

【(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地(大堤地区)開発事業】

(仮称)古河市新公会堂整備・運営事業

実施方針

令和8年6月29日

古 河 市

古河市（以下「市」という。）は、（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業（以下「（仮称）古河市新公会堂事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

目次

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 事業者選定に関する基本的事項	6
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
3 応募者の備えるべき参加資格要件	8
4 提出書類の取り扱い	13
5 優先交渉権者選定後の契約手続き等	13
第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
1 基本的考え方	15
2 予想されるリスクと責任分担	15
3 事業の実施状況のモニタリング	15
4 事業終了後の措置	15
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1 立地条件（(仮称)古河市新公会堂事業の事業用地）	16
2 (仮称)古河市新公会堂の施設概要	16
3 (仮称)古河市新公会堂の施設構成	16
第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	18
1 基本的な考え方	18
2 管轄裁判所の指定	18
第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	19
1 事業者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	19
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	19
3 金融機関（融資団）と市の協議	19
第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	20
1 法制上及び税制上の措置	20
2 財政上及び金融上の支援	20
3 その他の支援に関する事項	20
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1 議会の議決	21
2 応募に伴う費用負担	21
3 問合せ先	21

第1章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

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・運営等するものである。(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、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、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BT0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。

設計・建設期間	事業契約締結日～令和14年11月末※ ※事業者の提案により終了時期の変更可能
開業準備期間	令和14年12月※～令和15年3月※ ※事業者の提案により開始・終了時期の変更可能
維持管理・運営期間	令和15年3月※～令和30年3月末 ※事業者の提案により開始時期の前倒し可能

⑦ 事業範囲

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、要求水準書で明らかにする。

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）

⑧ 事業者の収入

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

- ア 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事業者に支払う。

- イ 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事業者に支払う。

- ウ 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」の内、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」によって回収できない費用を指す。

2) 利用者から得る収入

ア 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。

イ 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。

ウ 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、民間収益事業(任意)による収入は、事業者の収入とする。

⑨ 事業スケジュール(予定)

(仮称)古河市新公会堂事業における予定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6月
特定事業仮契約の締結	令和9年8月
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	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※ ※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※ ※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※ ※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※ ※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 ※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

⑩ 事業の実施に必要な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、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。

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

① 選定基準

市は、(仮称)古河市新公会堂事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、(仮称)古河市新公会堂事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき(仮称)古河市新公会堂事業を特定事業に選定する。

② 選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

③ 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価（VFMの検討）

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として(仮称)古河市新公会堂事業を実施することの定性的評価

エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

④ 選定結果の公表

(仮称)古河市新公会堂事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は市のホームページ等により公表する。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

(仮称)古河市新公会堂事業は、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) 選定の方法

(仮称)古河市新公会堂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。

(3) 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。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等公表時に明らかにする。

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る。

② 提案審査

参加資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) 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

(5) 公募の中止等

応募者が1者の場合も選定手続きを行う。

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。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

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（仮称）古河市新公会堂事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、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。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

本事業に係る全体事業概要書、（仮称）古河市新公会堂事業に係る実施方針及び要求水準書（案）、民間提案施設事業に係る実施方針（以下「実施方針等」という。）の公表	令和8年6月29日（月）
実施方針等に関する質問・意見の受付	令和8年6月29日（月） ～令和8年7月13日（月）
実施方針等に関する質問・意見への回答公表	令和8年7月下旬
特定事業の選定・公表	令和8年8月下旬
募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）（以下「募集要項等」という。）の公表	令和8年9月下旬
募集要項等に関する説明会・現地見学会	令和8年9月下旬
募集要項等に関する質問の受付	令和8年10月上旬
募集要項等に関する質問への回答公表	令和8年11月上旬
参加資格審査の受付	令和8年11月上旬
参加資格審査通過者との対話の実施	令和9年1月上旬
提案書類の受付	令和9年4月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和9年6月
基本協定の締結	令和9年6月
特定事業仮契約の締結	令和9年8月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和9年9月

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

① 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針等に関する質問書」(様式1)及び「実施方針等に関する意見書」(様式2)に必要な事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針等に関する質問・意見」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、速やかに送付先に連絡すること。

