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

令和６年７月

津山市

【目次】

第１　はじめに　・・・・・1

第２　特定事業の選定に関する事項　・・・・・2

1　事業内容に関する事項

2　特定事業の選定に関する事項

第３　事業者の募集及び選定に関する事項　・・・・・7

1　事業者の募集及び選定に関する基本的事項

2　応募者の構成及び資格要件

3　事業者の募集及び選定の手順に関する事項

第４　事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項　・・・・・9

1　基本的な考え方

2　本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

3　モニタリング等

第５　公共施設等の立地及び規模に関する事項　・・・・・10

1　対象施設の概要

2　対象施設の用途

第６　公共施設等運営権実施契約に関する事項　・・・・・13

1　公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

2　疑義が生じた場合の措置

第７　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　・・・・・14

1　本事業の継続が困難となった場合の措置

2　その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

第８　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　・・・16

1　法制上及び税制上の措置に関する事項

2　財政上及び金融上の支援に関する事項

3　その他の支援に関する事項

第９　その他事業の実施に関し必要な事項　・・・・・17
１　議会の議決
２　応募に伴う費用負担
３　実施方針に関する意見の受付
４　情報の提供
５　提出先（事務局）

■別表　・・・・・18
別表１　　リスク分担表
別表２　　役割・費用分担表

■添付資料（資料集）
資料１　　鶴山館資料一式
資料２　　迎賓館・余芳閣資料一式
資料３　　旧梶村家住宅資料一式
【各資料一式の内訳】
①　付近見取図
②　航空写真
③　現況写真
④　配置図
⑤　平面図
⑥　立面図

■別紙資料
様式１　　実施方針に関する意見書

■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

※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　はじめに

津山市（以下「本市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、行政と民間のパートナーシップ（公民連携）のもとで、事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、「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「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。）に基づく事業として実施することを予定しています。

このたび、ＰＦＩ法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、「ＰＦＩ法第５条第１項」並びに「津山市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。）の定めるところにより実施方針を定めましたので、ＰＦＩ法第５条第３項に基づき、次のとおり公表するものです。

第２　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）公共施設等の管理者の名称

津山市長　谷口　圭三

（３）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。）にも選定されています。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、これらの施設は歴史的な価値がある一方で、現状ではその価値に見合った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、充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、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。）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、ＰＦＩ法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。

（4）本事業の対象施設

本事業の対象となる施設（以下「対象施設」という。）は、次のア～ウとします。

ア 鶴山館（津山市山下 132）　：　史跡津山城跡（鶴山公園）内施設

イ 迎賓館及び余芳閣（津山市山北 628-1）　：　名勝旧津山藩別邸庭園（衆楽園）内施設

ウ 旧梶村家住宅（津山市東新町 40）　：　重伝建地区（城東地区）内施設

（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・文化財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「特別な体験コンテンツ」の開発やデジタル技術を活用した観光地マーケティングにより、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）事業の内容

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い、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 公共施設の所有権を行政に残したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式（PFI法第16条）

イ　事業の期間

① 本事業の開始は、令和６年度からとし、運営開始は令和７年度末～令和８年度を想定しています。
② 本事業の運営期間については、令和２８年３月末日までを予定しています。

ウ　業務範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりとします。

① 対象施設の設計業務
② 対象施設の建設業務
③ 対象施設の工事監理業務
④ 対象施設の運営業務

エ　事業者の収入等

本事業に係る収入及び費用の考え方は、以下のとおりです。

① 対象施設の改修費用等

対象施設の整備等（設計・工事・工事監理等）に係る費用として、本市が766,760,000円（税込）を上限額として負担します。

② 利用料金収入等

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、利用料金を収受し、その収入とすることができます。

運営権者が本市に支払う運営権対価は、運営権設定から令和10年度末日までの間、免除とし、運営権対価の支払い方法については、別途実施契約にて定めることとしますが、原則、年払いを想定しています。

オ　対象施設の修繕・更新等

運営権開始後の対象施設の修繕・更新等については、大規模修繕時（屋根の葺き替えを伴う大規模修繕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。

カ　事業期間終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりとします。

① 運営権

本事業の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅します。

② 運営権設定対象施設

運営権者は、事業期間終了時に、本市に運営権設定対象施設を引き渡さなければならないこととします。

③ 運営権者の保有資産等

本事業の実施のために、運営権者が保有する資産等のうち本市が買い取らないものについては、すべて運営権者の責任及び費用負担により処分することとします。

ただし本市が、本事業の実施のために運営権者の所有する資産等のうち必要と認めたものは適正な価格にて買い取ることができることとします。

④ 業務の引継ぎ

運営権者は、運営権の存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本市又は本市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務引継を適切に行うこととします。

