

柏崎市旧庁舎跡地利活用事業
募集要項（案）

令和5（2023）年4月

柏 崎 市

目次

第1 募集要項（案）の位置づけ	1
第2 事業内容に関する事項	2
1 事業概要	2
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 募集及び選定方法	11
2 応募者の構成等	11
第4 事業者の選定手続に関する事項	17
1 募集及び選定のスケジュール（予定）	17
2 事業者の募集手続等	17
3 審査及び選定	19
4 提案価格の上限	20
第5 優先交渉権者決定後の手続に関する事項	21
1 契約・協定の締結等	21
2 留意点	21
第6 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	22
1 予想されるリスク及び責任の分担	22
2 セルフモニタリングの実施	22
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	24
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	24
2 市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	24
3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	24
第8 事業計画又は基本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	25
1 係争事由に係る基本的な考え方	25
2 管轄裁判所の指定	25
第9 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	26
第10 その他事業の実施に関し必要な事項	27
1 議会の議決	27
2 情報の公開	27
3 問合せ先	27
別表 リスク分担表（案）	28

第1 募集要項（案）の位置づけ

柏崎市（以下「市」という。）は、柏崎市旧庁舎跡地利活用事業（以下「本事業」という。）を官民連携事業（D B O（Design-Build-Operate）方式）として実施することを予定している。

本募集要項（案）は、市が本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式によって募集及び選定するに当たり、公表するものである。

なお、本募集要項（案）は、事業者からの質問、意見等を踏まえ、内容の変更を行う可能性がある。

第2 事業内容に関する事項

1 事業概要

(1) 事業名称

柏崎市旧庁舎跡地利活用事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

柏崎市長 櫻井 雅浩

(3) 本事業の目的

柏崎市旧庁舎は、昭和43（1968）年の市庁舎本館建設から約50年が経過し、「経年による建物の老朽化」、「庁舎の分散による市民サービス機能などの低下」、「執務空間の狭あいによる性能不足」、「来庁者用駐車場の分散配置による機能発揮不足」等の諸問題を抱え、また現在地での建て替えは、新庁舎の建設に必要な敷地面積を確保できないことから、令和3（2021）年1月に柏崎駅前へ移転した。

この移転に伴い、中心市街地の移転跡地に約1.5haの大規模公的不動産が発生することから、平成28（2016）年度より市民や関係者の意見を踏まえながら、その利活用について検討を進めてきたところである。

本事業は、これまでの検討結果に基づき、まちなかの賑わい創出を実現するため、その基本コンセプトを「(仮称) 柏崎セントラルガーデン～人が集まり新たな活動や交流を生む柏崎の中心拠点～」とし、新たにスポーツや地域活動が行える複合公共施設（以下「本施設」という。）を整備し運営を行うものであり、事業実施に当たっては、官民連携により事業者の創意工夫やノウハウを活用し、施設に求める役割・機能が最大限に発揮されることを期待するものである。

(4) 本事業の基本方針

上記の目的を達成するため、以下の基本方針に基づき、事業を推進する。

- ア 将来を担う若者・女性・子育て世代の集客を重視した空間づくりの実現
- イ 天候に左右されず、市民が気軽にスポーツに親しめる施設整備・運営の実現
- ウ 市民の生涯学習・地域活動を支援し、多世代が気軽に集い、交流できる場の提供
- エ 中心市街地の活性化につながる賑わい創出の実現
- オ 民間活力の導入による質の高い利用者サービスの提供

