画道路西牛谷辺見線　計画幅員 27m） 南：幅員５m　西：幅員 15m～18m（都市計画道路中田野木線　計画幅員 20m） ・大堤地区内（西牛谷辺見線①）は令和 14 年度までの整備予定はなく、大堤地区から国道 354 号まで（西牛谷辺見線②）は茨城県、国道 354 号から国道４号まで（西牛谷辺見線延伸道路③）は市が主体となり、いずれも本事業に併せて令和 14 年度内に整備する計画としている。 ・民間整備道路の幅員は最低 14mを想定し、民間提案施設事業における事業者が整備後、市に帰属予定である。
備考	・ほぼ全域が農地であるが、地域未来投資促進法の農地転用等の配慮を受けることにより農用地区域の除外、農地転用を行うこととなる。

(2) 位置図


古河駅
国道4号
古河赤十字病院
北側道路
東側道路
古河市役所
古河庁舎
西側道路
対象地
西牛谷辺見線①
民間整備道路
陸上自衛隊
古河駐屯地
国道354号
南側道路
西牛谷辺見線②
向堀川
西牛谷辺見線
延伸道路③
N

(3) 詳細図

4　全体事業スキーム

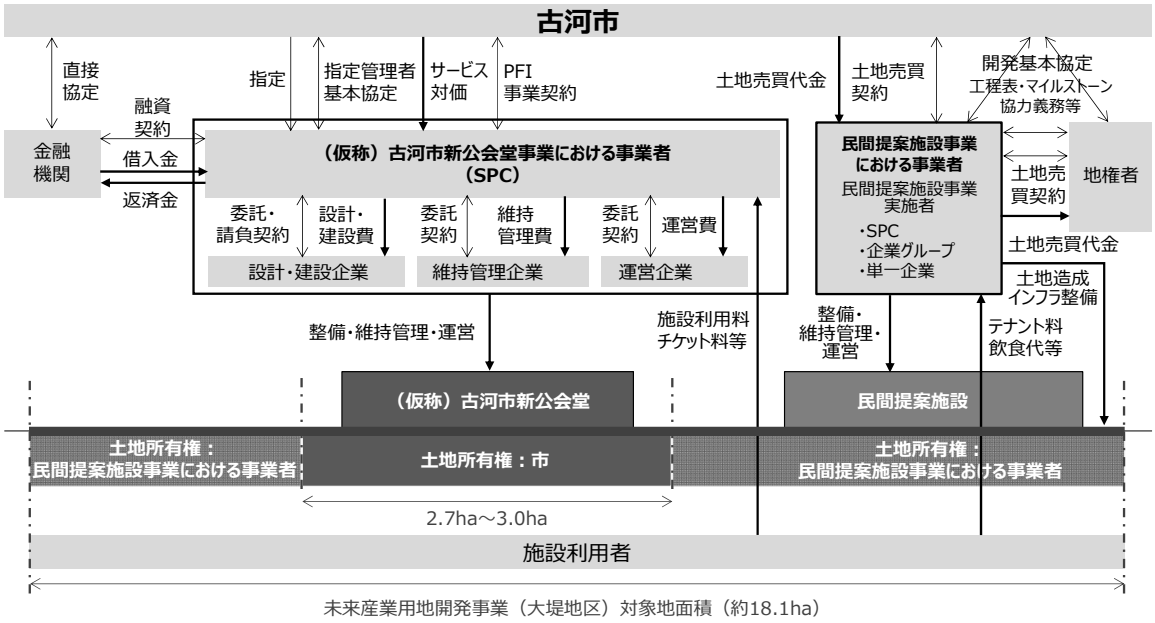
(1) 全体事業スキーム

本事業の実施スキームイメージは次のとおりである。

まずは、地域未来投資促進法に基づく手続きによる農用地区域からの除外、地区計画決定、農地転用許可、開発許可等の各種許認可手続きを経ることで、市街化調整区域かつ農地である事業用地における施設整備環境を整える。

その上で、民間提案施設事業における事業者が現地権者から農地等部分、市から道路・水路部分、合わせて事業用地全体（約 18.1ha）の土地を取得し、造成・インフラ工事等を行った上で、（仮称）古河市新公会堂用地部分を市が買い取り、当該用地において（仮称）古河市新公会堂の整備・運営を、残りの用地で民間提案施設の整備・運営を行う。

地域経済牽引事業計画は原則（仮称）古河市新公会堂の指定管理者及び民間提案施設の運営を行うものの連名で申請を行うこととなる。



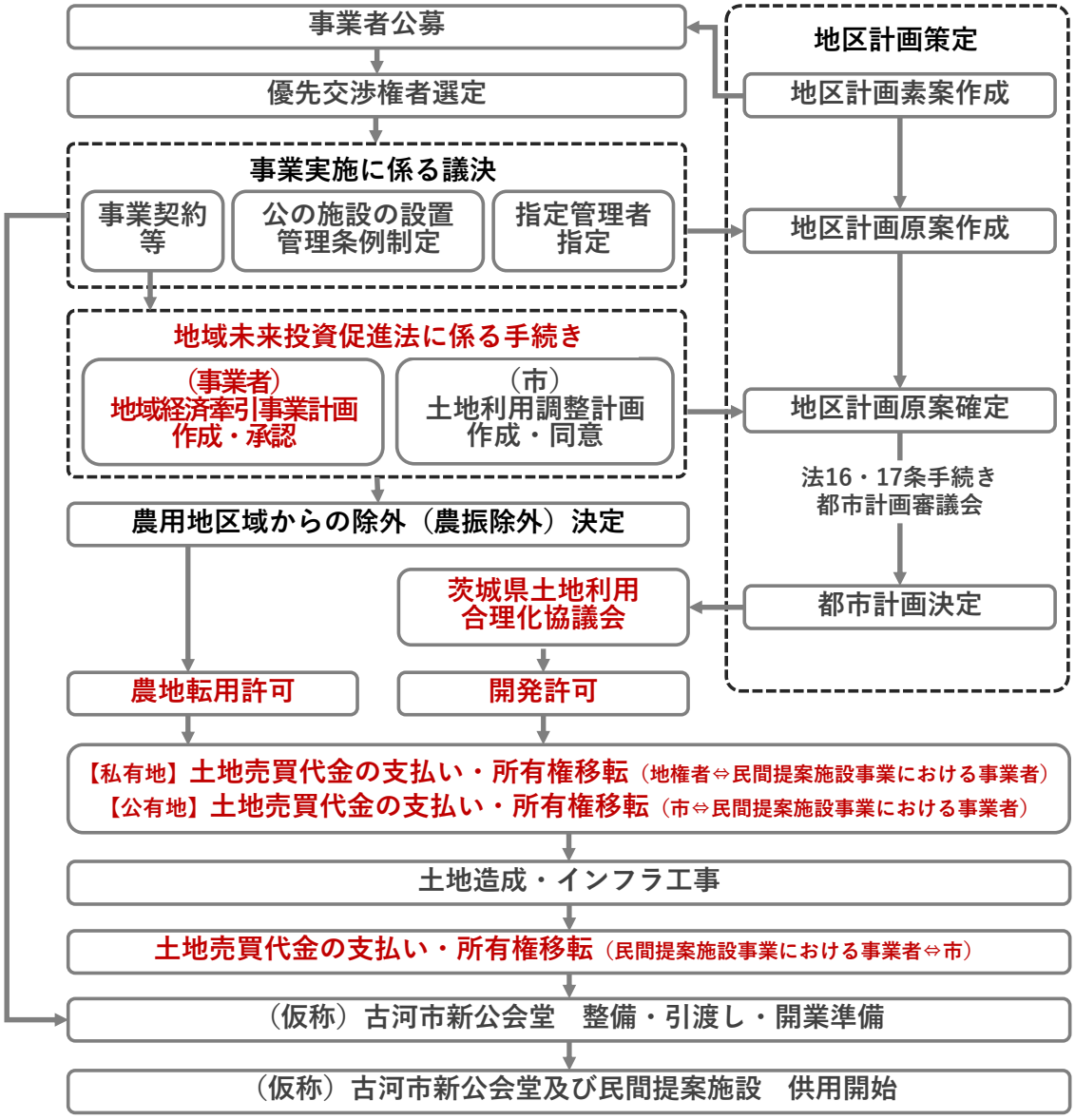
※上記は（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が SPC を設立した場合のイメージである。

※SPC を設立しない場合、指定管理者となる主体は法人その他の団体に限定される。そのため、維持管理業務及び運営業務を複数企業で実施する場合、企業グループの全体、若しくは一部企業で共同企業体（JV）を組成する必要がある。

(2) 事業実施に係る必要手続きについて

① 事業実施に係る必要手続きの全体像

本事業の実施に係る必要手続きの全体像は次のとおりである。



※赤字は牽引事業者による手続き

② 牽引事業者に関係する主な手続きの概要

1) 地域未来投資促進法に係る手続き

ア 地域未来投資促進法の制度概要

本事業は地域未来投資促進法に基づく「地域経済牽引事業」の枠組みでの実施を想定しており、当該事業の実施に当たっては牽引事業者による「地域経済牽引事業計画」の作成及び県の承認、また市による「土地利用調整計画」の作成及び県の同意、が必要となる。なお、土地利用調整計画同意及び地域経済牽引事業計画承認が得られることで、農用地区域の除外手続きや農地の転用手続きに関する配慮等を受けることが可能となる。なお、「地域経済牽引事業」は「茨城県古河市基本計画」（以下「同意基本計画」という。）に基づき実施するものであり、提案に当たっては同意基本計画を参照すること。

【地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標（同意基本計画より）】

本区域の特性である製造業の集積に加え、優れた交通インフラ、豊富な観光資源を活用して域外需要を獲得する事業分野として、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野で、積極的に事業を展開し、地域経済を牽引するような事業者が支援を受けられるよう、基本計画を推進することで、本区域における消費の喚起や市内産業への波及効果を図り、地域経済の好循環をもたらすことを目標とする。

イ 地域経済牽引事業計画

地域経済牽引事業計画は、地域未来投資促進法及び同意基本計画に基づいて牽引事業者が策定する地域経済牽引事業に関する事業計画である。

地域経済牽引事業計画の作成に当たっては、本事業の実施において、同意基本計画に記載されている次の３つの要件を満たす必要がある点に留意すること。

要件１	**地域の特性を活用** ・同意基本計画「５．地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的または社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載する地域の特性及びその活用戦略に沿った観光・スポーツ・文化・まちづくり分野に関連する事業であること。
要件２	**高い付加価値の創出** ・地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済事業による付加価値増加分が 5,917 万円を上回ること。
要件３	**地域の事業者に対する相当の経済的効果** ・地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内における地域経済牽引事業に関係する事業者において、以下のいずれかの経済的効果が見込まれること。 ①促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で 10%以上増加すること ②促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で 10%以上増加すること

