

東御市宿泊交流拠点整備運営事業 募集要項

令和7年 12 月 5 日

(令和8年1月 16 日修正)

東御市

目次

第1章 募集要項の位置づけ	1
1 件名	1
2 事業の背景と目的	1
3 事業のコンセプト	1
4 施設等の所有者	2
5 事業の概要	2
6 事業の対象範囲	3
7 事業者の収入等	4
8 事業者の負担	5
9 遵守すべき法令及び許認可等	6
10 地域との共生に向けた取り組み	6
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 基本的な考え方	7
2 募集及び当面のスケジュール	7
3 応募に関する留意事項	10
4 応募事業者の備えるべき資格要件	10
第3章 契約に関する事項	16
1 基本協定の締結	16
2 基本契約(仮契約・本契約)等の締結	16
3 費用の負担	16
4 契約保証金	16
第4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	17
1 基本的考え方	17
2 予想されるリスク及び責任分担	17
3 当市による事業の実施状況及びサービス水準の監視(モニタリング)	17
4 事業終了後の措置	18
第5章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
1 立地に関する事項	19
2 規模及び配置に関する事項	19
第6章 事業計画又は基本協定等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	20
第7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	20
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	20
2 事業の継続が困難となった場合の措置	20
第8章 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2 その他支援に関する事項	21
第9章 その他事業の実施に関し必要な事項	21
1 本事業において使用する言語	21
2 契約締結に係る議会の議決	21
3 提案書類作成に係る費用	21
4 問合せ先	21
5 その他	21

【添付資料】

資料 1: 計画地位置図

資料 2: 計画地平面図等

資料 3: 計画地平面図(詳細)、断面図及び横断面図

資料 4: ボーリング柱状図

第1章 募集要項の位置づけ

この募集要項（以下「募集要項」という。）は、東御市（以下「当市」という。）が令和7年8月に策定した「東御市宿泊交流拠点施設整備基本構想」を踏まえ、宿泊交流拠点施設と古民家レストランの設計・建設・運営・維持管理を一体的に実施する東御市宿泊交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本件プロポーザル」という。）及び本件プロポーザルに係る条件を提示するものである。

以下に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。

- ・要求水準書
- ・評価基準
- ・様式集
- ・基本協定書（案）
- ・基本契約書（案）
- ・設計・工事監理業務委託契約書（案）
- ・建設工事請負契約書（案）
- ・維持管理・運営委託契約書（案）

令和7年10月31日に公表した東御市宿泊交流拠点施設・古民家レストラン整備事業の公募型プロポーザル（公募仮予告）は、本件プロポーザルの条件を構成しない。

募集要項等に関する不明点については、「募集要項等に関する質問への回答」によることとする。

1 件名

東御市宿泊交流拠点整備運営事業

2 事業の背景と目的

当市には、多彩で魅力ある観光資源が存在しているが、現在、宿泊施設不足等により、観光客の多くが日帰りでの訪問に留まり、観光消費額の伸び悩みの一因となっている。この現状を踏まえ、当市は、宿泊交流拠点施設の整備を通じて、地域内の観光地をめぐる滞在型観光の促進を目指している。滞在型観光の出発地としての東御市宿泊交流拠点（以下「本拠点」という。）を整備、この拠点を核に、ワイン・ツーリズムといった特色ある資源を滞在型・体験型観光として発信することで、当市への来訪客の滞在時間と当市内での1人当たりの消費額の増大を通じ、当市の観光を高付加価値化するとともに、地域の魅力発信と交流人口の拡大を図ることとしている。あわせて、地域の歴史・文化に触れる機会の創出から市民と来訪者との交流を深め、市民が郷土への誇りを育む契機とする。

なお、本事業では、「東御市宿泊交流拠点施設整備基本構想」で導入を目指している諸機能のうちの幾つかの機能に絞り、それらの機能を「6(2)整備対象施設」の整備・運営を通じて導入することとする。

本事業では、上記の目的のために、民間企業のノウハウ、経営能力等の効果的な活用を図り、良好な施設の整備を進めるとともに、事業コストの削減等、長期的な視点での施設運営を目指す。

3 事業のコンセプト

本事業のコンセプト等は以下に掲げるものとする。

(1) コンセプト・基本理念・整備目的

ア 整備コンセプト

東御の風土を五感で味わう ワインがつなぐ交流の丘

イ 基本理念

宿泊施設をメインにした、地域住民と地域外の人々との交流する拠点

ウ 整備目的

滞在型観光の出発地としての本拠点を整備、この拠点を核に、ワイン・ツーリズムといった特色ある資源を滞在型・体験型観光として発信することで、当市への来訪客の滞在時間と当市内での1人当たりの消費額の増大を通じ、当市の観光を高付加価値化するとともに、交流人口の拡大と地域の魅力発信を図る。あわせて、地域の歴史・文化に触れる機会の創出から市民と来訪者との交流を深め、市民が郷土への誇りを育む契機とする。

4 施設等の所有者

当市が拠出する資金により整備した建築物等の所有者は東御市とする。

5 事業の概要

(1) 事業方式

本事業は、当市が事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計・工事監理業務委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営業務委託契約を指すものとし、以下これらを合わせて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本拠点の設計及び建設等の業務を行うとともに、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を~~（第1レストラン）~~遂行する、設計・建設・維持管理・運営業務一括発注方式（DBO方式）により実施する。

また、本事業は、設計・建設費等を当市が負担することにより実施するが、宿泊施設等の維持管理・運営業務については、事業者が事業で得られる収入により必要な費用を充当する独立採算型事業として実施する。