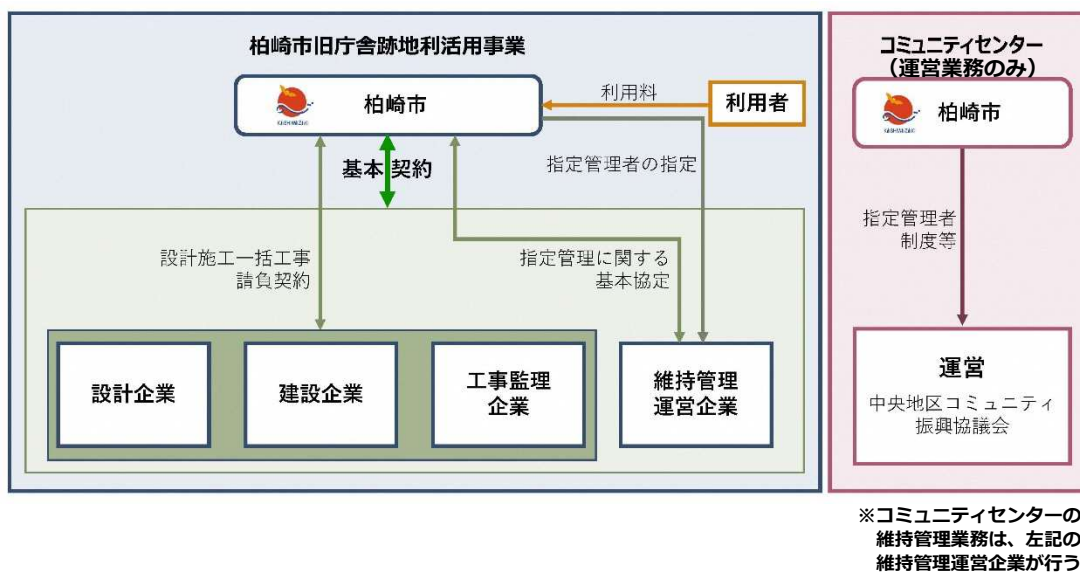
(5) 事業内容

ア 事業スキームの概要

本事業の事業スキームは、以下のとおりとする。

なお、本事業において整備するコミュニティセンターの運營業務は、中央地区コミュニティ振興協議会が担うことを予定している。

図：事業全体のスキーム図



イ 敷地概要

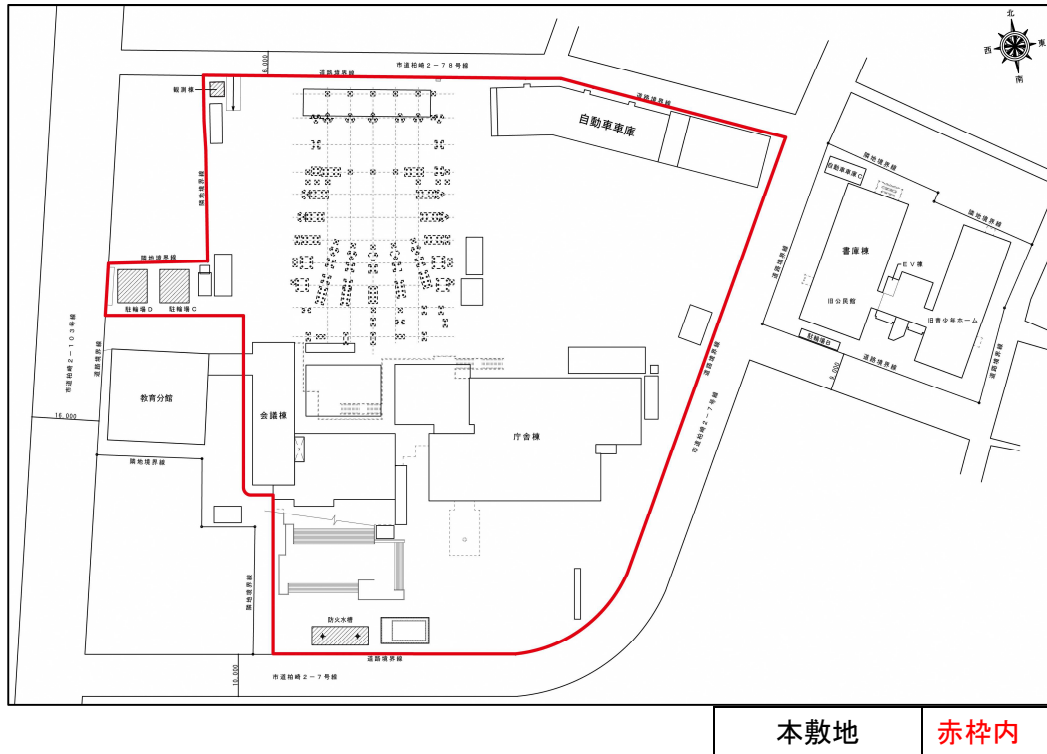
本事業の敷地（以下「本敷地」という。）の概要は、以下のとおりである。

なお、詳細は「別紙資料」を参照すること。

表：敷地の概要

所在地	新潟県柏崎市中央町5番50号
敷地面積	約 14,620 m ²
容積率／建蔽率	200% / 60%
用途地域	第二種住居地域
法令規制	非線引き都市計画区域
日影規制	5H-3H / 4m
接道条件	北側：幅員 6m（市道柏崎 2-78 号線） 西側：幅員 16m（市道柏崎 2-103 号線） 東側：幅員 10m（市道柏崎 2-7 号線） 南側：幅員 10m（市道柏崎 2-7 号線）
土地の所有	柏崎市

図：敷地概要図



ウ 既存施設の取扱いについて

本敷地内に残存する本庁舎、会議棟及び車庫棟の建物は、令和5（2023）年から令和6（2024）年にかけて、市が解体撤去工事を行い更地とする予定である。ただし、防火水槽等は、残置を予定しており、当該敷地部分は、新たな建築物を整備することができない。詳細は「別紙資料」を参照すること。

エ 基礎杭の取扱いについて

本敷地内には、本庁舎及び平成24（2012）年に駅前に移転した旧市民会館の基礎杭が666本（9m～25m）残置されている。そのため、施設計画に当たっては基礎杭を地盤安定上の捨て杭として極力残置し活用できる配置とし、費用縮減及び工期短縮を図ること。詳細は「別紙資料」を参照すること。