	③促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で３％以上もしくは２人以上増加すること ※「促進区域」の定義は同意基本計画１頁を参照すること。

ウ　土地利用調整計画

土地利用調整計画は、地域未来投資促進法及び同意基本計画に基づき、地域の特性を生かした地域経済牽引事業の促進を図る観点から、市が重点促進区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整に関して策定する計画である。

2)　開発許可及び農地転用許可

本事業用地は市街化調整区域に位置する農地であることから、本事業の施設整備に当たっては、都市計画法第 29 条に基づく開発許可を取得する必要があり、同法第 34 条第１項第 10 号に基づく地区計画による開発許可及び農地転用許可が必要となる。

3)　土地売買契約に係る手続き

以下は土地売買に当たっての条件と手続きの考え方を示すものであり、土地売買契約の締結を拘束するものではない。

ア　土地売買契約（地権者⇔民間提案施設事業における事業者）

事業対象地は、道路や水路を除き現在私有地となっており、民間提案施設事業における事業者が地権者から買い取る。

事業対象地の地権者 69 名で組織する地権者協議会は設立済みであり、地権者協議会の中で土地の譲渡に関する条件を統一している。地権者協議会と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約の締結に関する調整や手続きは市が最大限サポートを行う。

土地売買代金は、地権者協議会において一律 6,000 円/㎡以上とすることで決定しており、登記簿地積での売買となる。なお、土地の埋設物の撤去については、パイプライン等の農業用施設の撤去は民間提案施設事業における事業者、それ以外の埋設物の撤去は地権者を原則とする。なお、事業地内のビニールハウス等は補償物件の対象とするため、別途物件移転補償契約が必要となる。

イ　土地売買契約（市⇔民間提案施設事業における事業者）

事業対象地内の道路や水路利用されている公有地は、原則として民間提案施設事業における事業者が市から買い取る。

土地売買代金はアにおける土地売買代金と同額とし、民間提案施設事業における事業者による確定測量後の売買となる。

ウ　土地売買契約（民間提案施設事業における事業者⇔市）

市は、民間提案施設事業における事業者が（仮称）古河市新公会堂の事業用地として造

成工事、インフラ整備工事等を終えた部分の土地について、民間提案施設事業における事業者から土地売買契約に基づき買い取る。

５　全体事業スケジュール

本事業のスケジュールは次のとおりである。

ただし、優先交渉権者決定後、合理的な理由が確認されることを条件に、協議により調整を行うことは可能とする。

本事業に係る基本協定の締結	令和９年７月
（仮称）古河市新公会堂事業に係る事業契約及び民間提案施設事業に係る開発基本協定の締結	令和９年９月
指定管理者基本協定の締結	令和９年９月
土地売買契約締結 （地権者⇔民間提案施設事業における事業者）	令和９年９月～
土地利用調整計画の同意（県同意）	令和 10 年７月
地域経済牽引事業計画の承認（県承認）	令和 10 年８月
農振計画変更の知事同意、変更決定・告示	令和 10 年 11 月
地区計画決定	令和 10 年 12 月
農地転用許可	令和 11 年３月
開発許可	令和 11 年３月
私有地に係る土地売買代金の支払い、所有権移転 （地権者⇔民間提案施設事業における事業者）	令和 11 年４月
公有地に係る土地売買代金の支払い、所有権移転 （市⇔民間提案施設事業における事業者）	令和 11 年４月～
（仮称）古河市新公会堂事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間	令和 11 年４月～令和 12 年９月
民間提案施設事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間※1	令和 11 年４月～令和 13 年３月末
土地売買契約締結 （民間提案施設事業における事業者⇔市）	令和 11 年６月
土地売買代金の支払い、所有権移転 （民間提案施設事業における事業者⇔市）	令和 12 年９月
（仮称）古河市新公会堂の建設期間	令和 12 年９月～令和 14 年 11 月末
民間提案施設の建設期間※1	令和 13 年４月～令和 15 年３月
（仮称）古河市新公会堂の開業準備期間※2	令和 14 年 12 月～令和 15 年３月
（仮称）古河市新公会堂及び民間提案施設の供用開始※3	令和 15 年３月

※１：民間提案施設事業用地に係る造成・インフラ整備工事期間及び民間提案施設の建設工事の着工時期は牽引事業者の提案による

※２：（仮称）古河市新公会堂の開業準備業務の開始・終了時期は牽引事業者の提案による

※３：（仮称）古河市新公会堂の供用開始時期の前倒しは可能

第２章　（仮称）古河市新公会堂事業（特定事業）に関する事項

１　事業名称

（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業

２　公共施設等の管理者等の名称

古河市長　針谷 力

３　事業目的

（仮称）古河市新公会堂事業は、古河市大堤地区を対象として、文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として整備することにより、市内外から人を呼び込み、消費を促し、地域経済の好循環を生み出すことを目的とする「(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業」の一環として実施するものである。

（仮称）古河市新公会堂事業は、平成 17 年９月の１市２町による合併時に策定された新市建設計画に盛り込まれた「拠点となる総合的な文化施設の整備」として、（仮称）古河市新公会堂を整備・維持管理・運営するものである。（仮称）古河市新公会堂事業は、（仮称）古河市新公会堂の整備・維持管理・運営等について、（仮称）古河市新公会堂事業における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水準の向上により、市のさらなる発展を図ることを目的とする。

（仮称）古河市新公会堂事業を進めるに当たっては、「だれもが気軽に文化芸術を体感し、表現できる空間と、次世代への機会の創出」を目指す姿とし、市民が日常的に本格的な文化芸術に触れられる機会を創り、市民の「居場所」「よりどころ」となることに加え、次世代に向けた文化芸術の「育成拠点」となることを期待する。

４　事業方式

（仮称）古河市新公会堂事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は（仮称）古河市新公会堂の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理業務及び運営業務を実施する BTO 方式（Build Transfer Operate）とする。

なお、市は（仮称）古河市新公会堂の維持管理業務及び運営業務を実施する企業を指定管理者に指定する。SPC を設立する場合は SPC を、SPC を設立せず維持管理業務及び運営業務を単独企業で実施する場合はその企業を、SPC を設立せず維持管理業務及び運営業務を複数企業で実施する場合は企業グループの全体若しくは一部企業で組成した共同企業体（JV）を指定管理者に指定する。

５　施設の位置づけ

整備する（仮称）古河市新公会堂については、「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に基づく「公の施設」として設置する。

６　事業期間

事業期間は、事業契約締結日から令和 30 年３月末日までとする。

７　事業スケジュール

（仮称）古河市新公会堂事業のスケジュールは次のとおりである。

基本協定の締結	令和９年７月
特定事業仮契約の締結	令和９年８月
指定管理者基本仮協定の締結	令和９年８月
事業契約に係る議会議決 （事業契約本契約成立）	令和９年９月
指定管理者基本協定の締結	令和９年９月
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 14 年 11 月末※ ※（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案により終了時期の変更可能
引渡し及び所有権移転	令和 14 年 11 月末日※ ※（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案により前倒し可能
開業準備期間	令和 14 年 12 月※～令和 15 年３月※ ※（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案により開始・終了時期の変更可能
供用開始	令和 15 年３月※ ※（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案により前倒し可能
維持管理・運営期間	令和 15 年３月※～令和 30 年３月末 ※（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案により開始時期の前倒し可能
事業終了	令和 30 年３月末

８　事業範囲

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が行う業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、別添資料１「（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業 要求水準書」に示す。

(1) 統括管理業務

ア　統括マネジメント業務

イ　市との調整等の実施

ウ　各種関係手続における市及び民間提案施設整備・運営事業における事業者への協力

エ　構成企業の再選定等

オ　事業継続リスクへの対応

カ　その他必要な業務

(2) 設計業務

ア　事前調査業務

イ　設計業務

ウ　各種申請等業務

(3) 建設業務

ア　建設工事業務

イ　備品調達設置業務

ウ　各種申請等業務

エ　施設引渡業務

(4) 工事監理業務

(5) 開業準備業務

ア　開業に向けた準備業務

イ　供用開始前の利用受付業務

ウ　広報活動業務

エ　開館式典及び開館記念事業の実施

オ　開業準備期間中の維持管理業務

(6) 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　舞台設備保守管理業務

エ　備品等保守管理業務

オ　外構等保守管理業務

カ　植栽維持管理業務

キ　修繕・更新業務

ク　清掃・環境衛生管理業務

ケ　保安警備業務

コ　事業終了時の引渡業務

(7) 運営業務

ア　自主文化事業企画運営業務

イ　貸館業務

ウ　広報・情報発信業務

エ　駐車場運営業務

オ　災害時初動対応業務

カ　その他施設運営業務

(8) 飲食提供事業

(9) 民間収益事業（任意）

９　（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の収入

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の収入は、次のとおりである。

(1) 市からのサービス購入料

市からのサービス購入料の区分は次のとおりであるが、算定方法等の詳細については、別紙１「提案価格の算定方法」に定めるところによる。

①　設計・建設・工事監理業務に係る対価

市は、設計、建設及び工事監理業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に支払う。

②　開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に支払う。

③　維持管理・運営業務に係る対価

市は、維持管理及び運営業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に支払う。

なお、維持管理・運営業務に係る対価とは、「維持管理・運営業務に係る費用」から、指定管理者が利用者から得る「施設利用料金収入」及び「自主文化事業収入」を差し引いた額を指す。

(2) 利用者から得る収入

①　施設利用料金収入

（仮称）古河市新公会堂の利用に当たり利用者が支払う利用料金は、指定管理者の収入とする。

②　自主文化事業収入

自主文化事業による収入は、指定管理者の収入とする。

③　その他独立採算業務から得る収入

飲食提供事業による収入は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の収入とする。

１０　事業の実施に必要と想定される根拠法令等

（仮称）古河市新公会堂事業を実施するに当たって、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても（仮称）古河市新公会堂事業の要求水準に照らし、遵守すること。

第３章　民間提案施設事業に関する事項

１　事業名称

民間提案施設整備・運営事業

２　事業目的

民間提案施設事業は、古河市大堤地区を対象として、文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として整備することにより、市内外から人を呼び込み、消費を促し、地域経済の好循環を生み出すことを目的とする本事業の一環として実施するものである。

民間提案施設事業は、本事業の文化・産業・商業の交流拠点の内、産業交流機能及び商業交流機能を担っており、文化交流機能である（仮称）古河市新公会堂事業との連携を前提とするものである。

