

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業
(津山城・城下町泊プロジェクト)

事業者募集要項

令和6年7月
津山市

【目次】

第1 本事業の内容に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 1
1. 募集要項の位置づけ	
2. 事業内容に関する事項	
第2 業務事業者の募集及び候補者選定に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 11
1. 募集及び選定方法	
2. 募集及び選定スケジュール	
3. 応募者の備えるべき参加資格要件等	
4. 応募の手続き	
5. 審査及び選定に関する事項	
6. 提案書類等の取り扱い	
7. 優先交渉権者の決定及び公表	
第3 基本協定に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 22
1. 企画提案内容の修正	
2. 基本協定の締結	
3. 次点候補者の地位	
第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 23
1. 予想されるリスクと責任分担	
2. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	
3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	
4. 契約保証金等	
第5 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 24
1. 対象施設の概要	
第6 その他本事業の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 27
1. 議会の議決	
2. 応募に伴う費用負担	
3. 現地見学会	
4. 「資料集」の図面CADデータ等の提供について	
5. 募集要項等に関する質問及び回答	
6. 問合せ先(事務局)	

■ 別表

・・・・・・・・29

別表1 リスク分担表

別表2 役割・費用分担

■ 別添資料

- a. 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業要求水準書
- b. 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業事業者選定基準
- c. 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業資料集
- d. 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業様式集

■ 参考資料

1. 津山まちじゅう博物館構想について
2. 津山まちじゅう博物館構想アクションプランについて
3. 津山市歴史的文化財の利活用に係るサウンディング型市場調査の実施について
4. 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）実施方針

※ 掲載：津山市ホームページ

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）

(<https://www.city.tsuyama.lg.jp/business/index2.php?id=10227>)

第1 本事業の内容に関する事項

1. 募集要項の位置づけ

この歴史的資源を活用した施設の整備運営事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）は、津山市（以下、「本市」という。）が歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）（以下、「本事業」という。）を実施する業務事業者（本事業の各業務を行う民間事業者を個別に又は総称していう。以下、同じ。）の募集・選定にあたり、提案の募集、審査、優先交渉権者（選定手続を経て決定された基本協定締結交渉の相手方をいう。以下、同じ。）の選定及び契約等の締結の諸手続について定めるものです。

また、次の a～d の書類並びにこれらに付属する資料は、募集要項と一体のものとし、（以下、募集要項及びこれら一体のものをあわせて「募集要項等」という。）

- a 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）
- b 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業者選定基準（以下、「選定基準」という。）
- c 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業資料集（以下、「資料集」という。）
- d 歴史的資源を活用した施設の整備運営事業様式集（以下、「様式集」という。）

なお、本事業の事業概要及び実施方針は、「歴史的資源を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（令和6年津山市条例第25号。以下、「実施方針条例」という。）及び「歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）実施方針」（以下、「実施方針」という。）に明記しています。

2. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）

(2) 事業の対象となる公共施設

本事業で対象とする公共施設は、次のア～ウとします。（以下、「対象施設」という。）

- ア 鶴山館 : 史跡津山城跡（鶴山公園）内施設
- イ 迎賓館及び余芳閣 : 名勝旧津山藩別邸庭園（衆楽園）内施設
- ウ 旧梶村家住宅 : 重要伝統的建造物群保存地区（城東地区）内施設

(3) 公共施設の管理者の名称

津山市長 谷口 圭三

(4) 本事業の目的

本市は、近現代において、戦災や大規模な都市開発を免れたことから、江戸時代の町割りがそのまま残り、また、町家・武家屋敷・寺社群が数多く現存するなど、歴史文化を色濃く残した城下町としてのまち並みが大きな特徴となっています。津山城跡（鶴山公園）の東西に位置する「城東地区」と「城西地区」の2地区は、それぞれ趣が異なったまち並みを有し、国の重要伝統的建造物群保存地区（以下、「重伝建地区」という。）にも指定されています。また、津山城跡を中心とした城下町エリアには、本市が所有する文化財施設等も数多く現存しており、本市の歴史的景観を特徴づける役割を果たしています。

しかしながら、これらの施設は高い歴史的価値がある一方で、現状ではその価値に見合った公開・活用がなされていないという課題があります。また、これらの施設は、一般的な建造物と比較して、その保全及び維持・管理には多額の費用を要することもあり、十分な保全がなされず老朽化も進行しています。本市では、こうした負のスパイラルから脱却するため、これら施設の歴史的資産としての価値を未来に継承し、その魅力を最大限発揮できるような「利活用」の方向へ大きく転換していく必要があると考えています。

こうした現状を踏まえ、本事業は、対象となる施設の歴史的・文化的価値を再考するとともに、単体としての施設整備にとどまらず、各施設を線や面で繋ぎ、歴史的文脈によるエリアリノベーションを図っていくものです。また、本事業では、民間事業者からの発案による持続可能で収益性のある独自のコンテンツ開発及び運営に加え、運営計画に沿った施設整備を行うものです。なお、事業化にあたっては、本市の歴史文化都市としての魅力向上、城下町エリア及び各施設の価値向上、持続可能な施設の運営、地域経済循環、交流人口の増加と観光の振興を事業の目的とし、「津山まちじゅう博物館構想」と連動するものとします。

さらに、施設整備後の対象施設の運営にあたっては、業務事業者のうち運営を行う事業者（以下、「運営権者」という。）に、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。）に基づく公共施設等運営権を設定し、施設の収益性と利用者サービスの向上を図るとともに、魅力ある施設となることを目指していくこととします。