本拠点は、地方自治法第244条に定める公の施設と位置づけ、維持管理・運営にあたっては、受注者事業者を指定管理者として指定する予定である。

(2) 事業期間

施設の設計・建設・運営を含む事業期間は、当市と事業者との基本契約締結日から令和25年3月31日まで（維持管理・運営期間を約15年間）とする。

なお、施設整備は令和10年3月までに行い、概ね6か月以内に開業を目指すものとする。

(3) スケジュール等

ア 募集に関する当面のスケジュールは第2章の2のとおり

イ 公有地を活用した応募事業者の任意提案事業の取り扱い

応募事業者が任意で宿泊交流拠点施設の公有地を活用した事業を提案する場合、提案施設に係るスケジュール予定は、以下のとおりとする。

土地賃貸借期間	事業用定期借地権契約 最長：令和25年3月まで（原状回復期間を含む）
契約締結日	提案事業者の施設の建設工事着手前とし、詳細は当市と事前協議の上決定する
開業日	令和10年 9-7 月 30-1 日以前で事業者が提案した日

なお、事業用定期借地権契約（公正証書等）の作成に要する費用は、受注者事業者が負担する。

ウ 事業期間終了時の措置

受注者事業者は、施設を次期事業者引き継ぐ場合、事業期間終了日までに継続的な施設運営が可能な機能回復を完了させた上で、施設から退去すること。

なお、事業者は、事業期間終了後に当市が本拠点について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間終了日の2年前から本拠点の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を当市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の~~本拠点当該施設~~の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

6 事業の対象範囲

(1) 用地整備

施設用地（約 19,000 m²）の整備

(2) 整備対象施設

本事業の対象となる施設は、事業者が整備し、維持管理及び運営業務を行う公共施設の機能及び概要を以下に示す。

ア 客室棟

イ ロビー棟

ウ 多目的ホール

エ 温浴施設

オ 古民家レストラン(第1レストラン)

カ 共用トイレ

キ 第2レストラン

運営上、本施設が不要であれば、整備計画から除外することも可能である。

ク 外構等

- ・駐車場（従業員駐車場含む。）
- ・敷地内通路
- ・植栽
- ・合併処理浄化槽（グリストラップ等含む）
- ・雨水等の流出抑制措置のために必要な施設・設備
- ・電線の引き込み等のライフラインへの接続に必要な設備
- ・その他（外灯、ごみ箱他）

ケ 提案施設（任意）

~~4~~※「提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かし、事業者の負担で整備・運営等を行うことができ、かつ、本事業の目的に即し、本拠点としての役割を充足する機能等を有する施設。追加の宿泊棟などの、本事業で建設する施設の規模・機能を増大する目的で提案施設を整備・運営することも認める。6（~~5-4~~）を参照のこと。

(3) 業務内容

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

ア 設計及び工事監理業務

- ・事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、土壌調査等）
- ・設計業務
- ・本事業に伴う各種申請の業務（開発許可申請書の資料作成を含む。）
- ・工事監理業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 建設に関する業務

- ・建設業務
- ・什器・備品等調達設置業務
- ・近隣対応・対策業務
- ・電波障害対策業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 維持管理に関する業務

- ・建物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設維持管理業務

- ・環境衛生・清掃業務
 - ・警備保安業務
 - ・修繕業務
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- エ 運営に関する業務
- ・統括管理業務
 - ・各施設の運営業務
 - ・一般社団法人 信州とうみ観光協会と連携した本拠点を起点にした観光プログラムへの関与
 - ・自主事業（任意）
 - ・提案施設の運営（提案事業）（任意）
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 自主事業について

事業者は、本拠点の集客力や魅力の向上に資する事業として、本拠点の施設の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本拠点の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、事前（提案書類の提出前）に提案内容について当市と協議の上、同意を得るものとする。

(5) 提案施設（提案事業）について

事業者は、本拠点の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本拠点の用途及び目的を妨げない範囲で、かつ近隣の民業圧迫のおそれが高い場合において、本拠点整備用地の一部（以下「提案施設用地」という。）を有効活用し、利用者の利便性の向上等に寄与する機能を有する提案施設を整備し、提案事業を行うことができる。当市や関係者等と事前協議の上、当市が特に問題がないと認める場合、追加の宿泊棟など、本事業で建設する施設の規模・機能を増大する目的で提案施設を整備・運営することも可能とする。本拠点と提案施設は分棟を基本とし、一敷地一建物の原則に配慮して計画すること。この提案施設（提案事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。

なお、本拠点整備用地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、提案施設（提案事業）について提案を予定する事業者は、事前（提案書類の提出前）に提案内容について当市と協議の上、同意を得るものとする。

7 事業者の収入等

(1) 費用負担に関する基本的な考え方

本拠点における施設整備費、維持管理費・運営費、光熱水費の負担に関する考えは以下のとおりとする。

▼費用負担のイメージ

項目	施設整備	維持管理	光熱水費	運営
本拠点内の施設	●	○	○	○
自主事業	ソフト事業	—	○	○
提案施設及び提案事業	○	○	○	○

●…当市からのサービスの対価に含まれるもの（提案上限額まで）

○…事業者の運営収入により賄うもの

※1：什器・備品、厨房機器を事業者の負担で導入することも認める。

※2：改装などにおける内装・設備等費用は、事業者の負担とする（サービスの対価に含まない。）。

(2) 当市から支払うサービスの対価

当市は、本拠点の設計業務及び工事監理業務に係るサービスの対価として設計・工事監理業務委託契約書に定める委託料を、建設業務に係るサービスの対価として建設工事請負契約書に定める請負代金額を、それぞれ事業者に対して支払う。委託・請負金額は、第23章2(89)ア及びイに定める金額を上限として、事業者の提案した価格を支払う。なお、建設工事請負契約締結後の賃金又は物価の変動への対応については、長野県の建設工事標準請負契約約款の第26条に準じた条項を契約書に明記する。

なお、各サービスの対価は、出来高払い及び完了払により支払うことを想定している。

(3) 本拠点利用者から得る収入

ア 売上又は販売手数料等

本拠点の運営による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

イ 利用料金等

本拠点の施設の利用料金は、別途条例を定める予定。このうち、多目的ホールの利用料金は、東御市公民館条例の別表の利用料金を目安とする。なお、事業者は、原則として、使用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができるものとする。

