

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業

募集要項

令和6年12月27日

令和7年1月31日修正

令和7年2月7日修正

田 原 市

目 次

1	募集要項の定義	1
2	本事業の概要	2
	(1) 事業名称	2
	(2) 対象となる公共施設等の種類	2
	(3) 公共施設等の管理者	2
	(4) 事業目的	2
	(5) 公共施設等の立地条件及び規模	3
	(6) 事業範囲	4
	(7) 事業方式	5
	(8) 事業期間	6
	(9) 事業スケジュール（予定）	6
	(10) 事業期間終了後の措置	6
	(11) 事業者の収入に関する事項	6
	(12) 事業に必要な根拠法令等	7
	(13) 市が実施する業務	7
3	応募に関する事項等	8
	(1) 応募者の参加資格要件等	8
	(2) 応募者の参加資格確認基準日	10
	(3) 応募者の構成員等の変更	10
	(4) 応募に係る留意事項等	10
	(5) 提案上限価格	11
2)	提案価格と評価用提案価格	12
	(6) 提案価格等に係る消費税等の取扱い	12
4	事業者の選定及び選定の手順	13
	(1) 事業者選定の方法	13
	(2) 選定の手順及びスケジュール（予定）	13
	(3) 公募手続き等	13

5	優先交渉権者の決定等	17
(1)	審査委員会の設置	17
(2)	審査手順	17
(3)	提案内容に関するヒアリング等の実施	18
(4)	優先交渉権者の決定・公表	18
(5)	審査結果の通知及び公表	18
(6)	事業者の選定	19
(7)	事業者を選定しない場合	19
6	契約に関する事項	20
(1)	基本協定の概要	20
(2)	特別目的会社の設立等	20
(3)	事業契約の締結	20
(4)	議会の議決	21
(5)	契約保証金の納付等	21
7	事業実施に関する事項	22
(1)	サービス購入料の支払い	22
(2)	保険	22
(3)	市と事業者の責任分担に関する考え方	22
(4)	事業契約上の債権の取り扱い	23
(5)	土地及び施設の使用等	23
(6)	誠実な業務遂行義務	23
(7)	業務の委託等	23
(8)	資格者の配置	23
(9)	モニタリング	24
(10)	法制上及び税制上の措置に関する事項	24
(11)	財政上及び金融上の支援に関する事項	24
(12)	その他事業実施に際して必要な事項	24
8	提出書類	25
(1)	説明会等に参加する際の提出書類	25
(2)	募集要項等に関する質問の際の提出書類	25
(3)	資格審査時の提出書類	25

（４）資格審査通過後に参加を辞退する場合の提出書類	26
（５）競争的対話の実施時の提出書類	26
（６）事業提案書提出時の提出書類	26
９ その他	29
（１）情報の提供	29
（２）事業契約に違反した場合の取り扱い	29
（３）特定事業の選定の取り消し	29
（４）市の担当窓口	29

添付資料等

別紙１ サービス購入料について

別添書類

- 別添書類１ 要求水準書
- 別添書類２ 事業仮契約書（案）
- 別添書類３ 基本協定書（案）
- 別添書類４ 事業者選定基準
- 別添書類５ 様式集

募集要項では、以下のように用語を定義する。

- 【P F I 法】：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 1 1 年法律第 1 1 7 号）をいう。
- 【P F I 事業】：P F I 法に基づく事業をいう。
- 【公共施設等の管理者】：本事業を P F I 事業として民間事業者を実施させようとする公的主体をいう。
- 【事業者】：本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【応募企業】：施設の設計、建設及び維持管理・運営の能力を有し、本事業に参加する単独の企業をいう。
- 【応募グループ】：施設の設計、建設及び維持管理・運営の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- 【構成員】：応募グループを構成する企業をいう。その全てが特別目的会社に必ず出資し、出資は構成員のみとする。
- 【協力会社】：応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者をいう。
- 【応募者】：応募企業又は応募グループ及び協力会社をいう。
- 【応募各社】：応募企業、応募グループの構成員及び協力会社のそれぞれの企業をいう。
- 【資格審査通過者】：参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した応募者をいう。
- 【審査委員会】：P F I 事業実施に必要な事項の検討及び事業提案書の審査を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
- 【優先交渉権者】：審査委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
- 【特別目的会社】：本事業の実施のみを目的として優先交渉権者により設立される会社をいう。S P C（Special Purpose Company）ともいう。
- 【基本方針】：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 1 2 年 3 月 1 3 日総理府告示第 1 1 号）をいう。
- 【実施方針等】：実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針、要求水準書（案）及びその添付書類をいう。
- 【募集要項等】：公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
- 【事業提案書】：資格審査通過者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
- 【本公園】：田原市芦ヶ池農業公園をいう。
- 【本施設】：本事業で、事業者が事業用地において設計、建設等を行う施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。改修対象となる既存施設及び新たに整備する新施設の総称をいう。
- 【新施設】：本事業で新たに整備する施設をいう。事業者の提案により公共施設等として整備する施設も含む。
- 【既存施設】：本公園内に既に設置されている施設のうち、本事業にて新施設を整備しない

施設をいう。なお、提案により一部の施設、設備は解体・撤去となるため、その対象施設が異なる。

【サービス購入料】：本施設の設計、建設、開園準備、維持管理及び運営業務に係るサービスの対価として市が事業者に対して支払う料金をいい、本施設の設計、建設業務に係る費用、維持管理業務に係る費用及び運営業務に係る費用で構成される。

【基幹事業】：本公園において事業者が必ず実施する事業であり、サービス購入料の支払い対象範囲に含むものをいう。対象となる業務内容は、要求水準書にて定める施設整備、開園準備、維持管理及び運営業務（ただし、附帯事業を除く）をいう。

【附帯事業】：本公園を用いて事業者が必ず実施する事業であり、サービス購入料の範囲に含まれないものをいう。対象となる具体的な業務内容は事業者の提案により定められる。

【自主事業】：本施設を用いて事業者が実施できるものであり、サービス購入料の範囲に含まれないものをいう。事業の実施は事業者の任意により、また内容は事業者の提案により定める。

【民間提案事業】：本公園において事業者が整備する工作物等（建築物や施設にあたるものは不可）上で、事業者が任意で実施するものをいう。事業に係る全ての費用を事業者が負担し、内容は事業者の提案による。

【市ホームページ】：本事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、第8の4に示す。

1 募集要項の定義

この募集要項は、田原市（以下「市」という。）が、P F I 法に基づき、令和 6 年 1 2 月 2 7 日に特定事業として選定した田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集及び選定を行うに当たって、本事業への参加希望者を対象に交付するものである。なお、この交付は、市ホームページでの公表をもって代えることとする。

本事業の基本的な考え方については、令和 6 年 9 月 4 日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等については、実施方針に関する質問回答、意見及び提案を反映している。従って、応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

また、別添書類の田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）、田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業 事業仮契約書（案）（以下「事業仮契約書（案）」という。）、田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）、田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業 事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）及び田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業 様式集（以下「様式集」という。）は、この募集要項と一体のものとする。

なお、募集要項等と実施方針等及び実施方針に関する質問回答に相違のある場合は、募集要項等に規定する内容を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等に関する質問回答及び募集要項等に関する質問回答によることとする。

2 本事業の概要

(1) 事業名称

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業

(2) 対象となる公共施設等の種類

農業公園

(3) 公共施設等の管理者

田原市長 山下 政良

(4) 事業目的

本市は、愛知県東三河南部の渥美半島に位置し、全国有数の農業地帯としてトップクラスの農業算出額を誇り農業発展の先駆的役割を担ってきている。また、景勝地である伊良湖岬や太平洋岸に多くのサイクリストやライダー、サーファー、釣り客などが訪れる観光地でもある。

田原市芦ヶ池農業公園（以下、「本公園」という）は、本市における魅力ある農業の実現ならびに豊かな農村生活を創造するための拠点として平成7年4月に開園し、①都市と農村の交流の場をつくる②地域農業者の技術・情報・研修の場をつくる③新たな地域産業・地域農畜産品を振興する④安らぎのある健康的な農村環境をつくる、といった取組を進めてきたところである。また芦ヶ池の外周は、“農村と都市を結ぶふれあいの水辺”をテーマとして整備され、散策やサイクリングなどのレクリエーションに活用されてきた。

本公園は、これまで「サンテパーク田原」の愛称で、市内外から、乳幼児から高齢者までの全ての世代の人々に愛されてきたが、開園約30年を経過したことで、施設の老朽化が進んでおり、例えば施設バリアフリー化への対応が不十分である等、運営や管理等の諸点において課題が生じてきている。

「第2次田原市総合計画（令和6年3月策定）」の将来都市構造においては、本公園を観光・交流の核となる拠点として魅力の向上を図ることを定めている。また本市の骨格を形成する国道42号及び国道259号と高規格道路としての役割が期待される国の構想路線「渥美半島道路」から、本公園が渥美半島の大型休憩ポイントとなることへの期待もある。

