総合文化センター等跡地活用事業

募集要項

令和８年 10 月

令和８年 11 月 変更

稲沢市

目　次

本書の位置づけ
用語の定義
第１ 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
2 特定事業の募集及び選定に関する事項 9
第２ 事業者の募集及び選定に関する事項
1 募集及び選定の方法 10
2 募集及び選定スケジュール 10
3 募集及び選定手続等 11
4 応募者の資格等 14
5 事業提案の審査及び優先交渉権者の決定に関する事項 17
6 予定価格 18
第３ 選定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 事業契約に関する基本的な考え方 19
2 本事業で予想されるリスクとリスク分担の基本的な考え方 19
3 業務品質の確保 19
第４ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
1 各施設の前提条件に関する事項 21
2 土地の使用に関する事項 23
3 施設の改良要件等 23
第５ 事業契約等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
第６ 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 選定事業者に契約不履行の懸念等が生じた場合 25
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合 25
第７ 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 26
2 財政上及び金融上の支援 26
3 その他の事項 26
第８ その他事業の実施に関して必要な事項
1 議会の議決 27
2 提案に伴う費用負担 27
3 情報公開及び情報提供 27
4 公正な応募の確保 27
5 本事業に係るアドバイザー 27
6 問合せ先 27
別紙　リスク分担表

本書の位置づけ

稲沢市は、総合文化センター等跡地活用事業について、民間の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」（以下「PFI 法」という。）に準ずる事業として DBO 方式で実施する。

本募集要項は、本事業を PFI 法に準じ民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業として、民間事業者の募集及び選定その他本事業の実施に必要な事項を定めるものである。

本募集要項と下記に示す付属資料は、一体のものである。

〈別紙〉

別紙　リスク分担表

〈付属資料〉

付属１　要求水準書
付属２　優先交渉権者選定基準書
付属３　様式集
付属４　基本協定書（案）
付属５　基本契約書（案）
付属６　設計業務委託契約書（案）
付属７　建設工事請負契約書（案）
付属８　工事監理業務委託契約書（案）
付属９　指定管理者基本協定書（案）
付属 10　市有地の使用に関する覚書（案）
付属 11　土地売買契約書（分棟方式）（案）
付属 12　土地共有持分売買契約書（合築方式）（案）
付属 13　業務対価の支払方法及び改定方法（案）

用語の定義

本募集要項において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

なお、募集要項に定める用語の定義は、本プロポーザルにて公表する全ての資料に適用する。

事業全体	「本事業」とは、総合文化センター等跡地活用事業をいう。
	「市」とは、稲沢市をいう。
	「事業者」とは、本事業に関する業務を実施する民間事業者をいう。
	「特定事業」とは、PFI 法に準じ民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業をいう。
	「選定事業者」とは、本事業に関して公募型プロポーザルにより選定された DBO 事業者及び民間収益事業者の総称をいう。
	「優先交渉権者」とは、本プロポーザルにおいて最も優先的に契約交渉を行う者として選定された者をいう。
事業方式及び契約	「DBO 方式」とは、設計・施工・維持管理及び運営を一体的に発注する方式（デザイン・ビルド・オペレート方式）をいう。
	「DBO 事業」とは、DBO 方式により実施する公共施設及び附帯施設の整備並びに維持管理及び運営に係る事業をいう。
	「DBO 事業者」とは、DBO 事業を実施する事業者をいう。
	「民間収益事業」とは、民間収益事業者が独立採算により実施する事業をいう。
	「民間収益事業者」とは、民間収益事業を実施する事業者をいう。
	「土地売却方式」とは、市が所有する土地を民間事業者に売却し、当該民間事業者が自らの責任と費用により施設整備等を行う方式をいう。
	「基本契約」とは、市と選定事業者との間で締結する本事業の実施に関する基本的事項を定める契約であって、事業契約その他の個別契約の締結及び履行の前提となるものをいう。
	「事業契約」とは、市と DBO 事業者との間で締結する本事業に関する契約をいう。
	「基本協定」とは、市と選定事業者との間で締結する本事業に関する基本的事項を定める協定をいう。
	「随意契約」とは、地方自治法の規定に基づき、競争によらず締結する契約をいう。
施設	「新施設」とは、本事業において整備する公共施設、外構施設及び民間収益施設を総称したものをいう。
	「公共施設」とは、本事業において整備する地方自治法第244条に規定する公の施設をいう。
	「外構施設」とは、駐車場、駐輪場、広場その他屋外空間をいう。
	「民間収益施設」とは、民間収益事業者が整備し、運営する施設をいう。なお、民間所有地に整備する施設及び民間所有区分床を「民間収益施設Ａ」、公共所有地に整備する施設及び公共区分所有床を「民間収益施設Ｂ」とする。
	「民間活用用地」とは、民間収益施設の整備のために供される用地をいう。
業務	「設計業務」とは、本事業に係る基本設計及び実施設計その他これに関連する業務をいう。
	「建設業務」とは、本事業に係る施設の建設及びこれに関連する業務をいう。
	「工事監理業務」とは、本事業に係る工事監理に関する業務をいう。
	「開業準備業務」とは、施設の供用開始に向けた準備業務であって、開業準備計画の策定、内覧会及び開業式典の実施その他必要な業務をいう。
	「維持管理業務」とは、施設の保守、点検、修繕、清掃、警備その他施設の機能維持に必要な業務をいう。
	「運営業務」とは、施設の運営、利用者サービスの提供、受付業務その他施設の運営に関する業務をいう。
	「自主事業」とは、事業者が自らの企画及び責任により実施する事業であって、施設の利用促進又は収益確保に資するものをいう。
財務・料金	「サービス対価」とは、市が事業契約に基づき DBO 事業者に支払う対価をいう。
	「指定管理料」とは、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づき指定管理者に支払う維持管理及び運営に係る対価をいう。
	「利用料金」とは、施設の利用者から徴収する料金をいう。
	「収入」とは、事業者が本事業の実施により得る対価及び売上等の収益をいう。

第１ 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

総合文化センター等跡地活用事業

（２） 公共施設等の管理者等の名称

稲沢市長　加藤 錠司郎

（３） 本事業の目的

本事業は、総合文化センター等跡地を活用し、基本計画に掲げるコンセプトである「むすぶ・つながる・ひろがる　新たないなざわ暮らし」のもと、市の目指すまちの姿「市民が、将来もずっと暮らし続けるまち」の実現に向けて、市民、来訪者、地域資源、文化活動及び多様な交流を結び、子育て世代や若年層をはじめとする多様な世代の定住を促進するとともに、名鉄国府宮駅周辺に新たな交流とにぎわいを創出し、稲沢市の新たな魅力と暮らしの価値を創出する拠点を整備することを目的とする。

本施設は、尾張大國霊神社（国府宮）をはじめとする本市の豊かな歴史・文化・観光資源の魅力を市内外へ広く発信し、来訪者と地域を「むすぶ」玄関口としての役割を果たす空間として整備する。同時に、世代や障がいの有無を問わず、すべての人が利用しやすく日常的な憩いの場として心地よく過ごせる環境を整えるとともに、市民、居住者及び来訪者が気軽に立ち寄り、交流や活動を通じて新たなつながりを育むことで、人と人、人と地域が「つながる」場を形成する。さらに、多様な地域活動が継続的かつ自発的に展開され、その輪が地域全体へ「ひろがる」空間を創出する。