産業交流機能においては、市に製造業が集積（中でも食料品製造業の集積）している地域特性を踏まえ、市内企業の製品・商品の提供やPRの場の提供等により、地域産業の更なる活性化を期待している。また、商業交流機能においては、民間消費が市外に流出している課題を踏まえ、市内で積極的な消費活動が行われるよう、エンターテインメント施設や魅力的なテナントを誘致した終日滞在可能な大規模商業施設を整備し、地域内消費の拡大と人々の賑わいの創出を期待している。

３　事業の実施に必要と想定される根拠法令等

民間提案施設事業を実施するに当たって、民間提案施設事業における事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても民間提案施設等の提案条件に照らし、遵守すること。

4　民間提案施設等の提案条件

(1) 基本要件

①　整備方針

地域未来投資促進法の理念（地域経済牽引事業の内容となる地域の特性の活用、高い付加価値の創出、地域の事業者に対する相当の経済的効果）に基づいた事業とすること。

②　適用基準及び標準仕様

民間提案施設の設計及び建設に当たっては、各種法令及び、県、市の関連する条例、規則、指導要項等を遵守すること。

③　地域未来投資促進法における基本計画

民間提案施設の設計及び建設に当たって、民間提案施設事業における事業者は市及び県が作成した地域経済牽引事業に関する基本計画（茨城県古河市基本計画等）に基づき、地域経済牽引事業計画を作成すること。地域経済牽引事業計画の認定に関しては、基本計画との適合性が審査されることを十分に考慮すること。

(2) 整備コンセプト

地域特性である豊富な観光資源や優れた交通インフラ、主要産業である製造業等を活かした観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の推進を担う事業を展開すること。文化・産業・商業の交流機能を備えた新たなまちづくりの拠点として整備すること。

（仮称）古河市新公会堂との相乗効果により、（仮称）古河市新公会堂利用者の利便性向上や地域の賑わい創出を担う施設整備とすること。

(3) 民間提案施設の導入機能

地域未来投資促進法に基づく基本計画を円滑かつ確実に進めつつ、（仮称）古河市新公会堂利用者の利便性向上が期待できる機能を導入すること。産業交流機能と商業交流機能の整備を必須とし、具体的な機能は次の例示を参照し提案すること。

必須機能	機能の例示
産業交流機能	・地域の食品・飲料系工場を含む製造業等の成長ものづくり分野を活用した観光・交流機能 ・地域の事業者の PR 機能 ・地域の事業者の製品や地場産品の物販機能、飲食機能、サービス提供
商業交流機能	・地域内消費の促進に寄与する商業機能 ・広域な利用者を想定したエンターテインメント施設を含む終日滞在可能な機能 ・（仮称）古河市新公会堂利用者の利用が想定できる物販、飲食機能

なお、次の用途については提案することができない。(茨城県「市街化調整区域における地区計画」(令和７年４月第１版)のガイドライン参照)

ア　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの

イ　キャバレー、料理店、その他これらに類するもの

ウ　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第 130 条の９の５で定めるもの

エ　その他、本事業の目的・基本方針に適合しない施設

(4) 民間提案施設の基本性能

①　配置計画

ア　（仮称）古河市新公会堂との連携を考慮した施設配置計画を提案すること。

イ　優良住宅地に隣接する部分に幅員 10m の緩衝緑地帯の整備を想定した提案をすること。

②　交通計画

ア　周辺道路からの進入について、国道４号の渋滞が懸念されるため、主な進入については、北側からは都市計画道路桜町上辺見線を経由して都市計画道路下山野木原線を南下し事業地へ進入し、南側からは都市計画道路西牛谷辺見線を北上して事業地へ進入することとなるよう計画するなど、国道４号への影響を最小限に留める計画とすること。

イ　市は、将来において事業対象地内への公共交通（ぐるりん号）の乗り入れを想定していることから、これに配慮した計画とすること。事業者は、機能的な公共交通ルートを提案するとともに、停留所として必要なスペース及び屋根等必要な機能を整備すること。なお、停留所の維持管理については、市との協議により決定することとする。

③　動線計画

ア　（仮称）古河市新公会堂及び民間提案施設双方を利用する利用者の利便性に配慮した動線計画を行うこと。

イ　歩行動線と車両動線の適切な分離を行うこと。

ウ　施設利用者と施設管理者の動線が錯綜せず、また搬出入車両の動線が適切に処理される等、適切な動線計画とすること。

(5) 各種インフラ施設の基本整備条件

①　インフラ整備状況

ア　事業敷地周辺のインフラ整備状況は、次のとおりである。民間提案施設の整備に当たり必要な調査及び協議は民間提案施設事業における事業者の責任及び費用負担により行うこととする。民間提案施設事業における事業者自ら実施した調査と資料１「(参

考）未来産業用地開発事業「大堤地区」基礎調査業務報告書」の結果が異なる場合においても、市はその責任を負わないものとする。対象地域の現況等について、必要な調査は民間提案施設事業における事業者の責任及び費用負担により行うこと。

項目	内容
電気	電力会社へ確認、調整を行うこと
都市ガス	ガス会社へ確認、調整を行うこと
通信	通信会社へ確認、調整を行うこと
上水道	敷地北側に給水管（市道 0229 号線にφ150）
下水道（汚水）	敷地北側に下水道管（市道 0229 号線にφ200）

② 地盤状況等

ア 事業敷地の地盤状況等は、次のとおりである。（仮称）古河市新公会堂事業の実施に必要な調査及び協議は民間提案施設事業における事業者の責任及び費用負担により行うこととする。民間提案施設事業における事業者自ら実施した調査と資料２「(参考）現況平面図」、資料３「(参考）地区界測量成果」及び資料４「(参考）地質調査資料」の結果が異なる場合においても、市はその責任を負わないものとする。

項目	内容
測量	資料２「(参考）現況平面図」 資料３「(参考）地区界測量成果」
地質条件	資料４「(参考）地質調査資料」
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地なし

③ 道水路計画

ア 敷地北西に通学路が含まれるため、道路計画において通学路機能の確保を前提とすること。学校関係者等関係機関と協議を行い調整すること。なお、本道路は (4) ①配置計画イにおける幅員 10mの緩衝緑地帯の一部とすることも可とする。また、本道路には、排水路の機能もあるため、水路機能の確保も前提とすること。

イ 民間整備道路については、幅員 14m 以上を確保し、起点を国道４号の既存の信号機設置個所とし、東西に横断する道路とする。なお、民間整備道路の線形・幅員、規格等について、また西牛谷辺見線との接続部については、事業者選定後に市と協議により決定するものとする。

ウ 向堀川へ排水している事業地北側の水路については、事業地外からの排水を受けているため水路機能を確保すること。

エ その他事業地内道路水路についても、開発協議の中で管理者との協議により必要となった道路、水路については機能を確保すること。

④ 公園・緑地、調整池計画

ア 公園・緑地として敷地面積の４％以上を確保すること。

イ　敷地北側に隣接する住宅系用途地域に対して、緩衝帯を計画すること。

ウ　整備が必要となる調整池について、公園機能を兼用する計画とし、親水公園としての機能を有し地域に開放する提案とすること。公園機能を有する調整池敷地については市と協議の上、市に帰属することも可とする。

⑤　造成計画

ア　利根川・渡良瀬川及び思川の浸水想定区域であることを踏まえ、造成高さを計画すること。

イ　(仮称)古河市新公会堂事業対象地の造成計画高は、ハザードの想定浸水深3.0m～5.0m以下とするため、T.P.14.6m以上とすること。また、(仮称) 古河市新公会堂の長期利用及び災害時の利用等を考慮し、施設計画及び関係法令を踏まえた適切な地盤条件を確保すること

ウ　市は、造成工事の実施に当たり公共残土の提供を行うことも可能である。公共残土の提供条件は次のとおりを想定している。

ストックヤード	（一財）茨城県建設技術管理センターが管理する「下妻ストックヤード（下妻市中居指657-10)」からの搬出を予定している。 ※事業対象地からより近いストックヤードから提供できる可能性もある。
費用負担	搬出費（440円/㎥（税込)）及び運搬費は事業者負担とする。
提供可能な時期	令和11年４月頃から
提供可能な土量	100,000 ㎥程度
土質	・第三種建設発生土（コーン指数400kN/㎡）以上の土砂。 ・「茨城県土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例第7条第1項第1号」及び「ダイオキシン類対策特別措置法第7条」に定める土壌環境基準に適合する土砂。

⑥　既存施設等

ア　本事業用地内に敷設された農業用水パイプラインについては、資料１「(参考) 未来産業用地開発事業「大堤地区」基礎調査業務報告書」を参照すること。

イ　本事業用地内の鉄塔及び送電線については、資料１「(参考) 未来産業用地開発事業「大堤地区」基礎調査業務報告書」を参照の上、経済産業省の「電気設備に関する技術基準を定める省令」に基づき、電圧に応じた送電線からの安全な離隔距離を確保すること。

⑦　近隣への配慮

ア　周辺の住宅地に対して、生活環境に著しい影響を及ぼさないよう、居住環境に十分に配慮した計画とすること。

⑧　周辺交通への配慮

ア　民間提案施設の整備に伴う公道上の滞留発生を抑制する計画とすること。

イ　民間提案施設の整備に際し、必要に応じて警察署等の関係機関との協議を行い、適切な交通処理計画を行うこと。

⑨　必要手続き

ア　民間提案施設の整備に必要となる各種協議及び申請、届出等手続きについては、民間提案施設事業における事業者の責において実施すること。

イ　民間提案施設事業における事業者は自らの責において、開発許可申請の手続きを行うこと。また、関連する各種調整・協議・説明・届出等を法令に則り実施すること。

ウ　本事業の目的や事業方針に基づき、関連する各種協議、手続き等については、市は最大限サポートを行う予定である。

⑩　環境影響評価（環境アセスメント）

ア　（仮称）古河市新公会堂は、環境影響評価法及び茨城県環境影響評価条例に規定される環境影響評価（環境アセスメント）が必要となる対象にはならないが、民間提案施設事業の実施によって必要となる場合は、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行うこと。

⑪　（仮称）古河市新公会堂事業との連携

ア　インフラの計画・設計・整備に関して、（仮称）古河市新公会堂の設計業務及び建設業務の工程を踏まえて進めること。

第４章　応募者の備えるべき参加資格要件

１　応募者の構成等

(1) 応募者の構成

ア　応募者は、（仮称）古河市新公会堂の設計業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、運営業務に当たる者、飲食提供事業に当たる者、民間収益事業に当たる者、その他業務に当たる者の複数の企業（以下「（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業」という。）及び民間提案施設を整備し、維持管理・運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力を有する単独の企業または複数の企業（以下「民間提案施設事業の構成企業」という。また「（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業」と「民間提案施設事業の構成企業」を総称して以下「構成企業」という。）により構成されるグループとすること。