これらを踏まえ、新たな農業公園には、近年の農業を取り巻く状況から「先進技術」、「食育」及び「花育」といった新たな視点を取り入れ、本公園のこれまでの取組をより一層の魅力向上を図ることとする。そして、「農業をテーマに新しい価値の創造」を体感し共有できる公園として、質の高いサービスを提供し、より多くの利用者呼び込み、交流人口・関係人口の拡大に繋げることを目的に、本公園を再整備することとする。

また、本公園を再整備する手法として、民間の経営能力及び技術的能力を活用する P F I 事業を導入することとし、設計、建設、維持管理を一体として行うことによるサービス水準の一層の向上を図るものとする。本公園は目的型施設としての性質を高める必要があると認識しており、これら目的型施設としての魅力向上について、特に事業者からの提案に期待するところである。

(5) 公共施設等の立地条件及び規模

1) 立地に関する事項

①所在地	愛知県田原市野田町芦ヶ池地内外	
②敷地面積	約 120,000 m ²	
③周辺状況	北側	林地
	東側	農地
	西側	農地
	南側	池
④用途地域	市街化調整区域	
⑤その他地域地区	三河湾国定公園第3種特別地域、農用地（一部）、 地域森林計画対象民有林（一部）	
⑥建ぺい率／容積率	20% / 60%	
⑦その他	土砂災害警戒区域（土石流）（一部） 山崎遺跡（一部）	

2) 施設要件に関する事項

本施設の整備に係る方針は次のとおりである。詳細は、要求水準書（案）を参照すること。

	建物名	指定/提案	内 容
基幹施設	農林漁業体験実習館（サラダ館）	提案可	新築建替もしくは改修の提案可
	マーケット	提案可	同 上
	マーケットピロティ	提案可	同 上
	レストラン	提案可	同 上
	レストラン倉庫	提案可	同 上
	レストラン厨房・通路	提案可	同 上
	喫茶室	提案可	同 上
	喫茶コーナー喫煙室	提案可	同 上
	休憩販売所	提案可	同 上
体験施設	新体験工房	指定（改修）	改修を指定
	体験工房式番館	指定（改修）	同 上
ドーム施設	全天候型多目的広場	指定（改修）	改修を指定（増築）
農業施設	温室(3棟)	指定（改修）	改修を指定（移設可）

	建物名	指定/提案	内 容
飼育施設	ポニー舎	指定（撤去）	（解体撤去）
	小動物園（兎小屋）	指定（撤去）	（解体撤去）
	小動物園（鶏小屋）	指定（撤去）	（解体撤去）
	堆肥舎	指定（撤去）	（解体撤去）
屋外遊具	ミニアスレチック	指定（改修）	改修を指定（移設可・増設可）
	野菜の遊具	指定（改修）	同 上
	ふれあい広場	提案可	新規整備もしくは改修の提案可
	水遊び広場	提案可	解体撤去し再整備又は改修提案可
	あひる池	指定（改築）	（埋立後、駐車場等として整備）
アメニティ施設	便所 1：ドーム横	指定（改修）	改修を指定
	便所 2：バス駐車場横	指定（改修）	同 上
	便所 3：南公園	指定（改修）	同 上
	屋外休憩所	指定（撤去）	解体撤去し再整備又は改修提案可
管理施設	倉庫	指定（改修）	改修を指定（移設可）
	自転車倉庫	指定（改修）	同 上
インフラ施設	サイン	指定（新規）	再整備
	駐車場	指定（増設）	増設
	受水槽・キュービクル	指定（改修）	置き換え・更新を指定
	ウェルカムブリッジ	指定（改修）	改修を指定
	ウェルカムデッキ	提案可	解体撤去もしくは改修継続の提案可

（６）事業範囲

事業者が、P F I 法に基づき、本施設の設計、建設（新築・改修等）を行い、かつ本施設の維持管理及び運営等業務を遂行することを本事業の範囲とし、事業者が行う主な業務は、次のとおりとする。なお、具体的な業務の内容については、募集要項のほか、要求水準書、事業仮契約書（案）等を参照のこと。

１）本施設の設計及び建設に関する業務

- ・本施設整備に係る事前調査業務及びその他関連業務
- ・各種調整等支援業務
- ・本施設に係る設計及びその関連業務
- ・本施設整備及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・工事監理業務（解体・撤去、改築、改修）
- ・建設工事着手前業務
- ・建設工事中業務
- ・什器備品の調達及び設置業務
- ・完工後業務
- ・本施設の引渡し・所有権移転
- ・その他本事業を実施する上で必要な業務

2) 本施設の開園準備に関する業務

- ・休園中の施設の維持管理に関する業務
- ・本公園の維持管理・運営に関する各種準備業務
- ・リニューアルに関する広報業務

3) 本施設の運営に関する業務

- ・利用受付業務
- ・料金収受業務
- ・広報業務
- ・施設運営業務
- ・その他本施設の管理において必要となる運営業務

4) 本施設の維持管理に関する業務

- ・建築物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・什器備品保守管理業務
- ・修繕業務
- ・清掃業務
- ・植栽管理業務
- ・駐車場管理業務
- ・警備業務
- ・事業期間の終了時点検業務
- ・その他本事業を実施する上で必要となる維持管理業務

5) その他業務

- ・自主事業
- ・民間提案事業

(7) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、事業者が自らの提案をもとに、本施設のリニューアルに係る設計及び建設（新築・改修等）を行うものとする。なお、既存施設は改修後に引渡し、新施設については、市にその所有権を移転する。また、事業期間中に事業契約書に示される内容について、本施設に係る維持管理及び運営業務を行う。事業方式としては、R O (Rehabilitate Operate) + B T O (Build Transfer Operate)) により実施する。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、令和7年12月から令和29年3月までの21年3か月間（設計・建設期間、開園準備期間、維持管理・運営期間）とする。

(9) 事業スケジュール（予定）

1) 事業契約の締結	令和7年12月
2) 設計・建設期間	契約締結日～令和9年9月
3) 開園準備期間	令和9年10月～令和9年12月（3か月間）
4) 維持管理期間	令和10年1月～令和29年3月（19年3か月間）
5) 運営期間	令和10年1月～令和29年3月（19年3か月間）
（リニューアルオープン	令和10年1月）

なお、設計・建設期間の変更（延長）提案は可能とするが、その場合、開園準備期間の開始は不変とした上で、維持管理期間及び運営期間の始期を遅らせる。運営期間の開始は遅くとも4月1日とする（最大3か月（1か月単位）での変更可能）。

(10) 事業期間終了後の措置

事業期間終了後は、令和29年4月より市又は新たな維持管理・運営業務受託者が本公園の維持管理・運営業務を引き継ぐものとする。そのため、事業者は、かかる業務の継続に必要な引継業務を行うとともに、終了時の本公園の状態について市の確認を受けるものとする。

なお、事業期間終了時における要求水準については、要求水準書を参照すること。

(11) 事業者の収入に関する事項

1) 市が支払うサービス購入料

市は、事業者が行う新施設の設計、建設に関する費用及び本施設の維持管理に関する費用を、事業者の提案金額を基に決定した金額をサービス購入料として事業者に支払うものとする。

ア 設計・建設業務に係る対価

市は、事業者が本事業に要する費用のうち、本施設の設計、建設等に要する費用に相当する対価を市と事業者が締結する事業契約に定めるところに従って支払うものとする。

なお、市は、当該施設整備等費用に相当する対価のうち、募集要項等に定める一定額を設計・建設期間中に支払い、その残額を維持管理・運営期間中において均等に支払うものとする。

イ 開園準備業務に係る対価

市は、事業契約に基づき、施設整備後から供用開始までの間に、事業者が実施する本施設の開園準備に係る対価を事業者に支払うものとする。

ウ 維持管理・運営業務に係る対価

市は、事業契約に基づき、令和10年1月から事業期間終了日までの間に、事業者が実施する本施設の維持管理・運営業務に係る対価を事業者に支払うものとする。

2) 本公園について利用者から得る収入

事業者は、別途市が定める条例において上限を定められる本施設の利用料金収入を得ることができる。

3) 独立採算により行う事業に係る収入

事業者は、自らの提案により本事業の目的に合致する範囲において、附帯事業の実施により収入を得ることができるとともに、事業者の判断により任意で実施する事業（自主事業、民間提案事業）を実施し、その収入を得ることができる。

なお、任意事業の実施に伴い必要となる土地使用料及び本公園を利用した場合の施設使用料は、事業者が市に支払うものとする。

(12) 事業に必要な根拠法令等

市及び事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法及び基本方針のほか、建築基準法をはじめ必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守しなければならない。
詳細については、要求水準書を参照のこと。