また、本事業では、安全性、快適性及び利便性を備え、将来にわたり持続的に利用される市民の健やかな暮らしの基盤とするために、公共施設と民間収益事業（マンション等の居住機能）の一体的な整備提案を求める。民間施設は単なる収益確保の手段にとどまらず、「新たないなざわ暮らし」を具現化し、子育て世帯、若年層、高齢者など多様な世代のまちなか居住を促進するものとする。公共施設と民間施設を分断することなく、デザインの調和や一体的な広場等の整備により魅力的な景観を形成するとともに、居住者が公共施設を日常的に利用し、地域と交流することで、エリア全体に絶えず活気とにぎわいが生まれる相乗効果を創出することで、施設を家庭や職場、学校に次ぐ「第三の居場所（サードプレイス)」として位置づけ、多様な活動や交流、新たなつながりが日常的に生まれる場を形成する。さらに、本施設は、本市固有の魅力を最大限に生かし、本市ならではの独自性を備えた交流拠点となることを期待する。民間事業者の創意工夫により、地域資源を効果的に活用し、市民の誇りや愛着の醸成につながるとともに、市外からも訪れたくなる魅力ある空間及び体験価値を創出する提案を求める。

本事業の実施にあたっては、施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営までを一体的に行うDBO方式を採用する。民間事業者の自由な発想、優れたデザイン力及び効率的な施設運営のノウハウを最大限に活用するとともに、市民サービスの最大化と持続可能な事業運営を実現する。

これらにより、市民の日常的な活動や交流を支え、地域への愛着を育むとともに、観光、文化、交流の拠点として、まちのにぎわいと新たなつながりを生み出す施設の実現を目指す。また、定住人口の維持・増加と交流人口の拡大を通じて、名鉄国府宮駅周辺の活性化と稲沢市の新たな魅力の創出を目指す。

（４） 本事業の概要

ア 対象施設

本事業の対象となる施設等は次のとおりである。なお、市は（ア）及び（イ）を地方自治法第 244 条の規定による公の施設とする予定である。

（ア） 公共施設

ａ 行政機能

小正市民センター、更生保護サポートセンター、相談室等で構成される施設

ｂ 地域交流・健康増進機能（貸館機能を含む）

公共ロビー、会議室、講習室、和室等で構成される施設

ｃ 観光機能（展示機能を含む）

観光案内所、観光協会事務所、展示スペース等で構成される施設

ｄ 保育・子育て支援機能

プレイエリアで構成される施設

ｅ 防災機能

防災倉庫で構成される施設

ｆ 共用部門

廊下、階段、エレベーター、トイレ、授乳室・おむつ替え室、機械室等で構成される共用部分

ｇ 管理部門

運営事務室、トイレ（管理者用)、休憩室、給湯室、更衣室、倉庫、ごみ庫、スタッフ通用口等で構成される施設

（イ） 外構施設

事業用地内において、公共施設及び民間収益施設双方の利用者による利用を踏まえて構成される施設とする。

（ウ） 民間収益施設

事業者は、事業用地の一部を活用する。民間収益施設は、公共施設と一体的に整備することで、施設全体の利用促進に寄与するものとする。

民間収益施設に求める機能として、民間収益施設Ａではマンション機能を必須とする。民間収益施設Ａ及びＢにおいては、地域全体の活性化に寄与する施設、交流人口の拡大及び定住人口の拡大に寄与する施設及び市民や観光客が気軽に集うことで人と施設を結び、施設の利用を通して交流することで人と人がつながり、稲沢の魅力を市内外に発信することで情報が広がっていく施設を期待するが、事業者の提案を限定するものではない。

イ 事業方式

（ア） 公共施設及び外構施設

市は、公共施設及び外構施設の機能や運営等において、より効果的かつ質の高い行政サービスの提供と財政負担の縮減を目指し、民間ノウハウを活用するため、設計及び建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を包括的に募集する DBO 事業を実施する。

ただし、公共施設における小正市民センター及び更生保護サポートセンター、観光案内所、観光協会事務所については、市等で直接運営する。

（イ） 民間収益施設

事業方式は、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施

設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営を行うものとする。

なお、民間収益施設の整備形態については、公共施設と別棟で整備する分棟方式又は公共施設と一体の建築物として整備する合築方式のいずれの提案も認めるものとし、事業者は、施設全体の利便性、動線、管理区分、権利関係及び維持管理上の合理性等を踏まえ、最適な整備形態を提案するものとする。

公共施設と民間収益施設が共用する外構、広場、通路、駐車場、設備、管理室その他の共用部分について、整備費、維持管理費、修繕費、光熱水費、租税公課及び保険料の負担区分、利用条件並びに将来の更新方法を提案書に示すこと。最終的な費用分担及び管理方法は、基本契約その他の関係契約に定める。

土地の取扱いについては、分棟方式の場合は民間収益施設の敷地部分を売却し、合築方式の場合は土地の一部を売却した上で、公共施設部分と民間収益施設部分に対応する共有持分を設定するものとする。

市と民間収益事業者は、土地売買契約とは別に、本事業の円滑な実施及び事業提案内容の履行を確保するため、本事業に関する基本協定を締結する予定である。

ウ 事業区分及び事業主体

本事業は、公共施設の整備等を行うDBO事業と、民間収益施設の整備等を行う民間収益事業を一体的に実施するものである。その実施に向けて、市は、DBO事業を実施する事業者と、民間収益事業を実施する事業者の募集・選定を一括して行うものとする。

表 事業区分及び事業主体

対象施設	事業区分	事業主体
公共施設	DBO事業	DBO事業者
外構施設	DBO事業	DBO事業者
民間収益施設	民間収益事業	民間収益事業者

（５） 事業者に期待する事項

市は、本事業への民間活力の導入にあたって、特に次の４つの事項を期待している。

ア 利便性が高く、効率的な運営が可能な施設整備

公共施設は必要な公共機能について市民ニーズを踏まえながら整理し、さらに、官民連携事業を見据えて、利便性の高いサービス提供が可能な施設整備を期待する。

イ 歴史・文化の広がりに寄与する事業展開

本事業は、尾張大國霊神社（国府宮）を中心に展開する観光まちづくりに寄与できるよう、参道と新施設の関係性を意識することにより来訪者の増加等の波及効果を期待するとともに、市民が誇りや愛着を持ってにぎわいを創出できる施設整備を期待する。

ウ 誰にとっても過ごしやすい居場所づくり

新施設は、市民の誰もが地域社会の中で活動できる場や、長く親しまれ、多世代が集える居場所として整備されていくことを期待する。

エ 施設利用者や地域住民に対する避難空間の確保

周辺地域の防災機能の配置状況も踏まえ、新施設には、災害時に施設利用者及び地域住民が安全に避難し、一時的に滞在できる空間の確保その他必要な防災対策を講ずることを期待する。

（６） 事業スケジュール

ア DBO 事業

DBO 事業の事業スケジュールは、次のとおり予定している。公共施設の供用開始は令和 13 年４月までとするが、より早い供用開始時期の提案に対しては加点対象とする。

表 事業スケジュール

項目	期間
（ア） 事業契約の締結	令和９年６月
（イ） 事業期間	事業契約締結日～供用開始日から 15 年間
（ウ） 設計・建設期間	事業契約締結日～令和 12 年 12 月
（エ） 開業準備期間	随意契約締結日～令和 13 年３月
（オ） 公共施設の供用開始	令和 13 年４月
（カ） 維持管理期間	供用開始日から 15 年間
（キ） 運営期間	供用開始日から 15 年間