イ　（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が、業務の一部を（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業以外の第三者に請け負わせるまたは委託する場合は、すみやかに市に通知すること。当該第三者に請け負わせるまたは委託する場合は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

ウ　民間提案施設事業における事業者は、本事業の開始後、直接、民間提案施設事業の構成企業以外の者に民間提案施設事業実施に必要な業務の一部を請け負わせるまたは委託することができる。

(2) 代表企業等の選定

ア　応募者は、参加表明書提出時に構成企業の中から（仮称）古河市新公会堂事業の代表企業及び民間提案施設事業の代表企業を定め、明らかにすること。

イ　各代表企業は、優先交渉権者となった場合の契約協議等、市との調整・協議等における窓口役を担うこと。なお、本事業に係る参加資格審査の申請、応募手続きは、（仮称）古河市新公会堂事業の代表企業あるいは民間提案施設事業の代表企業のいずれかが担うこと。

ウ　応募者は、参加表明提出時に（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業及びこれらの者の担当業務（（仮称）古河市新公会堂の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、飲食提供事業、民間収益事業、その他）を明らかにすること。

エ　応募者は、参加表明提出時に（仮称）古河市新公会堂の指定管理者になるものを明らかにすること。

オ　優先交渉権者は、（仮称）古河市新公会堂事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することも可能とする。

カ　SPC を設立する場合は、参加表明提出時に（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業の内 SPC に出資する企業で SPC から直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）、SPC に出資しない企業で SPC から直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。）、

または「民間収益事業者」のいずれの立場であるかを明らかにすること。

(3) 複数業務の禁止

（仮称）古河市新公会堂事業において、同一の者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、または資本面若しくは人事面で関連のある者※が兼ねてはならない。以下、同様。

※「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは、次のアまたはイに該当するものをいう。

ア　発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。

イ　当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者。

(4) 複数提案の禁止

応募者の構成企業及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連のある者は、他の応募者の構成企業になることができない。

２　参加資格要件

(1) 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の内、（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業は、次の参加資格要件を全て満たし、民間提案施設事業の構成企業は、次の参加資格要件の内、ケを除く要件を満たすこと。

ア　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４第２項の規定に該当しない者であること。

イ　参加資格審査受付日、優先交渉権者決定日及び基本協定締結日の各時点において、市の指名停止措置を受けていないこと。

ウ　地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）の規定により、市または他の地方公共団体から指定管理の取り消しまたは期間を定めて業務の全部若しくは一部を停止されていないこと。ただし、指定管理の取り消しをされている場合、その取り消しの日から起算して２年を経過している場合を除く。

エ　国税、都道府県税及び市町村税等（市分に関しては、市税、下水道使用料及び下水道受益者負担金）を滞納していないこと。

オ　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）または会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされていないこと。ただし、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。

カ　民事再生法（平成 11 年年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。

キ　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第 32 条第１項各号に掲げる者でないこと。

ク　古河市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 32 号）第２条第１号から第４号までのいず

れかに該当する者でないこと。

ケ　PFI 法第９条に示される欠格事由に該当しないこと。

コ　審査委員会の委員が属する企業またはその企業と資本面または人事面において関連のある者が参加していないこと。

サ　市が（仮称）古河市新公会堂事業について、アドバイザリー業務を委託した次の者と資本面または人事面において関連のある者が参加していないこと。

a　パシフィックコンサルタンツ株式会社

b　有限会社 空間創造研究所

c　アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

(2)　（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業に係る参加資格要件（業務別）

（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業（設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、その他の各業務に当たる者）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。

①　設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は、ア～ウの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

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　令和７・８年度古河市建設コンサルタント業務入札参加資格者名簿（建設関係コンサルタント）に登載されている者であること。

ウ　平成 23 年４月１日以降に完了したもので次の a 及び b に関する新築工事の実施設計の元請実績を有していること。

a　延べ面積 4,500 ㎡以上の公共施設

b　500 席以上の劇場、演芸場、観覧場、集会場

②　建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は、ア～オの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

ア　建設業法第 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　令和７・８年度古河市建設工事入札参加資格者名簿（建築一式）に登載されている者であること。

ウ　建設業法第 27 条の 23 の規定に基づく経営事項の審査結果における建築一式工事の総合評定値が 1,000 点以上かつ格付けが A 級以上であること。

エ　平成 23 年４月１日以降に完了したもので次の a 及び b に関する新築工事の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

a　延べ面積 4,500 ㎡以上の公共施設

b　500 席以上の劇場、演芸場、観覧場、集会場

③　工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は、ア～ウの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たし、他の者はア、イの要件を満たすこと。

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　令和７・８年度古河市建設コンサルタント業務入札参加資格者名簿（建設関係コンサルタント）に登載されている者であること。

ウ　平成 23 年４月１日以降に完了したもので次の a 及び b に関する新築工事の工事監理の元請実績を有していること。

a　延べ面積 4,500 ㎡以上の公共施設

b　500 席以上の劇場、演芸場、観覧場、集会場

④　維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たし、他の者はアの要件を満たすこと。

ア　令和７・８年度古河市物品調達入札参加資格者名簿に登載されている者であること。

イ　平成 23 年４月１日以降に劇場、演芸場、観覧場、集会場に係る２年以上の維持管理実績を有すること。

⑤　運営業務に当たる者

運営業務に当たる者は、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たし、他の者はアの要件を満たすこと。

ア　令和７・８年度古河市物品調達入札参加資格者名簿に登載されている者であること。

イ　平成 23 年４月１日以降に劇場、演芸場、観覧場、集会場に係る２年以上の運営実績を有すること。

⑥　飲食提供事業に当たる者

飲食提供事業に当たる者は、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たすこと。

ア　参加資格申請までに同種同類の事業実績を有していること。

イ　事業遂行において、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。

⑦　民間収益事業に当たる者

民間収益事業に当たる者は、ア及びイの要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を全て満たすこと。

ア　参加資格申請までに同種同類の事業実績を有していること。

イ　事業遂行において、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。

⑧　その他業務に当たる者

①～⑦の業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、ア及びイの要件を満たすこと。

ア　令和７・８年度古河市入札参加資格者名簿に登載されている者であること。

イ　業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(3) 民間提案施設事業の構成企業に係る参加資格要件

民間提案施設事業の構成企業の内少なくとも１者は、上記（１）の要件の他に次の要件を満たすこと。

ア　事業遂行において、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。

(4) 市の参加資格を有しない者の参加

令和７・８年度古河市入札参加資格者名簿に登載されていない者については、通常の入札参加資格審査に準じた（仮称）古河市新公会堂事業に係る参加資格審査を受けることができる。（仮称）古河市新公会堂事業に係る参加資格審査への応募を予定する者は、令和８年 11 月６日までに参加資格審査申請書類を提出することができ、市は臨時の審査を行う。この申請によって得た参加資格については、（仮称）古河市新公会堂事業にのみ有効である。

上記を希望する者は、件名を「臨時申請希望」と記載の上、市に電子メールにて通知すること。電子メールの提出先は、第８−４「「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

(5) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加資格審査受付日とする。

(6) 参加資格の喪失

①　参加資格確認基準日から提案書類提出締切日までの間の参加資格の喪失

参加資格確認基準日から提案書類提出締切日までの間に、参加資格審査結果の通知を受けた応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合には、当該応募者は失格となる。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア　当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格を確認し、これを認めた場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ　当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件を満たすことを市が認めた場合。

②　提案書類提出締切日翌日から優先交渉権者決定日までの間の参加資格の喪失

提案書類提出締切日翌日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、当該応募者は失格となり、優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア　当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が事業契約及び開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ　当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件を満たし、かつ、事業契約及び開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

③　優先交渉権者決定日翌日から基本協定締結までの間の参加資格の喪失

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、市は優先交渉権者と基本協定を締結しない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、当該優先交渉権者と基本協定を締結する。

ア　当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が事業契約及び開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ　当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件を満たし、かつ、事業契約及び開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

④　基本協定締結以降の参加資格の喪失

基本協定締結以降、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、基本協定の定めに従う。

第５章　事業者の募集及び選定に関する事項

１　事業者の募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

本事業の事業者の募集及び選定スケジュールは次のとおりである。

募集要項等の公表	令和８年９月 18 日（金）
募集要項等に関する説明会・現地見学会	令和８年９月 30 日（水）
募集要項等に関する質問の受付	令和８年 10 月７日（水） ～令和８年 10 月 14 日（水）
募集要項等に関する質問への回答公表 （本事業の参加資格に関するもの）	令和８年 10 月下旬
募集要項等に関する質問への回答公表 （本事業の参加資格に関するものを除く）	令和８年 11 月上旬
参加資格審査の受付	令和８年 11 月 16 日（月）
参加資格審査結果の通知	令和８年 12 月１日（火）
参加資格審査通過者との対話の実施	令和８年 12 月 21 日（月）
提案書類の受付	令和９年４月 15 日（木） ～令和９年４月 16 日（金）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和９年６月上旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和９年６月下旬
基本協定の締結	令和９年７月上旬
開発基本仮協定の締結	令和９年８月中旬
特定事業仮契約の締結	令和９年８月中旬
指定管理者基本仮協定の締結	令和９年８月中旬
事業契約に係る議会の議決（事業契約本契約成立）	令和９年９月下旬
開発基本本協定の締結	令和９年９月下旬
指定管理者基本協定の締結	令和９年９月下旬

(2) 手続等の内容

①　募集要項等に関する説明会・現地見学会

本事業に参加を希望する企業に対して実施する募集要項等に関する説明会・現地見学会については、次のとおりとする。

※当日は募集要項等を各自持参すること。当日の質問・意見等は受け付けない。

1)　説明会・現地見学会の日時及び場所

日時：令和８年９月 30 日（水）

場所：総和地域交流センター（TSURUTA ふくろうの森プラザ）２階　研修室３

※午前の部（午前 10 時から午前 11 時 30 分）及び午後の部（午後１時 30 分から午後３時）の２部構成での実施を予定しており、市は、参加申込を行った各企業に対して令和８

年９月 29 日（火）に参加対象の部を通知する。

2） **申込方法**

「募集要項等に関する説明会・現地見学会参加申込書」（別添資料２「様式集」様式 1-1）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には本事業名称及び「説明会・現地見学会参加申込書」と記載すること。

3） **参加申込期限**

令和８年９月 28 日（月）午後３時まで

4） **送付先**

第８－４「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

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の受付及び回答公表については、次のとおりとする。

1） **質問の方法**

質問は、別添資料２「様式集」様式 1-2「募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信すること。電子メールの件名には本事業名称及び「質問書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送信先に連絡すること。