ウ 自主事業から得る収入

本拠点において実施する自主事業（本拠点の一部を有効活用した自主事業（ソフト事業））に係る売上げ等は、事業者の収入とすることができる。

8 事業者の負担

(1) 光熱水費の負担

本拠点の運営・管理に係る光熱水費については、全て事業者が負担することとする。

(2) 当市への納付金支払う使用料等

ア ~~収益還元公有財産の貸付料及び支払い~~

~~当市と事業者が別途締結する賃貸借契約に基づき、事業者は、収益還元として以下の納付金貸付料を毎年当市が指定する方法により一括で支払うものとする。なお、当市の条例改正や固定資産評価替等の状況により、金額は改定できるものとする。~~

- ~~・土地の固定資産評価額に100分の6を乗じて得た額と同等の額~~
- ~~・建物施設の建設額に100分の1.6を乗じて得た額と同等の額（減価償却あり）~~
- ~~・その他 自動販売機等の設置に関する使用料は、当市との事前協議による。~~

~~なお、当市の条例改正や固定資産評価替等の状況により、金額は改定できるものとする。~~

~~上記に加え、事業者は、本拠点の運営により享受する営業利益の一部を納付金として当市に還元すること。還元率は事業者の提案によるものとする。~~

~~イ 収益還元~~

~~事業者は、本拠点の運営により享受する営業利益の一部を納付金として当市に還元すること。還元率は事業者の提案によるものとする。~~

~~イ 納付金の保証~~

~~初年度は、事業者の収益還元納付を保証するため、当市のために契約締結時に保証金として2年分の額を納付するものとし、そのうちの1年分は、事業終了時（令和25年3月31日）に当市の定める要求水準を満足する状態で引渡を受けたことを確認の上、事業者へ返金返還する。なお、当市の条例改正や固定資産評価替等の状況により、金額は改定できるものとする。~~

(3) 提案施設用地貸付条件

事業者が、提案施設用地において提案施設を整備し、提案事業を実施する場合、当市は事業者に対し、提案施設用地を貸し付けるものとする。提案施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

ア 形態

事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号））

イ 契約期間

契約締結日から最長で令和25年3月31日（原状回復期間を含む）までとする。

なお、当市と協議の上、新たな賃貸借契約を締結すること妨げない。

ウ 土地貸付料及び支払い

(2)アのとおりとする。

エ 借地期間終了時の取扱い

事業者は、契約期間満了日より2年前までに、原状回復等について当市と協議を開始するものとする。なお、当市と事業者は、提案施設の無償譲渡等の協議をすることができる。

原状回復期間や方法等は事業者提案とし、提案施設用地を更地にして土壤汚染の無いことを確認したうえで当市へ返還するものとする。

オ 保証金の納付

事業者は、本契約にかかる一切の債務の履行を担保するため、当市に保証金を納付のうする。

9 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守すること。

10 地域との共生に向けた取り組み

事業の実施に当たって、事業者は、地元の住民や他の事業者と良い関係を築くとともに、以下の取り組みを実施することを期待している。

(1) 地元の事業者・人材・地域資源の活用

(2) 観光地域づくり法人（日本版DMO）である一般社団法人信州とうみ観光協会と密に連携した、当施設の利用者及び市外・県外の観光業者に様々なタイプのツーリズムからなる半日・一日の着地型観光プログラムの提案及び宿泊客へのこれらのプログラムの紹介。

(3) レストランでは可能な限り当市内で生産された食材の使利用とともに、東御市産のワイン、地ビール、果実ジュース等を利用客に紹介。

(4) 特売品展示ショップ等での積極的な当市内の農産物等の紹介とともに、当施設の利用者からの声も踏まえ、当市内の農家等に対する商品開発の提案。

(5) 周辺住民の生活への配慮

(6) 近隣の飲食店、道の駅、宿泊業者等との共存共栄。

(7) 多目的ホール等での地元の住民・他事業者と宿泊者との多様な交流。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 基本的な考え方

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。したがって、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価することとする。

(1) 評価会議の設置と評価

当市は、外部有識者及び市職員等で構成する評価会議により、事業者の提案を評価し、受注候補者を特定する。

(2) 評価等の方法

事業者の募集及び特定等については、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) 評価の方法

別添評価基準に記載のとおり。

2 募集及び当面のスケジュール※

※スケジュールは状況により変動する場合がある。

募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、評価基準）	令和7年12月5日
現場説明会出席者締切	令和7年12月11日
現場説明会※	令和7年12月15日
募集要項等に関する質問の締切	令和7年12月16日
様式集、 基本協定書（案）、基本契約書（案） 等の公表	令和7年12月19日
募集要項等に関する質問への回答（一部）	令和7年12月23日
様式集 様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案） 等に関する質問の締切	令和7年12月 24 26日
基本協定書（案）、基本契約書（案）等の公表	令和7年12月26日
<u>募集要項等に関する質問への回答（追加分）及び様式集に関する質問への回答</u>	<u>令和7年12月26日</u>
基本協定書（案）、基本契約書（案）等に関する質問の締切 への回答掲載（市HP）	令和8 7 年1 12 月 26 8日
基本協定書（案）、基本契約書（案）等に関する質問への回答掲載（市HP）	令和8年1月16日
参加表明及び資格審査書類受付の締め切り	令和8年1月23 7 日
資格審査結果の通知	令和8年1月30 14 日
応募事業者との対話の実施	令和8年 22 1月 22 ～ <u>3</u> 321 <u>22</u> 日
提案書類の受付 の締切	令和8年 22 1月16 28 日
提案書類の基礎審査	令和8年2月 26 3日 土 毎
提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリング審査	令和8年3 2 月6日 (予備日：3月9日) 土 毎
受注候補者の特定及び公表	令和8年3月12日 2 月中 旬以降
本事業の住民説明会※	令和8年3月14又は15日
基本協定の締結	令和8年3 2 月中旬以降
基本契約の仮契約締結	令和8年4 2 月下旬以降