イ 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、民間収益事業者の提案に基づき決定する。

民間収益施設の運用開始は、事業者の提案に基づき決定するが、遅くとも公共施設の供用開始後、２年以内には運用開始すること。ただし、公共施設の一角を行政財産の「稲沢市行政財産の目的外使用に関する使用料条例」に基づき、活用・運営を行う民間収益施設Ｂは、公共施設と同時の運用開始とすること。

（７） 業務範囲

「（４）ウ 事業区分及び事業主体」に示す事業区分に基づく各事業主体の業務範囲は、次のとおりである。

ア DBO 事業者が実施する業務

（ア） 設計業務

・事前調査業務
・設計業務（基本設計及び実施設計）
・国庫交付金等申請補助業務
・新規什器・備品リスト作成業務
・その他業務を実施する上で必要な関連業務

（イ） 建設業務

・着工前業務
・建設期間中業務
・完成後業務
・その他業務を実施する上で必要な関連業務

（ウ） 工事監理業務

・工事監理業務

（エ） 開業準備業務

・開業準備業務
・広報活動業務
・開業式典及び内覧会等の実施業務

・開業準備期間中の維持管理業務

なお、開業準備業務は、DBO 事業には含めない。また、優先交渉権者決定後、選定事業者と随意契約を予定するため、業務提案を本プロポーザル審査の審査対象としない。

（オ） 維持管理業務

・建築物保守管理業務
・建築設備保守管理業務
・什器・備品等保守管理業務
・外構施設保守管理業務
・植栽等維持管理業務
・清掃業務
・環境衛生管理業務
・警備業務
・駐車場及び駐輪場管理業務
・修繕・更新業務
・事業終了時の引渡し業務

（カ） 運営業務

・施設運営業務
・地域交流活動支援業務
・子育て支援業務
・自主事業運営業務

イ 民間収益事業者が実施する業務

・民間収益施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営業務

ウ 市が実施する業務

・小正市民センター及び更生保護サポートセンターの運営業務
・観光案内所運営業務
・国庫交付金の申請業務

（８） 事業に係る収入及び費用負担

ア DBO 事業者の収入

本事業における DBO 事業者の収入は、市が支払うサービス対価及び公共施設の運営事業による収入からなる。

（ア） 市が支払うサービス対価

a 施設整備（設計業務・建設業務・工事監理業務）に係る対価

市は、施設整備に係る対価について、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る各事業契約に定める方法により、DBO 事業者（建設業者・工事監理業者）に支払いを行う予定である。ただし、設計業務に係る対価については、市による設計業務の完了検査後、一括支払いを行う予定である。

b 開業準備に係る対価（随意契約を予定する）

市は、開業準備業務に係る対価について、当該業務に係る契約においてあらかじめ定める額を、当該業務終了後に当該契約の相手方に支払う予定である。

c 維持管理及び運営業務に係る対価

市は、指定管理料について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理及び運営期間にわたり、年度ごとに前払いにて事業契約に定める方法でDBO事業者に支払う予定である。

（イ） 公共施設の運営事業による収入

a 公共施設の利用料金収入

DBO事業者（指定管理者）は、公共施設（ホール、各種貸館等）について、条例に定める額を上限として市の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。なお、条例に定める額は、DBO事業者の提案を受けて、市との協議により決定するものとする。

b 自主事業による収入

DBO事業者が実施する自主事業運営業務により得られる収入について、DBO事業者の収入とすることができる。

イ DBO事業者の費用負担

（ア） 維持管理及び運営業務に係る費用

公共施設及び外構施設について、DBO事業者が行う維持管理及び運営業務に必要な費用は、サービス対価及び公共施設の利用料金から負担すること。

（イ） 自主事業に係る費用

DBO事業者が公共施設にて自主事業を実施する場合は、当該実施に要する公共施設の利用料金をDBO事業者が自ら負担すること。

ウ 民間収益事業者の収入

民間収益事業は、民間収益事業者の独立採算により実施するものとし、民間収益事業者は、事業の実施により得られる売上を自らの収入とすることができる。

エ 民間収益事業者の費用負担

市との土地売買契約に基づく土地売買代金及び民間収益施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営に係る費用を負担すること。

（９） 事業スキーム

本事業は、公共施設及び外構施設の整備、維持管理及び運営を行うDBO事業と、民間収益施設の整備、維持管理及び運営を行う民間収益事業を一体的に実施するものであり、市、DBO事業者及び民間収益事業者の契約関係等は、以下のスキームを想定する。

本事業はDBO事業だが、事業継続を目的にSPC（特別目的会社）を組成することを任意とする。SPCを組成する場合は、設立時期、所在地、出資者、出資比率、議決権、株式譲渡その他の重要事項、構成企業による支援義務及び市への報告事項を提案書に明示すること。

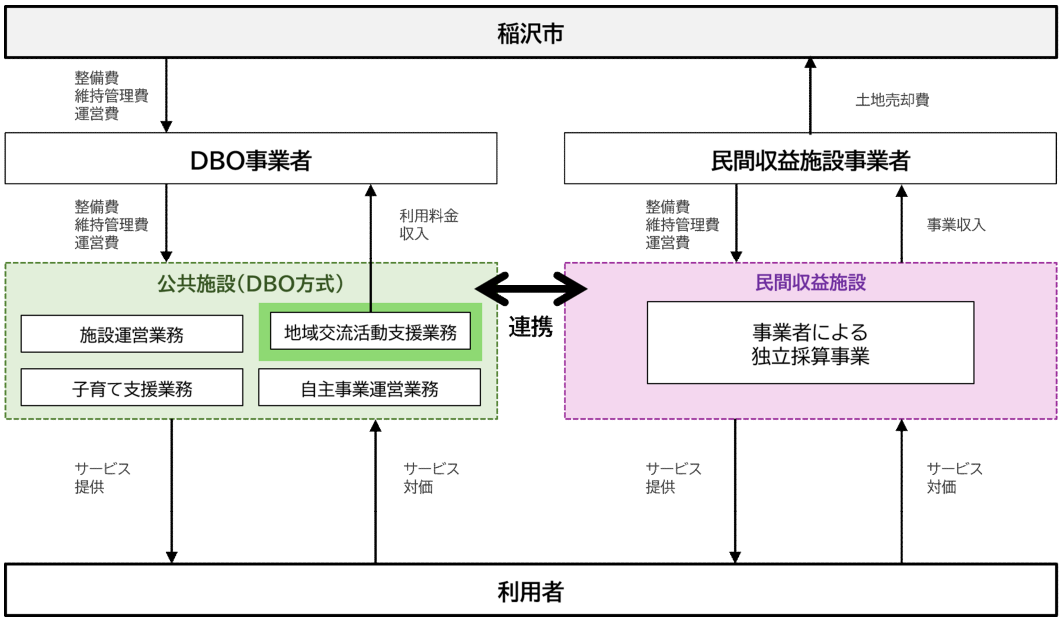


図　事業スキーム（例）

(10) 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、関連法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせた上でこれらに準拠すること。なお、事業実施時点における最新版に準拠し、これに適用するものとする。

ア 遵守すべき関係法令、条例等

分類	遵守すべき関係法令、条例　等
建築基準関係	・建築基準法 ・消防法 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法） ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法） ・建築士法
土地利用、開発	・都市計画法 ・屋外広告物法
エネルギー、 衛生、安全	・エネルギー使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネルギー法） ・脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律 ・高圧ガス保安法 ・ガス事業法 ・液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 ・水道法 ・下水道法 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法） ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法） ・大気汚染防止法 ・水質汚濁防止法 ・騒音規制法 ・振動規制法 ・悪臭防止法 ・土壌汚染対策法