キ　更新投資等の取扱い

本事業において対象施設の改修工事が終了し、運営権が設定された後に対象施設において更新投資等を行う場合の取扱いについては、以下のとおりとします。

① 運営権設定対象施設

運営権者は、運営権設定対象施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を、本市の事前の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担により行うことができることとします。

本市は、必要であると判断したときは、運営権者の了解を得た上で、運営権設定対象施設について、更新投資を行うことがあります。

運営権者又は本市による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に本市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとします。

② 運営権者の保有資産等

運営権者は、本事業実施のために自身で保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において新規投資、改修、更新投資を行うことができることとします。

ク　事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施にあたっては、事業者は関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守してください。

適用法令及び適用基準等は、各業務の開始時点における最新のものを採用することとします。

２．特定事業の選定に関する事項

ＰＦＩ法に基づく特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行います。

（１）特定事業の選定基準

本市は、本事業をＰＦＩ法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定します。

（２）選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、本市ホームページ等を用いて速やかに公表します。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同時に公表します。

第３　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に関する基本的事項

（１）事業者の募集及び選定方法

本市が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行います。募集及び選定方法の詳細については、募集要項において示すこととします。

（２）審査方法

提案の審査は、応募者から本事業にかかる具体的な業務の実施方法や実施体制、対象施設の改修内容や事業内容、改修費用の額、運営権対価の額等について提案を受け、本市が設置する歴史的資源を活用した施設の整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において評価し、その結果をもとに優先交渉権者を決定するものとします。

（３）事業者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、本事業をＰＦＩ法に基づく公共施設等運営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やめることとし、その旨を速やかに示すこととします。

（４）事業者の選定における留意事項

事業者の選定にあたっては、ＰＦＩ法第8条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、実施契約の内容協議を行います。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合があります。

２．応募者の構成及び資格要件

応募者は、本事業（設計・建設・運営等）の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた複数の民間事業者で構成するグループ（以下、「応募グループ」という。）とします（SPC※3の組成は自由）。単独の事業者または個人での応募はできません。また、応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできません。

なお、応募にあたっては、代表法人を定めた上で、当該法人に応募グループを代表して手続きを行っていただきます。応募者に係る要件については、別途募集要項の中で詳細を示すこととします。

※3 共同企業体が設計・建設・運営など本事業を実施するために設立する特別目的会社

３．事業者の募集及び選定の手順に関する事項

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、以下のとおりです。スケジュール（予定）の詳細については、募集要項において示すこととします。

内容	日程（予定）
実施方針の公表及び実施方針に対する意見聴取	令和 6 年 7 月 2 日～7 月 9 日
特定事業の選定	令和 6 年 7 月中旬
募集要項の公表	令和 6 年 7 月中旬
募集要項に関する質問受付及び回答（１回目）	令和 6 年 7 月中旬～8 月上旬
募集要項に関する質問受付及び回答（２回目）	令和 6 年 8 月下旬～9 月下旬
提案の募集期間	募集要項の公表～令和 6 年 10 月下旬
選定委員会での審査（プロポーザル審査、事業者選定）	令和 6 年 11 月上旬
基本協定の締結	令和 6 年 11 月中旬
対象施設の改修設計	令和 6 年 12 月～
対象施設の改修工事	令和 7 年 6 月頃～令和 8 年 10 月頃
対象施設の運営開始	令和 8 年 3 月頃～順次開業
全施設の運営開始	令和 8 年 11 月頃

第４　事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

１．基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとします。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、本市が責任を負うものとします。

２．本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

予想されるリスク並びに本市と事業者の責任分担の概略を「別表１　リスク分担表」に、本事業にかかる本市と事業者の役割及び費用分担の概略を「別表２　役割・費用分担表」に示します。

３．モニタリング等

本市は、運営権者の実施する業務についてモニタリング等により定期的に確認を行い、運営権者の財務状況についても確認を行います。運営権者の実施する業務の水準が、本市の求める水準を下回ることが判明した場合には、業務内容の速やかな改善を求めることとします。運営権者は、本市の改善要求に対し、自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担するものとします。

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担することとします。ただし、本市が要求する運営権者の所有する資料の提出に要する費用については運営権者が負担するものとします。

なお、運営権者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングに係る費用は運営権者が負担するものとします。

第５　公共施設等の立地及び規模に関する事項

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。また、対象施設の配置図等については資料集の示すとおりとします。

対象施設　位置図

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）移築 ※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 ㎡（鶴山公園全体）
延べ床面積	482.21 ㎡

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 ㎡（衆楽園全体）
延べ床面積	306.74 ㎡（迎賓館） 117.82 ㎡（余芳閣）

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）	重伝建地区の特定物件 国登録有形文化財（敷地内の庭園は国登録記念物）
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 ㎡
延べ床面積	743.31 ㎡