(5) 対象施設利活用のコンセプト

対象施設の利活用にあたっては、次に掲げるコンセプトに基づき実施することとします。

ア 歴史文化都市の魅力を高める文化財の活用
宿泊機能を主たる軸に据えた上で、本市の歴史文化都市としての魅力を高め、歴史的建造物の価値向上や、本市の観光産業及びまち全体の活性化に貢献できる利活用。
イ まちの周遊を促す分散型ホテルの開発
各歴史的建造物の立地条件及び歴史的価値を活かしたものとし、一つの施設で宿泊における一連の流れを完結させることなく、複数の施設を活用した分散型ホテルやその他のコンテンツ開発による周遊性の高い利活用。
ウ 収益性が高く持続可能な施設運営
歴史的建造物を単に保存するだけでなく、収益性の高いビジネスモデルの導入や高付加価値サービスの充実を図ることで、高い事業採算性と持続可能性を有した施設の利活用。
エ 地域内の経済循環による豊かなまちづくり
周辺エリアに点在する既存の「観光資源」「食」などと組み合わせた「体験」コンテンツの開発により、地域の活性化や地域内の経済循環を促す利活用。
オ 交流人口の増加と観光消費額の増大
本事業を通じて、観光誘客の増大を目指すだけでなく、人々の消費行動を促進し、域内での滞在時間の延長を図ることで、交流人口の増加や観光消費額の増大に資する利活用。
カ 津山まちじゅう博物館構想との連動
本事業は、まち全体を屋根のない博物館と見立てた「津山まちじゅう博物館構想」の中核となる事業であり、この構想の趣旨に沿った利活用。

(6) 本事業のSDGsとの関係性

本事業とSDGs（持続可能な開発目標）の関係性は概ね以下のとおりです。



本市の歴史や文化などを、来訪者に対して分かりやすく伝える環境を整えます。



本市の歴史や文化などを再編集し、持続可能な観光産業を創出します。



持続可能でアクセスが容易なサービスをデジタル技術と共に目指します。



城下町エリア内の文化財を適切に保存し、持続可能なまちづくりを目指します。



文化財の活用により、文化振興と観光振興を促進し、新たな雇用を創出します。



官民の連携により、持続可能で質の高い公共サービスの提供を目指します。

(7) 事業方式及び事業範囲

ア 事業方式

本事業は、公募型プロポーザル方式によって選定された優先交渉者が、本市と実施契約を締結した上で業務事業者となり、DB（デザインビルド）方式^{※1}により対象施設の改修設計及び改修工事を行った後に、運営権者に対しPFI法に基づくコンセッション^{※2}（公共施設等運営権、以下、「運営権」という。）を設定し、独立採算で運営を行う、DB+コンセッション方式にて実施します。

なお、対象施設の運営にあたって、本市は、議会の議決を得た上で運営権者に運営権を付与し、運営権者は実施契約に従って本事業を実施することとします。

※1 本市が資金調達（本市の予算で実施）を行い、施設の設計及び建設を一括して民間に発注する方式

※2 公共施設の所有権は地方公共団体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式

イ 業務範囲

本事業の業務範囲は以下のとおりです。なお、業務範囲の詳細については、別途要求水準書において示します。

① 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 対象施設の設計業務（積算業務を含む）
- ・ 耐震診断及び耐震補強設計
- ・ 本施設の整備に伴う建築確認申請（計画通知）等の各種申請業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設業務

- ・対象施設の工事業務
- ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

③ 工事監理業務

- ・対象施設の工事監理業務
- ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

④ 運営及び維持管理業務

- ・対象施設の運営に関する業務
- ・対象施設の利用に係る料金の収受に関する業務
- ・対象施設の利用促進に関する業務
- ・対象施設に関連した体験プログラム等の観光コンテンツ開発・実施業務
- ・対象施設の運営に関連したデジタルサービス導入業務（詳細は要求水準書を参照）
- ・対象施設の維持管理業務（建築設備、屋外附帯施設・外構等を含む）
- ・対象施設の修繕業務
- ・事業終了時の引継業務
- ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

（８）事業期間・事業スケジュール

本事業の事業期間は、業務契約の締結日より令和28年3月（運営期間終了日）までとします。また、本事業の事業スケジュールは、概ね次の①及び②と表1のとおりです。

① 設計業務、建設業務及び工事監理業務期間

令和6年12月～令和8年10月（約22ヶ月）

提案により業務期間終了日の前倒しは可能です。また、設計業務期間と建設業務期間の重複も可とし、対象施設ごとに業務期間をオーバーラップ（設計業務が完了したのから順次改修工事に着手）させていくことも可能とします。ただし、全ての対象施設の建設業務完了は令和8年10月までとします。

② 運營業務期間

令和 8 年 3 月（予定）～令和 28 年 3 月

対象施設のうち、建設業務が完了したのから順次開業することとし、遅くとも令和 8 年 11 月までに全ての対象施設の開業を開始することとします。

(表 1)

項目	日程
DB+コンセッション基本協定締結	令和 6 年 11 月下旬
DB 契約締結	令和 6 年 12 月下旬
設計期間	令和 6 年 12 月下旬 ～ 令和 7 年 10 月 (約 10 ヶ月)
建設・工事監理期間	令和 7 年 6 月 ～ 令和 8 年 10 月 (約 17 ヶ月)
運営開始日	令和 8 年 3 月 ※一部開業目指す (任意)
運営・維持管理期間	令和 8 年 3 月 ～ 令和 28 年 3 月 (約 20 年間)

(9) 業務事業者及び運営権者の収入

業務事業者及び運営権者の収入は、以下に示す対価及び収入から構成されます。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価

本市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価については、業務契約に定める額を、設計業務、建設業務及び工事監理業務並びに運營業務及び維持管理業務を行う業務事業者が組成する特定建設工事等共同企業体（以下、「設計・建設 JV」という。）に対して支払うこととします。なお、支払いは、津山市契約規則（平成 6 年津山市規則第 5 号）等に基づいて行います。

