

江府町地域交流拠点施設整備事業 実施方針

令和4年11月

江府町

目次

第1章 本実施方針の位置づけ	1
第2章 事業の内容に関する事項.....	2
1 事業名称	2
2 施設の種類の等	2
3 管理者の名称.....	2
4 本事業の目的	2
5 事業手法	2
6 業務範囲	2
7 事業期間	3
8 事業スケジュール（予定）	3
9 契約形態	3
10 本施設の賃貸料.....	3
11 支払に関する事項	4
12 事業期間終了時の措置.....	4
13 事業に必要とされる根拠法令	4
14 実施方針等に関する説明会の開催について	4
15 実施方針等に関する質問受付、回答公表について	4
16 質疑に対する回答	4
17 実施方針に関する官民対話の実施.....	5
18 実施方針の変更.....	5
第3章 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 募集及び選定の方法	6
2 募集及び選定のスケジュール.....	6
3 応募の手続等	6
4 応募者が備えるべき参加資格要件	7
5 審査及び優先交渉者の選定に関する事項	9
第4章 事業者の責任に関する事項	11
1 予想されるリスクと責任分担.....	11
2 事業者の責任の履行に関する事項	12
3 提供されるサービス水準.....	12
4 事業の実施状況のモニタリング	12
第5章 立地並びに規模及び配置に関する事項.....	14
1 立地条件	14
2 土地使用等に関する事項.....	16
3 本施設の概要	16
第6章 地域交流拠点施設の運営に係る事項	19

1 本施設の営業日、営業時間	19
2 本施設機能の運営方針について	19
第7章 事業計画又は協定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.....	20
1 係争事由に係る基本的な考え方	20
2 管轄裁判所の指定	20
第8章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	21
1 事業の継続に関する基本的な考え方	21
2 事業の継続が困難になった場合の措置	21
第9章 法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援に関する事項	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2 財政上の支援に関する事項	22
3 その他の支援に関する事項	22
第10章 その他事業の実施に関し必要な事項	23
1 債務負担行為	23
2 情報公開及び情報提供.....	23
3 本事業において使用する言語、通貨単位等.....	23
4 入札提案書類提出等に伴う費用負担.....	23
5 実施方針に関する問合せ先	23

第1章 本実施方針の位置づけ

本実施方針は、「江府町地域交流拠点施設整備事業」を官民連携手法で実施するにあたり、本事業に関する江府町の基本的な考え方や本事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の選定等に関して定めるものである。実施方針に対する意見を踏まえ、江府町は令和5年1月25日を目途に募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、契約書案等を公表する予定である。

第2章 事業の内容に関する事項

1 事業名称

江府町地域交流拠点施設整備事業（以下、「本事業」という。）

2 施設の種類の等

本事業で整備する施設（以下、「本施設」という。）は、地域交流拠点施設とする。

3 管理者の名称

江府町長 白石 祐治

4 本事業の目的

本事業は、町の人口流出の要因として、地域で交流する拠点施設の少なさ、雇用の少なさ、商業施設の少なさが影響を与えていることから、住宅整備事業と合わせ交流施設等を整備し、町民の利便性向上と雇用の創出、町外に居住する多様な人たちに魅力を伝え、移住促進を図ることを目的とする。

本施設の整備により、町は以下の目的達成を目指している。

- ① 本事業は民間活力を活用する事業方式を導入することにより、効率的かつ効果的な事業実施を図り、行政の負担軽減を目指している。
- ② 本事業の実施にあたり「子育てしやすい住宅との連携」「子どもたちが安心して遊べる空間の演出」「豊かな暮らしを支えるコミュニティの醸成」「暮らしと一体となる商標数君」をコンセプトとし、子育て世帯や若者が気軽に利用でき、移住者と地域住民との交流を図ることができ、「居心地の良い我が家」としての居場所を創り出すことを目指している。
- ③ 江府町の玄関口であり、国道に面した佐川地区の町有地に、交流施設を整備することにより、地域住民だけではなく、近隣自治体の住民にも使いやすく、交流を促すことを目指している。

5 事業手法

本事業は、DBO 手法（Design Build Operate：設計－建設－運営）により整備予定です。事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権を町に移転し、事業者が維持管理、運営業務を行うものとする。

6 業務範囲

事業者が行う業務（以下、「本業務」という。）の範囲は、次のとおりである。詳細については、募集要項等において示すものとする。

(1) 本施設の整備に係る次の業務及びそれらの付随業務

本施設の整備に係る次の業務及びそれらの付随業務（以下、「施設整備業務」という。）として、次のとおりとする。

① 設計業務

事業者は、提案に基づき、設計図書等を作成する。

② 工事監理業務

事業者は、設計図書等に基づき工事監理を行う。

③ 建設業務

事業者は、作成した設計図書等に従い、本施設を建設する。

④ 本施設の整備に係るその他関連業務・付随業務

事業者は、本施設の整備に係る測量及び土質調査等の各調査、近隣対応、必要なインフラ設備の整備、各種申請等に係る業務を行う。

(2) 本施設の維持管理業務及びそれに付随する業務

本施設の維持管理業務及びそれに付随する業務（以下、「維持管理業務」という。）として、事業者は、供用開始日から事業期間終了日まで、本施設の維持管理業務を行う。

(3) 本施設の運営業務及びそれに付随する業務

本施設の運営業務及びそれに付随する業務（以下、「運営業務」といい、維持管理業務と合わせて「維持管理運営業務」という。）として、事業者は事業契約書の締結日から事業期間終了日まで本施設の運営業務を行う。また、施設で整備する店舗等の運営をテナントリーシングとする場合は、テナントを誘致する誘致業務を含む。