なお、施設計画、やむを得ず支障となる残置杭がある場合は、杭を撤去し施工を行うこととする。その際の撤去費用は、別途、市が負担するため、事前に市と協議を行うこと。

オ 本施設の概要

本事業において整備する本施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は要求水準書において示す。

表：本施設の概要（主な導入機能）

整備施設	機能
コミュニティセンター	講堂、美術工芸室、会議室・研修室、調理室、事務室、講堂倉庫、防災倉庫、その他共用部分
多世代交流センター	展示室、多目的室、スタジオ、交流スペース、見守りスペース、カフェスペース、たまり場、事務室、男女更衣室、防災倉庫、スポーツ用具倉庫、その他共用部分
屋根付き多目的広場	人工芝コート、陸上走路、こどもの遊び場、その他付属設備（イベント対応用給排水設備、電気設備等）
オープンガーデン	芝生広場
外構	駐車場、駐輪場、バス乗り場、植栽・緑化、排水設備・舗装、その他
民間施設	事業者の提案による

カ 事業方式

本事業は、D B O（Design-Build-Operate）方式により実施するものとし、市は本施設の設計・建設に係る資金を調達し、本施設を所有する。事業者は本施設の設計、建設、維持管理及び運営に係る業務を一括して行う。

また、本施設の維持管理・運営に当たっては、事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定することを想定している。

なお、本事業において整備するコミュニティセンターの運営は、別途、「中央地区コミュニティ振興協議会」が指定管理者制度や業務委託等により行うことを想定している。ただし、コミュニティセンターの開館日の午後5時以降の施設貸出し等の運営は、事業者が行うことを想定している。コミュニティセンターの開館時間等は、下表のとおりである。

