

温泉交流施設運営事業
実施方針

2024年 4月

長久手市

目次

第 1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	事業内容に関する事項.....	1
(1)	事業名称.....	1
(2)	公共施設等の管理者の名称.....	1
(3)	事業の背景及び目的.....	1
(4)	事業内容.....	1
第 2	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	6
1	特定事業の選定基準.....	6
2	選定結果の公表.....	6
第 3	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1	募集及び選定に関する基本的事項.....	7
(1)	募集及び選定方法.....	7
(2)	提案の審査.....	7
2	募集及び選定の手順に関する事項.....	7
(1)	募集・選定に係るスケジュール.....	7
(2)	実施方針に関する質問及び意見等の受付.....	7
(3)	質問に対する回答の公表.....	8
(4)	実施方針の変更.....	8
3	応募者の資格等.....	8
(1)	応募者の構成.....	8
(2)	応募企業又は応募グループの構成企業に共通の参加資格.....	9
(3)	参加資格確認基準日.....	10
4	提出書類の取扱い.....	10
(1)	著作権.....	10
(2)	特許権等.....	10
第 4	運営権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.....	10
1	基本的な考え方.....	10
2	市と事業者のリスク分担の基本的な考え方.....	10
3	運営権者及び運営会社の権利義務等に関する制限及び手続き.....	12
(1)	運営権者の保有する運営権の譲渡.....	12
(2)	運営会社の株式について.....	12
4	モニタリング等.....	12
(1)	モニタリングの内容.....	12
(2)	モニタリングの費用負担.....	12
5	財政情報の報告及び開示.....	13

第 5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	13
1	本事業の対象施設.....	13
第 6	契約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.....	13
1	疑義が生じた場合の措置.....	13
2	管轄裁判所の指定.....	13
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.....	13
1	事業の継続が困難となった場合における措置.....	13
(1)	運営権者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.....	13
(2)	市の事由により本事業の継続が困難となった場合.....	14
(3)	不可抗力等により本事業の継続が困難となった場合.....	14
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.....	14
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	14
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	14
3	その他の支援に関する事項.....	14
第 9	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	15
1	情報提供.....	15
2	市議会の議決.....	15
3	公募に伴う費用の負担.....	15
4	使用言語及び通貨.....	15
5	問い合わせ先.....	15

別紙資料（様式集）

様式 1 実施方針等に関する質問・意見書

用語集

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

用語	定義
民間事業者	一般的な民間事業者のこと。
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）のこと。
運営権者	運営権が設定され、本事業を実施する運営会社のこと。
運営会社	応募企業又は応募グループの構成企業が出資して設立する、本事業のみを実施する会社法（平成 1 7 年 7 月法律第 8 6 号）に定める株式会社のこと。
応募者	応募企業又は応募グループのこと。
応募企業	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する単独の企業のこと。
応募グループ	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する企業で、複数の企業で構成されるグループのこと。
構成企業	応募グループを構成し、運営会社に出資する企業のこと。
代表企業	応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める応募手続を行う企業のこと。
協力企業	運営会社に出資をせず、運営会社から本事業の一部の業務について委託を受ける企業のこと。
委員会	優先交渉権者の決定に当たり市が設置する、学識経験者等で構成された温泉交流施設運営事業者選定委員会のこと。
優先交渉権者	委員会からの選定を受けて、運営権実施契約の締結を予定する者として市が決定した応募者のこと。
募集要項等	公募の公告の際に市が公表する書類一式のこと。具体的には、募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、公共施設運営権実施契約書（案）等を指す。
事業提案書	応募者のうち資格審査通過者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出した書類及び図書のこと。

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

温泉交流施設運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

長久手市長 佐藤 有美

(3) 事業の背景及び目的

長久手市福祉の家は平成14年に開館し、天然温泉による温浴機能（以下「温泉交流施設」という。）と長久手市の福祉機能を併せ持つ公の施設として、市民の福祉の向上並びに健康の維持及び増進を図るとともに、市内外の広域的な交流を促進してきた。

