

【(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業】

民間提案施設整備・運営事業

実施方針

令和8年6月29日

古 河 市



## 目 次

<b>第1章 事業概要</b> .....	<b>1</b>
1 事業の目的 .....	1
2 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 .....	1
<b>第2章 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>2</b>
1 事業者選定に関する基本的事項 .....	2
2 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	3
3 提出書類の取り扱い .....	4
<b>第3章 民間提案施設等の提案条件</b> .....	<b>6</b>
1 基本要件 .....	6
2 整備コンセプト .....	6
3 民間提案施設の導入機能 .....	6
4 民間提案施設の基本性能 .....	7
5 各種インフラ施設の基本整備条件 .....	7

○資料一覧

番号	資料名称
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
資料2	(参考) 現況平面図
資料3	(参考) 地区界測量成果【募集要項公表時に公表】
資料4	(参考) 地質調査資料

## 第1章 事業概要

事業概要は次のとおりである。なお、事業対象地の概要は、「(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(以下「全体事業概要書」という。)」第2章を、事業スキームの概要は、全体事業概要書第3章を、事業スケジュールは、全体事業概要書第4章を参照すること。

### 1 事業の目的

民間提案施設整備・運営事業(以下「民間提案施設事業」という。)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(以下「本事業」という。)」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・商業の交流拠点のうち、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)古河市新公会堂整備・運営事業(以下「(仮称)古河市新公会堂事業」という。)」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。

### 2 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、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。

## 第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

事業者の募集及び選定に関する事項は次のとおりである。なお、事業者の募集及び選定のスケジュールは、全体事業概要書第4章を参照すること。

### 1 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 選定の方法

民間提案施設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る（仮称）古河市新公会堂事業の事業者の決定とともに行うものとする。

#### (2) 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。

#### (3) 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

#### (4) 公募の中止等

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。

## 2 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、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により構成されるグループ（以下「民間提案事業の応募者」という。）とすること。
- イ グループの場合は、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。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 民間提案事業の応募者は、本事業の開始後、直接、応募者以外の者に事業実施に必要な業務の一部を請け負わせることができる。

#### ② 複数提案の禁止

民間提案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。

※「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。

### (2) 参加資格要件

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。民間提案施設事業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～コの要件を満たすこと。

- 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 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。
- コ 市が民間提案施設事業について、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
- サ 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。

### (3) 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。

### (4) 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、民間提案施設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、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民間提案施設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。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、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は当該優先交渉権者のうち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。

## 3 提出書類の取り扱い

### (1) 著作権

提案書の著作権は、民間提案施設事業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、市が民間提案施設事業の 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、原則として民間提案施設事業の応募者が負うものとする。

### 第3章 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、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	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・地域の事業者のPR機能</li><li>・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</li></ul>
商業交流機能	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域内消費の促進に寄与する商業機能</li><li>・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</li><li>・（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</li></ul>

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、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事業者の責任及び費用負担により行うこととする。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	敷地周囲には敷設なし
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事業者の責任及び費用負担により行うこととする。事業者自ら実施した調査と資料 2「(参考) 現況平面図」及び資料 3「(参考) 地区界測量成果」並びに資料 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。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箇所とし、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、事業者選定後に詳細を市と協議により決定するものとする。

## (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に帰属するものとする。

## (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。

#### **(6) 既存施設等**

ア 事業対象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 事業対象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必要がある。

ウ 市は、造成工事の実施に当たり公共残土の提供を行う予定である。詳細については、募集要項公表時に明らかにする。

#### **(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ことが必要となる。

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、事業者の責において実施すること。

イ 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。

#### **(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。

## 別紙1 リスク分担表（案）

民間提案施設事業は、原則、民間提案施設事業における事業者がそのリスクを負うことになるが、民間提案施設事業における事業者と市との間の土地売買契約締結までは市が一定のリスクを負担することを想定している。

本リスク分担表（案）は、民間提案施設事業における事業者と市との間の土地売買契約締結までの間における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、開発基本協定書（案）で明らかにする。なお、開発基本協定書（案）と重複する箇所については開発基本協定書（案）の規定が優先する。

●：主分担 ▲：従分担

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
		市	事業者
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		●
用地瑕疵リスク	用地瑕疵に起因して合理的に必要となる対策費相当額の負担に関するもの	● ※1	● ※1
工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大に関するもの	●	
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大に関するもの		●
供用開始遅延リスク	公共（市・県）の事由による供用開始の遅延に関するもの	● ※2	
	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。）		●
事業の延期・中止リスク	公共（市・県）の事由による事業の中止・遅延・延期	● ※2	
	上記以外による事業の中止・延期・遅延		●
土地売買代金変動リスク	提案時と土地売買代金支払い（民間提案施設事業における事業者⇄市）時との土地売買代金の変動に関するもの	●	▲ ※3
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	▲ ※4	●

※1：将来的（市と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約後）な土地の所有面積比率に基づき官民で負担することを検討している。

※2：本事業では、開発許可の取得に向け、対象地周辺に市道及び県道の整備を予定している。これらの周辺道路の整備は公共が実施することになるが、当該工事が遅延した場合、開発行為完了検査が実施できず、（仮称）古河市新公会堂及び民間提案施設の施設整備が完了していても供用開始ができないリスクが生じる。当該リスクは、原則市が負担することを想定している。

※3：土地売買代金は「土地代」「付随工事費相当（造成工事費、インフラ整備費等）」「その他費用（公租公課、開発許可等の手続き費用等）」で構成することを想定している。このうち、物価変動等の影響により提案時から土地売買代金支払い（事業者⇄市）時までに変動するリスクのある「付随工事費相当」及び「公租公課」について、一定の基準・指数に基づき分担を定めることを検討している。

※4：不可抗力リスクは、基本的には事業者負担とするものの、事象によっては将来的（市と民間提案施設事業における事業者間の土地売買契約後）な土地の所有面積比率に基づき官民で負担することを検討している。