	・地球温暖化対策の推進に関する法律
宅地、道路関係	・宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法） ・道路法 ・道路交通法 ・駐車場法 ・自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
建設業、労働関係等	・建設業法 ・電気事業法 ・電波法 ・労働基準法 ・労働安全衛生法
その他	・各種の建築関係資格法及び労働関係法 ・上記全ての法令に係る施行令や施行規則等 ・事業の実施、運営に必要な免許、資格等を規定する各種法令等 ・その他関連法令のほか、愛知県及び市の関係条例や規則 （市に係る関連条例等は、事業者の要請がある場合、これを開示する。）

イ 要綱・各種適用基準

本事業の実施にあたっての運用基準は、最新版に準拠すること。ただし、公共施設部分に限り適用することとし、民間収益事業に資する建築物については基準に準じることで足りる。

要綱・各種適用基準 等	備考
・公共建築工事標準仕様書－建築工事編－ ・公共建築工事標準仕様書－機械設備工事編－ ・公共建築工事標準仕様書－電気設備工事編－ ・公共建築改修工事標準仕様書－建築工事編－ ・公共建築改修工事標準仕様書－機械設備工事編－ ・公共建築改修工事標準仕様書－電気設備工事編－ ・公共建築木造工事標準仕様書 ・建築工事標準詳細図 ・公共建築工事標準図－機械設備工事編－ ・公共建築工事標準図－電気設備工事編－ ・建築工事監理指針（上・下巻） ・建築改修工事監理指針（上・下巻） ・機械設備工事監理指針 ・電気設備工事監理指針 ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 ・建築構造設計基準及び参考資料 ・建築設計基準及び同解説 ・建築設備設計基準・同要領	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修
その他官庁営繕の技術基準等 ・建築工事安全施工技術指針 （平成 7 年 5 月 25 日建設省営監発第 13 号） ・建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編 （平成５年１月 12 日建設省経建発第１号） ・建設副産物適正処理推進要綱 （平成５年１月 12 日建設省経建発第３号）	最終改定：平成 27 年 1 月 20 日国営整第 216 号

2　特定事業の募集及び選定に関する事項

特定事業の募集及び選定については、次の点に留意して行う。

（1） 特定事業の選定

市が公共施設をDBO方式で実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、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、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において行政サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

（2） 事業者の選定方法

事業者の募集及び選定については、事業提案に基づいた公募型プロポーザル方式により行う。

また、手続は以下のとおり実施する予定である。

ア 参加資格確認

参加資格の確認として、市の競争入札参加資格有資格者であることや一定の実績を有することなどの形式面の確認を行う。

イ 提案内容の審査

上記アにおいて本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募者から、具体的な業務の実施方法や請負金額等について提案を受け、これらの提案内容を市の定める要求水準との適合性、設計、工事監理、施工、維持管理及び運営計画の妥当性、確実性及び提案価格等から総合的に評価する。なお、提案内容の審査は、提出された書面のほか、応募者によるプレゼンテーションにより行う。

（3） 委員会の設置

市は、事業者の選定に際して、学識経験者等により構成される「総合文化センター等跡地活用事業審査委員会」を設置する。総合文化センター等跡地活用事業審査委員会は、各応募者の提案内容の評価を行い、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、優先交渉権者を選定する。市は、総合文化センター等跡地活用事業審査委員会の選定結果をもとに事業者を選定する。

（4） 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、市ホームページ等を用いて速やかに公表する。また、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様に公表する。

第２ 事業者の募集及び選定に関する事項

１　募集及び選定の方法

本事業は、設計・工事監理・建設段階、維持管理及び運営段階の各業務を通じて、事業者に効果的・効率的かつ安定的・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ことが必要である。

そのため、事業者の選定にあたっては、本事業全体に対する設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の能力、サービス対価の額等を総合的に評価することとし、事業者の募集及び選定の方法は、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用する予定である。

２　募集及び選定スケジュール

選定事業者の募集及び選定は、次のスケジュールにより行う予定である。

時期	内容
令和８年 10 月５日（月）	募集の公告（募集要項等の公表）
令和８年 10 月 20 日（火）	現地説明会の開催
令和８年 10 月 23 日（金）	募集要項等に関する質問（１回目）の受付締切
令和８年 11 月 13 日（金）	募集要項等に関する質問（１回目）への回答の公表
令和８年 11 月 30 日（月）	官民対話の開催（２回目）
令和８年 12 月 11 日（金）	募集要項等に関する質問（２回目）の受付締切
令和９年１月８日（金）	募集要項等に関する質問（２回目）への回答の公表
令和９年１月 15 日（金）	参加表明書（参加資格確認申請書を含む）の受付締切
令和９年１月 29 日（金）	参加資格確認通知書の発送
令和９年２月 26 日（金）	提案書類の提出締切
令和９年３月中旬頃	プレゼンテーション（ヒアリング）の実施
令和９年３月頃	最優秀提案者の選定、優先交渉権者等の決定及び公表
令和９年４月頃	基本協定締結（DBO 事業及び民間収益事業） 基本契約（DBO 事業及び民間収益事業）締結 市有地の使用に関する覚書の締結
令和９年５月頃	建設工事請負契約の仮締結
令和９年６月頃	設計業務委託契約の締結 建設工事請負契約の本締結（議会議決） 工事監理業務委託契約の締結

※指定管理者の指定は、供用開始までに行う。

※土地売買契約は、公共施設部分と民間収益施設部分との面積割合を確定後に締結する。

3　募集及び選定手続等

事業者の募集及び選定は、次の選定手続により行う予定である。

（1） 募集要項等に関する現地説明会の開催

現地説明会を以下のとおり開催する。なお、募集要項等の資料配布は行わないため、参加者各自で用意すること。また、本現地説明会はオンライン参加不可とする。

ア 開催日時

令和８年 10 月 20 日（火）午前 10 時～12 時（受付開始：午前９時 30 分）

イ 開催場所

稲沢市役所及び現地

ウ 参加申込方法

現地説明会への参加を希望する事業者は、「現地説明会への参加申込書」（様式１－１）に必要事項を記載の上、令和８年 10 月９日（金）15 時までに電子メールにて提出すること。提出の際は、件名に「現地説明会参加申込書」と表記の上、電子メール送信後に、その旨を「第８－６問合せ先」に記載の連絡先に電話連絡すること。

（2） 募集要項等に関する質問（１回目）の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を、次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和８年 10 月５日（月）から令和８年 10 月 23 日（金）まで

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（1 回目）」（様式１－２）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。提出の際は、件名に「募集要項等に関する質問書」と表記の上、電子メール送信後に、その旨を「第８－６問合せ先」に記載の連絡先に電話連絡すること。

ウ 回答の公表

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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を除き、市ホームページで公表する。

また、民間事業者等から提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合には質問内容の詳細等の確認を行うことがある。

回答公表予定日：令和８年 11 月 13 日（金）

なお、質問の内容を考慮して、本募集要項等の内容を変更する場合もある。

（3） 官民対話の開催（２回目）

公表した募集要項等及び募集要項等に関する質問（１回目）への回答を踏まえ、本事業の具体的な条件や内容を確認することを目的として、市と事業者との個別対話を実施する。

なお、個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、市ホームページにて公表する。また、希望者はオンライン参加も可能とする。