２．対象施設の用途

この建物群は大切な歴史的資源であり、本事業においては可能な限り本来の姿で保存・活用することを目指しています。したがって、文化財の価値を損ねる改修は原則行いません。

この市内に点在する歴史的資源を連携させ、活用する「小規模分散型ホテル」事業を展開します。必ず備え付ける機能は、宿泊機能、ガイダンス機能、ダイニング機能とし、自然と回遊性が生まれる仕組みとします。それ以外で「小規模分散型ホテル」事業を効果的に促進する機能を付与することは提案によります。

なお、顧客満足度を向上させるためのインバウンドにも対応した「デジタルコンシェルジュ機能※4」等を実装することとします。

対象施設の具体的な用途は事業者からの提案によるものとしますが、各対象施設において、必ず提案内容に含める必要がある事項については、募集要項において示すこととします。

※4 チャットボットや音声アシスタント、スマートスピーカーなどの機能

第６　公共施設等運営権実施契約に関する事項

１．公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

本市と事業者が締結する公共施設等運営権の実施契約に定める主な事項は、以下のとおりとします。

総則
公共施設等運営権の設定
施設維持管理・保全・運営業務
利用料金の設定及び収受等
公共施設等運営権の処分
契約期間及び契約満了に伴う措置
契約の解除又は終了に伴う措置
法令変更
不可抗力

２．疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する事業計画等の解釈等について疑義が生じた場合、本市と運営権者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとします。

第７　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．本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとします。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、本市又は本市の指定する者に対する業務の引き継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定対象施設及び本事業の実施のために運営権者が保有する資産については、第２の１（６）カ②及び③の規定に従うものとします。

（１）運営権者の事由による実施契約の解除

ア　解除理由

① 本市は、運営権者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、催告を経ることなく実施契約を解除することができることとします。

② 本市は、運営権者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に修復することができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとします。なお、詳細は、実施契約に規定します。

イ　解除の効果

① 本市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消します。

② 運営権者は、本市に対し、実施契約に定めるとおり、本市に生じた損害を賠償しなければならないこととします。

③ 運営権者は、実施契約を解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。なお、詳細は、実施契約に規定します。

（２）本市の事由による実施契約の解除又は終了

ア　解除又は終了の事由

① 本市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、本市が必要と認める場合には、運営権者に対し６ヶ月以上前に通知することにより、実施契約を解除することができることとします。

② 運営権者は、本市の責めに帰すべき事由により、一定期間、本市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は運営権者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除できることとします。

③ 本市が、対象施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了します。

イ　解除又は終了の効果

① 本市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消します。また、本市が対象施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は消滅します。

② 本市は、運営権者に対し、運営権者に生じた損害を賠償するものとします。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、本市の支払額からこれを控除します。

③ 運営権者は、実施契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。なお、詳細は、実施契約に規定します。

（3）不可抗力による実施契約の解除又は終了

ア　解除又は終了の事由

① 不可抗力を原因として本市及び運営権者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、本市は実施契約を解除します。

② 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、実施契約を終了します。

イ　解除又は終了の効果

① 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、本市の選択に従い、運営権の放棄又は本市の指定する者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により本市及び運営権者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととします。

② 運営権者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。
　なお、詳細は、実施契約に規定します。

③ 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、運営権は消滅します。

2．その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施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に従うこととします。

第８　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に関する事項

運営権者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

２．財政上及び金融上の支援に関する事項

運営権者が本事業を実施するにあたり、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、本市はこれらの支援を運営権者が受けることができるよう努めるものとします。

３．その他の支援に関する事項

本市は、運営権者が本事業の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に努めるものとします。

第９　その他事業の実施に関し必要な事項

１．議会の議決

（１）債務負担行為

本市は、本事業に関して、令和６年３月市議会定例会において、本事業における債務負担行為を設定したところです。運営権の設定については、対象施設の整備期間によって令和６年度以降で市議会定例会に上程する予定としています。

（２）実施契約

本市は、設計・工事請負・工事監理の実施契約の締結及び運営権の設定にあたっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとします。

２．応募に伴う費用負担

応募者の公募プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

３．実施方針に関する意見の受付

本事業の提案者になろうとする者で、本実施方針に対する意見がある者は、別紙の「実施方針に関する意見書」（様式1）により意見書を作成し、以下のとおり提出してください。

提出期間　令和６年7月2日（火）　～　令和６年7月9日（火）午後５時まで
提出方法　電子メール（様式1を添付）により５の提出先（事務局）まで提出してください。

４．情報の提供

本事業に関する追加の情報等は、本市ホームページで公表します。

５．提出先（事務局）

本実施方針の担当部署と「実施方針に関する意見書」（様式1）の提出先は、以下のとおりです。

【提出先（事務局）】

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

別表１

■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		○

別表２

■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・改修工事実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（p5.第 2.1（6）オ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		○