また、次に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

2） **受付期間**

令和８年 10 月７日（水）から令和８年 10 月 14 日（水）午後３時まで

3） **送付先**

第８－４「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

4） **募集要項等に関する質問への回答公表**

募集要項等に関する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。

本事業の参加資格に関する質問への回答公表日：令和８年 10 月下旬

本事業の参加資格に関するものを除く質問への回答公表日：令和８年 11 月上旬

③ 参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書等を提出し、市の確認を受けなければならない。

1） **提出書類**

別添資料２「様式集」様式 2-1～様式 2-15 を参照のこと。

2） **提出方法**

持参または書留郵便によるものとする。

3） **受付期間**

令和８年 11 月 16 日（月）午前９時から午後３時まで

※郵便による場合は受付期限までに必着のこと。

4) 提出先

第８−４「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

④ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、参加資格審査の確認申請を行った応募者の代表企業に対して、令和８年 12 月１日（火）までに書面により通知する。

通知にあわせて市は、参加資格審査通過者に対し、審査に使用する応募者番号を通知する。参加資格審査通過者は、以降、この応募者番号を使用すること。

⑤ 参加資格審査結果への理由説明の受付

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) 提出書類

様式は自由とする。（ただし、代表企業の代表者印を要する。）

2) 提出方法

持参または書留郵便によるものとする。

3) 提出期限

令和８年 12 月４日（金）午後３時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

4) 提出先

第８−４「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

5) 理由説明への回答

市は説明を求められた場合、令和８年 12 月９日（水）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、参加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、参加資格審査通過者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

1) 対話参加者

参加資格審査通過者の内、対話を希望する応募者。

2) 申込方法

参加資格審査通過者は、市が参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付時に配付する「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。なお、対話への参加は参加資格審査通過者の任意であり、対話参加の有無によって参加が妨げられるものではない。

3) 申込期限

令和８年 12 月 11 日（金）午後３時まで

4) 対話実施日

令和８年 12 月 21 日（月）

5)　対話における議題・質問等

市は、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、市及び参加資格審査通過者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、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予定である。詳細は、「対話実施要領」を参照のこと。

6)　対話による共通認識事項・質問回答等の通知

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・質問回答等として、令和９年１月中旬までに対話を行った全ての参加資格審査通過者に書面により通知の上、市ホームページにて公表する。

ただし、参加資格審査通過者の提案ノウハウ等に関わり、参加者の権利、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は質問者に対して個別に回答を行い、非公開とする。

⑦　提案書類の受付

市は、提案書類を次のとおり受け付ける。

1)　提出書類の作成方法等

別添資料２「様式集」様式 3-1～様式 14-17 を参照のこと。

2)　提出方法

持参によるものとする。

3)　提出期間

令和９年４月 15 日（木）から令和９年４月 16 日（金）午後３時まで

※受付時間は午前９時から午後３時まで（正午から午後１時を除く）に限る。

4)　提出先

第８－４「問合せ先及び書類提出先」を参照すること。

⑧　参加資格審査通過者によるプレゼンテーション及びヒアリング

提案審査に当たって、参加資格審査通過者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は令和９年６月上旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーションの内容等は、事前に代表企業に通知する。

⑨　優先交渉権者の決定及び公表

「(仮称）古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。）の審査を経て優先交渉権者を決定する。なお、審査結果は市ホームページにて公表する。

２　提案における留意事項

(1) 公平性の確保

応募者は、次の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

ア　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。

イ　応募に当たって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

ウ　応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ　応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、審査委員会の委員に面談を求めたり、自社のＰＲ資料を提出したりする等によって、自社を有利に、または他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(2) 参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するに当たっては、別添資料２「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 提案上限額等

①　求める提案価格の構成

応募者は、本事業実施において必要とする提案価格を以下の内訳で提案すること。

（仮称）古河市新公会堂事業提案価格	・（仮称）古河市新公会堂事業において、市が（仮称）古河市新公会堂における事業者に支払うサービス購入料
提案土地売買代金	・市が（仮称）古河市新公会堂の事業用地として、民間提案施設事業における事業者から土地売買契約に基づき買い取る際の土地売買代金

②　本事業の提案上限額

本事業の提案上限額は次のとおりとし、（仮称）古河市新公会堂事業提案価格と提案土地売買代金の合計額が、当該提案上限額を超えないものとする。

22,881,475 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

なお、提案土地売買代金の参考額を以下に示す。ただし当該金額は、市が現時点で想定する提案土地売買代金を参考として示すものであり、応募者の提案を拘束するものではない。

953,100 千円

③　土地売買代金の考え方

以下は土地売買に当たっての条件を示すものであり、土地売買契約の締結やその内容を拘束するものではない。

1)　土地売買代金の構成

土地売買代金の構成は次のとおり想定している。

土地売買代金	土地代	・土地代（民間提案施設事業における事業者と地権者間における土地売買代金の単価（6,000 円/㎡以上）を採用。）
	付随工事費相当（税込）	・造成工事費 ・インフラ整備費　等
	その他費用（税込）	・開発許可等の手続き費用　等

2)　その他条件等

ア　（仮称）古河市新公会堂の事業用地面積は 2.7ha 以上 3.0ha 以内の範囲内とし、事業用地の配置（（仮称）古河市新公会堂の建設場所）は、応募者の提案とする。

イ　提案土地売買代金における土地代については 6,000 円/㎡で算定すること。

ウ　地権者から取得する土地代の想定単価も別途提案すること。

エ　地権者と締結する土地売買契約における取得単価は 6,000 円/㎡以上とすること。

オ　取得単価に 6,000 円/㎡との差額が発生する場合、当該単価の差額に、（仮称）古河市新公会堂の事業用地の基準面積とする 2.7ha を乗じた額（以下「差額負担相当」という。）については、（仮称）古河市新公会堂の事業用地の土地売買代金の支払いで市が負担する。

カ　市は、民間提案施設事業における事業者が新公会堂用地の取得・保有に当たり実際に負担した公租公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税）相当額を負担するものとする。なお、市は当該費用を（仮称）古河市新公会堂事業用地の土地売買代金の支払いに含めて支払うものとする。

キ　最終的な売買代金は、応募者が提案した提案土地売買代金に対し、物価変動、差額負担相当、公租公課相当額、その他土地売買契約に定める事由を踏まえて確定させる。詳細は、別添資料７「土地売買契約書（案）」を参照のこと。

(5) 募集の中止等

応募者が連合し、または不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、またはその恐れがある場合は、当該応募者を参加させない、または募集を延期、若しくはとりやめることがある。

(6) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料２「様式集」様式 2-16「辞退届」を、第８－４「問合せ先及び書類提出先」まで提出すること。

(7) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア　参加資格がない者または市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。

イ　参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。

ウ　参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格要件を欠いた者を構成員または協力企業として構成している応募者が行った提案。

エ　同一提案について応募者または応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。

オ　同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。

カ　明らかに連合によると認められる提案。

キ　その他提案の条件に違反した提案。

(8) 提案書類の取り扱い

①　著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、次の場合、市は事前に応募者と協議の上、提案書の全部または一部を使用できるものとする。

ア　事業者選定過程等の説明を目的とする場合

イ　古河市情報公開条例（平成 17 年条例第 19 号）に基づく請求に基づき、同条例第６条に掲げる情報を除いて、公表する場合。

ウ　その他、市が本事業の PR 等において公表等を必要とする場合。（優先交渉権者の提案書に限る。）

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、商標権その他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、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

第６章　審査及び選定に関する事項

１　基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

２　審査委員会の設置

市は、（仮称）古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業審査委員会設置条例に基づき、学識経験者等から構成される審査委員会を設置する。

審査委員会の委員は次のとおりである。

氏名（敬称略）	専門・所属
川崎　一泰	中央大学　総合政策学部教授
勝又　英明	東京都市大学　名誉教授
矢作　勝義	東京芸術劇場　事業企画課長
熊澤　貴之	茨城大学大学院理工学研究科　都市システム工学専攻教授
鈴木　睦	公認会計士
近藤　かおる	古河市副市長
吉田　浩康	古河市教育長

３　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・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ものとする。

４　審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。

(1) 参加資格審査

応募者に対し、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求め、参加資格を有しているかの確認を行う。

(2) 提案審査

別添資料３「優先交渉権者決定基準」に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。

５　優先交渉権者の決定・公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、審査の結果は市ホームページにおいて公表する。

６　公募の中止等

応募者が１者の場合も選定手続を行う。

ただし、不正若しくは不誠実な行為等により公募を公正に執行できないと認められるときまたは競争性を確保し得ないと認められるときは，公募の延期、再公募、公募の取りやめ等の対処を図る場合がある。

７　優先交渉権者を選定しない場合

牽引事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

第７章　事業契約等に関する事項

１　基本協定の締結

市と優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。

優先交渉権者が基本協定を締結しない場合には、公募型プロポーザル方式の総合評価における次点交渉権者と基本協定締結の手続を行う場合がある。

２　事業契約の締結

⑴ 事業契約の仮契約の締結

市は、優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業が基本協定に従い特定事業仮契約締結までに設立するSPCと事業契約の仮契約を締結する。SPCを設立しない場合は、市と優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業における構成企業が（仮称）古河市新公会堂事業における事業者として事業契約の仮契約を締結する。

⑵ 事業契約に係る議会の議決

事業契約の仮契約は、議案が市議会の議決を得ることにより本契約となる。

⑶ 事業契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、市は優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業における事業者と事業契約を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、（仮称）古河市新公会堂事業の代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者と事業契約を締結することがある。

ア　当該優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業が参加資格要件を欠いた（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業に代わって、参加資格要件を満たす（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業の参加資格確認基準日は、当初の（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ　当該優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業が参加資格要件を欠いた（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業を除く（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業で全ての参加資格要件を満たし、かつ、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

⑷ ＳＰＣの設立

ア　優先交渉権者の内（仮称）古河市新公会堂事業の構成企業は、（仮称）古河市新公会堂事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社としてSPCを設立することができる。なお、SPCを設立する場合は市内に設立するもの

とする。

イ　構成員は、SPC に対して必ず出資するものとし、構成員による SPC への議決権保有比率が 50%を超えること。

ウ　（仮称）古河市新公会堂事業の代表企業の SPC への議決権保有比率は、出資者中最大とすること。

エ　（仮称）古河市新公会堂事業の代表企業については、（仮称）古河市新公会堂事業を適切かつ円滑に進めるべく、市が承諾した場合に限り、（仮称）古河市新公会堂の供用開始後に代表企業を変更することを認める。

オ　全ての出資者は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、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一切の処分を行ってはならない。

(5) 契約保証金

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、契約保証金として、サービス購入料Ａ及びＢ（税込。ただし、サービス購入料Ｂの割賦支払に係る金利相当額を除く。）の 10 分の１以上を納付すること。ただし、市または事業者を被保険者とし、履行保証保険契約を自ら締結し、または工事請負人等をしてかかる履行保証保険契約を締結させた場合、市は契約保証金の納付を免除する。