イ 運営及び維持管理業務に係る対価

運営権者は、実施方針条例第 5 条の規定に基づき、対象施設の利用料金の額を定めるものとし、利用者から利用料金を収受し、収入とすることができます。

(10) 本事業の上限価格及び運営権対価に係る最低提案価格

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価の上限価格

本事業により、本市が設計・建設JVに支払う、設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価の上限価格（消費税及び地方消費税の額を含む）は、**総額766,760千円**となります。また、各年度の実施業務と対価の上限価格、各経費の対価の上限価格については①、②のとおりです。

① 各年度の実施業務と対価の上限価格について

年度毎の対価の上限価格は、それぞれ以下のとおりです。（8）事業期間・スケジュールに示したとおり、設計業務は令和6年度～令和7年度、建設・工事監理業務は令和7年度～令和8年度、解体・外構工事及び展示施設整備業務は令和7年度～令和8年度、効果促進事業（ソフト事業）は令和7年度とし、各年度の出来高により津山市契約規則に基づき支払います。

なお、これらの金額は事業提案時の提案価格によって決定することとします。

● 各年度の対価の上限価格（消費税及び地方消費税の額を含む）

- ・ 令和6年度 **17,218千円**
- ・ 令和7年度 **334,721千円**
- ・ 令和8年度 **414,821千円**

※ 各年度間の繰越はできません。

● 現時点での予算区分（令和6年7月時点）

項目		年度別予算上限額（千円）			小計（千円）
		令和6年度	令和7年度	令和8年度	
施設整備等	設計費	17,218	40,174		57,392
	工事費①		260,226	390,339	650,565
効果促進事業 （ハード事業）	工事費② （解体・外構・ ガイダンス分）		16,321	24,482	40,803
効果促進事業 （ソフト事業）	デジタルコンシェルジュ、予約システム、イメージアップ事業等		18,000		18,000
小計（提案上限額）		17,218	334,721	414,821	766,760

※ 年度別の変更は不可とする。

※ 項目の金額移動は可能とする。

※ 工事費①②には工事監理費を含む。

② 各経費の要件等について

また、本事業については、「デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）（以下、「デジ田交付金」という。）」を活用する予定です。このため、各経費には特定の要件があり、主な要件は以下のとおりです。

● 経費分類

- ・ 施設整備等経費
建築物の整備費（模様替え等）、整備される建築物と不可分となっている機能を有する設備の整備費等
- ・ 効果促進事業（ハード事業）経費
解体・外構工事及び展示施設整備業務等
- ・ 効果促進事業（ソフト事業）経費
デジタルコンシェルジュや顧客予約管理システムの開発や構築、イメージアップ事業等の業務等

※ デジ田交付金の要件等に該当しない経費（テレビや家具などの備品等）については、業務事業者の負担となります。

● 主な要件

- ・ 施設整備等経費のうち整備される建築物と不可分となっている機能を有する設備が建築物の整備費を超えないこと。
- ・ 効果促進事業のハード事業とソフト事業を合わせた経費が本事業費の2割以内（対象設備としてデジタル技術の活用に必要な経費を含む場合には、本事業費の3割以内）であること。
- ・ 提案内容によっては、「デジ田交付金」の申請内容の変更手続きを要する場合がございます。変更の手続を行った場合については、支払い手続き等が変更手続き完了後となります。

イ 運営権対価に係る最低提案価格

運営権の設定後、実施契約に定める金額および方法により、運営権者は本事業に係る運営権対価を本市に支払うものとします。

なお、運営権対価の最低提案額（消費税及び地方消費税の額は除く）は**年額5,500千円以上**とし、運営権設定から令和10年度の3月末日までの間、免除とします。令和11年度以降、令和27年度末まで運営権者が本市に運営権対価をいくら支払うか、固定した年額で提案してください。

(1 1) 対象施設の改修・修繕・更新等

対象施設の不具合箇所の改修・更新（設備類の更新等を含む）・利活用に伴う内装改修（設備類の整備等を含む）・外構整備等（以下、「施設整備等」という。）については、設計業務、建設業務及び工事監理業務の対象とし、上限価格の範囲内において本市がその費用を負担することとします。

なお、施設整備等を行う際、上限価格を超える部分が発生した場合は、業務事業者の自らの資金において、対象施設に対して追加投資することも可とします。

ただし、運営権開始後の対象施設の修繕・更新等については、大規模改修時（屋根の葺き替えを伴う大規模改修及び天災等に起因した現況復旧に限る）を除き、原則運営権者が行うこととし、本市はその費用を負担しないものとします。

(1 2) 本事業の実施に関する協定・業務契約等

本市は、本事業を実施するにあたり、以下の DB+コンセッション基本協定（以下、「基本協定」という。）及び業務契約等を業務事業者と締結する予定です。

ア 基本協定

本市は、第 2 で規定する選定手続を経て決定された優先交渉権者との間で、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。

イ 業務契約等

本市は、基本協定の定めるところにより、業務事業者との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた業務契約を締結します。

業務契約のうち、設計業務委託契約、工事請負契約（建設業務）及び工事監理業務委託契約については、一括して締結（DB 契約）する予定です。また、業務契約のうち、対象施設の運営及び維持管理契約（コンセッション契約）については、運営権者と締結する予定です。

なお、業務契約等の締結にあたっては、必要に応じて本市議会の議決を経ることとします。

(13) 事業期間終了時の措置

運営権者は、事業期間終了後も本市が継続して対象施設の運営を行うことに支障のない状態で本施設を本市に引き渡すこととします。

また、運営権者は、事業期間終了後、本市が対象施設について継続的に運営及び維持管理を行うことができるように、運営権設定終了日の3年前から対象施設の運営及び維持管理に係る必要事項や申し送り事項その他の関係資料等を本市に提供するとともに、事業の引継ぎに必要な協議・協力を行うこととします。

なお、運営権設定期間満了以外の事由による対応も含めて、詳細はコンセッション契約によることとします。

(14) 遵守すべき法制度等

業務事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令、本市条例規則等を含む。）及び関連する要綱・基準を遵守することとします。