表：コミュニティセンターの開館時間等

施設名	開館時間	閉館時間	休館日
コミュニティセンター	午前9時	午後9時 ※日曜日は午後5時	・毎週水曜日 ・祝日

キ 契約形態

本事業の契約形態は、以下に示すとおりである。

(ア) 基本契約

市は、本施設の設計、建設、維持管理及び運営に係る業務を一体の事業として発注するため、選定事業者と基本契約を締結する。

(イ) 設計施工一括工事請負契約

市は、基本契約に基づき、本施設の設計、建設及び工事監理業務を行う者と設計施工一括工事請負契約を締結する。

(ウ) 指定管理に関する基本協定

市は、基本契約に基づき、維持管理及び運営業務を行う者を指定管理者に指定するとともに、指定管理に関する基本協定を締結する。

ク 本事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。詳細は要求水準書において示す。

(ア) 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c 事業評価業務

(イ) 設計業務

- a 事前調査業務
- b 各種関係機関との調整業務
- c 設計及び関連業務
- d 市の国庫交付金申請等に必要な各種資料の作成補助業務

(ウ) 建設業務

- a 建設業務及びその関連業務
- b 什器備品設置業務

(エ) 工事監理業務

- a 工事監理業務

(オ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 設備備品保守管理業務
- d 植栽維持管理業務
- e 外構施設保守管理業務（除雪作業を含む）

- f 修繕・更新業務
※屋根付き多目的広場の舗装材（耐用年数：10年程度を想定）は、修繕を行うこと。
 - g 清掃業務
 - h 環境衛生管理業務
 - i 警備業務
 - j 事業期間終了時の引継ぎ業務
- (カ) 開館準備業務
- a 運営準備業務
 - b 事前受付業務
 - c 広報業務
 - d オープニングイベント業務
- (キ) 運営業務
- a 全体管理業務
 - b 利用受付・案内業務
 - c 安全管理業務
 - d スポーツ教室等開催業務（民間収益事業）
 - e 賑わい創出業務
 - f カフェスペースの整備・運営業務（民間収益事業）
 - g 広報業務
 - h 駐車場管理運営業務
 - i その他民間収益事業

ケ 民間収益事業

事業者は、本施設の有効活用、集客力や魅力の向上に資するものとして、自らが企画する民間収益事業を実施することができる。ただし、要求水準書に規定するスポーツ教室等の開催及びカフェスペースの運営は、本事業において必ず実施すること。

なお、事業内容は、あらかじめ市に提案を行い、市の承諾を得た上で実施すること。また、民間収益事業は独立採算とし、民間収益事業に起因するリスクは事業者が自らの責任において負担すること。詳細は要求水準書において示す。

コ 事業者の収入

市は、本事業において事業者が提供するサービスへの対価を以下のとおり支払うことを想定している。なお、詳細は公募開始時の募集要項等において示す。

(ア) サービス対価A（本施設の整備段階に係る費用）

市は、サービス対価Aとして、以下に示す業務に要する費用を事業者を支払う。

表：サービス対価Aの対象業務と支払い時期

支払い対象業務	支払い時期
設計・建設・開館準備期間における統括管理業務に要する費用	設計施工一括工事請負契約に基づき、年度ごとの出来高に応じて支払う。
設計業務に要する費用	
建設業務に要する費用	
工事監理業務に要する費用	
開館準備業務に要する費用	
その他施設整備に関して必要な費用	

(イ) サービス対価B（本施設の維持管理・運営に係る費用）

市は、サービス対価Bとして、以下に示す業務に要する費用を事業者を支払う。

表：サービス対価Bの対象業務と支払い時期

支払い対象業務	支払い時期
維持管理・運営期間における統括管理業務に要する費用	指定管理者の指定に係る協定に基づき、年4回支払う。
維持管理業務に要する費用	
運営業務に要する費用	
維持管理業務及び運営業務に要する電気、水道、燃料（灯油・ガス）の使用料に相当する額	
その他維持管理・運営に関して必要な費用	

(ウ) 本施設の利用料金

施設利用者が支払う利用料金は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を適用しないため、市の収入とする。