(13) 市が実施する業務

本事業のうち市が実施するものは、以下のとおりである。

1) 本施設の設計及び建設（新築・改修等）に関する業務

- ・国庫交付金申請業務
- ・モニタリングの実施

2) 本施設の維持管理・運営に関する業務

- ・モニタリングの実施
- ・既存施設の修繕業務（一定基準を超えるもの）

なお、市は事業期間中の大規模修繕業務は実施しない。

3 応募に関する事項等

(1) 応募者の参加資格要件等

1) 応募者の参加要件等

応募各社は、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の要件を満たすこと。満たさない者は、応募者の構成員及び協力会社になれないものとする。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ 田原市工事請負契約等に係る入札参加停止措置要領（平成19年2月1日施行）に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更正手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）でないこと。

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第107条によりなお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法施行による改正前の商法（明治32年法律第48号）の規定による整理開始の申立てがなされている者又は整理開始を命じられている者（同法に基づく会社の整理終結の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）でないこと。

カ 優先交渉権者決定の日から事業契約締結の日までの期間において、優先交渉権者が「田原市が行う契約等からの暴力団排除に関する合意書」に基づく排除措置を受けている者でないこと

キ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託している企業及び当該企業と本アドバイザー業務において提携関係にある企業（以下「アドバイザー業務に関与する者」という。）と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

なお、本事業のアドバイザー業務に関与する者は、以下のとおりとする。

(ア) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

(イ) 弁護士法人 ほくと総合法律事務所

(ウ) 株式会社 鈴鹿

注)「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又は企業の出資の総額の100分の50を超える出資をしているものをいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

ク 本事業の審査委員会の委員が属する法人その他の団体でないこと。

2) 応募各社の参加要件

応募各社は、それぞれ次に掲げる資格要件を満たすこと。

また、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合であっても、全ての者が以下の資格要件を満たしていること。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合は、主たる業務を担う少なくとも1社がその要件を満たすこと。

ただし、建設企業においては、1つの企業が以下の資格要件の全てを満たし、他の企業は以下の資格要件のウ（7）を含む複数を満たしていること。

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 設計企業及び工事監理企業は、以下の要件を満たしていること。

（7）田原市財務規則による競争入札参加有資格者名簿に登録されていること、又は当該競争入札参加資格を有していない者で、参加表明書提出日前までに資格審査の申請を行い、事業提案書提出までに当該資格を有すると認定されたものであること。

（4）建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。

ウ 建設企業は、以下の要件を満たしていること。

（7）田原市財務規則による競争入札参加有資格者名簿に登録されていること、又は当該競争入札参加資格を有していない者で、参加表明書提出日前までに資格審査の申請を行い、事業提案書提出までに当該資格を有すると認定されたものであること。

（4）建設業法（昭和24年法律第100号）第15条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

（9）市の競争入札参加資格審査申請書に添付して提出した経営事項審査結果通知書において建築一式工事の総合評点が800点以上であること。

エ 維持管理企業は、田原市財務規則による競争入札参加有資格者名簿に登録されていること、又は当該競争入札参加資格を有していない者で、参加表明書提出日前までに資格審査の申請を行い、事業提案書提出までに当該資格を有すると認定されたものであること。

オ 運営企業は、田原市財務規則による競争入札参加有資格者名簿に登録されていること、又は当該競争入札参加資格を有していない者で、参加表明書提出日前までに資格審査の申請を行い、事業提案書提出までに当該資格を有すると認定されたものであること。

カ その他企業は、田原市財務規則による競争入札参加有資格者名簿に登録されていること、又は当該競争入札参加資格を有していない者で、参加表明書提出日前まで

に資格審査の申請を行い、事業提案書提出までに当該資格を有すると認定されたものであること。

(2) 応募者の参加資格確認基準日

参加資格の確認は、参加表明書の提出日を基準として行う。ただし、応募各社が、参加資格確認後、優先交渉権者決定前までに、上記要件を欠くような事態が生じた場合には失格とする。

(3) 応募者の構成員等の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員及び協力会社の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事象が生じた場合は市と協議を行うこととする。協議の結果、市が妥当と判断した場合は、事業提案書提出の時より以前であった場合に限り、代表企業を除く応募者の構成員及び協力会社について参加資格の確認を受けた上で、変更することができるものとする。

また、事業提案書の提出以降、契約締結までの期間における代表企業以外の構成員及び協力会社の変更については、当該変更後においても事業者の提案内容が担保されることを市が確認した場合に限り認めるものとする。

(4) 応募に係る留意事項等

1) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の市への提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとする。

2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

3) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、提案書作成者に帰属する。なお、市は、本事業における公表時及びその他市が必要と認める場合には、応募者の承諾がある場合にのみ事業提案書の全部または一部を無償で使用できるものとする。

また、応募者が、市に提出した事業提案書その他の書類（以下「提出書類」という。）は、情報公開請求の対象となり、公開・非公開の決定に当たって、市は応募者の意見を聴くものとする。

イ 特許権等

本事業に関する提案内容に含まれる特許権等の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果により生じた責任は、原則として応募者が負担するものとする。

ウ 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は、市から指示する場合を除き、認めないものとする。

エ 追加提出書類

市は、必要と認めた場合、追加的に書類の提出を要求することがある。

4) 市からの提示資料の取扱い

市が本事業に関して提供する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

5) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないものとする。

6) 虚偽の記載をした場合

応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、損害賠償の請求等の措置を講じることがある。

7) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

(5) 提案上限価格

1) 提案上限価格

本事業の提案上限価格（見込額）は、次のとおりとする。

提案上限価格 金4,155,000,000円（税抜き）

提案上限価格は、事業期間中に市が事業者を支払うサービス購入料（金利相当分除く。）を単純合計した金額（消費税及び地方消費税を含む。）に110分の100を乗じて得た金額と割賦金利相当分を合計した金額である。算定方法に関する詳細については、別紙1及び様式集を参照のこと。

2) 提案価格と評価用提案価格

工期延長及び運営開始変更に係る提案評価の公平性を確保するため応募者は、事業提案書類を提出する際、「提案価格」と「評価用提案価格」の2種類の価格を提出するものとする。両者の違いは以下のとおりである。

価格の提案に関する詳細については、事業者選定基準及び様式集を参照のこと。

提案価格	事業契約締結の前提となる金額をいう。 本施設の維持管理・運営期間について、工期延長・運営開始変更に伴う提案に関係無く、事業期間終了時期を固定（令和29年3月末）して算定される事業契約の締結において希望する金額の110分の100に相当する金額とする。
評価用 提案価格	最優秀提案者の選定にあたり、工期延長及び運営開始変更の提案に伴う公平性を保つために定量評価に用いる金額をいう。 具体的には、本施設の維持管理・運営期間を引渡日から19年3か月間と固定した場合に算定される額の110分の100に相当する金額とする。

(6) 提案価格等に係る消費税等の取扱い

事業契約の締結に当たっては、提案価格書に記載された金額（提案価格）を前提とする。よって、応募者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から消費税及び地方消費税を除いた金額を記載した提案価格書を提出すること。

4 事業者の選定及び選定の手順

(1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式を採用するものとする。

(2) 選定の手順及びスケジュール（予定）

事業者の選定にあたっては、以下の手順及びスケジュールで実施することを予定している。

日 程	内 容
令和6年12月27日	募集要項等の公表・交付
令和7年1月15日	募集要項等説明会
令和7年1月15日	現地見学会
令和7年1月17日	募集要項等に関する質問受付締切（1回目）
令和7年2月7日	募集要項等に関する質問回答の公表（1回目）
令和7年2月14日	参加表明の受付（資格審査書類の受付）
令和7年2月25日	資格審査結果の通知
令和7年3月	競争的対話の実施（1回目）
令和7年3月	競争的対話結果の公表（1回目）
令和7年4月	競争的対話の実施（2回目）
令和7年4月	競争的対話結果の公表（2回目）
令和7年7月1日	事業提案書の受付
令和7年9月頃	優先交渉権者の決定
令和7年11月頃	事業契約の仮契約の締結
令和7年12月頃	事業契約の締結

(3) 公募手続き等

1) 募集要項書等の公表

市は、本事業の公募と同時に、市ホームページにおいて、募集要項等を公表する。

2) 募集要項等に関する説明会

本事業への民間事業者の参入促進のため、以下のとおり、募集要項等に関する説明会を開催する。参加希望者は、募集要項等に関する説明会申込書（様式1-1）を令和7年1月14日（火）午後4時までに田原市農林水産部農業公園管理事務所へ提出すること（提出方法の詳細は、様式1-1を参照すること。）。なお、説明会への参加者は、1社当たり2名までとする。

① 開催日時 令和7年1月15日（水）午前11時から

(受付開始：午前10時30分から)

- ② 開催場所 田原市芦ヶ池農業公園 農林漁業体験実習館2階交流研修室
- ③ その他 説明会では募集要項等の配布は行わないので、各自持参すること。

3) 現地見学会

希望者を対象に、以下のとおり、現地見学会を開催する。現地見学会への参加希望者は、現地見学会申込書(様式1-2)を令和7年1月14日(火)午後4時までに田原市農林水産部農業公園管理事務所へ提出すること(提出方法の詳細は、様式1-2を参照すること)。なお、見学会への参加者は、1社当たり2名までとする。