第2 業務事業者の募集及び候補者選定に関する事項

1. 募集及び選定方法

本事業においては、民間事業者の企画力・技術的能力・経営能力などのノウハウを活用し、最適かつ効率的で持続可能なサービスについて、民間事業者からの提案を求めることから、本市は、候補者（本事業実施に最も適する者として選定された応募者をいう。以下、同じ。）の選定にあたっては提案内容を総合的に判断することが必要と考えています。

したがって、候補者の選定方法は、応募者（本事業の業務事業者選定に応募する者を総称しいう。以下、同じ。）が提案する対価の額に加え、応募者の提案による施設整備に関する能力、運営に関する能力、維持管理に関する能力及び事業の継続性や独自の提案等を総合的に評価して決定する「**公募型プロポーザル方式**」により行うこととします。

2. 募集及び選定スケジュール

業務事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、表2のとおりです。

(表2)

内容	日程
募集要項等の公表	令和6年7月17日
現地見学会	令和6年7月22日～10月11日
募集要項等に対する質問受付（第1回目）	令和6年7月17日～24日
募集要項等に対する質問回答の公表（第1回目）	令和6年8月9日
募集要項等に対する質問受付（第2回目）	令和6年8月21日～9月4日
募集要項等に対する質問回答の公表（第2回目）	令和6年9月20日
参加表明書兼資格審査申請書の受付締切	令和6年9月30日
資格審査結果の通知	令和6年10月4日
提案書類等の受付締切	令和6年10月25日
プレゼンテーション・ヒアリング	令和6年11月5日
優先交渉権者の公表	令和6年11月中旬

※ プレゼンテーション・ヒアリングの開催時間・場所等は、別途通知します。

※ 優先交渉権者の公表日は、プレゼンテーション・ヒアリング時に示す予定です。

3. 応募者の備えるべき参加資格要件等

(1) 応募者の構成等

応募者は、複数の民間事業者で構成するグループ（グループ全体で本事業全てを実施することが十分可能な能力等を備えること。）とします。

また、応募者内の同一の事業者が複数の業務を行うことは妨げませんが、建設業務を行う業務事業者（以下、「建設事業者」という。）が工事監理業務を行うことは不可とし、建設事業者と工事監理業務を行う業務事業者（以下、「工事監理事業者」という。）とは関連会社ではないものとします。

なお、設計業務、建設業務及び工事監理業務を行う業務事業者は設計・建設JVを組成し、当該業務にあたることとします。また、設計・建設JVの組成は参加表明書兼資格審査申請書等を提出する日までに行うものとします。

応募及び業務実施にあたっては、応募者による特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設置は要しませんが、応募者がSPCの設置を提案する場合は、その設置を妨げるものではありません。ただし、運営業務及び維持管理業務を複数者で応募する場合、運営権者として運営権を設定できるのは、当該業務にあたる主たる企業1者（社）のみであり、他の応募者は応募グループの構成企業として扱います。複数の応募者を運営権者として扱うためにはSPCを設置することが条件となります。なお、SPCの設置を提案する場合には、DB+コンセッション基本協定の締結までにその設置を行うものとします。

(2) 代表企業の選定

応募者は、「代表企業」として1者（社）を定めるものとし、その他の事業者は「構成企業（後述する設計・建設JVの構成員を含む。以下、同じ。）」とします。なお、代表企業は、自らが行う業務において、(3)で求める要件を全て満たす者（設計・建設JVの場合は、その代表者）とします。

代表企業は、応募手続及び優先交渉権者となった場合の契約締結事務を含め、本事業期間中、本市との調整・協議等における窓口を担うほか、本事業に係る応募者のグループ（又は業務事業者のグループ）内の全ての調整等の責任を負うこととします。

なお、事業者提案により、事業期間内において業務事業者のグループ内で代表企業を変更することは可とします。この場合において、変更前の代表企業は、変更後も変更前期間における代表企業の担当事務等について責任を負うものとします。

(3) 応募者の参加資格要件

ア 応募者を構成する全ての民間事業者に通ずる事項

応募者の代表企業及び全ての構成企業は、次の要件を全て満たす民間事業者とします。

- ① 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者。
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に基づく入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しない者。
- ③ P F I 法第 9 条第 1 項各号のいずれにも該当しない者。
- ④ 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱（令和 2 年津山市告示第 1 号）に基づく指名停止の措置又は津山市物品調達業者指名競争入札等参加資格要綱（昭和 63 年津山市告示第 13 号）に基づく入札等参加の停止の措置を受けていない者。
- ⑤ 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ない者。
- ⑥ 他の応募者の代表企業又は構成企業として参加していない者。
- ⑦ 次に掲げる者ではない者。
 - a 暴力団（津山市暴力団排除条例（平成 23 年津山市条例第 21 号。以下、「排除条例」という。）第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - b 代表者又は役員が暴力団員等（排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下、同じ。）である者。
 - c 暴力団又は暴力団員等が、経営に実質的に関与している者。
 - d 暴力団員（排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。）であることを知りながら、その者を雇用・使用している者。
 - e 代表者又は役員が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有している者。
- ⑧ 所得税、法人税、消費税、岡山県税及び津山市税を滞納していない者（代表者を含む）。

イ 設計事業者

設計業務を行う業務事業者（以下、「設計事業者」という。）は、次の要件を全て満たすこととします。なお、設計業務を複数の業務事業者で実施する場合は、少なくとも1者（社）は次の要件を全て満たしていることとします。