(エ) 賑わい創出業務に係る収入

要求水準書に基づき、事業者が実施する賑わい創出業務に係るイベントの実施により得られる収入は、市の収入とする。ただし、目標収入額を大きく上回るような場合には、超過分の一部を事業者に還元することを想定していることから、詳細は市と事業者とで別途協議を行うものとする。

(オ) 民間収益事業に係る収入

事業者が実施する民間収益事業により得られる売上は、自らの収入とすることができる。なお、民間収益事業により、事業者の収入が提案時の想定を大きく上回り、目標を超過する事業収益を享受できた場合等において、その一部が市に還元されることを期待している。その方法は収益の還元、地域振興に資するソフト事業の実施、本施設への再投資などを想定しているが、具体的な実施及び方法は事業者の提案によるものとし、その提案内容は審査及び評価の対象とする。

サ 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、基本契約締結日から令和 23（2041）年 3 月 31 日までとする予定である。設計・建設期間は約 2 年 2 ヶ月間、維持管理・運営期間は 15 年間を予定している。なお、開館準備業務は、建設期間中に着手すること。

シ 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュールは、以下のとおりである。

表：事業スケジュール（予定）

内容	日程
基本契約締結	令和 5（2023）年 12 月
設計施工一括工事請負契約締結	令和 5（2023）年 12 月
指定管理者の指定に係る協定締結	令和 7（2025）年 12 月
施設の引渡し日	令和 8（2026）年 2 月
開館（運營業務開始）	令和 8（2026）年 4 月 1 日
事業期間終了日	令和 23（2041）年 3 月 31 日
事業期間	基本契約締結日 ～ 令和 23（2041）年 3 月 31 日
設計・建設期間（約 2 年 2 ヶ月）	基本契約締結日 ～ 令和 8（2026）年 2 月
維持管理期間（約 15 年）	令和 8（2026）年 4 月 1 日 ～ 令和 23（2041）年 3 月 31 日
運営期間（約 15 年）	令和 8（2026）年 4 月 1 日 ～ 令和 23（2041）年 3 月 31 日

ス 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間終了時に、市が本施設を継続的に維持管理・運営できる状態で本施設を市に引継ぎ、民間収益施設部分は、事業を行うために設置した設備・備品等を撤去することを原則とする。

市と事業者は、本施設の引継ぎについて、事業期間終了の約2年前から、必要な協議等を実施するものとする。

なお、市は、事業期間終了後の本施設の維持管理及び運營業務の継続について、必要に応じて事業者と協議することができるものとする。

セ 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則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合の上で、適宜参考にすること。

なお、法令、基準等に関しては最新のものを適用することとし、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用すること。

具体的な法令、条例、規則等は「別紙資料」を参照すること。

ソ 募集要項（案）の変更

事業者からの質問・意見を踏まえ、募集要項（案）の内容を変更することがある。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定方法

本事業は、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者には、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効率的かつ効果的な事業実施能力が求められる。

このため、本事業にかかる事業者の選定に当たっては、本施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務に要する費用等に加え、施設整備・維持管理・運営等に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

2 応募者の構成等

以下の（１）、（２）及び（３）で規定する応募者の備えるべき参加資格の各要件を、参加資格確認基準日に満たす者でなければ本プロポーザルに参加できない。

なお、本事業に関する内容について、第4 3（１）で示す柏崎市旧庁舎跡地利活用事業公募型プロポーザル選定委員会の委員に接触を試みた者は、本プロポーザルへの参加資格を失う。

（１）応募者の構成

ア 応募者は、本施設の統括管理業務を行う事業者、設計業務を行う事業者、建設業務を行う事業者、工事監理業務を行う事業者、維持管理業務を行う事業者、運営業務（開館準備業務含む）を行う事業者及び民間収益事業を行う事業者等で構成するグループとする。

イ 同一の事業者が複数の業務を兼ねることも可能とするが、同一の事業者、又はその事業者の子会社又は親会社が、建設業務及び工事監理業務を行う事業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。）。