ア 開催日時

令和８年 11 月 30 日（月）午前 10 時～午後 4 時（受付開始：午前 9 時 30 分）

イ 開催場所

稲沢市役所

ウ 参加資格

応募グループの組成を予定している複数社での参加を原則とする。

エ 参加申込方法

官民対話への参加を希望する事業者は、「第２回官民対話への参加申込書」（様式１－３）に必要事項を記載の上、令和８年 11 月 20 日（金）15 時までに電子メールにて提出すること。提出の際は、件名に「官民対話参加申込書」と表記の上、電子メール送信後に、その旨を「第８－６問合せ先」に記載の連絡先に電話連絡すること。

（４） 募集要項等に関する質問（２回目）の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を、次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和８年 11 月 16 日（月）から令和８年 12 月 11 日（金）まで

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（2 回目）」（様式１－４）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。提出の際は、件名に「募集要項等に関する質問書」と表記の上、電子メール送信後に、その旨を「第８－６問合せ先」に記載の連絡先に電話連絡すること。

ウ 回答の公表

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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を除き、市ホームページで公表する。

また、民間事業者等から提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合には質問内容の詳細等の確認を行うことがある。

回答公表予定日：令和９年１月８日（金）

なお、質問の内容を考慮して、本募集要項等の内容を変更する場合もある。

（５） 参加表明書（参加資格確認申請書を含む）の受付、参加資格確認通知書の発送

応募者は、参加表明書（参加資格確認申請書を含む。）を提出すること。なお、一度提出された書類については、原則として変更（修正、差替え等）を認めないものとする。

ア 提出書類

「様式集　様式２－１～２-15」を参照すること。

イ 受付期間

令和９年１月 12 日（火）から令和９年１月 15 日（金）まで

ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、書留郵便に限る。）により提出すること。

エ 提出先

「第８－６問合せ先」に記載のとおり。

オ 資格確認通知書の発送

市は、応募者から提出された参加表明書（資格確認申請書を含む。）の審査を行う。参加資格の結果は、令和９年１月 29 日（金）に資格確認通知書を応募者の代表企業宛てに発送することにより通

知する。

なお、通知の際、受付番号を発行予定である。発行された受付番号を提案書に記すこと。詳細は様式集を参照すること。

（６） 提案書類の提出、ヒアリングの実施

応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を提出すること。提案書類の作成方法、提出部数、電子データの形式、ページ数の上限、提案価格の記載方法等は様式集に定める。

市は、応募者に対し、提出された提案書類の内容に関するヒアリングを実施する。

実施時期は令和９年３月中旬頃を予定している。詳細については、該当者に別途連絡する。

ア 提出書類

「様式集　様式４－１～９－２」を参照すること。

イ 提案書受付期間

令和９年２月１日（月）から令和９年２月 26 日（金）まで

ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、書留郵便に限る。）により提出すること。

エ 提出先

「第８－６問合せ先」に記載のとおり。

（７） 最優秀提案者の選定、優先交渉権者等の決定及び公表

提出された提案書類について、総合文化センター等跡地活用事業審査委員会において総合的に評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。市は、総合文化センター等跡地活用事業審査委員会の審査を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果を令和９年３月に公表する。

（８） 基本協定の締結

市は、令和９年４月に選定事業者と基本協定を締結する。

（９） 基本契約の締結

市は、令和９年４月に選定事業者と基本契約を締結する。

（１０）建設工事請負契約の締結

市は、令和９年５月に建設工事請負契約の仮契約を締結する。なお、仮契約は、令和９年６月の議会議決を得たときに本契約となる。

（１１）業務委託契約の締結

市は、令和９年６月に設計業務委託契約及び工事監理業務委託契約を締結する。

（１２）土地売買契約の締結

市は、売却対象面積及び公共施設部分と民間収益施設部分の面積割合等を確定した上で、土地売買契約を締結する。

4　応募者の資格等

（1） 応募者が備えるべき資格

ア 応募者の構成等

本事業への応募者は、複数の企業で構成されるグループとし、代表企業及び構成企業により構成すること。また、参加表明書提出時に民間収益事業者の企業名の提出は必須としないが、事業の業種、業態、規模感等を明らかにすること。

応募者は、他の応募者の代表企業及び構成企業になることはできない。

応募者は、構成企業以外の者に業務の一部を委託し、又は請け負わせることができる。この場合、当該企業を協力企業又は再委託先として提案書に明示し、担当業務、資格及び実績を示すこと。主要な業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。協力企業又は再委託先の変更は、市の事前承認を得るものとする。

代表企業は、応募グループを代表して市との連絡調整、提出書類の取りまとめ、提案期間中の構成企業間の調整を行うものとする。

構成企業の変更は原則として認めないが、市がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

同一の者が複数の業務を兼ねて行うことを妨げない。ただし、同一の者又はその者の子会社又は親会社が、建設業務を行う者と工事監理業務を行う者を兼ねることはできない（「子会社」とは、会社法第２条第３号及び会社法施行規則第３条の規定による子会社をいい、「親会社」とは、会社法第２条第４号及び会社法施行規則第３条の規定による親会社をいう。以下同じ。）。

イ 市内事業者の参画

市内事業者の参画は、市の地域経済の活性化につながることから、より多くの参画を期待する。評価方法については、「優先交渉権者選定基準書」に示す。

なお、ここでいう市内事業者は稲沢市内に本社（本店）又は支店（営業所）を有するものとする。

ウ 応募者の参加資格要件（共通）

次のいずれかに該当する者は、応募者になれない。ただし、民間収益事業者は（ウ）及び（エ）については、この限りではない。

（ア） 法人でない者

（イ） 地方自治法施行令第 167 条の４第１項の規定に該当する者

（ウ） 設計企業・工事監理企業・建設企業で、市の建設工事、測量・建設コンサルタント等業務の入札参加資格者名簿に登録していない者

※市の入札参加資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。

（エ） 維持管理企業・運営企業で、市の物品・委託役務等の入札参加資格者名簿に登録がない者

※市の入札参加資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。

（オ） 参加表明書の受付締切日から提案書類の提出締切日までの間において、市から入札参加資格停止の措置を受けている者

（カ） 会社更生法第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生計画が認可された者（建設業務を行う者にあっては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評

価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者）を除く。）

（キ） 民事再生法第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生計画が認可された者（建設業務を行う者にあっては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者）を除く。）

（ク） 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

（ケ） 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である法人

（コ） 子会社又は親会社が(オ)から(ク)までのいずれかに該当する法人

（サ） 総合文化センター等跡地活用事業 審査委員会の委員が属する企業又はその企業の子会社若しくは親会社

（シ） 市が本事業についてアドバイザリー業務を委託している日本工営都市空間株式会社並びに同社の子会社又は親会社

エ 応募者の参加資格要件（業務別）

設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業は、上記ウの要件に加え、次の（ア）から（オ）までの要件のうち、それぞれ該当するものを全て満たすこと。

稲沢市競争入札参加有資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。

民間収益事業者は、次の（カ）の要件を全て満たすこと。

（ア） 設計企業

設計業務を行う者は、次のａ及びｂの要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、ａの要件は全ての者で該当し、ｂの要件は１者以上が該当すること。

ａ 建築士法第 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。

ｂ 平成28年４月１日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積1,000㎡以上の公共施設の基本設計及び実施設計実績（新築工事、元請に限る。）を有すること。また、公共施設の基本設計及び実施設計の実績（施設種類・規模等は問わない。）を有する者を、設計業務の責任者として配置すること。