- ① 開催日時 令和7年1月15日(水)午後2時から
(受付開始：午後1時30分から)
- ② 開催場所 田原市芦ヶ池農業公園
- ③ 見学内容 事業用地内の施設を開放するので、参加者各人で現地を見学するものとする。
- ④ 当日連絡先 田原市農林水産部農業公園管理事務所
- ⑤ その他 雨天決行を予定しているが、荒天の場合など見学会を開催できない場合は延期し予備日に開催する。開催日当日荒天の場合には、上記④の当日連絡先に確認のこと。

4) 募集要項等に関する質問等受付、回答公表

令和7年1月6日(月)から1月17日(金)午後4時までの間、田原市農林水産部農業公園管理事務所において、募集要項等に関する質問を電子メールにて受け付ける。なお、本事業のPFIに係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。

質問の提出方法、書式等については、様式2を参照すること。質問に対する回答は、質問者をはじめとした民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和7年2月7日(金)までに市ホームページにおいて公表する予定である。

5) 参加表明書及び資格審査書類の受付

応募者は、参加表明書の受付にあわせて、参加資格を満たすことを証明するため、資格審査書類(8(3)に定義する。以下同じ。)を提出し、参加資格の有無について、市の確認を受けなければならない。

参加表明書及び資格審査書類の提出書類は、8(3)資格審査時の提出書類を参考とし、様式集の提案書作成要領に従って提出すること。

- ① 提出期間 令和7年2月10日(月)から2月14日(金)までの午前9時から午後5時まで

(正午から午後 1 時までを除く。)

- ② 提出場所 田原市農林水産部農業公園管理事務所
- ③ その他 参加表明書及び資格審査書類の提出は、提出場所へ持参することとし、郵便又は電送によるものは受け付けない。

6) 資格審査結果の通知等

市は、資格審査として、参加資格確認基準日をもって、応募者から提出された資格審査書類により参加資格の有無について確認を行う。

市は、資格審査の結果を令和 7 年 2 月 25 日（火）までに応募者に対して郵送にて発送する。

なお、資格審査の結果、参加資格が無いと認められた応募者は、通知を受けた日から 7 日以内に、市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。市は、説明を求めた者に対し、書面により回答する。

7) 参加の辞退

資格審査通過者が、参加を辞退する場合は、事業提案書の提出日（下記 9）アにおいて定める。）までに、参加辞退届（様式 4-1）を田原市農林水産部農業公園管理事務所に提出すること。なお、提出は代表企業が持参すること。

8) 競争的対話等の実施

資格審査結果通知後、提案書提出までの間に、資格審査通過者と競争的対話等を行い、本事業の趣旨等について理解を深め、市の意図と応募グループの提案内容との間に齟齬が生じないようにすること及び提案内容の確認・交渉を行うことを目的に、対面方式による対話（競争的対話）の場を設ける。対話の結果を踏まえ必要に応じ、要求水準書等の調整を行う。実施は 2 回を予定しており、開催にあたり事前に様式集に示す提案概要と本事業に係る質問事項等の提出を予定している。詳細については、参加資格通過者に対して示す。

9) 事業提案書の受付

資格審査通過者は、事業提案書（8（5）において定義する。以下同じ。）を市へ提出するものとする。なお、提出は代表企業が持参するか又は郵便によることとし、電送によるものは受け付けない。事業提案書の提出に関する詳細については、8（5）事業提案書提出時の提出書類を参照のこと。

ア 持参による場合の提出日及び提出場所

（ア）提出日 令和 7 年 7 月 1 日（火）午前 9 時から午後 5 時まで
(正午から午後 1 時までを除く。)

（イ）提出場所 5) に同じ

イ 郵送による場合の到達期限及び提出場所

(ア) 到達期限 令和7年7月1日(火)午後5時まで

(イ) 提出場所 5)に同じ

(ウ) 提出方法 封筒を用い、封筒表面に事業名称及び事業提案書在中の旨を記載し、封筒裏面に代表企業名を記載し、書留にて送付すること。

10) 公募の取り止め等

公正に公募を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合、市は、当該応募者を公募に参加させない。

また、応募者の全部又は一部が連合し、公正に公募を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、市は、公募の執行を延期し、又は取り止めることがある。

5 優先交渉権者の決定等

(1) 審査委員会の設置

事業提案書の審査は、市が設置した審査委員会において行う。審査委員会は、以下の5名の委員により構成される。(敬称略)

委員長	加藤 義人	(岐阜大学 客員教授)
副委員長	岩崎 正弥	(愛知大学 教授)
委員	岡田 晃典	(国土交通省PPPサポーター／岡崎市総合政策部長)
委員	小野 悠	(豊橋技術科学大学 准教授)
委員	水谷 晃啓	(芝浦工業大学 准教授)

なお、応募各社が、優先交渉権者決定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、応募者は失格とする。

(2) 審査手順

本市における農業公園の実現にふさわしい民間事業者からの優れた提案を求めるため、また、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、下記の手順により優先交渉権者を選定する。

また、PFI事業者の選定にあたっては、施設の改修・改築の考え方、コストコントロール、自主事業や任意事業等を具現化するために、よりよい提案を広く求めるとともに、事業提案を行う民間事業者の負担にも配慮を行い、民間事業者との相互理解を促進するため、競争的対話のプロセスを含めた手順を想定している。

提案審査では、提案価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、設計・建設、開園準備、維持管理及び運営の事業提案を審査委員会が総合的に評価する。各審査の概要は以下のとおりである。詳細については、事業者選定基準を参照のこと。

なお、応募者が1グループのみであっても、本事業公募が成立することとし、審査及び選定を行う。

1) 資格審査

参加表明書とあわせて提出された資格審査書類をもとに、市は参加要件、資格等の要件等についての確認審査を行う。資格審査通過者は、事業提案書を提出することとなる。

2) 競争的対話

市は、本事業にふさわしい提案を求めるとともに、本事業に関心を有する民間事業者の理解を促すための競争的対話を実施する。

3) 提案審査

ア 基礎審査

市は、応募者により提出された事業提案書について、基礎審査項目を充足していることを確認する。

事業提案書に記載された提案価格が市の見込額の範囲内にあることの確認を行う。市の見込額の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認対象とし、範囲外の実応募者は失格とする。

事業提案書に記載されている内容が、本事業の基本的条件及び要求水準を充足していることについて確認する。その結果、その要件に適合していない場合は、応募者に確認の上、失格とする。

イ 総合評価

審査委員会は、基礎審査を通過した実応募者の提案内容を評価し、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定する。

ただし、実応募者が多数になると見込まれる場合は、提案審査を多段階により実施することがある。

(3) 提案内容に関するヒアリング等の実施

事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のために市又は審査委員会が必要と判断した場合、基礎審査を通過し、競争的対話を実施した実応募者に対しヒアリングを実施する。

- 1) 実施時期 令和7年8月頃(予定)
- 2) 実施内容 実施する場合は、後日、日時、場所、ヒアリング内容等を、代表企業に連絡するものとする。

(4) 優先交渉権者の決定・公表

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、その結果を応募者に通知するとともに公表する。

(5) 審査結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者決定後、速やかに審査結果を応募者に文書にて通知する。また、PFI法第11条に規定する客観的評価については、審査委員会による審査結果とあわせて市ホームページに公表する。

なお、優先交渉権者(グループで提案する場合その構成員又は協力会社のいずれかの者)が、事業者選定時から事業契約締結までに、市との契約に関して3 実応募者の参加資格要件等(1) 実応募者の参加要件等及び次の事由に該当した場合は失格とする。

- 1) 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)第3条、第8条第1項第1号若しくは第19条に違反し公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。
- 2) 贈賄・談合等著しく本市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

(6) 事業者の選定

市と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続きを行い、事業契約の締結により、優先交渉権者を本事業の事業者として選定する。ただし、優先交渉権者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。

(7) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、応募者あるいは参加者が無い、あるいは、いずれの参加者の提案によっても市の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI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、最終的に事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すことがあり、この場合、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

6 契約に関する事項

(1) 基本協定の概要

市と優先交渉権者（協力会社を除く。）は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各構成員の本事業における役割に関する事項、特別目的会社の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

なお、優先交渉権者（協力会社を除く。）が基本協定を締結しない場合、又は5（5）により優先交渉権者が失格となった場合、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに優先交渉権者が要した費用については、市の事由による場合を除き、優先交渉権者自らが一切を負担するものとする。

(2) 特別目的会社の設立等

- 1) 優先交渉権者は、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を仮契約（内容は、（3）事業契約の締結を参照のこと。）締結前までに田原市内に設立するものとする。
- 2) 特別目的会社は、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社とする。
- 3) 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- 4) 特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- 5) 応募者の構成員の全ては、特別目的会社に対して出資するものとし、出資者は構成員のみとする。なお、特別目的会社への出資者は、構成員以外の第三者からの出資を認めないものとする。
- 6) 特別目的会社に対して出資する者は、事業契約が終了するまでは特別目的会社の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならないものとする。