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6月29日(月)～令和8年7月13日(月)午後3時まで

③ 送付先

第8章-3「問合せ先」を参照すること。

(3) 実施方針等に関する質問・意見への回答公表

実施方針等に関する質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和8年7月下旬

(4) 特定事業の選定・公表

市は、(仮称)古河市新公会堂事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(5) 募集要項等の公表

市は、募集要項等を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

3 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に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者、その他業務に当たる者の複数の企業により構成されるグループ(以下「(仮称)古河市新公会堂事業の応募者」という。)とすること。

イ 事業者が、業務の一部を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。当該第三者に委託する場合は、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。

② 代表企業等の選定

- ア (仮称)古河市新公会堂事業の応募者は、参加表明書提出時に構成企業の中から代表企業を定め、明らかにすること。
- イ 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 (仮称)古河市新公会堂事業の応募者は、参加表明提出時に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、建設、工事監理、維持管理、運営、飲食提供事業、その他)を明らかにすること。
- エ 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。
- オ SPCを設立する場合は、参加表明提出時に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。)と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。)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

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。

※「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。以下、同様。

- 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

(仮称)古河市新公会堂事業の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) 各業務を行う者の参加資格要件

① 応募者の参加資格要件(共通)

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

- 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 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 応募者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理、運営、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設計

の元請実績を有していること。

- a 延べ面積 4,500 m²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) 建設に当たる者

建設に当たる者は、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 建築業法第 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 m²以上の公共施設
 - b 500 席以上の劇場、演芸場、観覧場、集会場
- オ 本件工事に係る建設業法第 26 条第 2 項に規定する監理技術者（直接かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。なお、恒常的な雇用関係とは応募を行った日において雇用期間が 3 か月以上経過していることをいう。）を専任で配置することができること。また、配置技術者の変更は原則として認めない。

3) 工事監理に当たる者

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 m²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) 維持管理に当たる者

維持管理に当たる者は、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) 運営に当たる者

運営に当たる者は、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) その他業務に当たる者

1)～6)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) 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入札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入札参加資格審査への応募を予定する者は、令和 8 年 10 月下旬（予定）までに入札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入札参加資格については、（仮称）古河市新公会堂事業のみ有効である。

(4) 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。

(5) 参加資格の喪失

参加資格確認基準日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、（仮称）古河市新公会堂事業の応募者の構成企業が参加資格を欠くに至った場合、市は、当該応募者を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を欠くに至った場合で、市が参加資格の確認及び応募者の事業能力を勘案し、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は、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ことがある。

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、優先交渉権者のうち（仮称）古河市新公会堂事業における事業者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、優先交渉権者のうち（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。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、市が参加資格の確認及び優先交渉権者の事業能力を勘案し、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は当該事業者と事業契約を締結することがある。

4 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、（仮称）古河市新公会堂の応募者に帰属する。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（仮称）古河市新公会堂事業の 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（仮称）古河市新公会堂事業の応募者が負うものとする。

5 優先交渉権者選定後の契約手続き等

(1) 契約手続き

市は優先交渉権者と協議を行い、契約締結に必要な事項等に係る基本協定を締結する。

市は、優先交渉権者のうち（仮称）古河市新公会堂事業における事業者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うち（仮称）古河市新公会堂事業における事業者が事業契約の仮契約を締結する。なお、仮契約は、議案が市議会の議決を得ることにより正式の本契約となる。

(2) SPC の設立等の要件

ア 優先交渉権者のうち（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 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 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。

第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

(仮称)古河市新公会堂事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、(仮称)古河市新公会堂の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、飲食提供事業の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表(案)」(別紙1)に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等公表時に明らかにする。

3 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する業務について、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

4 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に(仮称)古河市新公会堂を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件（（仮称）古河市新公会堂事業の事業用地）

所在地	古河市大堤
敷地面積	未来産業用地開発事業（大堤地区）土地利用調整予定区域のうち 2.7ha～3.0ha
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～10.0m 未満
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 （仮称）古河市新公会堂の施設概要

施設名称	（仮称）古河市新公会堂
主な施設内容	大ホール、小ホール、創造支援部門（スタジオ）、共用部門（エントランスホール、飲食提供機能、託児コーナー、情報スペース・学習スペース・アーカイブコーナー兼展示スペース等） 管理部門（事務室、市民活動室等）
延べ面積	約 9,920 m ²
開館時間	午前9時から午後10時は開館するものとする 延長については事業者提案による
窓口業務	午前9時から午後8時までを原則とする 延長については事業者提案による
休館日	年末年始（12/29～1/3）及び毎週火曜日 ※事業者提案により変更協議も可能