(6) 金融機関（融資団）と市の協議

市は、（仮称）古河市新公会堂事業の安定的な継続を確保するため、一定の重要事項について、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、次の事項を含む直接協定を締結することがある。

ア　金融機関等の融資団が自身の保有する（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対する債権回収・保全の状態及び事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務

イ　債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務

ウ　事業契約の解除・終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

３　開発基本協定の締結

(1) 開発基本仮協定の締結

市は、優先交渉権者の内民間提案施設事業における事業者と開発基本協定の仮協定を締結する。

(2) 開発基本協定の本協定化

開発基本協定の仮協定は、事業契約が締結されることにより本協定となる。

(3) 開発基本協定を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の内民間提案施設事業の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、市は優先交渉権者の内民間提案施設事業における事業者と開発基本協定を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、民間提案施設事業の代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、民間提案施設事業における事業者と開発基本協定を締結することがある。

ア　当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ　当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件を満たし、かつ、開発基本協定締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

4　土地売買契約の締結

(1) 土地売買仮契約の締結

市は、優先交渉権者の内民間提案施設事業における事業者が開発許可を取得し、事業用地全体の取得に着手し、かつ（仮称）古河市新公会堂事業用地を含む土地の所有権を取得した後、民間提案施設事業における事業者と（仮称）古河市新公会堂事業用地の売買に係る土地売買契約の仮契約を締結する。

(2) 所有権移転

民間提案施設事業における事業者は、造成・インフラ工事完了後、物価変動、地価変動、差額負担相当、公租公課相当額、その他土地売買契約に定める事由を踏まえ、土地売買代金を確定するものとする。また、当該売買代金の支払い及び所有権移転登記手続の完了をもって、（仮称）古河市新公会堂事業の事業用地の所有権を市に移転するものとする。

(3) 土地売買契約に係る議会の議決

土地売買契約の仮契約は、法令または条例により市議会の議決を要する場合は、当該議決を得ることにより本契約となる。

5　指定管理者基本協定の締結

(1) 指定管理者基本仮協定の締結

市は、優先交渉権者の内指定管理者の候補者と指定管理者基本協定の仮協定を締結する。

(2) 指定管理者基本協定の本協定化

指定管理者基本協定の仮協定は、指定管理者の指定に関する議案が議決されることにより本協定となる。

６　費用の負担

契約書及び協定書の作成に係る応募者または事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書及び協定書の作成に要する費用は、応募者または事業者の負担とする。

第８章　その他事業実施に関する事項

１　誠実な事業の遂行

牽引事業者は、別添資料５「事業契約書（案)」及び別添資料６「開発基本協定書（案)」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

２　市による本事業の実施状況の確認

(1) モニタリング

本事業に係る事業者の業務の実施状況の確認については、別紙３「モニタリング及びサービス購入料の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

(2) サービス購入料の減額

（仮称）古河市新公会堂事業において事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス購入料の減額を行うことがある。サービス購入料の減額については、別紙３「モニタリング及びサービス購入料の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

３　サービス購入料の支払手続

（仮称）古河市新公会堂事業におけるサービス購入料の支払手続については、別紙２「サービス購入料の支払方法」に定めるところによる。

４　問合せ先及び書類提出先

古河市役所　企画政策部　プロジェクト推進課
〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248 番地
電話：0280-92-3111（代表）
FAX：0280-92-3088
E-mail：project@city.ibaraki-koga.lg.jp

別紙１　提案価格の算定方法

１　サービス購入料の構成

（仮称）古河市新公会堂事業において、市が（仮称）古河市新公会堂における事業者に支払うサービス購入料の構成は、次のとおりとする。

<table>
<tr><th colspan="3">費用項目</th><th>支払の対象</th></tr>
<tr><td rowspan="7">サービス購入料</td><td rowspan="4">施設整備業務に係る対価</td><td rowspan="2">A</td><td>（仮称）古河市新公会堂の施設整備業務に係る対価の内、一括支払分</td></tr>
<tr><td>(1)起債対象となる額
①設計費（基本設計費は除く）
②建設費（備品調達設置費は除く）
③工事監理費
(2)基金の対象となる額</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B</td><td>（仮称）古河市新公会堂の施設整備業務に係る対価の内、サービス購入料Ａを除いた割賦支払分</td></tr>
<tr><td>(1)割賦元本対象となる額
①設計費（基本設計費を含む）
②建設費（備品調達設置費を含む）
③工事監理費
④その他費用（工事中金利、融資手数料、工事期間中の保険料、諸経費等）
⑤①～④に係る消費税及び地方消費税相当
(2)割賦金利に係る費用</td></tr>
<tr><td>開業準備業務に係る対価</td><td>C</td><td>（仮称）古河市新公会堂の開業準備業務に係る費用</td></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理・運営業務に係る対価</td><td>D</td><td>（仮称）古河市新公会堂の維持管理・運営業務（修繕・更新業務を除く）に係る費用
・人件費、光熱水費、その他</td></tr>
<tr><td>E</td><td>（仮称）古河市新公会堂の修繕・更新業務に係る費用
・修繕・更新費　等</td></tr>
</table>

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。なお、サービス購入料Ｂの施設整備費の内サービス購入料Ａを除いた割賦支払分に係る「消費税及び地方消費税相当」は施設引渡し時点の消費税率を用いるものとし、以降で消費税率が変更された場合にも金額は変動しない。

２　サービス購入料の算定方法

(1)　サービス購入料Ａの算定方法

サービス購入料Ａ（施設整備業務に係る対価の内、一括支払分）の提案に当たっての算定条件は次のとおりとする。

なお、サービス購入料Ａは、地方債並びに基金及び一般財源（以下「基金等」という。）により市が調達する額に基づき、各年度の出来高検査を踏まえて確定する出来高に応じて支払う。ただし、令和９年度については支払いを行わないほか、設計費（基本設計費は除く）については当該業務完了年度に一括で出来高として計上する。また、各年度のサービス購入料Ａの支払額は、施設引渡しが属する年度を除き、事業者が提案する各年度の予定出来高に応じて設定されたサービス購入料Ａを上限とする。各年度において予定出来高を超える出来高が確認された場合、当該超過部分に相当する額は、施設引渡しが属する年度のサービス購入料Ａの支払時に支払う。

また、地方債の充当率の変更や制度改正（創設、廃止、内容変更等）により、市が調達するサービス購入料Ａの金額に増減が生じ、事業者が提案したサービス購入料Ａの金額との間に差額が生じる場合、市は、市が調達する額に応じたサービス購入料Ａを支払うものとし、差額についてはサービス購入料Ｂを増額または減額することで支払うものとする。なお、サービス購入料Ｂの金額の増減により金融機関の事務手数料等、（仮称）古河市新公会堂における事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は（仮称）古河市新公会堂における事業者の負担とする。

【算定条件】サービス購入料Ａ	
地方債 （一般単独事業債）	起債対象事業費×75% ※起債対象事業費は、（仮称）古河市新公会堂の実施設計費、建設費（備品調達設置費は除く）、工事監理費 ※金額は、10 万円未満は切り捨てとすること。
基金等	起債対象事業費 － 地方債（一般単独事業債）による調達額 ※基金等による各年度の支払額（税込）の累計が 45 億円に満たない場合、当該差額相当（以下「調整額」という。）を施設引渡しが属する年度のサービス購入料Ａに加算する。ただし、サービス購入料Ｂが負の額とならない範囲で加算するものとする。

(2) サービス購入料Ｂの算定方法

サービス購入料Ｂ（施設整備業務に係る対価の内、割賦支払分）は、（仮称）古河市新公会堂の施設整備業務に係る対価からサービス購入料Ａを除いた額について、（仮称）古河市新公会堂が供用開始して最初に到来する四半期終了後を第１回とし、以降四半期ごとで年４回、令和 29 年度第４四半期分を最終回とした回数の元利均等で算出される割賦元本と割賦金利の合計とする。

なお、（仮称）古河市新公会堂の引渡しから供用開始までの間に生じる割賦金利は、第１回の支払いに上乗せして支払う。

割賦元本と割賦金利の内容は次のとおりとする。

項目	内容
割賦元本	サービス購入料Ｂの内、割賦元本対象となる額
割賦金利	基準金利＋スプレッド（事業者の提案による利鞘）

基準金利は、次のとおりとする。

項目	内容
提案時の基準金利	2.980％
金利確定日	施設引渡し日の２銀行営業日前 （銀行営業日でない場合はその前営業日）
金利確定日の 基準金利	金利確定日においてＲｅｆｉｎｉｔｉｖ（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（ＴＯＮＡ参照）としてＪＰＴＳＲＴＯＡ＝ＲＦＴＢに掲示されているＴＯＮＡベース15年もの（円／円）金利スワップレートとする。 ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利０％」と読み替えるものとする。

(3) サービス購入料Ｃの算定方法

サービス購入料Ｃ（開業準備業務に係る対価）は、（仮称）古河市新公会堂の開業準備業務に要する費用について、事業者が提案する金額とする。

(4) サービス購入料Ｄの算定方法

サービス購入料Ｄ（維持管理・運営業務（修繕・更新業務を除く）に係る対価）は、（仮称）古河市新公会堂の維持管理・運営業務に要する費用について、事業者が提案する金額とする。

(5) サービス購入料Ｅの算定方法

サービス購入料Ｅ（修繕・更新業務に係る対価）は、（仮称）古河市新公会堂の修繕・更新業務に要する費用について、事業者が提案する金額とする。

別紙２　サービス購入料の支払方法

１　サービス購入料の支払方法

（仮称）古河市新公会堂事業において、市が（仮称）古河市新公会堂における事業者に支払うサービス購入料の支払方法は、次のとおりとする。

<table>
<tr><th colspan="3">費用項目</th><th colspan="2">支払の対象</th></tr>
<tr><td rowspan="5">サービス購入料</td><td rowspan="4">施設整備業務に係る対価</td><td rowspan="2">A</td><td colspan="2">（仮称）古河市新公会堂の施設整備業務に係る対価の内、一括支払分</td></tr>
<tr><td></td><td>・（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、各年度の出来高に応じて支払対象となる額及び施設引渡しが属する年度に支払対象となる調整額がある場合には、当該調整額を含めた額について、各年度終了後30日以内に市にサービス購入料Ａの請求書を提出する。
・市は、請求書受理日から30日以内にサービス購入料Ａを各年度一括で支払う。
・サービス購入料Ａに係る消費税及び地方消費税相当額については、各年度のサービス購入料Ａの支払時に併せて支払う。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B</td><td colspan="2">（仮称）古河市新公会堂の施設整備業務に係る対価の内、サービス購入料Ａを除いた割賦支払分</td></tr>
<tr><td></td><td>・市は、割賦元本及び割賦金利を合わせた額について、（仮称）古河市新公会堂が供用開始して最初に到来する四半期終了後を第１回とし、四半期ごとに分けて令和 29 年度第４四半期分まで支払う。
・割賦金利の計算に用いる利率は、別紙１を参照すること。
・（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス購入料Ｂの請求書を提出する。
・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス購入料Ｂを支払う。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開業準備業務に係る対価</td><td rowspan="2">C</td><td colspan="2">（仮称）古河市新公会堂の開業準備業務に係る費用</td></tr>
<tr><td></td><td>・（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、業務終了後 30 日以内に市にサービス購入料Ｃの請求書を提出する。
・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス購入料Ｃを一括で支払う。</td></tr>
</table>