(3) 事業契約の締結

市は、優先交渉権者（協力会社を除く。）と事業仮契約書（案）に基づき、事業契約に関する協議を行い、事業者が遂行すべき業務内容、金額、支払方法等を定め、令和7年11月（予定）に事業契約の仮契約、令和7年12月（予定）に事業契約を締結するものとする。ただし、事業提案書提出前までに明示的に確定することができない事項については、必要に応じて市と優先交渉権者（協力会社を除く。）との間で協議を行い、内容を定めるものとする。事業契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する令和29年3月末日までの契約とする。

なお、事業契約の締結に係る優先交渉権者の弁護士費用、印紙代その他の一切の費用は、優先交渉権者（協力会社を除く。）の負担とする。

また、特別目的会社が事業契約を締結しない場合、又は5（5）により優先交渉権

者が失格となった場合、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに優先交渉権者が要した費用については、市の事由による場合を除き、優先交渉権者自らが一切を負担するものとする。

(4) 議会の議決

1) 事業契約の締結

P F I 法第9条の規定に基づき、田原市議会の議決を得た後に、仮契約書と同じ内容(特記事項除く。)の契約書をして、正式な事業契約を締結する。なお、議案は、令和7年12月定例会に上程する予定である。

2) 土地使用貸借契約の締結

土地使用貸借契約を締結するためには、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づき、議会の議決を要する。議案は、令和7年12月定例会に上程する予定である。

(5) 契約保証金の納付等

事業者は、事業契約の締結に当たって、設計・建設業務に係る対価(サービス購入料A及びサービス購入料B)のうち、設計・建設に係る全ての費用(その他費用、割賦手数料除く。)の100分の10以上に相当する契約保証金を、工事開始予定日前までに市に納付するものとする。

ただし、事業者から、契約保証金の納入に代えて田原市財務規則第126条に規定された担保の提供があった場合、この担保の提供をもって契約保証金の納付に代えることができるものとする。

田原市財務規則第127条に規定された場合にあっては、契約保証金の全部又は一部を納めないことができるものとする。

なお、開園準備業務及び維持管理・運営業務については、事業者の契約保証は必要ないものとする。

7 事業実施に関する事項

(1) サービス購入料の支払い

市は、事業契約に基づき事業者が実施する本施設の設計・建設業務に係る対価として「サービス購入料A（一括払い）」及び「サービス購入料B（割賦払い）」、開園準備業務に係る対価として「サービス購入料C」、維持管理業務に係る対価として「サービス購入料D」、運営業務に係る対価として「サービス購入料E」を支払う。

詳細については、別紙1を参照のこと。

(2) 保険

事業者等は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細については、事業仮契約書（案）を参照のこと。

1) 建設期間中の保険

事業者は、新施設の建設及び既存施設の改修にあたる者をして、建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。）、法定外労働災害保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。）及び請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。）に加入すること。

2) 開園準備期間中の保険

事業者は、開業準備期間において、第三者賠償責任保険に加入するとともに、必要な保険に加入すること。なお、火災保険の加入については、事業者の提案による。

3) 維持管理・運営期間中の保険

事業者は、維持管理・運営開始から事業契約終了時までの全期間において、第三者賠償責任保険に加入すること。なお、火災保険の加入については、事業者の提案による。

(3) 市と事業者の責任分担に関する考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、基本方針に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良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方」に基づき、事業に係る総リスクを低減し、より質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。事業者が担当する業務については、事業者責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

このリスク分担の考え方、PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（令和3年6月18日改正。民間資金等活用事業推進委員会）及び契約に関するガイ

ドライン（令和6年6月3日改正。民間資金等活用事業推進委員会）などを踏まえ、予想されるリスク及び市と事業者の責任分担については、事業仮契約書（案）によるものとする。

なお、事業仮契約書（案）に示されていない責任分担については、双方の協議により定めるものとする。応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行うこと。

（４）事業契約上の債権の取り扱い

１）債権の譲渡

市は、事業者から提供されるサービスを一体のものとして購入することから、事業者が事業契約に基づいて市に対して取得する債権は不可分一体のものとし、個別に譲渡し、又は承継させることはできない。事業者は、事前に市の承諾がなければ当該債権を譲渡し又は承継させることができない。

２）債権の質権設定及び債権の担保提供

事業者が、事業契約に基づいて市に対して取得する債権に対し、質権その他の担保を設定する場合には、事前に市の承諾がなければ行うことができない。

（５）土地及び施設の使用等

本事業の実施にあたり、市は、特定事業の用に供するために、原則として事業契約締結後から新施設の引渡し（令和9年9月末予定）までの間、事業者との間で事業用地につき土地使用貸借契約を締結し、これに基づいて事業用地を事業者に無償貸付することを予定している。なお、土地使用貸借契約は、議会の議決を経て締結することとなる。

（６）誠実な業務遂行義務

事業者は、事業提案書及び事業契約書に定めるところにより、誠実に本事業の業務を遂行すること。

（７）業務の委託等

事業者が本事業の業務の一部を事業提案書に記載された企業以外に委託し、又は請け負わせる場合は、事前に文書により市の承諾を得なければならない。

（８）資格者の配置

事業者は、要求水準書に示す要件を満たす資格取得者を配置すること。

(9) モニタリング

市は、事業の実施状況について監視、測定、評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実に行之、要求水準書（提案事項含む。）に規定された要求水準を達成しているかを確認する。本事業では、市が行うモニタリングを「モニタリング」といい、事業者自らが行うモニタリングを「セルフモニタリング」という。

なお、詳細については、事業契約書案「別紙 13 モニタリングの実施及びサービス購入料の減額の基準と方法」を参照すること。

(10) 法制上及び税制上の措置に関する事項

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は、想定していない。ただし、今後、法令等の改正により、法制上及び税制上の措置が適用される場合には、事業契約書の定めに従い、市と事業者で協議を行うものとする。

(11) 財政上及び金融上の支援に関する事項

1) 交付金の取扱い

デジタル田園都市国家構想交付金制度要綱（令和 5 年 1 月 25 日府地創 414 号）による交付金、若しくは、農山漁村地域整備交付金が国から市に交付される見込みである。そのため、事業者は市が行う申請手続の協力を行うものとする。

なお、当該交付金については、設計・建設業務に係る対価の一部として「サービス購入料A」に充てられる予定である。

2) その他財政上及び金融上の支援

現在のところ特に予定していない。

(12) その他事業実施に際して必要な事項

1) 金融機関と市との協議

市は、事業の継続性を確保する目的で、事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関と直接協定（ダイレクトアグリーメント）を締結する予定である。

2) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

8 提出書類

(1) 説明会等に参加する際の提出書類

募集要項等に関する説明会及び現地見学会への参加を希望する場合には、以下の書類を提出すること。

- 1) 募集要項等に関する説明会参加申込書 (様式 1 - 1)
- 2) 現地見学会参加申込書 (様式 1 - 2)

(2) 募集要項等に関する質問の際の提出書類

募集要項等に関して、質問がある場合には、以下の書類 1 枚につき 1 項目とし、簡潔にとりまとめて 1 部提出すること。

- 1) 募集要項等に関する質問書 (様式 2 - 1)

(3) 資格審査時の提出書類

参加表明書及び資格証明書等は、2 部（正本（押印したもの）1 部、副本（正本の写し）1 部）提出すること。なお、各提出書類の様式番号は、様式集に定める番号を示している。

- 1) 参加表明書 (様式 3 - 1)
 - ア グループ構成員及び協力会社一覧表 (様式 3 - 2)
 - イ 事業実施体制 (様式 3 - 3)
 - ウ 委任状 (様式 3 - 4)

- 2) 資格証明書 (様式 3 - 5)

構成員及び協力会社は、資格証明書及び以下の各書類（以下「資格審査書類」と総称する。）のうちそれぞれが提出対象者であるものを市に提出すること。

書類名		提出対象者	様式
A	一級建築士事務所登録を証する書類	設計企業 工事監理企業	任意
B	建築一式工事につき特定建設業の許可を証する書類	建設企業	任意
C	経営事項審査結果通知書の写し	建設企業	任意

書類名		提出対象者	様式
D	会社概要	構成員（代表企業含む。）及び協力会社全て	様式 3－6
E	誓約書	構成員（代表企業含む。）及び協力会社全て	様式 3－7
F	田原市の競争入札参加有資格者名簿登録されていることがわかるもの ※1	構成員（代表企業含む。）及び協力会社全て	任意

※1：資格審査時に競争入札参加資格を有さず（競争入札参加資格者名簿未登録）、登録手続が申請中の場合は、その旨を市に伝えること。なお、事業提案書提出時までに参加資格登録がされること（名簿登録が完了していること）でこれに変えることができるものとする。