3 （仮称）古河市新公会堂の施設構成

（仮称）古河市新公会堂の構成は次のとおりである。

機能	主な諸室	想定面積
大ホール	・客席：1,300席（固定席）以上 ・大ホール客席、ホワイエ、舞台、舞台裏、技術諸室、楽屋等	約 6,400 m ²
小ホール	・客席：300席（移動式）以上 ・小ホール客席、舞台、舞台裏、技術諸室、楽屋等 ※ホワイエはエントランスホールとの共有とする	約 1,250 m ²

機能	主な諸室	想定面積
	※大ホールのリハーサル室を兼ねるものとする	
創造支援部門	・スタジオ5室	約 130 m ²
共用部門	・エントランスホール、飲食提供機能、託児コーナー ※エントランスホールは、情報スペース、学習スペース、アーカイブコーナー兼展示スペースとしても活用できるものとする	約 1,300 m ²
管理部門	・事務室、更衣室、倉庫、清掃員控室、市民活動室等	約 300 m ²
その他	・空調機械室、電気室等	約 540 m ²
外構等	・駐車場 ・駐輪場 等	

第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業者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

事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、市は事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

3 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、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

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

事業者が（仮称）古河市新公会堂事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2 財政上及び金融上の支援

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

3 その他の支援に関する事項

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

第8章 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、債務負担行為の設定に関する議案を令和8年9月に定例会に提出する予定である。また、事業契約に関する議案、(仮称)古河市新公会堂の設置・管理条例に関する議案、指定管理者の指定に関する議案を令和9年9月定例会に提出する予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て(仮称)古河市新公会堂事業の応募者の負担とする。

3 問合せ先

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 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。

詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

●：主分担 ▲：従分担

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
共通	募集要項等、公募書類リスク	募集要項等の誤りに関するもの	●	
		内容の変更に関するもの	●	
	応募リスク	応募参加費用に関するもの		●
	契約締結リスク	契約が結べない、契約締結が遅延する等	● ※1	● ※1
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	●	
	法制度変更リスク	（仮称）古河市新公会堂事業に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法制度・許認可の新設・変更に関するもの		●
	税制度リスク	（仮称）古河市新公会堂事業に直接関係する税制度の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの		●
	許認可リスク	市が実施する許認可取得の遅延に関するもの	●	
		上記以外の許認可取得の遅延に関するもの		●
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由より第三者に与えた損害の賠償	●	
		上記以外の事由により第三者に与えた損害の賠償（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
	不可抗力リスク	天災、暴動、公衆衛生上の事態等の不可抗力による費用の増大、遅延、中止等に関するもの	●	▲ ※2
	金利リスク	提案時から金利確定日までの金利変動によるもの	●	
		上記以外の金利変動によるもの		●
	物価変動リスク	事業期間中の物価変動によるもの	●	▲ ※3
	業態悪化リスク	民間事業者の能力不足等による採算悪化等に関するもの		●
	事業の延期・中止リスク	市の事由による事業の中止・遅延・延期	●	
		上記以外の事業の中止・延期・遅延		●
	性能リスク	要求水準の未達に関するもの		●
	住民対応リスク	（仮称）古河市新公会堂事業の実施そのもの（施設の建設自体等）に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの	●	
		上記以外に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		●
環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）		●	
資金調達リスク	市による必要な資金の確保に関するもの	●		
	上記以外の資金調達に関するもの		●	
設計・建設段階	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		●
	用地取得リスク	計画用地の確保に関するもの	●	
		事業用地外に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●