7 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から30年間とする。

8 事業スケジュール（予定）

募集要項、要求水準書、事業書等の公表	令和5年1月25日
提案書締切	令和5年3月31日
審査	令和5年4月初旬
優先交渉権者の決定	令和5年4月中旬
基本協定の締結	令和5年4月下旬
事業契約の締結	令和5年5月中旬
拠点施設 設計及び工事	令和5年5月から令和6年2月
引渡し日	令和6年2月下旬
供用開始日	令和6年3月下旬
事業終了	令和36年3月下旬（30年間）

9 契約形態

本事業の契約は以下の形態を予定している。

基本協定書	実施協定（代表事業者及び構成事業者）
事業契約	設計委託契約
	工事監理委託契約
	建設請負契約
	維持管理運営委託契約
建物	定期建物賃貸借契約
土地（駐車場部分のみ）	土地賃貸借契約

10 本施設の賃貸料

町と事業者は定期賃貸借契約を締結し、事業者は町に毎年度賃貸料を一定額支払うものとする。

なお、金額については、町及び近隣自治体の公共施設等を参考にし、本事業において実施するサウンディング等で民間事業者と意見交換しながら公募の際に最終決定する予定である。

1 1 支払に関する事項

町は、施設整備業務に係る費用については、国からの交付金等を活用して一括して支払う予定である。維持管理運営業務に係る費用については、事業契約書に定める額を事業期間中に、事業契約書に基づき支払う予定である。

詳細な支払方法については、募集要項等で示すものとする。

1 2 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間終了時に、要求水準書に定める事業期間終了時の引渡し条件を満足する状態で、江府町に本施設を引渡すものとする。詳細については募集要項等において示すものとする。

1 3 事業に必要とされる根拠法令

事業者は、建築基準法、都市計画法、消防法他、本事業に関するすべての関係法令等を遵守する。詳細は募集要項等で示すものとする。

1 4 実施方針等に関する説明会の開催について

実施方針について、その概要を説明するため、次のとおり説明会を実施する。

(1) 開催日時

令和4年12月2日（金）午前10時から

(2) 場所

江府町役場本庁舎 2階多目的室（鳥取県日野郡江府町江尾1717番地1）

(3) 申込み方法

別紙「実施方針に関する説明会参加申込書（様式第1号）」に必要事項を記入の上、担当窓口にて電子メールで提出すること。電子メールを送信する際の件名は「【江府町地域交流拠点施設整備事業説明会参加申込】〇〇〇（事業者名）」とすること。なお、インターネットを使用した遠隔での参加を希望する者は、その旨を記載すること。

(4) 申込み期限

令和4年12月1日（木）正午まで

1 5 実施方針等に関する質問受付、回答公表について

(1) 質疑の締切及び回答日程

質疑の締切は令和4年12月9日（金）正午までとする。また、質疑に関する回答期限は令和4年12月16日（金）午後5時までとする。

(2) 質疑の方法

別紙「実施方針に関する質問疑義照会書（様式第2号）」に必要事項を記入の上、担当窓口にて電子メールで提出すること。なお、電話及び口頭による質問には応じないものとする。

電子メールを送信する際の件名は「【江府町地域交流拠点整備事業に関する質疑】〇〇〇（事業者名）」とすること。

■E-mail t.nakao@town-kofu.jp

1 6 質疑に対する回答

事業実施上必要と認められるものについてのみ、江府町ホームページ内で回答する。なお、質疑を提出した事業者名は公表せず、意見表明と解されるものには回答しないものとする。

17 実施方針に関する官民対話の実施

(1) 概要

実施方針に対する民間事業者の質疑内容を町への的確に伝えるため、町と民間事業者の対話を実施する機会を設ける。民間事業者は、質疑内容の明確化を図るとともに、自らの経験、知見等を発揮するために必要と考える事項について、具体的な意見、提案を行うことができる。なお、町が必要と判断した場合に、民間事業者へ実施方針に関する個別対話を行う場合がある。