ウ 応募者は、参加表明書提出時に「代表企業」を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。

エ 参加表明書提出時に応募者を構成する各企業（以下「応募者の構成員」という。）は、代表企業、構成員のいずれの立場及び本事業において果たす役割を明らかにすること。

オ 本事業の実施に当たり、下請け企業を使用する場合、少なくとも2社以上は、市内に本店を有する企業とすること。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者の構成員は、以下に掲げる参加資格要件を満たさなければならない。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に該当していないこと。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項及び第 167 条の 11 第 1 項の規定により、市における一般競争入札及び指名競争入札の参加を制限されていないこと。
- ウ 地方自治法（昭和 22 年法律第 617 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定による指定の取消しを受けたことがないこと。
- エ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条の規定による指示又は営業停止命令を受けていないこと。
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をなし、又は更生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- カ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- キ 参加表明書及び資格審査書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、市から入札参加資格停止の措置を受けていないこと。
- ク 最近 1 年間において法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ケ 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第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（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 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる団体でないこと。
- コ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する行為等をしたと認められる団体でないこと。

- サ 役員等が暴力団員である団体でないこと。
- シ 役員等が暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる団体でないこと。
- ス 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる団体でないこと。
- セ 本事業のアドバイザー業務に関与した者又は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でないこと。本事業のアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - (ア) 株式会社URリンクージ
 - (イ) TMI 総合法律事務所
- ソ 柏崎市旧庁舎跡地利活用事業公募型プロポーザル選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がない者であること。
- タ 他の応募者の構成員として参加している者でないこと。

(3) 設計業務・建設業務・工事監理業務・維持管理業務・運營業務の資格要件

応募者の構成員のうち設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を行う者は、それぞれ以下のア～オの要件を満たさなければならない。

なお複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができる。

ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。ただし、複数の事業者で設計業務を実施する場合は、以下に示す(ア)及び(イ)の要件は、全ての事業者が満たし、(ウ)の要件は1社以上が満たすこと。

- (ア) 市の令和5(2023)・6(2024)年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (イ) 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。
- (ウ) 平成25(2013)年4月から参加資格確認基準日までの間に終了又は終了予定の公共施設の設計実績(元請に限る。)を有する者であること。

イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。ただし、複数の事業者で建設業務を実施する場合は、以下に示す（ア）の要件は、全ての事業者が満たし、（イ）、（ウ）及び（エ）の要件は、それぞれ1社以上が満たすこと。

（ア）市の令和5（2023）・6（2024）年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。

（イ）建設業法（昭和24年法律第100号）第3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。

（ウ）市の令和5（2023）・6（2024）年度の建設工事入札参加資格者名簿において格付けがA級（建築工事又は土木工事に限る。）に該当し、市内に本店を有すること。

（エ）平成25（2013）年4月から参加資格確認基準日までの間に終了又は終了予定の公共施設の施工実績（元請に限る。）を有していること。

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。ただし、複数の事業者で工事監理業務を実施する場合は、以下に示す（ア）及び（イ）の要件は、全ての事業者が満たし、（ウ）の要件は1社以上が満たすこと。

（ア）市の令和5（2023）・6（2024）年度の入札参加資格者名簿に登録されていること。

（イ）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。

（ウ）平成25（2013）年4月から参加資格確認基準日までの間に終了又は終了予定の公共施設の工事監理実績（元請に限る）を有していること。

エ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。ただし、複数の事業者で維持管理業務を実施する場合は、以下に示す要件について、1社以上が満たすこと。

（ア）平成25（2013）年4月から参加資格確認基準日までの間に公共施設又は本施設と同等規模以上の商業施設の維持管理の実績を有していること。

オ 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。ただし、複数の事業者で運營業務を実施する場合は、以下に示す要件について、1社以上が満たすこと。

(ア) 平成 25 (2013) 年 4 月から参加資格確認基準日までの間に公共施設の運営実績を有していること。

(4) 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、参加表明書及び資格審査書類を受付した日とする。