*²受注候補者には、住民説明会に出席、提案内容をプレゼンテーションして頂きます。

募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、評価基準）	令和7年12月5日
現場説明会出席者締切	令和7年12月11日
現場説明会*	令和7年12月15日
募集要項等に関する質問の締切	令和7年12月16日
様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案）等の公表	令和7年12月19日
募集要項等に関する質問への回答掲載（市HP）	令和7年12月22日
様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案）等に関する質問の締切	令和7年12月22日
様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案）等に関する質問への回答掲載（市HP）	令和7年12月26日
参加表明及び資格審査受付の締め切り	令和8年1月7日
資格審査結果の通知	令和8年1月14日
応募事業者との対話の実施	令和8年1月21～22日
提案書類の受付	令和8年1月28日
提案書類の基礎審査	令和8年2月上旬
提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリング審査	令和8年2月上旬
受注候補者の特定及び公表	令和8年2月中旬以降
基本協定の締結	令和8年2月中旬以降
基本契約の仮契約締結	令和8年2月下旬以降

(1) 本拠点整備運営事業への関心表明

本件に興味があり、他の興味ある事業者との情報共有を希望する法人等は、12月22日(月)の午後5時までに、別添様式1「東御市宿泊交流拠点整備運営事業への関心表明/興味ある会社一覧への掲載希望」に必要事項を記入の上、その電子ファイルを第10章の4に示す問合せ先に電子メールにて送信した後、当市あて平日昼間に電話で受信確認すること。

電子メールの件名には「関心表明」と記載すること。提出者は、電話により、当市に対し受信の確認を行うことが望ましい。(担当部署宛の電子メールが迷惑メールと誤認され、担当部署が認識しないことがある)。

内容確認の上、掲載希望の法人等には、全掲載希望法人等の一覧表を共有する。掲載を希望しない法人等にも、「参加表明書及び資格審査書類提出の締め切り」日までは、本募集及び選定スケジュールの変更等の情報を適時共有する。

なお、令和7年10月31日付けの、東御市宿泊交流拠点施設・古民家レストラン整備・運営事業公募仮予告の別添「事業への関心表明/興味ある会社一覧への掲載希望」を既に提出している法人等は、本事業に引き続き関心を有しているものとみなし、別紙様式1の提出者と同様に扱う。

(2) 現場説明会の開催

ア 日 時：令和7年12月15日（月）（集合：10時00分）

イ 場 所：東御市中央公民館 学習室5

ウ 行程等：中央公民館で事業説明後、事業用地等を訪問する予定。

エ 申込み：出席希望者は、別添様式2の「現地等見学会への参加希望書」に記入の上、12月11日（木）17時までに(1)と同様の方法で提出すること。電子メールの件名は「現地等見学会参加希望」と記載すること。

なお、出席希望者は、本事業への応募を検討する事業者に限るものとする。

(32) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

事業者は、上記スケジュールの期限まで質問書を当市へ提出し、当市は、市ホームページに回答を掲載する。手順については以下のとおりとする。なお、質問を送付した者が参加資格を有していないこと等が明らかな場合は、質問に回答しない。

ア 質問書の提出方法

別添様式3「募集要項等に関する質問書(①)」と別紙様式4「様式集、基本協定書(案)、基本契約書(案)等に関する質問書②」に必要事項を記載の上、(1)と同様の方法で提出すること。なお、電子メールの件名は「募集要項等に関する質問」とする。

イ 受付期間：① 令和7年12月16日(火)17時まで

② 令和~~8-7~~年~~1-12~~月~~8-22~~日(~~木~~丹)17時まで

ウ 質問の回答は、市ホームページに掲載する。

掲載予定日：① 令和7年12月22日(月)予定

② 令和~~8-7~~年~~1-12~~月~~16-26~~日(金)予定

(質問の内容によっては、随時回答を行う場合がある。)

(3) 参加表明及び資格審査書類の受付

応募事業者(1法人等又は複数の法人等のグループ、以下「企業グループ」という)は、資格審査に関する提出書類を次のとおり提出すること。

ア 受付期限

令和8年1月~~23-7~~日(~~水~~金)17時まで(必着)

イ 提出方法

様式集に示す提出書類を第9章の4に示す担当窓口を持参または書留郵便にて提出すること。

(4) 資格審査結果の通知

資格審査の結果は、応募事業者あて電子メールで通知する。なお、応募事業者がグループの場合には、代表企業あて通知する。

(5) 企業グループとの対話の実施

当市と(4)の資格審査を通過した企業グループが十分な意思疎通を図ることによって、本事業の目的及び趣旨等を理解することを目的として、必要に応じて個別対話の場を設ける。

ア 開催日時

令和8年~~2-1~~月~~2-21~~日(~~月~~)～~~3-22~~日(~~火~~)

イ 参加資格

参加資格審査を通過したグループ

ウ 申込方法

別紙様式1-5「事業に関する対話申込書」に必要事項を記載の上、(1)と同様の方法で提出すること。電子メールの件名には「事業に関する対話参加申込」と記載する。

エ 受付期間

令和8年1月~~30-19~~日(~~金~~丹)正午まで

オ 対話の要旨の掲載

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要があると当市が判断した事項のみ、対話を行った全応募予定事業者に通知の上、対話した応募予定事業者の名称等を伏せて市ホームページにて掲載する。ただし、応募予定事業者の提案ノウハウ等や権利、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通知・掲載しない。

・対話内容の公表予定日：令和8年~~2-1~~月~~9-23~~日(~~月~~金)

(6) 提案書類の受付

資格審査を通過した応募事業者は、提案書類を次のとおり提出すること。

ア 受付期間

令和8年~~2-1~~月~~16-28~~日(~~月~~水)正午まで(必着)

イ 提出方法

様式集に示す提案書類を第9章の4に示す担当窓口を持参または書留郵便にて提出すること。

(7) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング審査

提案内容に関する確認や補足説明を受けることを目的として、提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施する。日時・場所・内容等は、応募事業者あて電子メールで通知する。なお、応募事業者がグループの場合には、代表企業あて通知する。