① 実施日時

令和4年12月19日（月）から令和4年12月23日（金）

午前9時から午後5時まで（平日のみ）

なお、日時は別途通知する。

② 実施手法

オンライン形式とする。アドレスは別途通知する。

③ 受付日時

本実施方針公表日から令和4年12月9日（金）正午まで

④ 申込方法

別紙「実施方針に関する官民対話の申込書（様式第3号）」に必要事項を記載の上、本事業に関する窓口（下記）へ電子メールにて送付すること。なお、電子メールの件名は、「【江府町地域交流拠点施設整備事業（実施方針）に関する官民対話】〇〇〇（応募者名）」とすること。

E-mail t.nakao@town-kofu.jp

⑤ 結果公表

実施結果は、令和5年1月11日（火）までに、町のホームページにて公表する。但し、対話を実施した事業者名は公表しない。

⑥ 知的財産権の取り扱い

対話参加者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本事業の目的以外に使用しないものとする。また参加者についても原則非公開とする。

⑦ その他

官民対話への参加による本事業の公募の際の加点等はないものとする。

18 実施方針の変更

実施方針公表後に実施する意見及び参加者からの質疑等を参考に、町で検討のうえ、事業者の選定までに実施方針の内容を見直し・変更をすることがある。変更を行った場合は、速やかにその内容を町のホームページにて公表する。

第3章 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

事業者の選定に当たっては、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで「公募型プロポーザル方式」とする。

本公募型プロポーザルへ応募する者（以下、「応募者」という。）の中から最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に示すとおりである。なお、詳細は募集要項等で示すものとする。

内容	日程（予定）
募集要項等の公表	令和5年1月25日
募集要項等の説明会	令和5年1月31日
募集要項等に関する質疑	令和5年1月31日～令和5年2月8日
競争的対話	令和5年2月13日～令和5年2月17日
参加表明書の受付	令和5年2月下旬
提案書の受付	令和5年3月初旬～3月中旬
提案書類の内容に関するヒアリング	令和5年4月
審査	令和5年4月
優先交渉権者の決定	令和5年4月
基本協定書の締結	令和5年5月

3 応募の手続等

(1) 募集要項等に関する質問回答

町は、募集要項等に関する質問を受け付け、回答を行うものとする。具体的な日程については、募集要項において示す。

(2) 参加表明、資格確認申請の受付、資格確認通知

本事業の参加希望者に参加表明書及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求めるとし、資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。なお、参加表明書の提出方法、時期、参加資格確認申請に必要な書類の詳細等については、募集要項で示すものとする

(3) 提案書の受付

応募者（参加資格確認審査通過者）に対し、募集要項等に基づき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の提出を求める。なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項等で示すものとする。

(4) 優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による学識経験者等の委員により構成される事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の意見を受け、町が、優先交渉権者を決定し、応募者に通知するとともに、町のホームページにて審査講評及び審査結果の詳細を公表する。

(5) 基本協定の締結

町は、事業者との事業契約締結に先立って本事業に係る基本協定を優先交渉権者と締結する。

(6) 事業契約の締結（仮契約）

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、優先交渉権者又は優先交渉権者が町内に設立する特別目的会社（以下、「SPC」という。）との間で事業契約（仮契約）を締結する。当該事業契約は、町議会の議決をもって正式に効力を発生するものとする。

4 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募の参加要件

応募者は、本施設の設計にあたる者（以下「設計事業者」という。）、本施設の工事監理にあたる者（以下「工事監理事業者」という。）、本施設の建設にあたる者（以下「建設事業者」という。）、本施設の維持管理にあたる者（以下「維持管理事業者」という。）、本施設の運営にあたる者（以下「運営事業者」という。）等で構成されるものとする。

- ① 応募者は、代表事業者及び構成事業者で構成されるコンソーシアム（以下「コンソーシアム」という。）とし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計事業者・工事監理事業者・建設事業者・維持管理事業者・運営事業者等、提案時決定しているすべての事業者を明らかにすること。

※構成事業者とは、直接各業務を担う事業者・法人・個人をいう。

- ② コンソーシアムから代表事業者を選定し、代表事業者は、応募に関する手続きの窓口を担うこと。また、SPCを設立する場合、代表事業者は最大株主となること。
- ③ 設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、当該業務の一部を、第三者に委託することも可能とするが、提案書にその旨と委託先の委託事業者名を明示すること。
- ④ 各業務を複数事業者で実施する場合は各業務を総括する事業者を決めること。
- ⑤ 参加表明書の提出時に、一部業務の委託を予定する協力事業者名、構成事業者名及び代表事業者名を明記し、必ず代表事業者が応募に関する手続を行うこと。
- ⑥ 参加表明書により参加の意思を表明したコンソーシアムの代表事業者の変更は認めない。
- ⑦ 参加表明書により参加の意思を表明したコンソーシアムの構成事業者の変更も原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに町が承諾した場合に限り、代表事業者を除く構成事業者の変更及び追加を行うことができるものとする。
- ⑧ 構成事業者は、他のコンソーシアムの構成事業者として重複参加は認めない。
- ⑨ 江府町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ事業者がコンソーシアムに参加している場合は、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。加点の詳細は、募集要項等で示すものとする。
- ⑩ 店舗等の運営を転貸、テナントリーシングを行い第三者に任せる場合は、その委託事業者名と関心表明書または覚書等を提出し、事業への関わりの強さを明示すること。