しかしながら、温泉交流施設においては、機械設備等の老朽化が顕在化しているとともに、近隣に民間温浴施設が多数立地するなど、開館時から施設をとりまく環境は大きく変化しており、将来環境に適合する形で、効果的・効率的な運営を実現していくため、施設のあり方の見直しが急務となっている。

こうした課題に対応するため、温泉交流施設を行政財産から普通財産に転換し、地域の活性化並びに健康の維持及び増進を目的として、運営方式を現在の指定管理者制度からPFIコンセッション方式に転換する。

本事業では、将来にわたる行政の財政負担を抑制しつつ、温泉交流施設が有する可能性を引き出し、市民・利用者、運営権者、行政のそれぞれにメリットが高まる運営を実現することを目的とする。

(4) 事業内容

ア 事業方式

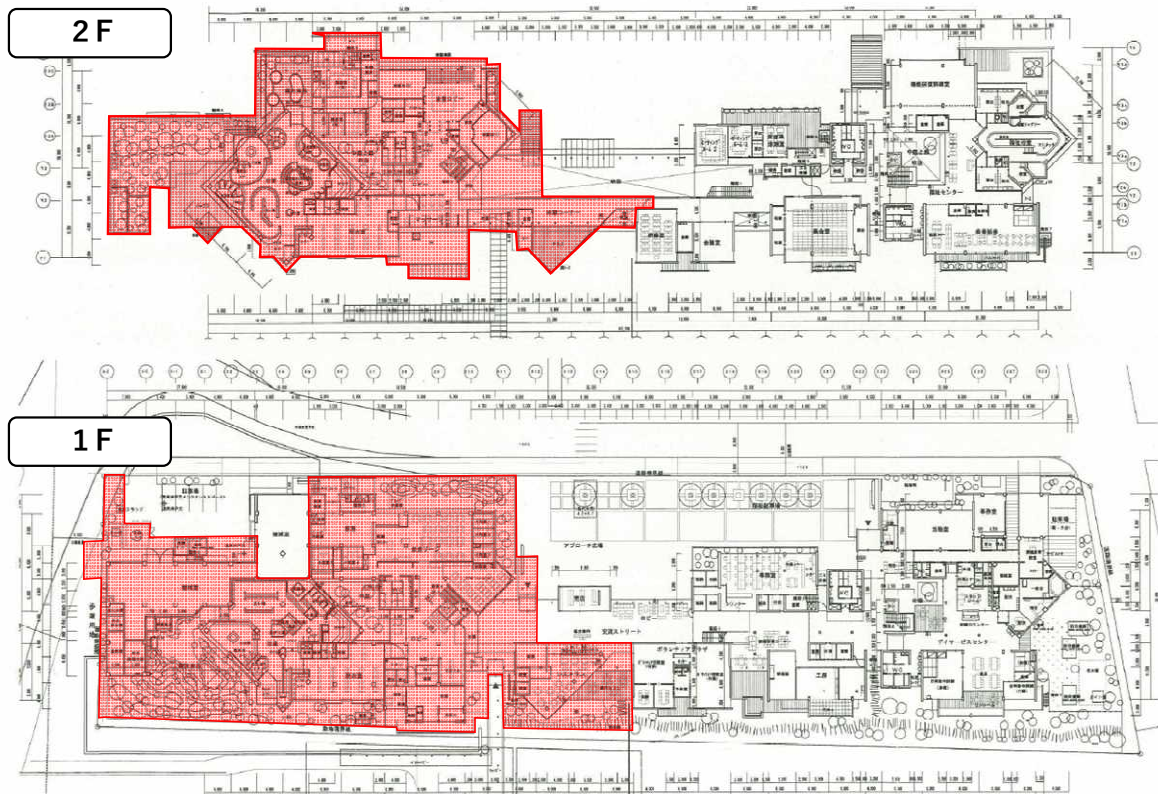
市は、民間事業者に対して、公共施設等運営権方式（PFI法に基づく。）により、本施設の公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。運営権を設定することで、民間事業者は利用料金を徴収する公共施設等の自由度の高い運営が可能となり、利用料金の変更にも裁量が認められる。また、事業者が施設改修等の追加投資をすることも可能であるほか、運営権に抵当権を設定することも可能である。