(8) 提案上限額（消費税及び地方消費税の額を含む。）

応募事業者は、次に掲げるア、イのそれぞれの提案上限額の範囲内で提案すること。なお、提案上限額を超える場合は失格とする。

ア 古民家レストランの設計・工事監理委託料及び建設工事費（造成含む）
350,000 千円

イ 古民家レストラン以外の施設の設計・工事監理委託料及び建設工事費（造成含む）
2,010,000 千円

3 応募に関する留意事項

(1) 公正な募集の確保

応募事業者は、公告の日から受注候補者の特定の日までに、以下の事項に抵触し又は発覚した場合には、本事業への応募資格を失うものとする。

ア 4(3)アの応募事業者の資格要件（共通）に満たない者

イ 提出書類に虚偽の記載をした者

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募事業者の負担とする。

(3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するに当たっては、「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 募集のとりやめ等

当市は、応募事業者~~に~~の起因する事態により、公正に本件公募型プロポーザルを執行できないと認められる場合、又はそのおそれがある場合は、当該応募事業者を参加させない、又は募集を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、基本協定及び契約の解除等の措置をとることがある。

(5) 応募の辞退

資格を有する旨の通知を受けた応募事業者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、「様式集」に示す「辞退届」を第9章の4に示す問合せ先あて速やかに提出すること。

(6) 応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア 資格のない者のした応募

イ 同一人がした2以上の応募

ウ 上記ア及びイのほか、応募に係る諸条件に違反した応募

(7) 提出書類の取扱い

ア 著作権

提案書類の著作権は、応募事業者に帰属する。ただし、次の場合、当市はあらかじめ応募事業者と協議の上、提案書類の全部又は一部を使用することができるものとする。

(ア) 事業者選定過程等の説明を目的とする場合

(イ) 東御市情報公開条例（平成16年条例第7号）に基づく開示請求に対し、当該提案書類の全部又は一部を開示する場合

(ウ) その他当市が本事業において公表などを必要と認める場合

イ 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、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募事業者が負うものとする。

4 応募事業者の備えるべき資格要件

(1) 特別目的会社の設立について

応募事業者を構成する企業が、基本協定締結後に会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することを妨げない。

なお、次に掲げるアの SPC を設立する場合又はイの SPC を設立しない場合における応募事業者は、それぞれ以下の企業によって構成される。

ア SPC を設立する場合

・代表企業

応募事業者のうち、応募手続を行う企業で、SPC に出資する企業

・構成企業

応募事業者のうち、代表企業以外の企業で、SPC に出資する企業

・協力企業

応募事業者のうち、SPC に出資せず、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業

ただし、SPC を設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

(ア) 代表企業及び構成企業である株主は、合わせて SPC の全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は、議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

(イ) SPC の株主は、原則として本事業の基本契約が終了するまで SPC の株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、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。

イ SPC を設立しない場合

・代表企業

応募事業者のうち、応募手続を行う企業

・構成企業

応募事業者のうち、代表企業以外の企業

・協力企業

本事業では想定されない。

ただし、SPC を設立しない場合は、以下の点に留意すること。

(ア) 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。

(イ) 代表企業及び構成企業が分担業務に関して当市及び第三者に与えた損害は、当該代表企業及び構成企業がこれを負担すること。

(2) 留意事項

ア 建設業務と工事監理業務の兼務禁止

同一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又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼務してはならない。

※「資本面で関係のある者」とは、総株主の議決権の 2 分の 1 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 2 分の 1 を超える出資をする者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

イ 複数提案の禁止

応募事業者は、1 つの提案しか行うことはできない。また、応募事業者を構成する企業又はこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の応募事業者を構成する企業になることができない。

ウ 第三者への再委託等について

応募事業者は、各業務について、その全部を第三者に委託し、又は請け負わせる提案をしてはならない。ただし、各業務について、その一部を第三者に委託し、又は請け負わせるを得ない場合は、事前に当市の承認を受けなければならない。

(3) 各業務を行う者の資格要件

ア 応募事業者の資格要件（共通）

応募事業者の構成企業は、次の(ア)～(サ)の資格要件を満たすこと。

(ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
- (ウ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- (エ) 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 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下単に「暴力団員」という。）又は法人であってその役員が暴力団員である者でないこと。
- (オ) 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全でないこと。
- (カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者のいずれでもないこと。
- (キ) 当市発注工事の契約の履行に関する裁判が係争中でない者及び当該契約の履行に関し紛争中でない者であること。
- (ク) 東御市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止要綱（平成 16 年東御市告示第 14 号）に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- (ケ) 国税（法人税並びに消費税及び地方消費税）、応募事業者の事業所が所在する都道府県税及び市町村税に未納がないこと。
- (コ) P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。
- (サ) 東御市宿泊交流拠点整備運営事業にかかる契約書作成支援業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関係のある者が参加していないこと。

・パシフィックコンサルタンツ株式会社

イ 応募事業者の資格要件（業務別）

土木設計企業、施設設計企業、施設建設企業、土木建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及びその他企業は、上記アの資格要件のほかに、それぞれ次の資格要件を満たすこと。ただし、実績に関する事項のうちの対象は、(ア)－1、(ア)－2、(イ)－1(ア)及び(イ)－1(イ)については資格要件ではなく加点対象とし、過去 5 年間の実績（令和 2 年 4 月 1 日以降に完了したもの、以下同じ）を対象とする。も、3 件以上、1 件以上、0 件で評価点を変える。

なお、(ア)－2 の土木設計企業及び(イ)－2 の土木建設企業については、再委託又は下請により実施することを妨げない。

(ア)－1 設計企業（建築）及び工事監理企業

建築設計に当たる設計企業及び工事監理企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は実績要件以外はすべて満たすこと。実績の加点はその 1 者を対象とする。