(2) 応募者の資格要件

設計事業者、工事監理事業者、建設事業者、維持管理事業者及び運営事業者は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。

なお、類似施設等は募集要項等で示すものとする。

① 設計事業者

設計業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。複数の設計事業者で実施する場合は、全ての事業者でいずれにも該当すること。また、複数の事業者で設計業務を実施する場合は一者が設計業務を代表し総括すること。

- ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 配置予定管理技術者が直近15年以内に竣工した類似施設の新築工事の設計実績（基本設計又は実施設計）を有すること。

② 工事監理事業者

工事監理業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。複数の工事監理事業者で実施する場合は、アの要件については全ての事業者が該当し、イの要件については必ず一者以上が該当すること。また、複数の事業者で実施する場合は一者が工事監理業務を代表し総括すること。なお、工事監理業務を実施する者は、建設業務を実施する者と兼ねることはできない。

- ア 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 配置予定監理技術者が直近15年以内に竣工した類似施設の新築工事の工事監理実績を有すること。

③ 建設事業者

建設業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。また、複数の事業者で建設業務を実施する場合は一者が建設業務を代表し総括すること。

- ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 建設業法に基づく営業停止の処分を受けていない者であること。
- ウ 配置予定技術者が直近15年以内に竣工した類似施設の新築工事の施工実績を有すること。
なお、建設工事を複数の事業者で実施する場合は、建設工事を代表する者が当該要件を満たすこと。
- エ 配置予定現場代理人が、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に常駐で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。
- オ 配置予定管理技術者は、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に専任で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。

④ 維持管理事業者及び運営事業者

単独又は複数の事業者により、次の要件をすべて満たすこと。ただし、町内事業者の場合は、イ及びウで示された実績がない場合にも参加可能とし、業務を円滑に運用するために必要な資格を有した専門人材を、新たに獲得して業務を実施する場合も参加資格要件を認めることとする。また、複数の事業者により維持管理業務及び運営業務を実施する場合は、一者が維持管理業務及び運営業務を代表し総括すること。

- ア 維持管理業務を行うにあたって、応募者が独自に資格の必要な業務を行う提案をする場合は、当該資格を有すること。
- イ 維持管理業務を行う者は、直近15年以内に、類似施設の維持管理業務の受託実績があること。
- ウ 運営業務を行う者は、直近15年以内に類似施設の運営実績があること。

(3) 応募者の制限

以下に該当する者は、応募できないものとする。

- ① 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）（通称PFI法）第9条の欠格事由に該当する者。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- ③ 会社更生法（平成17年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ④ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ⑤ 江府町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱による指名停止の期間中である者。
- ⑥ 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。
- ⑦ 直前2年間の法人税、消費税又は法人住民税を滞納している者。
- ⑧ 町が本事業のために設置する江府町地域交流拠点施設整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員（以下「委員」という。）又はこれらの者が属する事業者と資本面又は人事面において密接な関連がある者ではないこと。
- ⑨ 本事業について事業化支援業務を受託した次の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。

■株式会社ローカルファースト研究所

■街制作室株式会社

■森・濱田松本法律事務所

(4) 応募者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

応募者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。なお、提案書の受付期限日から優先交渉権者決定の日までに応募者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた応募者は失格とする。ただし、代表事業者以外の構成事業者や委託事業者が本項(1)⑦及び(3)①～⑦に該当した場合において、事業者を変更する等町が認める措置を講じた場合は、失格としないこともある。

5 審査及び優先交渉者の選定に関する事項

(1) 審査体制

応募者の提案の審査は、外部有識者及び町職員により構成される選定委員会を設置し、次の審査方法及び審査基準に基づいて審査を行い、優先交渉権者を町が決定する。優先交渉権者と基本協定を締結した後、事業者とする。委員については募集要項等で示すものとする。

(2) 審査方法

選定委員会は、事業者により提出された提案書、価格及びヒアリング等の総合的な提案内容について、審査基準に基づき審査を行う。詳細については、募集要項等で示すものとする。

(3) 審査基準

性能点及び価格点の総合評価とする。なお、審査における配点や項目、基準等に関する詳細な事項は、募集要項等で示すものとする。

① 性能点及び価格点の配分

配分は、できるだけ性能の高い提案を実現するための性能点を重視した配点とする予定である。

② 性能点

性能点は、「事業計画・体制・地域貢献」、「設計・建設」、「維持管理・運営」等に区分し、事業目的達成のために、各項目のバランスの取れた提案を誘導できるような配点とする予定である。

③ 価格点

価格点は、内訳ごとの金額を明記した上で、町の財政負担見込みの総額の上限額を超えない範囲で提案することとする。審査における価格点は総額で評価する予定である。

(4) 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、最終的に応募者がいない場合、いずれの応募者の提案書も規定の審査水準に達しないなどの理由により、優先交渉権者を決定せず、事業者の選定をしない場合がある。その場合には速やかに町のホームページにて公表する。