イ 運営権対象施設及び事業場所（周辺含む）の概要

(ア) 対象施設（下図着色部分）

温泉交流施設（ストリートギャラリー、テラス含む。）及び交流ストリート内のレストラン、温泉交流施設隣接の外構部、温泉井戸、水井戸、水槽などの関連設備。（以下「温泉

交流施設等」という。)



(イ) 所在地

長久手市前熊下田170番地1

(ウ) 建築面積

4,956㎡ (福祉の家全体)

(エ) 建物の概要

- ①構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
- ②階数：地上2階
- ③竣工年度：平成14年12月
- ④延床面積：3,364㎡ (温泉交流施設)、154㎡ (交流ストリート内のレストラン)

(オ) 都市計画等による制限

市街化調整区域

(カ) 周辺の土地の概要

田園バレー交流施設：長久手市所有

ウ 公共施設等運営権の存続期間

- (ア) 運営権の存続期間は、公共施設等運営権実施契約（PFI法第22条第1項に規定する。以下「実施契約」という。）に定める日に始まり、2045年3月末日（運営権存続期間20年）に満了するものとする。ただし、期間内において、市からのやむを得ない事情によ

り、期間短縮をする場合は、双方協議の上、終了日を決定する。

- (イ) 運営権者が市に対して、事業期間満了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、市と協議を行った上で、それまでの運営状況等を踏まえ、次の5年を超えない範囲内で事業者が希望する日まで本事業の期間を延長することができることとする。（かかる期間延長を「延長オプション」という。）なお、延長オプションについては、実施契約にその旨規定することとする。
- (ウ) 市が実施する改修工事等、市の都合により運営が不可能となった場合、運営権者はその分の運営権存続期間の延長を市に求めることができる。

エ 利用料金の收受と費用負担

- (ア) 運営権者は、利用料金を設定し、自らの収入として收受することができる。詳細については要求水準書等において示す。
- (イ) 市は、実施契約に特段の定めがある場合を除き、運営権者に対して本事業の実施に要する費用を支払わず、原則として、運営権者が当該費用を負担する。

オ 特定事業の業務範囲

運営権者が特定事業として実施する業務範囲は（ア）～（ウ）を想定し、募集要項等公表時に定める。温泉交流施設等の利用者の満足度を向上させるとともに、効率的かつ生産性の高い運営の実現に向け、各業務の具体的な内容について、応募者からの提案を求めることとする。業務の要求水準については、募集要項公表時にて示す。なお、原則として運営権対象施設内とする。

- (ア) リニューアル業務
- (イ) 維持管理業務
- (ウ) 運営業務

カ 運営権者の提案に基づく事業（付帯事業）

運営権者は、本施設及び事業の目的をより効果的・効率的に達成することに資するとともに、特定事業に連携する事業として、自らの提案に基づく事業（以下「付帯事業」という。）を市の承認の上で自らの責任と費用で実施できるものとする。なお、付帯事業の対象エリアは、運営権対象施設外で福祉の家内及び周辺の市の敷地とする。付帯事業の有無及び内容については、応募者の提案に委ね、事業者選定において評価する。次表に特定事業及び付帯事業における業務範囲の整理を示す。

特定事業及び付帯事業における業務範囲の整理			
事業区分	特定事業	付帯事業	
対象エリア	運営権対象施設	運営権対象施設外で福祉の家内及び周辺の市の敷地 ^{※1}	
運営権者が実施する内容	リニューアル業務	運営権者が特定事業として実施	—
	維持管理業務	運営権者が特定事業として実施	—
	運営業務	運営権者が特定事業として実施	運営権者の自らの責任と費用において提案可能 ^{※1}
	改修	本事業や福祉の家の目的に合致する範囲で提案実施可能	× ^{※2}
	改築・増築	× ^{※2}	× ^{※2}