(5) 参加資格要件を満たさなくなった場合の対応

ア 参加資格要件の確認基準日の翌日から事業企画提案書提出日までの間に、応募者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本プロポーザルに参加できない。ただし、当該応募者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、認めた場合は、本プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合の補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

イ 事業企画提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、当該応募者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、応募者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合の補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

ウ 優先交渉権者決定日の翌日から基本契約締結の承認に係る議会の議決日までの間に、優先交渉権者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本契約を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、優先交渉権者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と基本契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

(6) 地元経済への配慮

構成員及び下請け企業には、市内に本店又は支店、営業所を有する者を加えるよう努めるとともに、事業期間中、必要な資機材、備品、飲食物、消耗品等を調達する際、又は人材を雇用する際は、市内から調達又は雇用する等、市内企業の育成、地域経済の振興等に極力配慮しながら、本事業を実施すること。

(7) 応募に関する留意事項

ア 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）等に抵触することがないように留意すること。

イ 応募の無効

参加表明書、資格審査書類及び事業企画提案書が以下の事項に該当する場合は、応募者は参加資格を失う。

(ア) 虚偽の記載を行った場合

(イ) 複数の提案を行った場合

ウ 関係者への接触

本募集要項（案）の公表後、本事業に係る選定委員会の委員との接触を試みた応募者は参加資格を失う。

エ 応募に伴う費用負担

参加表明書、資格審査書類及び事業企画提案書の作成・提出等、応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

オ 事業企画提案書の著作権

本事業に関する事業企画提案書の著作権は応募者に属する。ただし、市が新潟県柏崎市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合、その他市が必要と認めるときには、市は応募者と協議の上、事業企画提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

カ 事業企画提案書の特許権等

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事業手法、工事材料、施工方法及び維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。

第4 事業者の選定手続に関する事項

1 募集及び選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。なお、公募の開始時期については、令和5（2023）年度の市の予算が確定した後となる。

表：募集及び選定スケジュール（予定）

日程	内容
令和5（2023）年4月	募集要項（案）及び要求水準書（案）（以下、「募集要項（案）等」という。）の公表
令和5（2023）年5月	募集要項（案）等に関する個別説明会の開催
令和5（2023）年5月	募集要項（案）等に関する質問及び意見の受付締切
令和5（2023）年6月	募集要項（案）等に関する質問への回答の公表
令和5（2023）年7月	募集要項等の公表（公募開始）
令和5（2023）年7月	募集要項等に関する質問の受付締切
令和5（2023）年8月	募集要項等に関する質問への回答の公表
令和5（2023）年8月	参加表明書・資格審査書類の受付締切
令和5（2023）年9月	資格審査結果の通知
令和5（2023）年10月	事業企画提案書の受付締切
令和5（2023）年11月	プレゼンテーション
令和5（2023）年11月	優先交渉権者の決定及び公表
令和5（2023）年12月	基本契約の締結

2 事業者の募集手続等

（1）募集要項（案）等の公表

募集要項（案）等は、市のホームページにおいて公表する。

（2）募集要項（案）等に関する個別説明会の開催

募集要項（案）等に関する個別説明会を以下のとおり開催する。参加を希望する事業者は、「募集要項（案）等に関する個別説明会参加申込書（様式1）」に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は、「柏崎市旧庁舎跡地利活用事業_募集要項（案）等に関する個別説明会参加申込」とすること。なお、提出後は、必ず電話により到達確認を行うこと。

※企業グループでの応募を検討している事業者は、代表企業が申込み手続きを行うこと。

受付期間：令和5（2023）年4月14日（金）～4月28日（金）正午まで

提出先：「第10 3 問合せ先」のとおり

開催日時：令和5（2023）年5月9日（火）～5月10日（水）

※詳細な日時は参加申込者に後日連絡する。

会場：参加申込者に後日連絡する。

対象者：応募予定事業者

（3）募集要項（案）等に関する質問及び意見の受付

募集要項（案）等に関する質問又は意見がある事業者は、「募集要項（案）及び要求水準書（案）に関する質問・意見書（様式2）」に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は、「柏崎市旧庁舎跡地利活用事業_募集要項（案）等に関する質問・意見書」とすること。なお、提出後は、必ず電話により到達確認を行うこと。