(5) 審査結果の公表

審査結果は応募者へ個別に通知する外、町のホームページを用いて公表する。

(6) 提出された書類等の扱い等

提出された書類等は返却しない。本事業に関する提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において事業者の選定及び選定結果の公表時及びその他町が必要と認める場合には、町は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、提出された書類等は、江府町情報公開条例の規定に基づき、開示請求者に開示されることがある。

提出された書類等に含まれる特許権、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第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することで生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

第4章 事業者の責任に関する事項

1 予想されるリスクと責任分担

(1) 本事業における江府町と事業者の役割分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する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、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 責任分担

町と事業者の責任分担は、原則として次のとおりになることとし、実施方針に関する意見、質問の結果を踏まえ、必要に事項については募集要項等で示すものとする。

「●」は実施する業務、「○」は必要な場合に実施する業務とする。

業務	業務内容	業務詳細	備考	業務分担		
				町	事業者	
設計業務	事前調査業務	地質調査	※設計に必要なものは事業者	●	○	
		ボーリング調査	※設計に必要なものは事業者	●	○	
		土壌汚染調査	※設計に必要なものは事業者		○	
		測量調査	※設計に必要なものは事業者	●	○	
		周辺家屋等影響調査対策	調査及び対策の検討・実施		○	
		電波障害等調査・対策	調査及び対策の検討・実施		○	
	設計業務	施設整備に係る基本設計			●	
		施設整備に係る実施設計			●	
	申請等業務	建築確認申請及び関連申請等			●	
	その他業務	その他の関連業務		○	●	
工事監理業務	工事監理業務	工事監理			●	
		完了検査の申請手続き等			●	
建設業務	造成業務	造成		●		
	敷地造成業務	敷地造成			●	
	建設業務	建設工事				●
		その他工事				●
		工事に伴う各種申請等				●
		完工検査				●
		完工確認			●	
		建物への保険付与	※建物の引渡しまで			●
	引渡し業務	事後調査				●
		引渡し				●
	測量				●	
	登記				●	
	開業準備業務	開業準備			●	
	什器備品等整備業務	什器、備品等の調達			●	
		什器、備品等の設置			●	

	測量、登記業務	測量	建設後の敷地の測量		●
		登記	建設後の登記		●
	その他業務	その他関連する業務		○	●
維持管理業務	施設維持管理業務	維持管理	保守、点検、清掃、警備、外構管理		●
		修繕、更新			●
	駐車場管理業務	駐車場の管理			●
	原状回復業務	テナント等撤退の際の原状回復			●
	定期巡回業務	施設内の定期巡回			●
	その他業務	その他の関連業務			●
運営業務	施設運営業務	施設の運営業務			●
	地域交流業務	地域交流イベント等の実施		○	●
	テナント募集業務	テナントの募集			●
	テナント管理業務	テナントとの契約、指導等			●
	情報発信業務	集客に向けた広告・宣伝等			●
	貸館業務	施設の貸出し	予約等の管理、料金徴収		●
	家賃徴収業務	テナントの家賃徴収業務			●
	家賃納入業務	家賃納入業務			●

(3) 保険

江府町が事業者を求める保険の種類については、募集要項等において提示し、詳細については契約書において定めるものとする。

(4) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

江府町及び事業者のいずれかが責任を負うべき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、江府町及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については契約書において定めるものとする。

2 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約に従い、責任を持って履行することとする。

3 提供されるサービス水準

本事業において、江府町が要求する本業務の要求性能及びサービス水準については、募集要項・要求水準書等において提示する。

4 事業の実施状況のモニタリング

(1) 事業者によるモニタリングの実施

事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、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こと。詳細については、募集要項等において提示し、事業契約書において定めるものとする。

(2) 江府町のモニタリングの実施

江府町は、事業者が定められた業務を確実に遂行していることを確認するため、江府町の要求水準及び事業者が提案したサービス水準に基づき、事業契約において定められたサービス水準が達成されているかどうかについて、事業者によるモニタリングを補う目的でモニタリングを実施する。