※1：施設または土地の使用許可の上で、イベント実施等を可能とする。

※2：事業開始時点では不可とする。ただし、事業期間中において市が政策を変更した場合は、この限りではない。

キ 運営権対価

運営権者が市に支払う運営権の対価は0円以上として応募者からの提案を求めるものとし、事業者選定において評価する。

ク 利益還元

運営権者は、運営権者の特定事業における利益が市の設定した一定の利益基準額を上回る場合において、その一定割合を原資として、運営権対象施設において市に修繕・更新リスクがある箇所の改修及び修繕を行うものとする。その具体的な内容及び時期については、運営権者が提案した上で、市が適切と認める内容及び時期において実施することができる。なお、事業開始後2年間は、事業安定化のため利益還元を猶予する。その一定割合については、応募者からの提案を求めるものとし、事業者選定において評価する。

ケ 運営権者の要件

運営権者は、運営権が設定され、本事業を実施する運営会社とし、応募者（応募企業又は応募グループ）の出資により設立する本事業のみを実施する会社法に定める株式会社とする。

なお、運営会社は、運営権実施契約締結までに長久手市に設置するものとする。運営会社の資金調達の手法は応募者の提案に委ねるが、事業の安定化・継続性の観点から事業者選定において評価する。

コ 地域貢献等の活動

地域貢献に資する公益的な取り組みについて、応募者からの提案を受け付け、事業者選定において評価する。

サ 事業スケジュール

- | | |
|----------|---------------|
| ・令和6年4月 | 実施方針の公表 |
| ・令和6年5月 | 募集要項等の公表 |
| ・令和6年9月 | 事業提案書の提出締切 |
| ・令和6年10月 | 提案者プレゼンテーション |
| ・令和6年10月 | 優先交渉権者の公表 |
| ・令和6年11月 | 基本協定の締結 |
| ・令和6年12月 | 運営権の設定の議会の議決 |
| ・令和7年2月 | 運営権実施契約の締結・公表 |
| ・令和7年3月 | 運営権登録、利用料金の届出 |
| ・令和7年4月 | 事業の開始 |

シ 公共施設等運営権存続期間終了時の取扱い

公共施設等運営権の存続期間が終了する際における運営権等の主な取扱いは次のとおりとする。

(ア) 運営権

- ・公共施設等運営権の存続期間の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅する。

(イ) 運営権設定対象施設

- ・運営権者は、公共施設等運営権の存続期間終了時に、市に運営権設定対象施設を明け渡さなければならない。

(ウ) 事業者の保有資産等

- ・市は、本事業の実施のために運営権者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。
- ・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により処分し、その費用を負担しなければならない。

(エ) 業務の引継ぎ

- ・運営権者は、公共施設等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市又は市が指定する者に引き継がれるよう十分な引継準備期間を確保のうえ、適切な業務引継を行わなければならない。

ス 追加投資等の取扱い

(ア) 運営権対象施設

- ・運営権者は、運営権対象施設について、要求水準書にて示す要求水準を充足する限り、市の事前の承認を得たうえで、自らの責任及び費用負担により追加投資を行うことができる。追加投資の対象部分は、完成後に市の所有物となり、運営権対象施設に含まれ、運営権の効果が及ぶものとする。

(イ) 運営権者の保有資産等（備品等を含む）

- ・運営権者は、本事業の実施のために保有する資産等について、要求水準書にて示す要求水準を充足する限り、市の事前の承認を得たうえで、自らの判断で追加投資を行うことができる。

(ウ) 市による追加投資と事業者による改修工事

- ・2階浴室の特定天井改修については、運営権者が行う運営権対象施設のリニューアルに含め、事前に市と協議の上で、運営権者による設計・工事を行うことを想定している。改修内容や時期については、事業者の提案に委ねるものとする。当該部分の設計・工事は市によるモニタリングを行い、当該部分の費用は工事完了後に市が確認の上で、市が運営権者に支払うものとする。
- ・また、市は、市が必要と認めた場合には、運営権者と協議のうえで2階浴室の特定天井以外の追加投資を行うことがある。