設計事業者は、建設事業者及び工事監理事業者で構成する設計・建設JV（出資比率は次の表5の要件を全て満たし、その組成は参加表明書兼資格審査申請書等を提出する日までに行うものとする。）を組成して応募者に参加することとします。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者。
- ② 日本国内において、平成21年4月1日以降で、木造の文化財や古民家（築後50年以上が経過した建築物）等の施設の改修工事（ただし、耐震改修工事を含むものに限る。）にあたって、実施設計業務の実績（参加資格要件確認基準日（後述）までに業務を完了していること。）を有する者。なお、工事の事業主体及び施設の所有区分は官民を問わない。
- ③ ①の登録にかかる建築士事務所において、一級建築士（参加資格要件確認基準日までに3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある者に限る。）が2名（設計主担当者＋照査技術者）以上所属している者。

ウ 建設事業者

建設事業者は、次の要件を全て満たすこととします。

建設事業者は、設計事業者及び工事監理事業者で構成する設計・建設JV（出資比率は次の表5の要件を全て満たし、その組成は参加表明書兼資格審査申請書等を提出する日までに行うものとする。）を組成して応募者に参加することとします。

建設事業者は2者（社）で構成し、構成員全体で次の要件を全て満たすこととします。

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号、以下、本項において「法」という。）第15条に規定する特定建設業の許可を有している者。
- ② 参加資格要件確認基準日時点において、本市の建築一式工事における入札参加資格を有する者。
- ③ 設計・建設JV構成員の数及び順位に応じ、対応する次の表3と表4の要件を満たしている者。なお、配置予定技術者については、建設工事契約締結までは専任配置は求めない。

設計・建設 JV 代表者（建設事業者のうち第 1 構成員）の要件

（表 3）

項目	要件
a. 地域要件及び対象ランク等	<p>次の①又は②のいずれかに該当すること。</p> <p>① 参加資格要件確認基準日時点で、岡山県内に本店、又は、建設業の許可を受けた支店等があり、かつ、当該支店等において本市の入札参加資格を有する者であり、かつ、次のいずれかの要件を満たす者であること。</p> <p>ア 総合評定値が 1,200 点以上の者であること。</p> <p>イ 平成 21 年 4 月 1 日以降において本市と建設工事請負契約を締結した実績を有し、かつ、総合評定値が 1,000 点以上の者であること。</p> <p>② 市内登録業者であり、かつ、建築一式工事の特 A ランクの者であること。</p>
b. 配置予定技術者	<p>法に定める、建築一式工事に係る 1 級建築工事施工管理技士又は 1 級建築士の資格を有する者を専任で配置できること。</p> <p>また、法第 26 条第 2 項に該当する場合は、監理技術者（監理技術者講習についても受講済であること）の資格を有していること。</p>

設計・建設 JV の構成員（建設事業者のうち第 2 構成員）の要件

（表 4）

項目	要件
a. 地域要件及び対象ランク等	<p>次の条件に該当すること。</p> <p>市内登録業者であり、かつ、建築一式工事の A ランクの者であること。</p>
b. 配置予定技術者	<p>法に定める、建築一式工事に係る 1 級建築工事施工管理技士又は 1 級建築士の資格を有する者を専任で配置できること。</p> <p>また、法第 26 条第 2 項に該当する場合は、監理技術者（監理技術者講習についても受講済であること）の資格を有していること。</p>

エ 工事監理事業者

工事監理事業者は、次の要件を全て満たすこととします。また、設計事業者が工事監理事業者を兼ねることも可能です。なお、工事監理業務を複数の業務事業者で実施する場合は、少なくとも1者（社）は次の要件を全て満たしていることとします。

工事監理事業者は、設計事業者及び建設事業者で構成する設計・建設JV（出資比率は次の表5の要件を全て満たし、その組成は参加表明書兼資格審査申請書等を提出する日までに行うものとする。）を組成して応募者に参加することとします。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者。
- ② 日本国内において、平成21年4月1日以降で、木造の文化財や古民家（築後50年以上が経過した建築物）等の施設の改修工事（ただし、耐震改修工事を含むものに限る。）にあたって、工事監理業務または実施設計業務の実績（参加資格要件確認基準日（後述）までに業務を完了していること。）を有する者。なお、工事の事業主体及び施設の所有区分は官民を問わない。
- ③ ①の登録にかかる建築士事務所において、一級建築士（参加資格要件確認基準日までに3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある者に限る。）が2名（設計主担当者＋照査技術者）以上所属している者。

共同企業体組成に係る出資比率の要件

（表5）

要件
・設計・建設JVの代表者の出資比率は、全構成員中最大であること。 ・建設事業者の第2構成員の出資比率は、30%以上であること。 ・設計事業者と工事監理事業者の出資については任意とします。

オ 運営及び維持管理事業者

運営事業者及び維持管理事業者（複数の応募者の場合、少なくとも当該業務にあたる主たる企業1者（社））は、次の要件を満たすこととします。

- ① 日本国内において、平成21年4月1日以降で、1施設（分散型ホテルの場合は1営業許可単位）以上で旅館・ホテルもしくは、簡易宿所の営業の実績を有している者。

（4）参加資格要件確認基準日

参加資格要件確認基準日は、令和6年9月30日（月）とします。

4. 応募の手続き

(1) 参加表明（資格審査申請）

応募者は、必ず参加表明をしてください。参加表明をしていない者の提案書類等は受付しません。参加表明にあたっては、募集要項等、津山市契約規則、その他関連法令等を理解・遵守の上で、次の表6の書類を備考及び様式集の作成要領等に従って提出してください。

参加表明（資格審査）に必要な書類

(表6)

書類名称	様式番号	備考	
参加表明書兼資格審査申請書	様式 2-1		
応募グループ組成一覧	様式 2-2	各業務を担当する事業者名等を記載すること。	※
委任状	様式 2-3	構成企業全員分	※
参加資格要件確認書（共通）	様式 2-4	代表企業及び構成企業全員分	※
参加資格審査申請書（各業務）	様式 2-5-1 ～ 2-5-4	担当する業務に対応する様式を使用すること。	※
会社概要書	様式自由		※
直近3事業年度分の次の書類 ・財務諸表の写し ・法人税申告書の控え ・電子申告の控え ・勘定科目内訳書	当該様式 又は 様式自由		※
法人登記事項証明書（現在事項証明）	当該様式	指名業者以外の者は、提出すること。 (3箇月以内発行)	※
納税（完納）証明書 (3.(3)ア⑧に記載の税について)	当該様式		※