	維持管理・運営業務に係る対価	D	（仮称）古河市新公会堂の維持管理・運営業務（修繕・更新業務を除く）に係る費用 ・（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス購入料Ｄの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス購入料Ｄを支払う。 ・第１回支払時期は、（仮称）古河市新公会堂が供用開始して最初に到来する四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計●回に分けて第２回から第●回まで各回同一額を令和 29 年度第４四半期分まで支払う。 ・なお、第１回の支払は、他の支払回（第２回～第●回）における金額の●/90 を乗じた額とする。 ※●は事業者が提案する（仮称）古河市新公会堂の供用開始時期により異なる。
		E	（仮称）古河市新公会堂の修繕・更新業務に係る費用 ・（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス購入料Ｅの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス購入料Ｅを支払う。 ・第１回支払時期は、（仮称）古河市新公会堂が供用開始して最初に到来する四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計●回に分けて第２回から第●回まで各回同一額を令和 29 年度第４四半期分まで支払う。 ・なお、第１回の支払は、他の支払回（第２回～第●回）における金額の●/90 を乗じた額とする。 ※●は事業者が提案する（仮称）古河市新公会堂の供用開始時期により異なる。

【サービス購入料の支払時期】

項目	支払対象期間	支払日
第１四半期	４月１日～６月30日	・サービス購入料Ａ：請求書受理日から30日以内 ・サービス購入料Ｂ：請求書受理日から30日以内 ・サービス購入料Ｃ：請求書受理日から30日以内 ・サービス購入料Ｄ：請求書受理日から30日以内 ・サービス購入料Ｅ：請求書受理日から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	

２　サービス購入料の改定

(1) 改定の基本的な考え方

施設整備業務及び開業準備業務に係るサービス購入料について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

維持管理・運営業務に係るサービス購入料について、物価変動と需要変動を踏まえて一定の改定を行う。

(2) 物価変動に伴う改定

①　施設整備業務に係る対価の改定（設計費及び工事監理費を除いた、サービス購入料Ａ及びＢ）

サービス購入料Ａ及びＢについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。ただし、設計費及び工事監理費は物価変動に伴う改定の対象外とする（次に記載のサービス購入料Ａ及びＢには、設計費及び工事監理費は含まないものとする）。

ア　市及び（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から実施設計業務報告書を市に提出し、承認を得た日を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動により建設業務に係るサービス購入料Ａ及びＢが不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス購入料の変更を請求することができ、市または事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が２か月未満である場合は、請求することができないものとする。

イ　サービス購入料の改定方法は、変動前残工事費等（事業契約に定められたサービス購入料Ａ及びＢの合計額から割賦金利及びウ-a の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費等との差額の内、変動前残工事費等の 1,000 分の 15 を超える額（以下「改定増減額（以下ウにより算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）」という。）について、サービス購入料Ｂの割賦元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス購入料Ｂの改定額を定めるものとする。なお、サービス購入料Ａの改定は行わない。

ウ　サービス購入料の改定手続は、次のとおりとする。

a　アの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

b　市は、基準日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に通知する。（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

c　改定増減額については、募集要項等公表日と基準日との間の物価指数に基づき、次の計算式により算定する。

$$A = (\alpha - 1) \times B - B \times 15/1{,}000 \quad ((\alpha - 1) > 0 \text{ のとき})$$

$$= (\alpha - 1) \times B + B \times 15/1{,}000 \quad ((\alpha - 1) < 0 \text{ のとき})$$

Ａ　：改定増減額（サービス購入料Ｂの割賦元本の増減額）

Ｂ　：変動前残工事費（税込）

α：改定率

$$改定率\alpha = \frac{基準日の指数}{募集要項等公表日の指数}$$

※ 改定率は小数点第４位以下を切り捨てるものとし、α－1 の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

d 改定率の算定に用いる指数は、次のとおりとし、募集要項等公表日及び基準日の属する月の確報値とする。c の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

【物価変動に採用する指数（施設整備業務に係る対価）】

区　分	内　容
①サービス購入料Ａ・Ｂの内、建設費（電気設備工事、機械設備工事及び舞台設備工事に係る直接工事費に限る）相当部分	建設物価（一般財団法人建設物価調査会） 建築費指数（2015年基準）/標準指数（東京） 事務所　Office RC－設備）
②サービス購入料Ａ・Ｂの内、①を除く相当部分	建設物価（一般財団法人建設物価調査会） 建築費指数（2015年基準）/標準指数（東京） 事務所　Office RC－建築）

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※当該指数が廃止、または内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と（仮称）古河市新公会堂事業における事業者との間で協議して定めるものとする。

e アに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス購入料Ａ及びＢが不適当となったと認めたとき」とは、d に示す募集要項等公表日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記 c のαに相当する率）から１を控除した絶対値が 1,000 分の 15 を超えるときをいう。

f 設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

エ 上記アの規定による請求は、本規定によりサービス購入料の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記ア～ウにおいて「事業契約締結の日」及び「募集要項等公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス購入料変更の基準日」、「実施設計業務報告書を市に提出し、承認を得た日」とあるのは「12 か月」と、それぞれ読み替えるものとする。

② 開業準備業務に係る対価の改定（サービス購入料Ｃ）

サービス購入料Ｃについて、次のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。

改定の計算は、（仮称）古河市新公会堂の引渡し予定日の属する前年度に行い、サービス購入料Ｃの一括支払に適用する。

ア　サービス購入料Ｃの費用区分

サービス購入料Ｃは、（仮称）古河市新公会堂事業での開業準備業務に要する費用をいう。費用区分は次のとおりとする。

① 人件費

② 光熱水費（電気、ガス、上下水道）

③ その他

イ　サービス購入料Ｃの物価変動による改定方法

【計算方法】

Ｘ’ × α ＝ Ｙ’

Ｙ’：改定後の支払額（税抜き）

Ｘ’：改定前の支払額（税抜き。事業契約書に記載された支払額）

α：改定率

$$改定率\alpha = \frac{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}{募集要項等公表年度の年度平均値}$$

※ 改定率は小数点第４位以下を切り捨てるものとし、α-1 の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

【物価変動に採用する指数（維持管理・運営業務に係る対価）】

区　分	内　容
区分「①」	毎月勤労統計調査（厚生労働省）：就業形態別きまって支給する給与－事業所規模５人以上
区分「②」	企業物価指数/消費税を除く国内企業物価指数 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
区分「③」	消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）:その他諸サービス

※　消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※　指標は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案を踏まえて、事業契約締結に向けて市と協議により変更することも可能とする。

※　当該指数が廃止、または内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と（仮称）古河市新公会堂事業における事業者との間で協議して定めるものとする。

③　維持管理・運営業務に係る対価の改定（サービス購入料Ｄ、Ｅ）

サービス購入料Ｄ、Ｅについて、次のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。

改定は毎年度１回とし、翌年度の第１四半期分から反映させる。初回の改定の計算は、（仮称）古河市新公会堂の供用開始の前年度に行い、サービス購入料Ｄ及びＥの初回の支払から適用する。

ア　サービス購入料Ｄ、Ｅの費用区分

サービス購入料Ｄ、Ｅは、（仮称）古河市新公会堂事業での維持管理業務、運営業務に要する費用をいう。費用区分は次のとおりとする。

①　人件費

②　光熱水費（電気、ガス、上下水道）

③　修繕・更新費

④　その他

イ　サービス購入料Ｄ、Ｅの物価変動による改定方法

【計算方法】

Ｘ’　×　α　＝　Ｙ’

Ｙ’：改定後の各支払額（税抜き）

Ｘ’：改定前の各支払額（税抜き。第１回目の改定が行われるまでは事業契約書に記載された各支払額）

α：改定率

$$改定率\alpha = \frac{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}{前回改定時の物価指数の年度平均値}$$

※ 初回の改定の計算は、「前回改定時」を「募集要項等公表年度（令和８年度）」とする。改定が行われるまでは、分母は「募集要項等公表年度（令和８年度）」における当該指数とする。

※ 改定率は小数点第４位以下を切り捨てるものとし、α-1 の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

【物価変動に採用する指数（維持管理・運営業務に係る対価）】

区　分	内　容
区分「①」	毎月勤労統計調査（厚生労働省）：就業形態別きまって支給する給与－事業所規模５人以上
区分「②」	企業物価指数/消費税を除く国内企業物価指数 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
区分「③」	建設物価（一般財団法人建設物価調査会） 建築費指数（2015年基準）/標準指数（東京） 事務所　Office RC－工事原価）

区　分	内　容
区分「④」	消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）:その他諸サービス

※　消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※　指標は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案を踏まえて、事業契約締結に向けて市と協議により変更することも可能とする。

※　当該指数が廃止、または内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と（仮称）古河市新公会堂事業における事業者との間で協議して定めるものとする。

(3) 需要変動に伴う改定

①　維持管理・運営業務（修繕・更新業務を除く）に係る対価の改定（サービス購入料Ｄ）

各年度の施設利用料金収入の実績額（以下「収入実績額」という。）と、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の提案する各年度の施設利用料金収入（以下「収入提案額」という。）を比較し、以下のとおりサービス購入料Ｄの改定を行う。

なおこの改定は、最初にサービス購入料Ｄの支払が開始される年度の翌年度から、各年度行うこととし、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は年度報告書に根拠となる資料を添付して、収入実績額を市に通知し、確認を受けること。（改定を行わない場合も同様とする。）各年度の第１回、第２回及び第３回は物価変動に伴う改定後のサービス購入料で支払うこととし、第４回の支払額を、前年度の収入実績に応じた改定で一括して調整する。

1)　収入実績額＞収入提案額の場合

ア　改定の考え方

収入実績額が収入提案額から 10%以上増加した場合、市は（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して、収入実績額と収入提案額の差額の 30%をサービス購入料から減額して支払う。

ただし、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は当該減額の範囲内において、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が市民還元に資する取組を実施する場合は、当該取組に要する費用として活用できるものとし、市はその残余の額をサービス購入料の減額対象とする。市民還元に資する取組の内容及び活用額については、事前に市に承認を得るものとする。また、本取組の実施は事業終了の前年度まで可能とする。