- a 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。（資格要件）
- b 延床面積 3,000 m²以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設整備（改修に係るものも含む。）の基本・実施設計の実績を有していること。（加点対象）
- c 延床面積 3,000 m²以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設整備（改修に係るものも含む。）の工事監理の実績を有していること。（加点対象）
- d 設計及び工事監理の管理技術者は、~~延床面積 3,000 m²以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設の設計及び工事監理の実績を有し、一級建築士の資格を有する者を配置すること。一級建築士の資格を有する者の配置は必須資格、実績は加点。以下同じ。~~（資格要件）
- e 設計及び工事監理の管理技術者は、延床面積 3,000 m²以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設整備（改修に係るものも含む。）の設計及び／又は工事監理の実績を有すること。（加点対象）

(ア)－2 設計企業（土木）

土木設計に当たる設計企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は実績要件以外はすべて満たすこと。実績の加点はその 1 者を対象とする。

- a 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（「道路部門」、又は「都市計画及び地方計画部門」又は及び「土質及び基礎」）を取得していること。（資格要件）
- b 舗装面積 2,000 m²以上の道路整備、又は公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものも含む。）の詳細設計の実績を有していること。（加点对象）
- c 面積 5,000 m²以上の用地整備（切土・盛土、擁壁／法面の設置を含む。）の詳細設計の実績を有していること。（加点对象）
- d 管理技術者及び照査技術者は、舗装面積 2,000 m²以上の公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものを含む。）の設計実績を有し、技術士（建設部門-「道路」又は「都市及び地方計画」又は）の資格を有する者と、面積 5,000 m²以上の用地整備の設計実績を有し、技術士（建設部門-「土質及び基礎」）の資格を有する者を配置すること。照査技術者は、技術士（建設部門）の資格を有する者か RCCM の資格を有する者を配置すること。（資格要件）
- e 管理技術者及び照査技術者は、舗装面積 2,000 m²以上の道路整備、又は公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものを含む。）及び／又は面積 5,000 m²以上の用地整備の設計実績を有すること。（加点对象）

(イ)－1 建設企業（建築）

建築の施工に当たる建設企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は実績要件以外はすべて満たすこと。実績の加点はその 1 者を対象とする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募事業者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。（資格要件）
- b 資格審査基準日直近の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が 850 点以上又は東御市建設工事入札参加資格者の「建築一式工事」格付が A 級以上であること。（資格要件）
- c 延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有していること。（加点对象） J V での施工実績は、原則代表企業の実績に限る。ただし、当市の建設企業については、構成企業数が 2 社の場合は出資比率 30%以上、構成企業数が 3 社の場合は出資比率 20%以上の出資比率がある場合の実績も可とする。
- d 主任技術者（監理技術者）は、延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有し、1 級建築施工管理技士の資格を有する者を配置すること。（資格要件）
- e 主任技術者（監理技術者）は、延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有すること。（加点对象）

(イ)－2 建設企業（土木）

土木の施工に当たる建設企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は実績要件以外はすべて満たすこと。実績の加点はその 1 者を対象とする。

- a 建設業法別表第 1 の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募事業者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。（資格要件）
- b 資格審査基準日に直近の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「土木一式」の総合評定値が 900 点以上又は東御市建設工事入札参加資格者の「土木一式工事」格付が A 級以上であること。（資格要件）
- c 舗装面積 2,000 m²以上の道路整備、又は公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものも含む。）の施工実績を有していること。（加点对象） J V での施工実績は、原則代表企業の実績に限る。ただし、当市の建設企業については、構成企業数が 2 社の場合は出資比率 30%以上、構成企業数が 3 社の場合は出資比率 20%以上の出資比率がある場合の実績も可とする。

d 面積 5,000 m²以上の用地整備（切土・盛土、擁壁／法面の設置を含む。）の施工実績を有していること。JV での施工実績は、原則代表企業の実績に限る。（加点对象）
ただし、当市の建設企業については、構成企業数が2社の場合は出資比率 30%以上、構成企業数が3社の場合は出資比率 20%以上の出資比率がある場合の実績も可とする。

e 主任技術者（監理技術者）は、~~舗装面積 2,000 m²以上の公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものも含む。）の施工実績を有し、~~1級土木施工管理技士又は技術士（建設部門-「道路」、又は「都市及び地方計画」又は「土質及び基礎」）の資格を有する者と、~~面積 5,000 m²以上の用地整備の施工実績を有し、1級土木施工管理技士又は技術士（建設部門-土質及び基礎）の資格を有する者を配置すること。~~（資格要件）

f 主任技術者（監理技術者）は、舗装面積 2,000 m²以上の道路整備、又は公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものも含む。）及び／又は面積 5,000 m²以上の用地整備の施工実績を有する者を配置すること。（加点对象）

(ウ) 維持管理・運営企業 （資格要件）

維持管理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のaからdまでの要件を全て満たすこと。ただし、複数事業者全体でaからdまでのそれぞれを満たすことも可とする。

なお、当市内に事業所を有していない維持管理・運営企業は、本事業を遂行するために、開設時まで当市内に本店、支店又は事業所等を設置すること。

a 宿泊施設又はその類似の商業・観光施設のいずれかにおける1年以上の維持管理・運営実績を有していること。

b レストラン又はその類似の商業・観光施設の1年以上の維持管理・運営実績を有していること。

c 事業の統括マネジメントや、拠点、販売施設、飲食施設又はその他商業・観光施設等の予算・決算等の管理、報告書類等の管理・記録や、セルフモニタリングなど、本事業の統括管理を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。

d 本施設の維持管理・運営に一時的に1年分の維持管理・運営費と同等の資金を投じることが出来ると認められる者

(エ) その他企業 （資格要件）

上記(ア)～(ウ)に当たらない者が応募事業者に含まれる場合は、当該事業者が担当する役割（業務）を資格審査申請時に明らかにすること。また、当該業務の遂行において必要となる資格（許可、登録又は認定等）及び資格者を有すること。

なお、その他企業が実施する業務内容を踏まえ、当市は、基本契約に基づき、設計・工事監理委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営委託契約とは別途の契約を、その他企業と締結する場合がある。