セ 事業に必要とされる根拠法令等

- (ア) 本事業の実施に当たっては、関連する法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

- (イ) 適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用する。

第2 特定事業の選定及び公表に関する事項

1 特定事業の選定基準

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かつ市の財政負担の縮減が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

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、市ホームページ等により速やかに公表する。

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は、同様に公表する。

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定に関する基本的事項

(1) 募集及び選定方法

民間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必要があることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式の採用を想定している。

(2) 提案の審査

提案の審査は、学識経験者等で構成する委員会を設置して実施する。

資格審査においては、応募者が、後掲の3に規定する応募者の資格等を満たしていることを確認する。

提案審査においては、資格審査を通過した応募者を対象に、提案内容の審査を行う。提案審査の審査事項は、募集要項等において示す。

2 募集及び選定の手順に関する事項

(1) 募集・選定に係るスケジュール

事業者の選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで実施する予定である。

日程	内容
令和6年4月	実施方針の公表
令和6年4月	実施方針に関する質問受付締切
令和6年5月	実施方針に関する質問に対する回答公表
令和6年5月	募集要項等の公表
令和6年6月	募集要項等に関する質問受付締切、回答公表
令和6年6月	参加表明書の提出締切
令和6年9月	事業提案書等の提出締切
令和6年10月	提案者プレゼンテーション
令和6年10月	優先交渉権者の公表
令和6年11月	基本協定の締結

(2) 実施方針に関する質問及び意見の受付

実施方針に関する質問及び意見の受付を、下記の要領にて行う。ただし、受付対象となるのは、後掲の3応募者の資格等に示す資格を有する者による質問及び意見等のみとする。

日程	内容
期間	令和6年4月22日（月）～4月30日（火）
受付方法	令和6年4月30日（火）12:00までに電子メールにより送信すること。

様式	市ホームページに掲載の「【様式1】実施方針等に関する質問・意見書」を用いること。
提出先 電子メールアドレス	seisaku@nagakute.aichi.jp
問い合わせ先	長久手市 市長公室 企画政策課 福祉の家公民連携推進室 TEL 0561-56-0634

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答については、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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があるものと市が認めたものを除き、質問者名を伏せて市ホームページにて公表する。

なお、提出のあった意見は、原則として公表しない。

(4) 実施方針の変更

市は、実施方針に関する質問及び意見等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合には、市ホームページで速やかに公表する。

3 応募者の資格等

(1) 応募者の構成

ア 応募者は、応募企業又は応募グループの代表企業が、概ね延床面積が1,000㎡以上の温浴施設の運営実績を有する者とする。

イ 応募グループにより応募する場合、構成企業のなかから代表企業を定めるものとする。また、参加表明書の提出時に代表企業、構成企業、協力企業を明記し、代表企業が応募手続を行わなければならない。

ウ 応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業及びこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者は、他の応募企業又は応募グループの構成企業及び協力企業として参加できないものとする。

エ 長久手市及び本事業の公募支援業務に関わっている法人と資本関係もしくは人的関係において関連がある者は、応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業並びに協力企業になることはできない。「本事業の公募支援業務に関わっている法人」については、次を示すとおりである。

- ・ 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
- ・ 株式会社東畑建築事務所
- ・ 渥美坂井法律事務所

- ・ EY新日本有限責任監査法人

オ 「資本面若しくは人事面において関連がある者」とは下記のとおりとする。

(ア) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、会社の一方が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更正会社又は民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- ・ 会社法第2条第4号及び同法施行規則（平成18年2月法務省令第12号）第3条の規定による親会社と同法第2条第3号及び同法施行規則第3条の規定による子会社の関係にある場合
- ・ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

- ・ 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- ・ 一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(2) 応募企業又は応募グループの構成企業に共通の参加資格