（イ） 工事監理企業

上記（ア）の設計企業と同等の要件で工事監理業務の実績を有すること。ただし、ｂに示す設計業務の責任者の配置に関する要件は含まないものとする。

（ウ） 建設企業

建設業務を行う者は、次のａからｃまでの要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、ａ及びｂの要件は全ての者で該当し、ｃの要件は１者以上が該当すること。

ａ 建設業法第 15 条の規定に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。

ｂ 市の競争入札参加有資格者名簿において、業種「建築一式工事」に登録され、「等級区分Ａランク」であること。ただし、稲沢市に本社を置く者については、「建築一式工事」に登録され、かつ「等級区分Ａランク」を有する者と構成して参加する場合に限り、「建築一式工事」への登録条件は免除とし、関連業種の登録での企業の参画を認める。

ｃ 平成28年４月１日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した建設業務で、延床面積1,000

㎡以上の公共施設の施工実績（新築工事、元請に限る。）を有すること。また、共同企業体の構成員として履行した実績も認めるが、その出資割合が請負金額の 10 分の２以上で、その内容が契約書の写しの提出等で証明できる場合に限る。

（エ） 維持管理企業

平成 28 年４月１日から参加表明書の受付締切日までの間に、１年以上の複合公共施設の維持管理実績を有していること。なお、維持管理企業が複数の場合は、そのうちの１者以上が該当すること。

※複合公共施設の定義：本事業で導入する機能を１機能以上含む公共施設

（オ） 運営企業

平成 28 年４月１日から参加表明書の受付締切日までの間に、１年以上の複合公共施設の運営実績を有していること。なお、運営企業が複数の場合は、そのうちの１者以上が該当すること。

（カ） 民間収益事業者

民間収益事業の実施に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。また、民間収益事業者は、提案する事業を確実に実施できる事業実績、資金調達能力及び財務基盤を有すること。民間収益施設Ａのうちマンション業務に関する業務を実施する者は、同種事業の企画、開発、建設又は販売等の実績を示すとともに、事業収支計画、資金調達計画及び事業継続方針を提出すること。

オ 財務状況の確認

代表企業及び全ての構成企業は、各法人単体の直近３事業年度分の決算関係書類を提出すること。決算関係書類は、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表その他これらに準ずる書類とする。市は、財務状況の確認に必要があると認める場合、追加資料の提出又は内容の説明を求めることがある。

（２） 参加資格の確認等

ア 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

イ 参加資格要件の喪失

参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として応募者の参加資格を取り消すものとする。ただし、以下の場合において、記載の要件を満たした場合は、引き続き有効とする。

（ア） 参加資格要件の確認基準日から応募及び提案に係る書類の提出日の前日までに参加資格要件を喪失した場合

応募者のうち、１ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績をもつ新たな法人を応募グループとして加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案書の提出までに市が認めた場合、応募を認めることとする。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本募集要項に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。また、構成企業等の変更を認める場合は、変

更後の応募グループが参加資格要件を満たし、当初の提案内容及び履行能力が実質的に維持され、審査の公平性及び競争性を損なわないことを条件とする。

なお、喪失法人が代表企業であった場合であっても、代表企業の変更は認めないものとする。ただし、参加資格喪失その他やむを得ない事情があり、市が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

（イ） 応募及び提案に係る書類の提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記（ア）と同様とする。ただし、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

5　事業提案の審査及び優先交渉権者の決定に関する事項

（１） 事業提案の審査

市は、審査に係る公平性、透明性及び客観性を確保するため、学識経験者等で構成する総合文化センター等跡地活用事業審査委員会を設置する。総合文化センター等跡地活用事業審査委員会は、自ら定める優先交渉権者選定基準書に従って事業提案の審査を行う。委員は、優先交渉権者選定基準書に示すとおりである。なお、審査委員に関して、人事異動等があった場合は、後任者を委員として選任する。

（２） 優先交渉権者選定基準

詳細は、優先交渉権者選定基準書に示す。

（３） 優先交渉権者の決定

応募者から提出された提案書類について、総合文化センター等跡地活用事業審査委員会が審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。市は、当該選定結果を踏まえ、最も優れていると認めた応募者を優先交渉権者として、次点交渉権者とともに決定する。

市は、優先交渉権者と協議を行い、協議が整った場合には、優先交渉権者と基本協定を締結する。

その後、基本協定に基づき、市は、選定事業者との間で基本契約を締結するとともに、DBO 事業者との間で設計業務委託契約、建設工事請負契約及び工事監理業務委託契約を、民間収益事業者との間で土地売買契約その他必要な契約を締結する。

（４） 審査結果の公表

市は、優先交渉権者の決定後、審査結果を速やかに市ホームページ等で公表する。

（５） 優先交渉権者を決定しない場合

市は、事業者の募集、評価及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない場合、又はいずれの応募者も優先交渉権者選定基準を満たさない場合等により、本事業を DBO 事業及び民間収益事業として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

（６） 応募者が 1 者のみであった場合

本事業に対する応募者が１者のみであった場合は、「第２－３　募集及び選定手続等」に示す事項に

基づき、当該応募者の審査を行う。審査委員の評価結果において技術評価点が配点の６割以上であり、かつ、提案内容により事業契約の目的を十分に達成できると判断できるときは、当該応募者を優先交渉権者として選定することの可否を決定する。

（７） 著作権

応募者から提出された提案書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、市は、本事業に関する公表時及びその他市が必要と判断した場合には、優先交渉権者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できる。また、優先交渉権者以外の応募者の提案書類については、本事業に関する公表を目的として、提案書類の一部を無償で使用できる。なお、提出を受けた書類は返却しない。

（８） 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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

6　予定価格

本事業の予定価格は、次のとおりとする。なお、開業準備業務は当該金額には含まれない。

予定価格：　　金　2,420,000,000 円　　（うち消費税相当額　220,000,000 円）

第３ 選定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　事業契約に関する基本的な考え方

市は、優先交渉権との契約交渉を踏まえ、選定事業者又はその構成企業との間で各契約を締結する。

なお、優先交渉権者選定日の翌日から事業契約締結日までの間、優先交渉権者に選定された応募者の構成企業が応募資格を欠くに至った場合、市は選定事業者と事業契約を締結しない場合がある。

２　本事業で予想されるリスクとリスク分担の基本的な考え方

（１） リスク分担の基本的な考え方

本事業においては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 12 年総理府公示第 11 号）に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する。」との考えに基づきリスクを分担する。リスクを最もよく管理することができる者とは、業務を担う当事者であると考えられることから、市が行う業務に係るリスクは市が負担し、事業者が担う業務に係るリスクは事業者が負担することを原則とする。ただし、不可抗力などの当事者の責に帰すことのできないリスクについては、この限りでない。

（２） 本事業で予想されるリスクと責任分担

本事業で予想されるリスクについて、発注者と事業者の責任分担概略を別紙「リスク分担表（案）」に示す。ただし、本募集要項におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由及びこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。詳細については、募集公告時に公表する基本契約書（案）に定め、最終的に基本契約書で確定する。

（３） リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又はDBO事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及びDBO事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法の詳細については、事業契約において定めるものとする。

３　業務品質の確保

（１） 提供されるサービスの水準

選定事業者は、事業期間中、要求水準を満たす内容のサービスを提供することが求められる。

本事業の対象となる新施設に要求する性能及び業務のサービス水準は、本募集要項等において示すものとする。

（２） 選定事業者による業務品質の確保

選定事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、選定事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。