(4) 資格審査基準日

資格審査基準日は、資格審査書類受付日とする。

(5) 資格の喪失

資格確認後応募事業者の構成企業（SPCを設置する場合は構成企業及び協力企業）が資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募事業者は資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、資格の喪失に対して、当市は費用負担その他一切の責任を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア 資格を有する者であることの確認を受けた日から提案書類受付日の前日までの間に資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格を喪失した場合

資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成企業（SPCを設置する場合は構成企業及び協力企業）が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、資格を喪失した当初の代表企業を応募事業者から除外しなければならない。

- (イ) 代表企業以外の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が資格を喪失した場合

資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を、担当する業務に係る資格を満たす別の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が代わる場合は、提案書類を提出することができる。資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が、応募事業者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）の追加を認める。

イ 提案書類受付日から受注候補者の決定の前日までの間に資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格を喪失した場合

当該応募事業者を失格とし、当該応募事業者は審査対象から除外する。

- (イ) 代表企業以外の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が資格を喪失した場合

資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を、担当する業務に係る資格を満たす別の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が代わる場合は、審査対象とする。資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が、応募事業者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）の追加を認める。

ウ 受注候補者決定日から基本契約等の締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募事業者を失格とし、次順位応募事業者を受注候補者とする。

- (イ) 代表企業以外の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が資格を喪失した場合

当該応募事業者を失格とし、次順位応募事業者を受注候補者とする場合がある。ただし、資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を、別の構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が代替し、当市が基本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、当該受注候補者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）が、応募事業者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、当市が基本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、構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）の追加を認め、当該受注候補者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

エ 資格を喪失した場合の取扱い

上記ア～ウのいずれの場合においても、資格を喪失した構成企業（ＳＰＣを設置する場合は構成企業及び協力企業）は応募事業者から除外されるものとし、ＳＰＣを設立する場合に当該資格を喪失した者が出資を予定していた金額については、他の構成企業及び協力企業（新たに追加された構成企業及び協力企業を含む。）が拠出しなければならないものとする。なお、協力企業がこの拠出を行う場合には、当該ＳＰＣの構成企業となる。

第3章 契約に関する事項

1 基本協定の締結

受注~~候補~~者選定後、当市と受注~~候補~~者とは基本協定を締結する。

2 基本契約（仮契約・本契約）等の締結

当市は、基本契約書（案）に基づき受注候補者と基本契約の内容について協議が整った後に契約を締結する。市議会の議決が必要な契約案件は、仮契約締結後、市議会の議決を経て各契約を締結する。

受注候補者と基本契約が締結できない場合には、当市は、次点の応募事業者と提案価格の範囲内で交渉を行う。

(1) 基本契約

当市は、基本協定の定めるところにより、本事業の設計及び工事監理業務を遂行する設計・工事監理事業者、本事業の建設業務を遂行する建設事業者、本事業の維持管理・運營業務を遂行する維持管理・運營業業者並びに提案事業を実施する事業者との間で、基本契約を締結する。

(2) 設計・工事監理業務委託契約

当市は、本事業の設計業務及び工事監理業務を遂行する事業者と設計・工事監理業務委託契約を締結する。なお、業者が複数の場合は、この業務への参加業者による設計共同体と契約を締結する。

(3) 建設工事請負契約

当市は、本事業の建設業務を遂行する建設事業者と建設工事請負契約を締結する。なお、業者が複数の場合は、この業務への参加業者による特定建設工事共同企業体と契約を締結する。

(4) 維持管理・運營業務委託契約

当市は、本事業の維持管理・運營業務を実施する事業者と維持管理・運營業務委託契約を締結する。なお、業者が複数の場合は、SPC と、又はこれらの業務への参加業者による運営共同企業体と契約を締結する。

(5) 事業用定期借地権設定契約（~~受注者事業者~~の提案事業を実施する場合）

当市は、提案施設の建設工事着工までに、基本協定の定めるところにより、事業者との間で事業用定期借地権（借地借家法 23 条）設定契約を締結する。

3 費用の負担

基本契約等の締結に係る印紙代等、契約書の作成に要する費用は、受注候補者の負担とする。

4 契約保証金

受注者は、契約金額の 100 分の 10 の額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。ただし、東御市財務規則第 124 条第 3 項各号のいずれかに該当する場合は契約保証金の一部又は全部を免除する。

第4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

本事業における責任分担の基本的な考え方は、当市と受注者事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本事業の各業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、当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、この限りでない。

2 予想されるリスク及び責任分担

事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担の考え方は、資料1「リスク分担表」に明記してあるが、詳細は~~令和7年12月19日に公表予定の令和7年12月19日に公表予定の~~基本契約書（案）、設計・工事監理業務委託契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、維持管理・運營業務委託契約書（案）に示すとおりである。事業者は負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

3 当市による事業の実施状況及びサービス水準の監視（モニタリング）

当市は、事業者が基本契約等~~において~~規定し~~され~~た業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。受注者事業者は当市が行うモニタリングに対し誠実に協力しなければならない。

(1) 設計・工事監理業務及び建設業務

当市は、受注者事業者が実施する設計・工事監理業務及び建設業務が当市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

ア モニタリングの方法

(ア) 書類による確認

当市は、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。

(イ) 現地における確認

当市は、本施設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、完了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。受注者事業者は、当市が現地における確認を行う場合には立ち会うこと。

イ 要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 改善要求

・業務改善計画書の確認

当市は、設計・工事監理業務及び建設業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、受注者事業者に直ちに適切な改善措置を行うよう要求し、受注者事業者に業務改善計画書の提出を求める。受注者事業者は、改善措置及び改善期限等を記載した業務改善計画書を当市へ提出し、承諾を得ること。

なお、当市は、受注者事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態が是正され、十分に改善する内容であると認められない場合は、その修正及び再提出を求める。

・改善措置の確認

受注者事業者は、当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、是正完了について当市に報告すること。