応募企業、構成企業のいずれも、少なくとも以下のア～キの全ての要件を満たしていることを要する。詳細については、今後、募集要項等において示す。

- 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 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある団体でないこと。
- ウ 会社更生法第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者又は民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行い、認定を受けた者については、更生手続開始又は再生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- エ 委員会の委員が属する企業ではなく、かつその企業と資本面若しくは人事面において関連しない者であること。
- オ 令和5年度以前の過去10年間において、新型コロナウイルスの影響によるものを除き、2期連続で債務超過でない者であること。
- カ 国税、県税、市税を滞納していない者。
- キ 事業提案書の受付日から契約締結日までのいずれの日においても、国、愛知県及び本市

契約に係る指名停止の措置を受けていない者であること。

(3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、事業提案書の受付日とする。参加資格確認基準日の翌日から市による優先交渉権者の決定日までの間、提案者が参加資格を欠くに至った場合、市は当該提案者を審査対象から除外する。

4 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属し、原則として公表しない。ただし、市は、本事業の公表時及び市が必要と認める場合に、応募者の承認を得て、事業提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。なお、提出を受けた書類は返却しない。

(2) 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、著作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、維持管理方法及び運営方法等の使用により生じた責任は、応募者が負わなければならない。

第4 運営権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 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運営権者が負うものとする。ただし、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、市が責任を負うものとする。

2 市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

想定されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表」に示すとおりであるが、責任分担の程度及び具体的な事項については、公共施設等運営権実施契約書（案）において、今後、提案募集時に示す。なお、本リスク分担表に基づくリスク分担は、運営権の設定日以降に有効となる。また、修繕・更新リスクに関しては、その要因に寄らず瑕疵がみとめられた箇所を基準としてリスクを負担することとする。また、原則として温泉交流施設等の対象範囲内を対象とする。

契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又は契約に特別の定めのない事項について疑義が生じたときは、市及び事業者は、誠実に協議の上、リスク分担を決定するものとする。

リスク分担表

主なリスク		市	運営権者	
物価・光熱水費・金利の変動リスク	物価・光熱水費・金利の変動に伴う経費の増		○	
住民・施設利用者の対応リスク	施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望等への対応		○	
	上記以外	○	○	
法令変更リスク	法令による運営形態変更等への対応	○	○	
不可抗力リスク	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災、感染症その他の長久手市又は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）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加 修繕・更新リスクの分担に従う	○	○	
	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災、感染症その他の長久手市又は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）に伴う運営の停止及び経費の増		○	
温泉・井水リスク	温泉量・井水量の減少		○	
	温泉量・井水量が減少した場合の事業継続のための追加費用（測量調査・掘削等）		○	
修繕・更新リスク	建築	屋上防水層、外壁、外部防水層、断熱材等の外部建材、防火戸、点検口	○	
		外部建具、2階浴槽の天井	○	
		上記以外の建築（内部建具、内部防水層、断熱材等の内部建材、内部仕上げ材、2階浴槽以外の天井等）	○	
	電気設備	福祉の家共通電気設備（受変電設備、分電盤、幹線設備（受変電設備⇒分電盤））	○	
		上記以外の電気設備（照明器具、コンセント、電話設備、情報通信設備、レジシステム、放送設備、TV設備、配線（分電盤⇒各弱電設備）等）	○	
	機械設備	福祉の家共通機械設備（全館空調機本体、冷却塔、コージェネレーション、全館に共通する自動制御装置、建物内外を隔てる自動扉）	○	
		温浴施設運営に係る自動制御装置		○
		EV設備（対象エリア内）		○
		上記以外の機械設備（ポンプ類、冷温発生設備、冷暖房設備、換気設備、床暖房設備、配管設備、水槽、ボ		○

		イラー、中和槽、ろ過機、密閉膨張タンク、製缶類、塩素減菌装置、ガス湯沸器等)		
	防災設備	複合受信機、防災列盤、1階事務室内の副表示機、火災専用電話機	○	
		上記以外の防災設備（自動火災報知設備、防火戸・防火シャッター、ガス漏れ設備、消火設備等）		○
	什器・備品			○
	その他	上記に関わらず、事業者が改修、修繕、更新等を実施した建築、設備、什器・備品		○