参加表明は応募者の「代表企業」が作成し、提出してください。ただし、上記(※)の書類は「代表企業」及び全ての「構成企業」分について個別（様式2-2は一覧）に作成又は取得してください。なお、応募者に子会社が含まれる場合、親会社に関する書類の提出を求める場合があります。

- ① 提出期限 令和6年9月30日（月） 17時まで（**必着**）
- ② 提出方法 持参又は郵送（配達証明付書留郵便）とします。
なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。
- ③ 提出場所 〒708-8501 津山市山北520 津山市 観光文化部 観光振興課（東庁舎3階）
電子メール kankou@city.tsuyama.lg.jp
- ④ 提出部数 各1部
ただし、参加表明（資格審査）に必要な書類は紙媒体での提出とは別に、PDFファイル等を電子メール提出してください。（要提出確認）
- ⑤ 結果通知 令和6年10月4日（金）までに、参加資格審査の結果を応募者の代表企業に対して通知（郵送及び電子メール）します。

(2) 提案書類等

参加資格審査を通過した応募者からの提案書類等を以下のとおり受け付けます。応募に必要な提案書類等は次の表7のとおりとし、表の備考及び様式集の作成要領等に従って作成(全て片面で作成)し提出してください。

なお、企画提案書については、様式は特に指定しませんが、募集要項等を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で作成してください。

企画提案に必要な書類等

(表7)

書類名称		様式番号	備考
提案書類等提出届		様式 4-1	
提案書類等確認書		様式 4-2	提案書類等の必要部数を確認し作成すること。
要求水準に関する確認書		様式 4-3	
提案書企業名対応表		様式 4-4	企画提案書で個別企業を特定する必要がある場合に作成すること。
企画提案書	審査内容に対応する概要書 (企画提案書 A)	様式自由	選定基準で示す非価格要素評価細目の審査内容に対応する概要をA3判1枚で記載すること。 フォントサイズは9ポイント以上とする。
	運営スケジュール (工事工程表含む)	様式自由	A3判2枚にまとめること。
	審査内容に対応する提案書 (企画提案書 B) ・事業計画全般に関する事項 ・設計業務に関する事項 ・建設業務に関する事項 ・工事監理業務に関する事項 ・運営・維持管理業務に関する事項 ・対象施設の改修・整備計画	様式自由	各業務の概要や内容などをA3判で15枚以内でまとめること。 フォントサイズは9ポイント以上とする。
価格提案書	価格提案書	様式 5-1	設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価と、運営権対価の年額を記入してください。
	対象施設整備費等内訳書	様式自由	対象施設整備費及び効果促進事業(ハード)、効果促進事業(ソフト)の根拠を示した内訳概算書(施設別・工種別科目とその費用が分かるもの)とします。ただし、数量の算出までは求めません)を必ずご提出してください。※ p7 参照
	運営収支内訳書	様式自由	事業年度ごとの収支予定を記入すること。

- ① 提出期限 令和6年10月25日(金) 17時まで(必着)
- ② 提出方法 持参又は郵送(配達証明付書留郵便)とします。
なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。
- ③ 提出場所 (1) ③と同じです。
- ④ 提出部数 正本1部、副本10部
副本は複写可とします。ただし、提案書は紙媒体での提出とは別に、PDFファイル等を電子メール提出してください。(要提出確認)
- ⑤ 注意事項 企画提案書には、法人の名称やロゴマークなど、応募者を特定できるような表示はしないでください。

(4) 応募の失格事項

- ① 優先交渉権者決定の日までの間に、応募者の代表企業又は構成企業のいずれか1者(社)が参加資格要件を欠くこととなった場合
- ② 選定基準により失格とされた場合

(5) 参加辞退に関する事項

参加表明書兼資格審査申請書等提出後に、業務事業者選定手続への参加を辞退される場合は、参加辞退届(様式3)を提出してください。

(6) 応募に関する注意事項

- ① 提出されたすべての書類は返却しません。
- ② 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めません。
- ③ 本市が審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- ④ 本事業への応募は、1者(社)につき1提案とします。
- ⑤ 参加登録に必要な書類、応募に必要な企画提案書類等の作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて提案者の負担とします。
- ⑥ 本市が、事業者の選定の公表等必要な場合は、優先交渉権者となった応募者の企画提案書Aの内容を無償で使用できるものとします。なお、提案者が事業者となった場合、企画提案書類等の書類については、本市が必要とする場合は、あらかじめ提案者に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用(複製、転記又は転写をいう。)することができるものとします。

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 選定方法

候補者の選定は、本市が設置する事業者選定委員会（以下、「委員会」という。）において、「参加資格審査」と「事業提案審査」により行います。また、応募が1者（社）のみの場合においても、本審査基準に基づき選考を行います。

なお、審査及び選定に関する審査基準等は、選定基準において示します。選定結果をもとに、本市がDB+コンセッション基本協定締結の優先交渉権者及び次点候補者を決定します。

(2) 提案等の審査

委員会において、応募者からの提案及びプレゼンテーション・ヒアリング（以下、「プレゼンテーション等」という。）により候補者を選定します。

- ① プレゼンテーション等は、対面・非公開で行います。
- ② プレゼンテーション等は、15分以内の提案内容説明及び40分程度の質疑応答とします。
- ③ プレゼンテーション等の参加人数は、10人程度までとします。なお、各業務内容に対する質問に簡潔に回答できる体制で参加することとします。
- ④ プレゼンテーション等では、内容説明用のプレゼンテーションソフト（パワーポイント、アニメーション等を含む。）を使用（ノート型パソコン等は持参してください。）することを認めます。（プロジェクタ、スクリーン等は、本市が用意します。）