当市は、改善期限到来後も、是正が確認できない場合は、再度の改善要求を行う。

(イ) 契約の解除

当市は、再度の改善要求を行い、これによっても是正が見込まれない場合は、契約の定めに基づき解除することができる。

(2) 維持管理業務及び運営業務

当市は、受注者事業者の実施する維持管理・運營業務について、定期的に確認を行う。また、事業者の経営状況及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

ア モニタリングの方法

当市が提示した方法に従って受注者事業者がセルフモニタリングを行うこととし、当市は受注者事業者が提出する資料等に基づき評価を実施する。

イ 要求水準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、要求水準書に示す当市が要求するサービス水準を一定限度下回る場合には、改善勧告、維持管理業務及び運營業務のサービス水準の未達率に応じたペナルティ相当額の徴収、契約解除等の対象となる。要求水準書に示すサービス水準を一定限度下回る場合のペナルティ等に関する考え方は、~~令和7年12月19日に公表予定~~の維持管理・運營業務委託契約書（案）に基づくものとする。

4 事業終了後の措置

受注者事業者は、事業期間終了時に本拠点を当市の定める要求水準を満足する状態で、当市に引き継ぐものとする。ただし、事業終了後の本拠点当該施設の維持管理及び運營業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

第5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 立地に関する事項

計 画 地	長野県東御市新張 479-2番地他		
面 積	約 19,000 m ²	現況用途	原野等
都 市 計 画	用 途 制 限	非線引き都市計画区域 用途地域指定なし 防火指定なし	
	建蔽率	60%	容積率 200%
	道路斜線	1.25(適用距離 20m)	隣地斜線立上り 20m+1.25
	埋蔵文化財包蔵地指定	指定なし	
	開発行為などの制限	3,000 m ² 以上の開発行為であるので、許可申請が必要	
	景観育成重点地域/景観育成特別特区 (長野県景観条例)	浅間山麓景観育成重点地域(沿道地域)に該当 ⇒高さ 13 メートルを超えるもの又は床面積 20 m ² を超える新築の場合に 届出が必要(行為着手 30 日前迄)	
	河川区域・河川保全区域 (河川法)	非該当	
	土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等	土砂災害警戒区域(土砂災害防止法/区域名:熊沢、栗生沢/現象:土石流)に該当 (土砂災害特別警戒区域ではないため特定開発行為の制限や建築物の構造規制等は無し)	
	宅地造成等工事規制区域	該当(一部特定盛土等規制区域)	
	土砂災害警戒区域	該当(土石流災害警戒区域)	
	交 通 ア ク セ ス	鉄 道:しなの鉄道田中駅から自動車で15分、北陸新幹線 線上田駅から自動車で30分 自動車:県道東御嬭恋線から直接アクセス可能 上信越自動車道東部湯の丸I.C.より車で10分	
	接 道 道 路	西側:県道94号東御嬭恋線 東側:市道認定外道路	
	インフラ施設	上水道 : 県道東御嬭恋線に沿い北側から新張488-5地先付近までDIPφ150配水管 汚水処理:合併処理浄化槽の設置が必要 電気 : 建設予定地東側から引込可能 ガス : プロパンガス	
	そ の 他	・本拠点の用地取得は令和7年度中に完了予定 ・計画地の東に用水路	

2 規模及び配置に関する事項

本拠点の基本的な諸室構成については「第1章6(2)整備対象施設」に示すものを想定している。

なお、諸室構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書に提示する。

第6章 事業計画又は基本協定等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画・基本協定・基本契約等の解釈について疑義が生じた場合、当市と受注者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整わない場合には、基本協定・基本契約等に定める具体的措置を行うこととする。

また、基本協定・基本契約等に関する紛争については、長野地方裁判所を被告の事業所を所管する第一審の専属管轄裁判所とする。

第7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 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、基本契約等に定める事由ごとに当市又は受注者事業者の責任に応じて、必要な修復、その他の措置を講じるものとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 受注者事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

ア 受注者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又はその懸念が生じた場合には、当市は受注者事業者に対して書面で改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。受注者事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、当市は基本契約等をに定めるところにより解除することができる。

イ 受注者事業者が倒産し又は受注者事業者の財務状況が著しく悪化した結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合は、当市は基本契約等をに定めるところにより解除することができる。

ウ 上記ア又はイの規定により基本契約が解除解約された場合、基本契約等に定めるところに従い、当市は受注者事業者に対して違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 当市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

ア 当市の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、受注者事業者は基本契約等をに定めるところにより解除できる。

イ 上記アの規定により受注者事業者が基本契約等を解除解約した場合、基本契約等に定めるところにより、受注者事業者は当市に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 当市又は受注者事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、当市及び受注者事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。

イ 一定の期間内に上記アの協議が整わない場合は、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、当市又は受注者事業者は基本協定、契約等を解除解約することができるものとする。

ウ 基本契約等を解除する場合の措置については、基本契約等の定めに従う。

エ 不可抗力の定義については、基本契約等に定める。

第8章 法制上及び税制上の措置に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

当市は、受注者事業者が本事業を実施するに当たり法制上及び税制上の優遇措置等の適用を想定していないが、法改正等により優遇措置等が適用されうる場合には、当市は当該措置等が適用されるよう努めるものとする。

2 その他支援に関する事項

当市は、受注者事業者が事業実施に必要な許認可等を取得しようとする場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第9章 その他事業の実施に関し必要な事項

1 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

2 契約締結に係る議会の議決

「東御市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（平成16年東御市条例第52号）の規定により、契約案件により、市議会の議決を要する場合がある。

3 提案書類作成に係る費用

本事業の応募に係る費用は、全て応募事業者の負担とする。

4 問合せ先

〒389-0592 長野県東御市 281 番地 2
東御市企画振興部企画振興課企画政策係
電話：0268-64-5806（直通）平日昼間
電子メール：kikaku@city.tomi.nagano.jp

5 その他

本事業に関する情報提供は、次のホームページ等を通じて適宜行う。

【東御市ホームページ】 <https://www.city.tomi.nagano.jp/>