●：主分担 ▲：従分担

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
	用地瑕疵リスク	市による用地に関する調査の不備、誤り等に起因するもの	●	
		事業者が事前に知り得ない用地の不適合に起因するもの	●	
		事業者による用地に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因するもの（土壌汚染や地中障害物に関するものは除く）		●
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	●	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		●
	着工遅延リスク	市の事由による着工遅延に関するもの	●	
		上記以外の事由による着工遅延に関するもの		●
	工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	●	
上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大			●	
工事監理リスク	工事監理の不備による工事内容、工期への影響		●	
施設損傷リスク	工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●	
維持管理・運営段階	供用開始遅延リスク	市の事由による供用開始の遅延に関するもの	●	
		上記以外による供用開始の遅延に関するもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	●	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
	維持管理費・運営費増大リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容、用途変更等に起因する維持管理及び運営コスト増大	●	
		上記以外の事由による維持管理及び運営費の増大		●
	施設損傷リスク	市の事由による施設の損傷に関するもの	●	
		上記以外の事由による施設の損傷に関するもの		●
	施設瑕疵リスク	契約不適合責任の期間中に見つかった施設の瑕疵に関するもの		●
		契約不適合責任の期間後に見つかった施設の瑕疵に関するもの	●	
	施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化に関するもの		●
		上記以外の事由による施設の劣化に関するもの	●	
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	●	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
	什器・備品更新リスク	市の事由による什器・備品等の更新	●	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
情報流失リスク	市の事由による個人情報の流出	●		
	上記以外の事由による個人情報の流出（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●	
技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	●		
	上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用		●	
需要の変動リスク	利用者数等の増減に伴う利用料金収入増減に関するもの		● ※4	
移管手続きリスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続き、業務引継及び事業者側の清算手続きに要する費用の増大		●	
	上記以外の事由による契約終了時の移管手続き、業務引継及び事業者側の清算手続きに要する費用の増大	●		

- ※1：契約締結リスクは、事由の如何を問わず市及び事業者は自らに発生する費用を負担する。
- ※2：不可抗力リスクは、一定の金額以下は事業者負担、それを超える場合は市負担とすることを検討している。
- ※3：物価変動リスクは、一定の基準・指数に基づき分担を定める（サービス購入料を改定する）ことを検討している。
- ※4：プロフィットシェア・ロスシェアの導入を検討している。

【サービス購入料の改定方法の考え方（案）】

「物価変動リスク」として、サービス購入料の改定方法の考え方（案）を次のとおり示す。

サービス購入料の構成を含む詳細については、募集要項公表時に明らかにする。なお、募集要項公表と重複する箇所については募集要項公表の規定が優先する。

■施設整備業務の対価の改定

改定の計算式	$A = \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$ $= \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$ <p>A：改定増減額（施設整備費の割賦元本対象となる額の増減額） B：変動前残工事費</p> $\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{募集要項等公表日の指数}} - 1$ <p>α = 基準日の指数 / 募集要項等公表日の指数 - 1 ※αは小数点以下第4位を切り捨てるものとし、α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、円単位未満を切り捨てとする。</p>	
改定の基準日	募集要項等公表日	
改定の指数 （案）	設備 工事費 相当分	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）
	上記を 除く費用 相当分	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）
	※指数は、事業者の提案を踏まえて、特定事業契約の締結までに市と協議により変更可能とすることを想定している。	

■開業準備業務の対価の改定

改定の計算式	$X' \times \alpha = Y'$ <p>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</p>
--------	--

	$\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均}}{\text{募集要項等公表年度の年度平均}}$ <p>※改定率は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、$\alpha - 1$の絶対値が1.5/100未満である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、円単位未満を切り捨てとする。</p>	
改定の基準日	募集要項等公表年度	
改定の指数 (案)	人件費	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
	光熱水費	企業物価指数/消費税を除く国内企業物価指数（日本銀行）： 電力・都市ガス・水道
	その他	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
	※指数は、事業者の提案を踏まえて、特定事業契約の締結までに市と協議により変更可能とすることを想定している。	

■維持管理・運営業務の対価の改定

改定の計算式	$X' \times \alpha = Y'$ <p>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</p> $\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均}}{\text{前回改定時の物価指数の年度平均}}$ <p>※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。 ※改定率は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、$\alpha - 1$の絶対値が1.5/100未満である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、円単位未満を切り捨てとする。 ※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。</p>	
改定の基準日	募集要項等公表年度	
改定の指数 (案)	人件費	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
	修繕・更新費	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
	光熱水費	企業物価指数/消費税を除く国内企業物価指数（日本銀行）：

		電力・都市ガス・水道
	その他	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
	※指数は、事業者の提案を踏まえて、特定事業契約の締結までに市と協議により変更可能とすることを想定している。	

別紙2 位置図