江府町が実施するモニタリングについて、事業者は、江府町の求めに応じて協力することとする。

(3) モニタリング結果に対する措置

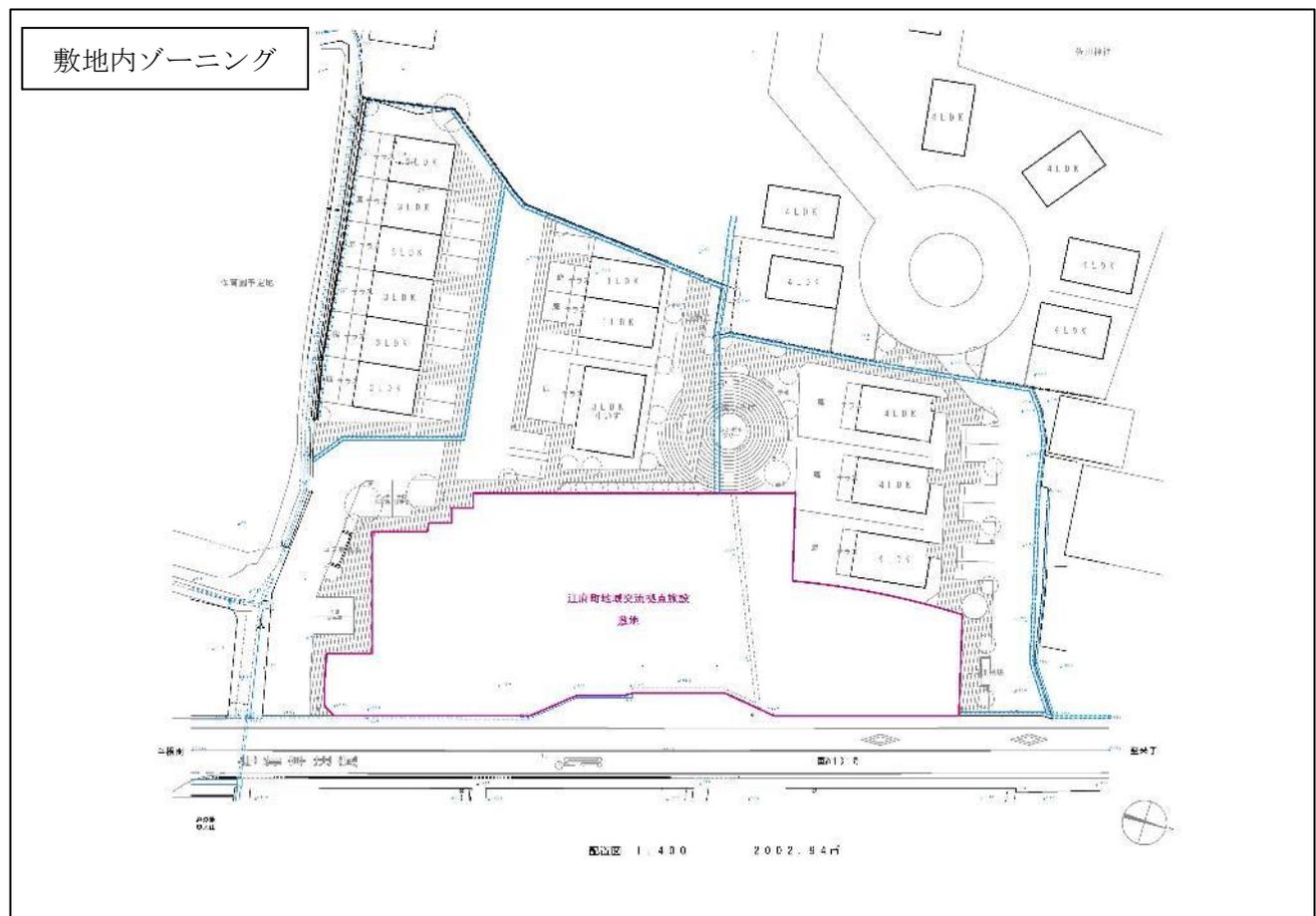
江府町は、モニタリングの結果、事業者が実施する設計、建設、維持管理及び運営の水準が町の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービス対価の減額等の措置を行うものとする。詳細については、募集要項等において提示し、事業契約書において定めるものとする。

第5章 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

本施設整備予定地(以下、「整備予定地」という。)は、2020年の9月に江府町が取得した佐川地区の約5,000㎡の土地の一部である。整備予定地は米子自動車道江府インターチェンジ付近であり、国道181号線に面し、江府町営佐川団地に隣接しており、国道を挟んだ向かい側には、道の駅奥大山が立地している。

事業地	住所	鳥取県日野郡江府町佐川
	土地所有者	江府町
	前面道路	事業用地東側 国道181号線
	地籍	江府町大字佐川字阿弥陀免 870、871-1、872、875、900、900-3、900-4、903-1、903-2、903-3、903-4
	面積	上記地籍の総面積 5,701.07㎡ のうち、 以下に示す敷地(赤枠部分)部分 約2,000㎡
用途地域	なし	
接道義務	なし	
容積率	-	
建蔽率	-	
防火規定	防火地域	指定なし 延焼の恐れのある範囲の外壁、軒裏、屋根又は開口部等に防火上の制限



事業地位置図



2 土地使用等に関する事項

事業地は町有地であり、施設整備業務及び維持管理運営業務に必要な範囲を事業者は無償で使用する
ことができる。

3 本施設の概要

次に示す本施設の建設計画に基づき、本施設を整備する。

なお、建設計画は現時点での案であり、募集要項等で一部変更される場合がある。詳細については募
集要項等で示すものとする。

(1) 本施設の建設計画

本施設は、以下の3つの機能を有する一体的な施設として整備し、分棟は認めない。この3つの
機能が統合的かつ有機的に連携しており、相互に連携することで、飲食、テレワーク、おしゃべり
等、地域住民や来町者が交流できる空間とする。