（３） 市による事業の実施状況のモニタリング

市は、選定事業者が基本契約書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に定められた要求水

準が達成されていることを確認するとともに、業務の実施状況等を把握するために、モニタリングを行う。モニタリングに必要な費用のうち、市が実施するモニタリングに係る費用は、原則として市が負担する。市が実施するモニタリングに必要となる書類の作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。現時点で想定しているモニタリングの実施時期等は次のとおりである。

ア 設計段階

市は、設計期間中、選定事業者が行う設計業務が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていることを確認する。

イ 建設段階

市は、工事期間中、定期的に選定事業者の実施する施工内容及び工事監理の状況を確認する。また、市が要請した場合には、選定事業者は施工内容の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

工事完成・施設引渡し時に、選定事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。この際、市は、新施設の状態が要求水準書等に定められた要求水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果、要求水準書等に定められた要求水準を満たしていない場合には、市は補修又は改造を求めることができる。

ウ 維持管理及び運営段階

市は、選定事業者が行う維持管理及び運営業務が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていることの確認を定期的に行うとともに、選定事業者の財務状況についても確認する。

市は、民間収益事業者の実施する民間収益事業の状況について、要求水準書に定められた内容に沿って実施されているか否かについての確認を定期的に行う。

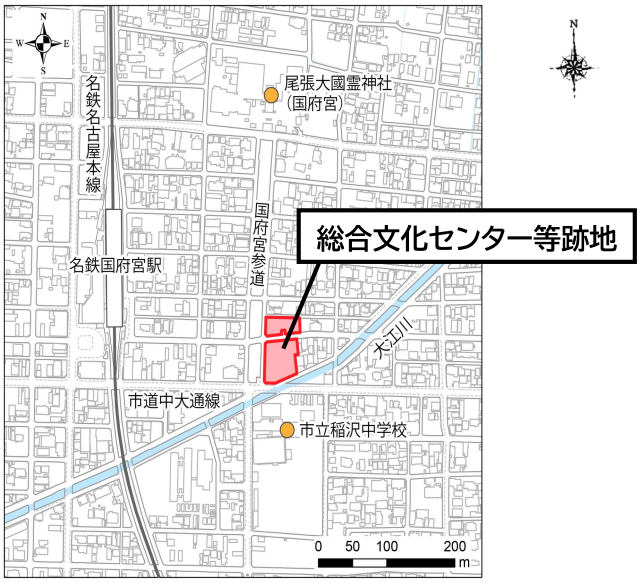
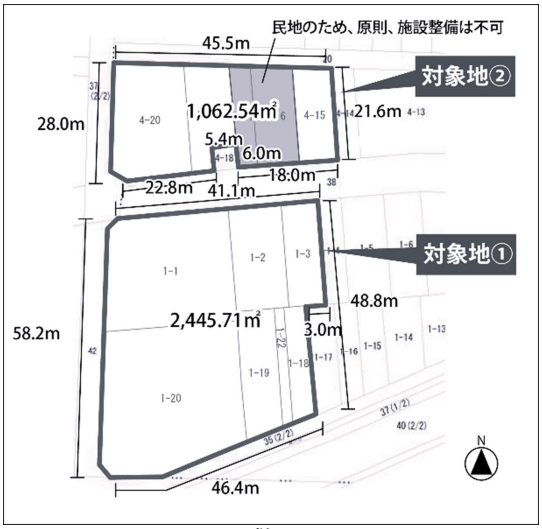
（4） モニタリング結果についての対応

モニタリングの結果、選定事業者の実施する業務内容や民間収益事業の内容が、要求水準書等に定められた要求水準を満たしていないことが判明した場合には、市は業務内容等の速やかな改善を求める。加えて、公共施設においては、サービス対価（施設の性能、機能又は提供状況に着目して支払われる対価）は、要求水準書に定める水準が満たされない場合には、その未達の内容及び程度に応じて、減額その他の調整を行うことがある。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

第４ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

１　各施設の前提条件に関する事項

立地条件は以下のとおりである。

	対象地①　総合文化センター跡地部分	対象地②　北側駐車場部分
所在地	稲沢市国府宮三丁目１番 1、2、3、18、19、20、22	稲沢市国府宮三丁目４番 15、16、17、19、20
敷地面積	2,445.71 ㎡	1,062.54 ㎡
区域区分	市街化区域	
敷地所有者	稲沢市（稲沢市国府宮三丁目４番 16、17 は民有地）	
道路	北側道路 8.0m、西側道路 6.0m、南側道路 14.7m 及び 6.0m	
交通アクセス	名鉄国府宮駅から徒歩４分	
位置及び敷地図	 図　対象地位置図  図　敷地図	
用途地域	種別：商業地域	種別：第一種住居地域
	建蔽率(%)：80	建蔽率(%)：60
	容積率(%)：500	容積率(%)：200
	建物の高さ制限：無　　外壁後退の規制：無	
その他	稲沢市国府宮三丁目１番 19 地内に浄化槽（廃止済）が残置されている。 詳細は要求水準書に示す。	

（１）公共施設

「第１－１－（４）－ア－（ア）」のとおり。

（２）外構施設

「第１－１－（４）－ア－（イ）」のとおり。

（３）民間収益施設

ア 提案を期待する施設

民間収益施設Ａは、マンション機能を必須とする。併せて、民間収益施設Ａ及びＢにおいては、本事業のコンセプト並びに市が策定した『稲沢市都市計画マスタープラン』等の上位計画における考え方と合致し、地域全体のにぎわいの創出や活性化に寄与する施設、交流人口の拡大及び定住人口の拡大に寄与する施設、市民や観光客が気軽に集うことで、人と施設、人と人を結び、稲沢の魅力を市内外へと発信する施設の提案を期待している。

民間収益施設の配置及び建築形態については、公共施設との分棟方式又は合築方式のいずれも提案可能とする。ただし、いずれの場合も、公共施設との機能連携、利用者動線、外構・広場等の一体性、管理区分及び権利関係の明確化に配慮すること。

イ 提案を認めない施設

(ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条に規定される風俗営業や性風俗関連特殊営業に供する施設

(イ) 興行場法第１条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

(ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数の者が出入りする施設

(エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

(オ) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

ウ 売却条件

(ア) 売買価格

提案書において提案した売買価格をもとに、市と協議のうえで、売買価格を設定し、土地売買契約書にてこれを約定する。支払い方法等についても、土地売買契約書に定めるものとする。

なお、売買価格は、以下に示す最低売買単価を超える金額とする。

最低売買単価（円／㎡）	201,000 円/㎡

(イ) 契約時期

土地売買契約書は、売却対象面積及び公共施設部分と民間収益施設部分の面積割合を確定した上で締結する。なお、確定面積が提案時の想定面積と異なる場合の売買代金は、提案された単価その他土地売買契約書案に定める方法により調整する。測量、分筆、境界確認、登記、契約不適合及び既存埋設物等の取扱いは、土地売買契約書に定める。

(ウ) その他留意事項

本事業に係る一切の事業契約及び登記等の費用は、民間収益事業者が負担するものとする。

2　土地の使用に関する事項

対象地は原則として市の所有地とするが、稲沢市国府宮三丁目４番 16 及び 17 は民有地である。

事業者は本事業の実施に必要な範囲において、市と協議の上、関係法令及び市の手続に基づく許可を得た場合に限り、当該土地の一部について売却を受け、これを使用することができるものとする。

3　施設の改良要件等

新施設及び構造に係る要件等の詳細については、要求水準書等において示すものとする。

DBO 事業者は、本事業の用に供するため、公共施設の設計・建設期間中は事業用地のうち公共施設及び外構施設の整備用地を使用することができる。

第５ 事業契約等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

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は、誠意を持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、事業契約に規定する具体的措置によることとする。