イ　改定の計算式

$$X - \{(Z - Z') \times 30\%\} + S = Y$$

Ｙ　：改定後のサービス購入料Ｄの支払額

Ｘ　：物価変動による改定後のサービス購入料Ｄ

Ｚ　：収入実績額

Ｚ’：収入提案額

Ｓ　：市民還元に資する取組の活用額

【市民還元に資する取組】

定義	・要求水準及び提案内容を超えて実施する追加的な取組であり、通常の施設維持管理・運営に必要な業務を除き、施設利用者または市民が直接その効果を享受できる取組。
条件	・取組内容は上記定義に当てはまるものとし、事前に市の承認を得ること。 ・施設の整備や備品の購入に充てる場合、事業期間終了時までの維持管理に要する費用は事業者が負担すること。 ・承認した内容と異なる取組となった場合または実施されなかった場合は、当該年度または次年度のサービス購入料の支払額の減額調整を行う。

2)　収入実績額＜収入提案額の場合

ア　改定の考え方

収入実績額が収入提案額から 10%以上減少した場合、市は（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して、収入実績額と収入提案額の差額の 30%をサービス購入料に増額して支払う。

ただし、増額金額は、収入提案額の６％を限度とする。

イ　改定の計算式

Ｘ － ｛（Ｚ － Ｚ’）× 30%｝ ＝ Ｙ

Ｙ　：改定後のサービス購入料Ｄの支払額

Ｘ　：物価変動による改定後のサービス購入料Ｄ

Ｚ　：収入実績額

Ｚ’：収入提案額

②　（仮称）古河市新公会堂事業における事業者との協議

（仮称）古河市新公会堂の供用開始の翌々年度以降より、社会状況が大きく変動し需要変動の側面から（仮称）古河市新公会堂事業に著しい影響が生じたことを（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が証明し市が認めた場合には、サービス購入料について協議を行うこともある。

別紙３　モニタリング及びサービス購入料の減額等の基準と方法

１　モニタリングの基本的な考え方

⑴ モニタリングの目的

市は、事業期間中、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準及び自らの提案内容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（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、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、サービス購入料の減額を目的とするのではなく、市と（仮称）古河市新公会堂事業における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。

⑵ 実施時期

市は、次のモニタリングを実施する。

ア　統括管理業務に関するモニタリング（事業期間全体）
イ　設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング
ウ　開業準備業務に関するモニタリング
エ　維持管理・運営業務に関するモニタリング
オ　飲食提供事業に関するモニタリング

⑶ セルフモニタリング計画書の作成

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、個別業務の開始前までに、要求水準書第３章-１-（６）「セルフモニタリング」に示すセルフモニタリング計画書を作成すること。

⑷ モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、（仮称）古河市新公会堂事業における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、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の負担とする。

２　統括管理業務に関するモニタリング

⑴ モニタリングの方法

① 書類による確認

市は、要求水準書で提出を求める書類等により、各業務の履行状況について確認を行う。（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、客観的に確認するための支援を行うこと。

(2)　要求水準を満たしていない場合の措置

①　改善要求

1)　業務改善計画書の確認

市は、統括管理業務が要求水準及び自らの提案内容を満たしていないと確認された場合には、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に業務改善計画書の提出を求める。

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し承諾を得る。

なお、市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準及び自らの提案内容を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

2)　改善措置の確認

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

②　契約の解除

市は、上記 2)の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

3　設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

①　書類による確認

市は、要求水準書で提出を求める書類等により、各業務の履行状況について確認を行う。

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、客観的に確認するための支援を行うこと。

②　現地における確認

市は、（仮称）古河市新公会堂の建設に伴い実施する検査及び試験のほか、建設工事の中間検査、完成検査その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

①　改善要求

1)　業務改善計画書の確認

市は、設計・建設・工事監理業務が要求水準及び自らの提案内容を満たしていないと確認された場合には、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に業務改善計画書の提出を求める。（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し承諾を得る。

なお、市は、(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準及び自らの提案内容を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

2) 改善措置の確認

(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

② 契約の解除

市は、上記 2)の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

4 開業準備業務に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

① 書類による確認

市は、要求水準書で提出を求める書類等により、各業務の履行状況について確認を行う。(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、客観的に確認するための支援を行うこと。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

① 改善要求

1) 業務改善計画書の確認

市は、開業準備業務が要求水準及び自らの提案内容を満たしていないと確認された場合には、(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者に業務改善計画書の提出を求める。(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し承諾を得る。

なお、市は、(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準及び自らの提案内容を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

2) 改善措置の確認

(仮称) 古河市新公会堂事業における事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

② 契約の解除

市は、上記 2)の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

5　維持管理・運営業務に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。市が（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して行うモニタリング方法についての詳細は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業契約締結後に策定するセルフモニタリング計画書及び市の「指定管理者制度モニタリング運用指針」を踏まえて確定する。

(2) モニタリングに係る提出書類

1)　業務水準書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、市と協議の上、維持管理業務及び運営業務に関する業務水準書を作成し、（仮称）古河市新公会堂の維持管理・運営業務開始の 60 日前までに市に提出して承認を得ること。

2)　年度業務計画書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、業務水準書を踏まえ、事業年度毎に、維持管理業務及び運営業務を実施するために必要な事項を記載した年度業務計画書を作成し、当該事業年度が開始される 60 日前までに市に提出して承認を得ること。

3)　長期修繕計画書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、事業期間全体の「長期修繕計画書」を作成し、（仮称）古河市新公会堂の供用開始日から２か月後までに市の承認を得ること。

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、長期修繕計画書について、施設の劣化状況等を踏まえ、施設供用開始後５年ごとに内容を精査・更新し、市の承認を得ること。

4)　日報の保管

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、日報を作成、保管すること。市は必要に応じて日報を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

5)　月次報告書、四半期報告書及び年度報告書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（同日が開庁日以外の場合は翌開庁日）までに、四半期報告書については、当該四半期終了後 30 日以内に市に提出すること。また、年度報告書については、毎年度終了後 60 日以内に市に提出すること。市はその内容について確認する。

6)　財務報告書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、SPC を設立する場合、事業契約の終了に至るまで、定時株主総会の日から 14 日以内かつ各事業年度末日より３か月以内に、監査済計算書類、監査報告書、当該事業年度におけるキャッシュフロー計算書及びその他市が合理的に要求する書類を市に提出すること。市はその内容について確認する。

(3) モニタリングの実施内容

1)　定期モニタリングの実施

ア　市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提出する月次報告書、四半期報

告書、年度報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

イ　市は、定期モニタリングとして、（仮称）古河市新公会堂事業における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度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。

2)　随時モニタリングの実施

ア　市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び（仮称）古河市新公会堂事業における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（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に通知する。

イ　市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、（仮称）古河市新公会堂事業の維持管理・運営業務の全部または一部について、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	・セルフモニタリング計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ・日報を作成・保管 ・月次報告書、四半期報告書、年度報告書を作成・提出	・月次報告書、四半期報告書、年度報告書の確認 ・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

(4)　要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、維持管理・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、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の業務の内容が要求水準及び自らの提案内容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改善要求を行うとともに、是正勧告を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して書面により行うものとする。同時に、是正レベルの認定を行い、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に通知する。（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、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承認を得ること。

なお、是正レベルの基準は次のとおりとする。

項目	内容	事象の例	減額 ポイント
重大な 要求水準未達	重大な事象	・施設の全部が１日中使用できない ・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 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・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、また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・指示に合理的理由無く従わない ・個人情報の漏洩等	各項目につき 10ポイント
軽微な 要求水準未達	重大な事象以外の事象	・施設、設備の一部が使用できない ・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及び自らの提案内容の未達または事業契約の違反 ・自主事業の未実施	各項目につき ３ポイント

②　是正の確認（モニタリング）

市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者からの是正完了の通知また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　サービス購入料の支払留保

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、市はサービス購入料の支払を、是正が確認されるまで留保することができる。

④　維持管理業務担当企業または運営業務担当企業の変更

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、当該維持管理業務または運営業務を担当している維持管理業務担当企業または運営業務担当企業の変更を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に要求することができる。

⑤　事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。なお、モニタリングの結果、事業者の業務履行に不完全な部分がある場合、これに相当するサービス購入料について、市は事業者に返還を請求することができる。

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　（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務または運営業務を担当している維持管理企業または運営企業の代替企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

⑥　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（仮称）古河市新公会堂事業における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（仮称）古河市新公会堂事業における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（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

(5) サービス購入料の減額方法

減額対象はサービス購入料Ｄ及びサービス購入料Ｅとし、四半期に一度、ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス購入料から当該サービス購入料に累計ペナルティ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ペナルティポイントが 10 ポイント以下の場合はサービス購入料の減額は行わない。加算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ペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

【ペナルティポイントによる減額割合】

累計ペナルティポイント（X）	当該四半期のサービス購入料減額割合
1～10 ポイント	0%
11～100 ポイント	0.5X（%）
101 ポイント～	100%

6　飲食提供事業に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。市が（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して行うモニタリング方法についての詳細は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業契約締結後に策定するセルフモニタリング計画書を踏まえて確定する。

(2) モニタリングに係る提出書類

1) 月次報告書、四半期報告書及び年度報告書の提出

（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（同日が開庁日以外の場合は翌開庁日）までに、四半期報告書については、当該四半期終了後 30 日以内に市に提出すること。また、年度報告書については、毎年度終了後 60 日以内に市に提出すること。市はその内容について確認する。

(3) モニタリングの実施内容

1) 定期モニタリングの実施

ア　市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が提出する月次報告書、四半期報告書、年度報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

イ　市は、定期モニタリングとして、（仮称）古河市新公会堂事業における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度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。

2) 随時モニタリングの実施

ア　市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び（仮称）古河市新公会堂事業における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（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に通知する。

イ　市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、（仮称）古河市新公会堂事業の維持管理・運営業務の全部または一部について、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	・セルフモニタリング計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ・日報を作成・保管 ・月次報告書、四半期報告書、年度報告書を作成・提出	・月次報告書、四半期報告書、年度報告書の確認 ・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

(4) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、飲食提供事業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、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の業務の内容が要求水準及び自らの提案内容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

よう改善要求を行うとともに、是正勧告を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に対して書面により行うものとする。（仮称）古河市新公会堂事業における事業者は、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承認を得ること。

②　是正の確認（モニタリング）

市は、（仮称）古河市新公会堂事業における事業者からの是正完了の通知また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　飲食提供事業担当企業の変更

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、当該飲食提供事業を担当している飲食提供事業担当企業の変更を（仮称）古河市新公会堂事業における事業者に要求することができる。