（４）資格審査通過後に参加を辞退する場合の提出書類

資格審査通過者が、資格審査通過通知受領後に、参加を辞退しようとする場合には、事業提案書提出期限までに、以下の書類を１部提出すること。

１）参加辞退届

（様式４－１）

（５）競争的対話の実施時の提出書類

下記の様式を指定された期日までに電子メールにて提出すること。なお、競争的対話の進め方及び提出書類等についての詳細は、資格審査通過者に通知する。

- ・競争的対話に係る書類① 施設別の整備方針（更新・建替、撤去、改修）一覧
（様式５－１）
- ・競争的対話に係る書類② 施設運営業務に係る提案一覧
（様式５－２）
- ・競争的対話に係る書類③
「①施設別整備方針の概要」及び「②施設運営業務の概要」
（様式５－３）
- ・募集要項等に関する質問書（競争的対話時）
（様式５－４）

（６）事業提案書提出時の提出書類

事業提案書提出時に提出する提案書類は、以下のとおりである。

１）提案価格書等

提案価格書及び評価用提案価格書は、それぞれの内訳書とあわせて、１部提出すること。

- ・提案価格書
（様式６－１）
- ・提案価格内訳書
（様式６－２）
- ・評価用提案価格書
（様式６－３）
- ・評価用提案価格内訳書
（様式６－４）

2) 事業提案書等

事業提案書等は、15部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）14部）提出すること。また各提出書類の様式番号は、様式集に定める番号を示している。

- ・事業提案書 (様式7-1)
- ・事業提案書確認書 (様式7-2)

ア 事業実施に関する提案書

- ・事業実施に関する提案書 表紙 (様式8-1)
- ・本事業実施における基本方針 (様式8-2)
- ・事業スケジュール（全体） (様式8-3)
- ・事業実施体制 (様式8-4)
- ・セルフモニタリングの仕組み及び方法 (様式8-5)
- ・事業計画書 (様式8-6)
- ・資金調達計画書 (様式8-7)
- ・事業収支計算書 (様式8-8)
- ・業務費用計算書 (様式8-9)
- ・サービス購入料の支払予定表 (様式8-10)
- ・利用料金収入等計算書 (様式8-11)
- ・附帯事業収支計算書 (様式8-12)
- ・リスク想定と対策及び事業継続性確保の方策 (様式8-13)
- ・地域経済・社会への貢献 (様式8-14)
- ・関心表明書（8-7及び8-14関係） (様式任意)

イ 設計・建設に関する提案書

- ・設計・建設に関する提案書 表紙 (様式9-1)
- ・設計・建設業務における基本方針 (様式9-2)
- ・施設別の整備方針（更新・建替、撤去、改修） (様式9-3)
- ・配置計画・動線計画に関する提案 (様式9-4)
- ・景観・デザイン計画に関する提案 (様式9-5)
- ・個別施設計画に関する提案 (様式9-6)
- ・施工計画・工程管理に関する提案 (様式9-7)

ウ 施設計画提案書（図面集）

- ・施設計画提案書 表紙 (様式10-1)
- ・全体計画平面図、撤去平面図、標準断面図 (様式10-2)
- ・公園施設概要、施設別の図面 (様式10-3)
- ・パース図 (様式10-4)

・施設別構造計画概要	(様式 1 0 - 5)
・建築設備計画概要	(様式 1 0 - 6)
・仕上表 (外部、内部)	(様式 1 0 - 7)
・面積表	(様式 1 0 - 8)
・什器・備品リスト	(様式 1 0 - 9)
・施工計画図	(様式 1 0 - 1 0)
エ 施設運営に関する提案書	
・施設運営に関する提案書 表紙	(様式 1 1 - 1)
・運営業務 (開園準備業務を含む) の基本方針	(様式 1 1 - 2)
・施設運営業務の提案一覧	(様式 1 1 - 3)
・開園準備に関する提案	(様式 1 1 - 4)
・リニューアルに関する広報業務に関する提案	(様式 1 1 - 5)
・利用受付・貸出に関する提案	(様式 1 1 - 6)
・農園、体験工房等の利活用事業に関する提案	(様式 1 1 - 7)
・花壇、温室、花育に関する提案	(様式 1 1 - 8)
・遊具、アクティビティ、イベント等に関する提案	(様式 1 1 - 9)
・農畜水産物直売所・飲食施設の運営業務に関する提案	(様式 1 1 - 10)
・その他運営業務に関する提案	(様式 1 1 - 11)
オ 維持管理に関する提案書	
・維持管理に関する提案書 表紙	(様式 1 2 - 1)
・維持管理業務に関する提案	(様式 1 2 - 2)
カ 任意事業に関する提案書	
・任意事業に関する提案書 表紙	(様式 1 3 - 1)
・自主事業に関する提案	(様式 1 3 - 2)
・民間提案事業に関する提案	(様式 1 3 - 3)
・自主事業収支計算書	(様式 1 3 - 4)
・民間提案事業収支計算書	(様式 1 3 - 5)

9 その他

(1) 情報の提供

本事業に関する情報提供は、市ホームページを通じて適宜行う。

(2) 事業契約に違反した場合の取り扱い

基本協定若しくは事業契約締結後、これらの協定若しくは契約に違反し、又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは事業提案に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者については、田原市工事請負契約等に係る入札参加停止措置要領に基づき、期間を定め入札参加停止を行う場合があることに留意すること。

(3) 特定事業の選定の取り消し

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案によっても市の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI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、最終的に事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すことがあり、この場合、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

(4) 市の担当窓口

田原市農林水産部 農業公園管理事務所

〒441-3432 田原市野田町芦ヶ池8

電 話 : 0531-25-1234

メールアドレス : nogyokoe@city.tahara.aichi.jp

市ホームページ : <https://www.city.tahara.aichi.jp/kankou/nogyou/1011131.html>

別紙1 サービス購入料の考え方

1 各業務に係る対価について

各業務の実施に要する経費にかかる対価及び収入等については、次のとおり構成される。

設計・建設業務、開園準備業務、維持管理業務・運営業務等については、市からサービス購入料が支払われる。

表1 事業者が業務に係る対価等の構成について

分類	業務	対価の対象となる費用	収入分類
市が支払うサービス購入料	設計・建設業務	・本施設の設計及び建設に関する業務に要する費用 ・本施設の設計及び建設事業を実施する上で必要となる費用 ・割賦手数料（Bのみ）	設計・建設業務に係る対価 （サービス購入料A） 【一時払い】
			設計・建設業務に係る対価 （サービス購入料B） 【割賦払い】
	開園準備業務	・リニューアル開園前の準備に関する業務に要する費用	開園準備業務に係る対価 （サービス購入料C）
	維持管理業務	・本施設の維持管理業務に要する費用 ・その他本施設の維持管理業務を実施する上で必要となる費用	維持管理業務に係る対価 （サービス購入料D）
	運営業務	・本施設の運営業務に要する費用 ・その他本施設の運営業務を実施する上で必要となる費用	運営業務に係る対価 （サービス購入料E）
利用料金収入	運営業務の一部（施設受付等）	・本施設の利用者から徴収する利用料金収入	利用料金収入
売上等	農畜水産物直売所等運営	・直売所等運営に必要な設備・備品等の設置に要する費用 ・直売所等の運営に係る全ての費用（光熱水費含む） ・市への賃料	利用者等からの売上

分類	業務	対価の対象となる費用	収入分類
売上等	飲食施設等運営	・ 飲食施設の運営に必要な設備・備品等の設置に要する費用（厨房設備除く） ・ 飲食施設の運営に係る全ての費用（光熱水費含む） ・ 市への賃料	利用者等からの売上
	自主事業	・ 自主事業の企画、実施等に係る費用	参加費収入等
	民間提案事業	・ 提案内容の実施に必要となる、設備・備品等の設置に要する費用 ・ 提案内容の管理運営に係る全ての費用 ・ 市への使用料（必要に応じて）	参加費収入等

2 利用者等より得られる収入の取扱い等

本事業の実施により利用者及び来園者から得られる収入は、下表のとおり取り扱うものとする。

表2 本事業の実施により事業者が利用者等から得られる収入の帰属等

収入区分	帰属
① 施設使用料	事業者
② 飲食施設の売上	事業者 ※1
③ 農畜水産物直売所等の売上	事業者 ※1
④ 本施設の使用にかかる賃料等（農畜水産物直売所、飲食施設、自販機）	市
⑤ 集客イベントの実施に係る参加費等収入	事業者
⑥ 自主事業収入	事業者
⑦ 民間提案事業収入	事業者
⑧ その他事業者提案による独自収入	事業者