また、事業契約等に関して紛争が生じた場合は、名古屋地方裁判所一宮支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第６ 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

本事業において事業の継続が困難となった場合には、次の措置を執ることとする。

１　選定事業者に契約不履行の懸念等が生じた場合

選定事業者の提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約に定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求めることができる。

選定事業者が当該期間内に修復することができなかった場合は、市は事業契約を解除することができるものとする。

また、選定事業者を構成する企業について破産その他事業継続困難事由が生じた場合、市は代替企業の提案及び履行体制の再構築を求めることができる。

なお、詳細については募集公告時に公表する基本契約書（案）において規定する。

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、その責任の所在による改善等の対応方法に従う。

なお、事業期間の終了又は契約解除に際し、選定事業者は、施設、設備、什器・備品、図書、データ、利用者情報及び業務ノウハウ等について、市又は市が指定する者に円滑に引き継ぐこと。

第７ 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

選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又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。なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していないが、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市と選定事業者で協議するものとする。

２　財政上及び金融上の支援

選定事業者が本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、市は選定事業者がこれらの支援を受けることができるよう努める。

３　その他の事項

市が支払う設計・建設等に係る対価の一部は、国庫交付金をもって充当することを予定しているので、選定事業者は市の申請手続に協力するものとする。

第８ その他事業の実施に関して必要な事項

1　議会の議決

事業契約等に係る債務負担行為の設定に関する議案は、令和８年９月に市議会定例会において議決された。

また、建設工事請負契約の締結に関する議案は、令和９年６月に市議会定例会に提出する予定である。

2　提案に伴う費用負担

参加表明書及び提案書類の作成・提出など、応募者の提案に係る費用は、全て応募者の負担とする。

市は、やむを得ない事情がある場合、募集及び選定手続を中止し、延期し、又は変更することができる。この場合、市は、その内容及び理由を市ホームページ等で公表する。応募者が提案に要した費用について、市は負担しない。

3　情報公開及び情報提供

市は、市ホームページ等を通じて、本事業に関する情報を適宜提供する。

4　公正な応募の確保

応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に違反する行為を行ってはならない。

5　本事業に係るアドバイザー

本事業に係る市のアドバイザーは、以下のとおりである。

・ 日本工営都市空間株式会社

6　問合せ先

担当部署：稲沢市 市民福祉部 地域協働課
住　　所：〒492-8269　愛知県 稲沢市稲府町１
電　　話：0587-32-1146（直通）
電子メール　：chiik@city.inazawa.aichi.jp

別紙　リスク分担表

リスク負担者が市及び事業者の両方となっているリスクについては、基本契約書(案)に示す。

１．共通事項

（凡例：「○」主たる負担者、「△」協議の上決定）

リスクの種類	リスクの内容		負担者	
			市	事業者
計画変更	市等の行政機関からの指示又は行政指導の指示による事業内容・用途の変更に関するもの		○	－
	上記以外の事業者が実施する計画変更に関するもの		－	○
施策変更	市の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの		○	－
公募書類	募集要項等の誤りによるもの		○	－
資金調達	市が必要な資金を調達できない場合		○	－
	選定事業者が必要な資金を調達できない場合		－	○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの		○	－
税制度の変更	税制度の改正による、選定事業者の収支の影響	法人税の変更によるもの	－	○
		本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減	○	－
		市の支払うサービス対価に係る消費税の変更によるもの	○	－
		公共施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○	－
許認可の遅延等	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの		○	－
	上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		－	○
住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び市からの提示条件に関する住民運動等		○	－
	上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民運動等		－	○
契約締結	市の責めにより事業契約が締結できない場合		○	－
	事業者の責めにより事業契約が締結できない場合		－	○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、DBO 事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能		△	△
事業継続措置	代表企業又は構成企業の倒産、民事再生、会社更生、事業譲渡等により、業務の継続に支障が生じる場合		－	○
	同等以上の能力を有する代替企業を確保できない場合		－	○
	代替企業の承認、指定管理者の変更等に係る市の手続に通常必要な期間		○	－

２．設計・建設段階

（凡例：「○」主たる負担者、「△」協議の上決定）

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
測量調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	―
	選定事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの	―	○
土壌汚染	市が事前に公表した資料に明示されているもの	―	○
	市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染が発見された場合	○	―
埋蔵文化財	市が事前に公表した資料に明示されているもの	―	○
	市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	―
埋設物（埋蔵文化財を除く）	市が事前に公表した資料に明示されているもの	―	○
	市が事前に公表した資料からは予見できない埋設物が発見された場合	○	―
用地	市が事前に公表した資料に明示されているもの	―	○
	市が事前に公表した資料からは予見できない地中障害物等が発見された場合	○	―
設計	設計の不備、誤り等によるもの	―	○
設計変更	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による設計変更に伴うもの	○	―
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの	―	○
建設工事の遅延・未完工	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事の遅延や未完工	○	―
	不可抗力による建設工事の遅延や未完工	△	△
	上記以外の事由による建設工事の遅延や未完工	―	○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	△※1	△※1
建設工事費	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	―
	不可抗力による建設工事費の増大	△	△
	上記以外の要因による建設工事費の増大	―	○
性能	市の要求する性能に達しない場合の改善リスク、その他損害に関するリスク	―	○
工事監理	工事監理の不備、誤り等によるもの	―	○
第三者等への賠償	建設工事の施工により、第三者に損害を及ぼした場合における、損害賠償責任の発生	―	○
	建設工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、第三者に損害を及ぼした際の賠償金支払義務の発生（ただし、選定事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものを除く。）	△	―
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設工事費の増加	―	○

※１　物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は、一定調整する。サービス対価改定の基準日は、募集要項等を公表する日とし、建設に係る資材費等の物価変動の指標は「一般財団法人建設物価調査会-事務所 RC（名古屋）」とする

３．維持管理及び運営段階

（凡例：「○」主たる負担者、「△」協議の上決定）

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
施設瑕疵	新施設の引渡後、構造耐力上重要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、10 年以内に隠れた重大な瑕疵が見つかった場合	―	○
	新施設の引渡後、構造耐力上重要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、11 年以降に隠れた重大な瑕疵が見つかった場合	○	―
性能	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するもの	―	○
物価変動	維持管理及び運営期間中のインフレ・デフレ	△※2	△※2
業務費の変動	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する業務費の変動	○	―
	不可抗力に起因するもの	△	△
	上記以外の要因による業務費の変動	―	○
光熱水費変動	維持管理等期間中の光熱水費の変動	△※2	△※2
自主事業	自主事業の実施に係る全てのリスク	―	○
施設・備品の損傷･盗難等	不可抗力に起因する損傷等	△	△
	選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等	―	○
	上記以外の要因による損傷等	○	―
債務不履行	サービス水準の未達、その他の事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害	―	○
	支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	―
支払遅延・不能	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	―
第三者等への賠償	選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音、振動、臭気等の発生による賠償	―	○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	―
施設明渡	施設移管手続に伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続に伴う損益等	―	○
	事業期間終了時における要求水準の保持	―	○※3

※２ 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は、一定調整する。サービス対価改定の基準日は、募集要項等を公表する日とし、維持管理及び運営に係る労務費等の物価変動の指標は「地域別最低賃金-愛知県」と、光熱水費に係る物価変動の指標は、「消費者物価指数-光熱水費」とする。

※３ 経年による施設・設備・備品の劣化は事業者リスクから除外する。