⑩ コミュニティカフェ

子育て世代の家族や地域住民との交流促進できるコミュニティカフェ機能を中心に、気軽に集
え、お話ができるような心地よい居場所を整備する。同時に、Wi-Fiを準備し、中高生やビジ
ネスマン、主婦などがインターネットを活用できる環境としても整備する。

また、コミュニティショップの利用者及びコミュニティランドリーの利用者が気軽に立ち寄れ
るよう配慮すること。

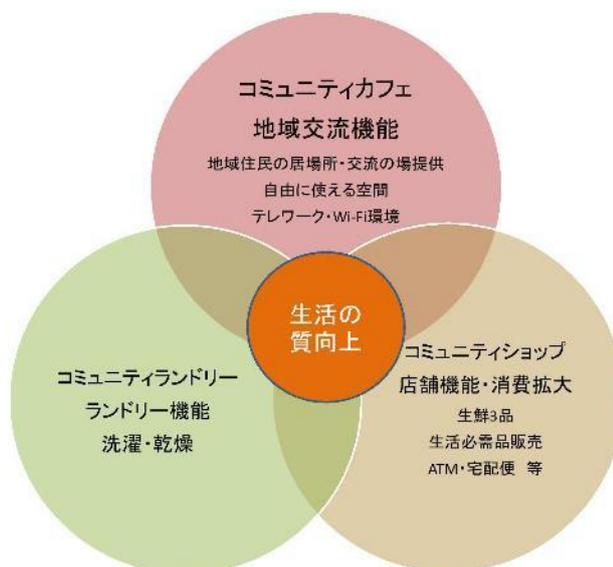
⑪ コミュニティショップ

地域消費の拡大に資するとともに、ATM、宅配便窓口等、毎日の生活に必要な機能を導入す
る。取り扱いする商品については、事業地に隣接する、道の駅奥大山及びみちくさとの関係性
を考慮すること。

⑫ コミュニティランドリー

冬が長く曇りの日が多い山陰の江府町では、子育て世帯や高齢者世帯においては、洗濯が大き
な負担要素であり、その負担軽減のためのランドリー機能を整備する。

3機能の融合化



機能	内容	面積㎡
コミュニティカフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民、来町者、住宅施設の入居者等が集い交流できる空間とすること。 ・カフェ等を設置するなど軽食を提供し、飲食のできる滞在空間とすること。 ・テレワークやワーケーションが可能なように、机や椅子を整備するとともに、スマートフォンやパソコン等が充電可能な電源、無料インターネットサービス等を提供とすること。 ・住民やショップ利用者が出入りしやすいデザインや動線を確保すること。 ・車いす利用者や乳幼児を持つ子育てファミリーが利用しやすく、ゆっくり滞在できる空間づくりを工夫すること。 ・コミュニティショップの利用者及びコミュニティランドリーの利用者が気軽に立ち寄れる動線を考慮すること。 	350 ㎡
コミュニティショップ	<ul style="list-style-type: none"> ・生活に欠かせない生鮮三品を取り扱うこと。 ・その他雑貨、日常最寄り品を取り扱うこと。 ・タバコ、酒の販売を推奨する。 ・コミュニティショップの形態は、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア等業態は問わない。 ・詳細の商品構成や営業時間など経営形態は事業者の提案とする。 	
コミュニティランドリー	<ul style="list-style-type: none"> ・サービスメニュー、営業時間は、事業者の提案とする。 ・ ・排水、熱電源、騒音等に関して、近隣の住宅に配慮し、整備内容に関しては、事業者の提案とする。 ・コミュニティランドリーの維持管理運営業務は、地域の雇用創出のため、江府町内の民間事業者（以下、「ランドリー運営事業者」という。）を運営のテナントとして事業者が誘致し、貸し出すこと。 ・テナントとして誘致したランドリー運営事業者と調整し、町の需要に応じた適切な規模のコミュニティランドリー機能を整備すること。 	
事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点施設の管理運営用の事務所とする。 ・必要に応じ、テナント等の従業員等のための更衣室や休憩室を設けることも可とする。 	
ストックヤード	地域交流拠点施設等で使用する倉庫等。	
トイレ	・利用人数を想定して、事業者提案すること。	

	・車椅子でも利用できること。	
エントランス	必要に応じ風除室やポーチを設置すること。	
その他	本事業の目的に沿う機能の提案は可とする。	提案による

(2) 地域交流拠点施設における駐車場・外構等

① 駐車場等

駐車場は、次の表に示す台数を最低限とし、整備すること。駐輪場及びベビーカー等の設置数については事業者の提案によるものとする。

項 目	台 数
大型車両	2 台
普通乗用車（障がい者向け 1 台含む）	14 台
合計	16 台

② 搬出・搬入スペース

商業店舗等における搬出・搬入等に関するスペースは適宜設置すること。

③ ごみ集積場

建物内に設置し、町の収集に関する動線を考慮した配置とすること。

④ 外構

歩車の分離に配慮した外構計画とすること。

⑤ 植栽

江府町の計画と調和した植栽計画とすること。

第6章 地域交流拠点施設の運営に係る事項

1 本施設の営業日、営業時間

本施設の営業日、営業時間については、事業者の提案によるものとする。

2 本施設機能の運営方針について

事業者が自ら運営を行う、又は当該施設を第三者に転貸しテナントにより運営を行う機能を次のとおりとする。ただし、テナントによる運営を行う場合の運営事業者は事業者が誘致するものとする。