※1：施設使用に係る賃料を市に支払う（④関係）

3 サービス購入料について

(1) 設計・建設業務に係る対価（サービス購入料A及びサービス購入料B）

本施設の設計・建設業務に係る対価のうち、事業契約書に定める一定の金額で、設計・建設期間中に年度毎に市が事業者に対して支払うものをいう。

1) 構成される費用の内容

本施設の設計・建設業務に係る対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。サービス購入料Aとサービス購入料Bの対象は、下表の費用区分のとおりである。

表3 設計・建設業務に係る対価に構成される費用の内容等

区 分	構成される費用の内容	サービス購入料AとBの対象区分
設計・建設に係る費用	・事前調査業務及びその関連業務に係る費用 ・設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務に係る費用 ・建設業務及びその関連業務に伴う各種申請等の業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・備品等の調達及び設置業務に係る費用	サービス購入料A
その他費用	・上記設計・建設に係る費用に係る建中金利 ・融資組成手数料 ・特別目的会社の設立費用及び設計・建設期間中の事務経費 ・その他設計・建設に関して必要となる費用	サービス購入料B
割賦手数料	・割賦金利	サービス購入料B

市は、設計・建設業務に係る対価について、年度毎の出来高確認後及び施設の引渡し後に支払う「サービス購入料A」と、施設の引渡し後から事業期間終了までの間にわたり割賦で支払う「サービス購入料B」に分けて支払う。

2) サービス購入料A（一時払い）

ア 算定方法等

サービス購入料Aとは、設計・建設業務に係る対価のうち、表3に示す「設計・建設に係る費用」（「その他費用」及び「割賦手数料」は対象外）を対象とし、建設期間中にわたり年度毎（令和8年度と令和9年度）に支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づいた金額を支払う。

なお、当該対価は、市が農山漁村地域整備交付金又はデジタル田園都市国家構想交付金、地方債及び一般財源により調達して支払うことを前提とする。そのため、応募者は各交付金を最大限活用する形で提案を行うこと。

《農産漁村振興交付金（農林水産省）》

https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/shinko_kouhukin.html

《デジタル田園都市国家構想交付金（内閣府）》

<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/index.html>

イ 支払方法

事業者は、設計・建設期間において市による中間確認又は完工確認が完了した場合、期間終了後すみやかに市に請求書を提出する。初回支払いは、令和8年度末実施の中間確認後に行い、最終支払いは加工確認後に行う。

市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス購入料Aを支払う。支払回数は、原則として各年度1回とする。

なお、設計・建設業務に係る対価の消費税等は、一括してサービス購入料Aとあわせて支払うものとする。

3）サービス購入料B（割賦払い）

サービス購入料Bとは、本施設の設計・建設業務に係る対価のうち、サービス購入料Aを除き、本施設の引渡し後から事業期間終了までの間にわたり割賦により支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づいた金額を支払う。

ア 算定方法等

割賦支払の毎回の金額は、次の前提で計算した金額とする。

元本額	上記3(1)2)記載の設計・建設業務に係る対価のうち、サービス購入料Aを控除した額（表3の「その他費用」）。
弁済方法	元利均等弁済
適用金利 （年利）	基準金利＋【 】％ 注1 なお、基準金利がマイナスになった場合は、基準金利部分を0％と読み替えることとする。
基準金利	施設の引渡日の2営業日前（銀行営業日ではない場合は、その前銀行営業日）のRefinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）としてJPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース10年物金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利0％」と読み替えるものとする。

	また、提案価格における基準金利は、【令和 年 月 日】の基準金利【 】%であり、事業者は、上記支払金利確定後において、「サービス購入料Bの償還表」を市に提出するものとする。
金利計算方法	各回の支払において、期間3ヶ月（0.25年）後取として計算する。なお、初回については、引渡日の翌日から初回支払までの期間により計算する。
その他	(ア)割賦元金に消費税及び地方消費税を加算した額と、割賦元金を78回で元利均等計算した支払元金の合計額に消費税及び地方消費税を加算した額を一致させる。 (イ)元利均等計算した1回当たりの支払元金、支払金利、消費税及び地方消費税の各支払額に一元未満の端数が生じた場合、各支払額の端数金額を切り捨てる。割賦元金につき、元利均等計算した各回の支払額が一致しない場合、支払元金の支払額をもって調整し、各回の支払額を一致させる。 (ウ)割賦元金、消費税及び地方消費税のそれぞれにつき、(ア)の額と(イ)の合計額に不一致が生じた場合、最終回の支払額に当該不一致額を合算する。

注1：【 】内は提案されたスプレッドを記載

注2：提案時に用いる基準金利については、1.4%として提案してください。

イ 支払方法

市は、令和9年度第3四半期よりサービス購入料Bを支払う。事業者は、開園準備期間又は維持管理・運営期間の各年度の7月1日以降（第1四半期相当分）、10月1日以降（第2四半期相当分）、1月1日以降（第3四半期相当分）及び4月1日以降（第4四半期相当分）に、市による四半期業務報告書の確認を得た後に提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス購入料D、Eとあわせてサービス購入料Bを支払う。

支払回数は、各年度分につき4回（令和9年度分は2回）とし、計78回支払う。また、1回あたりに支払われるサービス購入料Bの金額は、上記アを参照のこと。

（2）開園準備業務に係る対価（サービス購入料C）

サービス購入料Cとは、リニューアルオープン前の開園に向けた開園準備期間中における開園準備業務に係る対価として、業務完了後に支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づいた金額を支払う。

1）構成される費用の内容

開園準備業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

区 分	構成される費用の内容
開園準備に	・休園中の維持管理に関する業務

区 分	構成される費用の内容
係る費用	※維持管理業務に準じ、休園中に必要となる業務相当 ・公園の維持管理・運営に関する各種準備業務 ※リニューアルオープン時における式典開催支援を含む ・リニューアルに関する広報業務 ・その他開園準備に関して必要となる費用

2) サービス購入料Cの支払方法

市は、開園準備業務に係る対価として、サービス購入料Cを、開園準備業務完了後に一括で支払う。ただし、支払日は、令和10年1月1日以降の日とする。

(3) 維持管理業務に係る対価（サービス購入料D）

本施設の維持管理業務に係る対価（サービス購入料D）とは、維持管理期間にわたり市が事業者に対して支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づき、固定された金額を支払う。

1) 構成される費用の内容

維持管理業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

区 分	構成される費用の内容
維持管理業務に係る費用	・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・備品等保守管理業務費 ・外構施設保守管理業務費 ・修繕業務 ・環境衛生管理業務費 ・植栽管理業務費
その他費用	・その他維持管理に関して必要となる費用 ・その他業務に係る費用

2) 算定方法等

支払回数は年4回とし、第1四半期から第4四半期の各四半期において、年間支払額の4分の1相当額を維持管理期間中に計77回支払うものとし（第1回支払は令和9年度第4四半期相当分）、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

ア 年間支払額を対象に消費税及び地方消費税を計算する。消費税及び地方消費税額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。

イ アで計算した年間支払額をもとに1回当たり（各四半期相当分）の支払額を計算し、当該金額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。

ウ イで計算した1回当たりの支払額の4回分合算額が(ア)で求めた年間支払額と一致しない場合は、各年度の最終回(第4四半期相当分)の支払額をもって調整し、年間支払額と一致させる。

3) サービス購入料Dの支払方法

市は、事業者の維持管理業務の実施状況をモニタリングし、要求水準等を達成していることを確認した上で、サービス購入料Dを支払う。

市は、事業者から毎月提出される月間業務報告書の業務確認結果を踏まえ、四半期に一度、業務状況の良否を判断し、四半期最終月の業務報告書の受領後14日以内(閉庁日除く)に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は、市に対してサービス購入料Dの請求書を提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス購入料Dを支払う。

4) その他

維持管理業務において、市が事業者に対して負担すべき追加費用の支払いは、サービス購入料Dの増額をもって行うことができる。また、維持管理業務において、事業者が市に対して負担すべき追加費用の支払いは、同様にサービス購入料Dの減額をもって行うことができる。

なお、市が事業者に対して損害賠償を行う場合に関してはこの限りでない。

(4) 運営業務に係る対価(サービス購入料E)

本施設の運営業務に係る対価(サービス購入料E)とは、運営期間にわたり市が事業者に対して支払うものをいい、運営業務に係る費用及びその他費用の合計額から、利用者から徴収する施設利用料金収入等の合計額を差し引いた事業者が提案した金額を支払う。

1) 構成される費用の内容

運営業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものから、利用者から徴収する施設利用料金収入を差し引いた額とする。

区 分	構成される費用の内容
運営業務に係る費用	・ 受付業務 ・ 利用料金の収受業務 ・ 広報業務 ・ 施設運営管理業務 ・ その他本施設の管理において必要となる運営業務
その他費用	・ S P Cの運営に係る業務(一般管理費 等) ・ 保険料 ・ 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引後利益(株主への配当原資等)