3 運営権者の権利義務等に関する制限及び手続き

(1) 運営権の譲渡等について

運営権者は、事前に市の許可を受けなければ、運営権を譲渡、担保提供その他の方法による処分を行うことはできないものとする。

(2) 運営権者の株式の譲渡等について

議決権を有する株式を保有する出資者は、事業契約が終了するまで運営権者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできないものとする。

4 モニタリング等

市は、運営権者の実施する業務内容の確認、要求水準書の適合度確認及び運営権者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。円滑な事業遂行に向けての課題等について、市と運営権者が協議を行って、両者が必要な対応策を講じることとする。

(1) モニタリングの内容

市は、運営権者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、財務状況及び利用状況についても確認する。本事業では改修設計、工事は運営権者の提案に委ねるため、直接的なモニタリングの対象範囲ではないが、改修の内容及び状況については定期的に報告するものとする。

(2) モニタリングの費用負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにかかる費用は市が負担する。ただし、市が要求する運営権者の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。

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かかる費用は、運営権者が負担する。

5 財政情報の報告及び開示

運営権者は、毎事業年度の末日から3か月以内に、各種財務情報を市に報告するとともに、運営権者のホームページ等で内容を公表するものとする。

第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 本事業の対象施設

運営権設定対象施設は以下のとおりである。

温泉交流施設等	
場所	長久手市前熊下田170番地1
延床面積	3,364㎡（温泉交流施設）、 154㎡（交流ストリート内のレストラン）
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数	地上2階建
竣工年月	平成14年12月

第6 契約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 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、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、運営権者は実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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 事業の継続が困難となった場合における措置

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実施契約の定めにより、次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、運営権者は、実施契約の定めるところにより、市の指定する第三者に対する引継ぎが完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

(1) 運営権者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

事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、実施契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、モニタリングに基づく改善指示を受けたにもかかわらず、一定期間の間は是正が認められない場合、その他PFI法第29条第1項第1号のいずれかに該当した場合には、市は、実施契約を解除することができるものとする。

その場合において、事業者は、市に対して合理的な損害・損失を賠償しなければならない。賠償額は、市が算定した温泉交流施設の必要改修基準額から、運営権対価及び利益還元額並びに運営権者による温泉交流施設等への追加投資額を控除した額の100分の10を想定しており、実施契約において定める。

(2) 市の事由により本事業の継続が困難となった場合

ア 市において、他の公共の用途に供すること、その他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合には、市は、事業者に対し、実施契約を解除することができるものとする。その場合において、市は、事業者に対し、通常生ずべき損害・損失を補償するものとする。

イ 事業者は、市の責めに帰すべき事由により、一定期間、市が実施契約上の重大な義務を履行しない場合、又は実施契約の履行が不能となった場合等、実施契約に定める一定の事由が生じたときは、実施契約を解除することができるものとする。その場合において、市は、事業者に対し、通常生ずべき損害・損失を賠償するものとする。

(3) 不可抗力等により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、特定の法令変更等により、本事業の継続が困難となった場合には、市又は運営権者は、実施契約を解除することができる。当該不可抗力により市及び運営権者に生じた損害・損失は各自が負担し、相互に賠償は行わない。

なお、上記状況において一方が事業継続を希望する場合において、相手方に生じた損害・損失の補償については、実施契約に基づき、市及び事業者が協議して定めるものとする。

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当たり、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、それによるものとする。

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、市はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

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を行うものとする。

第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

2 市議会の議決

市は、運営権設定に関する議案を基本協定締結後に行われる市議会に提出する予定である。

3 公募に伴う費用の負担

本事業の公募に係る費用は、いかなる場合であっても、すべて応募者の負担とする。詳細については、募集要項等公表時において示す。

4 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

5 問い合わせ先

長久手市 市長公室 企画政策課

福祉の家公民連携推進室

〒480-1196 愛知県長久手市岩作城の内60番地 1

メール：seisaku@nagakute.aichi.jp

電話：0561-56-0634