(3) その他

業務契約等の締結日までの間に、優先交渉権者の代表企業又は構成企業のいずれか1者（社）が参加資格要件を欠くことになった場合には、業務契約等を締結しません。ただし、優先交渉権者公表後に構成企業のいずれか1者（社）が参加資格要件を欠くこととなった場合は、本市との速やかな協議の上、代表企業の責任のもとに参加資格要件を満たす民間事業者との変更を提案され、本市が資格・能力の面で支障がないと認めたときは、当該構成企業の変更を可とし、業務契約等を締結できることとします。

優先交渉権者と業務契約等の締結に至らなかったときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

6. 提案書類等の取り扱い

(1) 著作権

本市が公表した書類の著作権は本市に帰属し、提案書類等の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本市が必要と認める場合は、本市は応募者の代表企業に確認の上、提案書類等の一部又は全部を無償で使用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の提案書類等については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとします。

(2) 特許権等

本事業の提案において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合、これらの使用に関する一切の責任は応募者が負うものとします。

(3) 情報公開等

応募者から提出された参加登録書類及び企画提案書類等のうち、開示することにより、当該法人又は当該個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるもの（津山市情報公開条例第7条第3号の規定）については開示しないものとします。

7. 優先交渉権者の決定及び公表

委員会において総合的に審査し、本事業を最も適切に実施できると認める者を優先交渉権者候補者として選定し、選定結果をもとに、本市が優先交渉権者を決定します。また、次点候補者も併せて決定します。

決定後、本市ホームページに公表します。また後日、応募者全員に郵送及び電子メールにより審査結果を通知します。

第3 基本協定に関する事項

1. 企画提案内容の修正

優先交渉権者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

2. 基本協定の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者が事業予定者となり、本市との間で基本協定を締結していただきます。

3. 次点候補者の地位

優先交渉権者と契約等の合意に至らなかったとき又は優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 予想されるリスクと責任分担

本市と業務事業者のリスク分担の基本的な考え方は、別表1（リスク分担表）、業務における役割と費用分担の考え方は、別表2（役割・費用分担表）のとおりとします。

2. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び業務事業者の責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が負担することとします。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本市と業務事業者が協議して負担することとし、その負担方法については業務契約等によります。

3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

（1）モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、業務事業者が定めた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリングを行うこととします。

（2）モニタリングの時期

モニタリングは、調査・設計時、工事施工時、工事完成時、運営及び維持管理時の各段階において実施します。

（3）モニタリングの方法

モニタリングは、別途提示する方法により本市が実施します。業務事業者は、各業務の要求水準を確保するためセルフモニタリングを行うとともに、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとします。

（4）モニタリングの結果

モニタリングの結果は、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合に限り、改善勧告、対価の支払いの延期や減額のほか、契約解除等の措置の対象となります。詳細は、別途示します。

4. 契約保証金等

業務事業者は、津山市契約規則及び締結する業務契約等の定めに基づき、契約保証金を納付又は契約保証会社の保証等を付すものとします。

第5 対象施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 対象施設の概要

本事業の運営権設定対象施設は、以下のとおりです。各対象施設の図面等は「資料集」にお示しします。なお、各対象施設の整備及び運営の要件は「要求水準書」にお示しします。

施設名称	鶴山館 史跡津山城跡（鶴山公園）内施設
施設の位置付け（文化財指定等）	国指定史跡内の建造物 歴史的風致形成建造物
所在地	津山市山下 132
用途地域	第一種住居地域
建築年	1904 年（明治 37 年） ※1975 年（昭和 50 年）に現在の施設に改修
構造・階数	木造・平家建て
敷地面積	82,492.80 m ² （鶴山公園全体）
延べ床面積	482.21 m ²
主な諸室	和室 6、展示室 2、土間 1、事務所 1，倉庫 1，給湯室 1，休憩室 1
専用駐車場	なし
水道方式	直接給水（φ50）より受水槽へ貯水し、給水
ガス	あり（現状は LPG ガスの使用あり（都市ガス供給はなし））
受電方式	鶴山公園全体の受変電施設から給電
空調方式	なし
公共下水道	あり
現在の用途	展示場、事務所
交通アクセス	JR 津山駅より車で約 5 分、徒歩約 20 分

施設名称	迎賓館・余芳閣 名勝旧津山藩別邸庭園（衆楽園）内施設
施設の位置付け（文化財指定等）	国指定名勝内の建造物
所在地	津山市山北 628-1
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建築年	1970年（昭和45年）移築（迎賓館） 1976年（昭和51年）解体復元（余芳閣）
構造・階数	木造・平家建て（迎賓館） 木造・2階建て（余芳閣）
敷地面積	80,804.17 m ² （衆楽園全体）
延べ床面積	306.74 m ² （迎賓館） 117.82 m ² （余芳閣）
主な諸室	和室76畳、和室6畳（迎賓館） 和室7畳、和室12畳、和室12畳（余芳閣）
専用駐車場	あり（衆楽園前6台、中央公園駐車場130台）
水道方式	直結給水（φ20）
ガス	なし（使用する場合はLPGガスとする）
受電方式	衆楽園全体で受電（低圧受電）
空調方式	なし
公共下水道	あり
現在の用途	貸し館
交通アクセス	JR津山駅より車で約10分、徒歩約30分