区 分	構成される費用の内容
	・その他運営に関して必要となる費用

注) 自主事業、要求水準書が求める附帯事業、民間提案事業に係る費用は当該対価の対象外である

2) 算定方法等

支払回数は年4回とし、第1四半期から第4四半期の各四半期において、事業者が提案した利用料金控除後の年間支払額の4分の1相当額を運営期間中に計77回支払うものとし（第1回支払は令和9年度第4四半期相当分）、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

ア 年間支払額を対象に消費税及び地方消費税を計算する。消費税及び地方消費税額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。

イ アで計算した年間支払額をもとに1回当たり（各四半期相当分）の支払額を計算し、当該金額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。

ウ イで計算した1回当たりの支払額の4回分合算額が（ア）で求めた年間支払額と一致しない場合は、各年度の最終回（第4四半期相当分）の支払額をもって調整し、年間支払額と一致させる。

3) サービス購入料Eの支払方法

市は、事業者の運営業務の実施状況をモニタリングし、要求水準等を達成していることを確認した上で、サービス購入料Eを支払う。

市は、事業者から毎月提出される月間業務報告書の業務確認結果を踏まえ、四半期に一度、業務状況の良否を判断し、四半期最終月の業務報告書の受領後14日以内（閉庁日除く）に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は、市に対してサービス購入料Eの請求書を提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス購入料Eを支払う。

4) その他

運営業務において、市が事業者に対して負担すべき追加費用の支払いは、サービス購入料Eの増額をもって行うことができる。また、運営業務において、事業者が市に対して負担すべき追加費用の支払いは、同様にサービス購入料Eの減額をもって行うことができる。

なお、市が事業者に対して損害賠償を行う場合に関してはこの限りでない。

(5) 設計・建設期間延長（運営期間の短縮）の提案を行った場合

設計・建設期間の延長（運営期間の短縮）の提案を行った場合、設計・建設業務に係る対価及び維持管理・運営業務に関する対価は次の考え方に基づくものとする。

なお、提案におけるサービス購入料の計算方法については、様式集を参照すること。また、評価用の提案価格を別途算定することとし、価格算定の考え方は、募集要項本編3(5)を参照すること。

1) 変更に係る前提条件

- ・運営期間の始期は遅くとも4月1日とする。(最大3か月の延長変更可能)
- ・リニューアルオープンは運営期間開始後に速やかに行う。
- ・期間延長は1か月単位とする。
- ・運営期間の終期は変更しない。

2) 期間変更した場合におけるサービス購入料の支払い方法

1) に示す支払ルールを満たすことを前提として、設計建設業務に係る対価(サービス購入料A(一時払い)及びサービス購入料B(割賦払い))の支払回数及び支払時期の変更等を提案することができる。具体的には、次のとおりとする。

- ・建設期間を延長する場合、延長期間にあわせて完成年度のサービス購入料A(一時払い)の支払時期を遅らせる。
- ・サービス購入料B(割賦払い)の支払回数を1回減らす。ただし、第1回目は、3か月から延長期間を差し引いた月数を当初の1回当たりの支払い対象期間である3か月を加えた期間を対象として、サービス購入料Bを支払う(例: 1か月建設期間を延長した場合、第1回割賦対価は4か月分を対象として金利計算をした対価を支払う。)応募者は、そのための金利計算を行った上で提出すること。このとき割賦支払対価の基準金利及び提案用の基準金利は当初のものと同様とする。
- ・開園準備業務に係る対価(サービス購入料C)は、運営開始時期の変更にあわせて支払い時期を遅らせる。延長期間にあわせたサービス購入料を提案すること。
- ・維持管理業務に係る対価(サービス購入料D)及び運営業務に係る対価(サービス購入料E)の支払い回数は1回減る。ただし、第1回目は、開園を遅延した期間から3か月を差し引いた月数を当初の1回当たりの支払い対象期間である3か月を加えた期間を対象として、サービス購入料Bを支払う。(例: 1か月開園が遅れた場合、第1回目の維持管理及び運営に関するサービス購入料は5か月分を対象とする。)

4 サービス購入料の改定

(1) サービス購入料Aの改定

1) 物価変動による改定

ア 対象となる費用

設計費、工事監理費などを除いた直接工事及び共通費などの直接工事施工に必要な経費とする(建築工事、電気設備工事、空調設備工事、給排水設備工事など各種工事を含む。)

イ 基準となる指標

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（名古屋）：（構造種別はPFI事業者の提案に基づく）」の「建築」「設備」を指標とする。

ウ 改定方法

提案書提出締切日の属する月の指標値と施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。改定を行う場合の方法は次のとおりとする。

「A」：事業契約書に記載されたサービス購入料Aのうち直接工事施工に必要となる経費

「B」：施設の着工日のサービス購入料Aのうち、直接工事施工に必要となる経費

「改定率a」：施設の着工日の属する月の指標値（確定値）／本契約締結日の属する月の指標値（確定値）

なお、aに小数点第四位以下の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。

改定の計算式は、次のとおりである。

$$B = (A \times \text{改定率 } a)$$

ただし、「 $0.985 < \text{改定率 } a < 1.015$ 」の場合は改定しない。

（２）サービス購入料Bの改定

１）物価変動による改定

設計・建設期間中の物価変動にともなうサービス購入料Bの改定については、上記（１）１）を参照のこと。

２）金利変動による改定

サービス購入料Bについては、金利変動を考慮した改定を行うため、施設の維持管理・運営11年度目である第39回以降の支払いについて、基準金利の見直しを行い、残りのサービス購入料Bを算定し直す。また、事業者から提案されたスプレッドは原則見直さない。

なお、本事業では、令和18年4月1日（改定基準日）に基準金利の見直しを行うものとし、そのときの基準金利の設定は同日の2営業日前（銀行営業日ではない場合は、その前銀行営業日）のRefinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース10年物金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利0%」と読み替えるものとする。

（３）サービス購入料Cの改定

サービス購入料D（又はE）の改定方法に準じて該当する指標を適用するものとする。

(4) サービス購入料D・サービス購入料Eの改定

1) 対象となる費用と参照指標

物価変動の改定の対象となる費用と改定に使用する指標は下表のとおりとする。

項目	費用	参照指標
サービス購入料D	維持管理費相当額	毎月勤労統計賃金指数（厚生労働省） ・就業形態別きまって支給する給与：一般労働者5人以上
サービス購入料E	運営費相当額 （光熱水費相当額）	消費者物価指数－光熱・水道 （愛知県県民生活部）
	運営費相当額 （光熱水費相当額除く）	企業向けサービス価格指数（日本銀行調査統計局） 建物サービス

2) 改定方法

改定にあたっては、下記3)の計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス購入料D（又はE）を改定する。

なお改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

3) 令和N年度の改定方法（案1）

令和N年度のサービス購入料D（又はE）は、令和X年9月（前回改定時）の指標と令和（N－1）年9月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、令和（N－1）年度のサービス購入料D（又はE）に、令和X年9月の指標と平成（N－1）年9月の指標に基づいて設定した改定率（小数点以下第四位未満は切り捨てる）を乗じて改定する。なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の9月と令和10年9月の指標により算定する。

[計算方法]

$$P_n = P_{(n-1)} \times \text{改定率 } n$$

P_n ：令和N年度のサービス購入料

$P_{(n-1)}$ ：令和（N－1）年度のサービス購入料

改定率 n ：令和N年度の改定率

$$= \text{令和（N－1）年9月の指標} / \text{令和X年9月の指標}$$

ただし、「 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ 」の場合、令和N年度のサービス購入料は改定しない。

4) 消費税及び地方消費税の変動による改定

事業期間中に消費税及び地方消費税が変動した場合、市は、当該変動にあわせて変更された消費税及び地方消費税相当額を負担する。

なお、原則として他の税制改正による改定は行わない。

5) 基準の切替え及びそれに伴う換算

「毎月勤労統計賃金指数」については、原則として新基準確定値公表年度の翌年度の対価改定から新基準を用いて改定率等を算定し、新基準に基づく支払いは、翌々年度から行うこととする。

また、基準の切替えに伴う換算は、両指数共に、基準年における旧基準と新基準の年平均指数値（新基準が100）の比を用い、旧基準の指数を換算することとする。具体的な計算式は次のとおり。

【計算例】（下表の2019年の2020年基準の換算指数を算出する場合）

$(2020 \text{ 年基準換算指数}) = (2015 \text{ 年基準の } 2019 \text{ 年指数}) \times \frac{(2020 \text{ 年基準の } 2020 \text{ 年指数}=100)}{(2015 \text{ 年基準の } 2020 \text{ 年指数})}$

5 サービス購入料の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、設計・建設業務、開園準備業務、維持管理及び運営業務の実施状況について、要求水準等の内容が達成されていないと判断した場合には、事業契約書の規定に従い、事業者に対し業務改善及び復旧に関する勧告やサービス購入料の減額等の措置をとるものとする。詳細については、事業契約書案にて示す。

また、制度の変更等により予定していた業務が不要となった場合又は新たな業務を追加する場合などに、市と事業者は協議を行うものとする。