事業者の直接の運営に関して、直接販売による売上及び受託販売による販売手数料については、事業者の収入とすることができるものとする。なお、販売手数料の率や金額等については、事業者の提案に基づき、事業者が規則等で定めるものとする。

江府町移住促進住宅及び近隣の観光施設や既存施設と相乗効果が図れるよう配慮すること。

(1) コミュニティカフェ

地域住民や住宅施設の居住者の交流の場とし、施設内のインターネットサービスを活用したテレワーク等の作業ができるような空間として整備する。

- ① 若い世代や国道を通過する移動者のニーズを反映させた展開を行うこと。
- ② 障がい者や高齢者なども利用しやすい工夫をすること。また、子育てファミリーも利用しやすく、ゆっくり滞在できる空間づくりを工夫すること。
- ③ コミュニティランドリーや他の機能との行き来を容易にし、他のサービスでの待ち時間等でも使用できるよう工夫すること。

(2) コミュニティショップ

住宅施設の入居者や地域住民の豊かな暮らしを支える商業機能を一体的に整備するものである。

- ① 販売サービス内容等については、事業者の提案によるものとするが、鮮魚、精肉、青果の生鮮3品は必ず取り扱い販売するものとする。なお、酒、たばこの販売について推奨する。
- ② 事故が生じないよう留意するとともに、事故発生時の責任の所在を明確にしておくこと。
- ③ 電子マネー決済、クレジットカード決済等、利用者の利便性を考慮した支払い方法を検討すること。

(3) コミュニティランドリー

- ① コミュニティランドリーはランドリー運営事業者に転貸し、運営を行うものとする。
- ② ランドリー運営事業者は、事業者が誘致するものとする。
- ③ 機器等の設備及び利用者が使用する消耗品等に関してはランドリー運営事業者が自らの費用で整備することとするが、事業者はランドリー運営事業者との協議において変更することは可能とする。
- ④ 機器の故障や事故が生じないよう留意するとともに、故障及び事故発生時の責任の所在を明確にしておくこと。

(4) 自主事業

事業者は募集要項等に示す事業費の範囲内で自主事業を提案することができる。自主事業については町が提案内容を審査し実施について検討する。

第7章 事業計画又は協定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

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約について疑義が生じた場合、江府町と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合には、事業契約に定める具体的な措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、発注者の事務所の所在地を管轄する裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

第8章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定性、継続性を確保するため、事業契約において、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 事業の継続が困難になった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに次の措置を実施する。なお、江府町が考える措置の詳細については、募集要項等において提示する。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約において定められたサービス水準を下回る場合、その他事業契約において定める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、町は事業者に対して修復勧告を行い、一定期間以内に修復策の提出及び実施を求めることがある。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、江府町は事業契約を解除することができる。

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、江府町は事業契約を解除することができる。

江府町が事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、江府町は事業者に対して違約金又は損害賠償の請求等を行う。

(2) 江府町の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

江府町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合は、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

この場合には、江府町は、事業契約に定めるところに従い、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、江府町又は事業者のいずれの責めにも帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合は、江府町と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

第9章 法制上及び税制上の措置並びに財政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

江府町は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、江府町と事業者で協議する。

2 財政上の支援に関する事項

財政上及び金融上の提案については、参加者が自らのリスクで実行することとする。

また、江府町は、国からの交付金の交付を受けることを想定しているが、別途定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、江府町が行う交付金に係る手続き等に対して図面や事業費、面積等の必要な情報の提供等を行うこと。

3 その他の支援に関する事項

江府町は、事業者が本事業を実施するにあたって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力する。

また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、江府町と事業者で協議する。

第10章 その他事業の実施に関し必要な事項

1 債務負担行為

本事業の事業費に関する債務負担行為を設定している。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、ホームページ等を通じて行う。

本事業に係るホームページ

<https://www.town-kofu.jp/2/1/4/w112/y302/>

3 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、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、日本標準時とする。

4 入札提案書類提出等に伴う費用負担

事業者の応募に伴う費用については、全て事業者の負担とする。

5 実施方針に関する問合せ先

実施方針に関する問い合わせ先は、以下のとおりです。

担当部署	住民生活課 担当：中尾
住所	鳥取県日野郡江府町大字江尾 1717 番地 1
電話	0859-75-3223
FAX	0859-75-2389
E-mail	t.nakao@town-kofu.jp