施設名称	旧梶村家住宅 重伝建地区（城東地区）内施設
施設の位置付け（文化財指定等）	登録有形文化財（敷地内の庭園は登録記念物）
所在地	津山市東新町 40
用途地域	近隣商業地域
建築年	1867 年(慶応 3 年) (築 157 年)
構造・階数	木造・2 階建て
敷地面積	847.36 m ²
延べ床面積	743.31 m ²
主な諸室	江戸末期から昭和初期にかけて建築された複合的な町家で、主屋、付属屋、表門、座敷、洋館、裏座敷、東蔵、西蔵、茶室で構成。登録記念物の庭園を配す。
専用駐車場	なし
水道方式	直結給水（φ40）
ガス	なし（使用する場合は都市ガスでの対応となる）
受電方式	低圧受電
空調方式	なし
公共下水道	あり
現在の用途	無料公開施設
交通アクセス	JR 津山駅より車で約 5 分、徒歩約 25 分

第6 その他本事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本市は、対象施設の設計業務・工事請負・工事監理業務契約（DB契約）に関する議案並びに、PFI法に基づく運営権の設定議案を本市議会に提出する予定です。

2. 応募に伴う費用負担

本事業の応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とします。

3. 現地見学会

対象施設の現地見学会を、令和6年7月22日（月）～10月11日（金）（ただし、資格審査結果通知後は、審査を通過した事業者のみ現地見学会を実施。）の期間で随時実施（事業者ごとに個別で実施）します。現地見学を希望する事業者は、別添資料の現地見学会申込書（様式第1-1）に記入の上、6.の事務局宛に電子メールによりお申し込みください。事務局にて日程調整の上、開催日時を連絡します。

なお、現地見学会は期間内であれば、1者（社）につき複数回の参加も可能です。

4. 「資料集」の図面CADデータ等の提供について

「資料集」内の図面のCADデータ（jww形式）及び資料23、24については、提供を希望される事業者のみに電子メールで送付いたします。（ただし、資格審査結果通知後は、審査を通過した事業者のみに送付いたします。）提供を希望される事業者は、別紙資料の資料提供申込書（様式第1-2）に記入の上、6.の事務局宛に電子メールによりお申し込みください。

5. 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等に関する質問を、次のとおり受付、回答します。

（1）受付期間

- ① 第1回目 令和6年7月17日（水）から令和6年7月24日（水）17時まで
- ② 第2回目 令和6年8月21日（水）から令和6年9月4日（水）17時まで

（2）提出方法

質問は質問書（様式第1-3）により、6.の事務局宛に電子メールにて提出してください。

(3) 回答の公表

本市は、募集要項等に関する民間事業者の質問への回答を本市のホームページに第1回目は、令和6年8月9日(金)16時以降に、第2回目は、令和6年9月20日(金)16時以降に公表します。質問者への個別の回答はいたしません。ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、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本市が認めるものについては、公表の対象としません。

6. 問合せ先(事務局)

本事業等に関する問合せ先は、以下のとおりです。

津山市 観光文化部 観光振興課

所在地 〒708-8501 津山市山北520(東庁舎3階)

電子メール kankou@city.tsuyama.lg.jp

電話番号 0868-32-2082

担当者 山本(康)、久川

■ リスク分担表

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
事業計画	本市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
許認可	本市の帰責事由による許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	本事業に直接関係する法制度の変更（税含む）	○	
	上記の法制度以外の法制度の変更		○
住民対応	本事業の実施（全般部分）に対する周辺住民等の反対運動、要望等に計画遅延、条件変更、費用の増大等に関するもの	○	
	事業者が実施する事業に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
環境	本市が実施する業務に起因する環境の変化による費用変動	○	
	事業者が実施する業務（対象施設の整備・維持管理・運営等）における環境の変化による費用変動		○
第三者保証	本市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
債務不履行	本市の債務不履行の場合	○	
	事業者の債務不履行の場合		○
物価変動	全て	協議による	
資金調達	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
契約	本市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの	○	
	事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの		○
議会議決	議会の不承認 ※双方に生じた負担は双方が負担する	○	○

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
工事・運営開始の遅延	本市の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの	○	
	事業者の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの		○
維持管理・運営内容変更等	本市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
維持管理費の変動	本市の帰責事由による事業内容の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
運営権設定後の光熱水費等の変動	全て		○
需要・収入	全て		○
対象施設の損傷	本市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外（不可抗力を除く）の要因及び施設・設備等の損傷・劣化によるもの		○

(4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
事業終了後の移管手続き	対象施設の移管手続きに伴う諸費用等の発生、終了手続きに伴う評価損益等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

■役割・費用分担表

(1) 事業提案段階

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	津山市	事業者
資料作成	応募にかかる資料作成等の負担		○

(2) 契約締結前

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	津山市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
住民対応	本事業実施に対する住民説明等	○	○

(3) 設計・改修工事期間中

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	津山市	事業者
設計・工事監理業務	本事業実施に対する設計及び工事監理業務等		○
建設業務	本事業実施にかかる改修工事		○
設計・改修工事 中の 対象施設の維持管理	設計・改修工事实施中に発生する対象施設の維持管理費（光熱水費・保守点検料等）	○	
	上記のうち、工事に起因し発生する維持管理費（工事で使用する光熱水費・建設保険等）		○
資金調達	設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格以内に限る）	○	
	設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格を超える部分）		○
残存物品等の処分	対象施設内に残置された残存物品（備品・消耗品等に限る）の処分	○	
	対象施設内に残置された残存物品のうち、産業廃棄物に該当する物品の処分		○

(4) 運営権設定後（施設運営・維持管理期間）

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	津山市	事業者
安全確保	対象施設の維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	対象施設の保有をカバーする保険	○	
	対象施設の維持管理・運営をカバーする保険		○
備品管理	全て		○
対象施設の修繕	全て（第 1.11 の大規模修繕を除く）		○
対象施設の PR	対象施設の集客等に関するプロモーション、HP 製作・運営、広告宣伝等の費用		○
モニタリング	本市が実施するモニタリングにかかる費用	○	
	本市が要求する事業者が保有する資料の提出にかかる費用		○