受付期間：令和5（2023）年4月14日（金）～5月26日（金）午後5時まで

提出先：「第10 3 問合せ先」のとおり

なお、企業グループでの応募を検討している事業者は、代表企業が質問を取りまとめ、提出すること。

（4）募集要項（案）等に関する質問及び意見への回答

募集要項（案）等に関する質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術及びノウハウ等に係る質問及び意見を除き、市のホームページにおいて公表する。

（5）募集要項等の公表

募集要項（案）等に関する質問及び意見を踏まえ、公募開始時に募集要項、要求水準書、審査基準及び様式集等を市のホームページにおいて公表する。

（6）募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問の受付及び回答を実施する。受付期間、受付方法及び質問への回答方法は、公募開始時の募集要項において示す。

（7）参加表明書・資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類の受け付けを行う。提出書類、提出期限及び提出方法等は、公募開始時の募集要項において示す。

(8) 資格審査結果の通知

市は、応募者に対し資格審査の結果を通知する。通知方法は、公募開始時の募集要項において示す。

(9) 事業企画提案書の受付

資格審査の通過者より、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した事業企画提案書の受付けを行う。提出書類、提出期限及び提出方法等は、公募開始時の募集要項において示す。

3 審査及び選定

(1) 選定委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定を行うに当たり、学識経験者等で構成する「柏崎市旧庁舎跡地利活用事業公募型プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会においては、価格のみならず、提案内容及びプレゼンテーションについて総合的に評価を行い、市は、選定委員会の評価を受け、優先交渉権者の決定を行う。詳細は公募開始時の審査基準において示す。

なお、選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表：柏崎市旧庁舎跡地利活用事業公募型プロポーザル選定委員会 委員

委員名		所属等
委員長	西巻 康之	柏崎市 副市長
委員	黒木 宏一	新潟工科大学 准教授
委員	近藤 千鶴	柏崎しおかぜ法律事務所 弁護士
委員	栗原 晴彦	中央地区コミュニティセンター長
委員	佐藤 幸治	一般財団法人 柏崎市スポーツ協会 専務理事
委員	荒川 治	柏崎市 財務部長
委員	小黒 利明	柏崎市 市民生活部長
委員	外山 清吾	柏崎市 都市整備部長
委員	宮崎 靖彦	柏崎市 教育部長

(2) 審査方法

ア 参加資格審査

審査基準に従い、市において、事業者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づいて、応募者の参加資格要件の具備について審査を行い、参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。詳細は公募開始時の審査基準において示す。

イ 提案審査

審査基準に従い、選定委員会において、資格審査の通過者より提出された事業企画提案書を総合的に審査・評価する。詳細は公募開始時の審査基準において示す。

なお、提案審査においては、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を行う。詳細は別途、事業企画提案書の提出者に通知する。

(3) 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定委員会での審査結果を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。また、審査結果は、市のホームページにおいて公表する。

(4) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者の提案も本事業の目的の達成が見込めない等の理由により、優先交渉権者を選定しない場合がある。

なお、優先交渉権者を選定しなかった際は、その旨を速やかに公表するものとする。

4 提案価格の上限

本事業に関する提案価格の上限価格は、公募開始時の募集要項において示す。

第5 優先交渉権者決定後の手続きに関する事項

1 契約・協定の締結等

(1) 基本契約の締結

優先交渉権者決定後、市は、選定事業者との間で、本施設の設計、建設、維持管理及び運営に係る業務を一体の事業として実施するために必要な基本契約を締結する。

優先交渉権者との間で基本契約の締結に係る協議等が整わなかった場合、市は、次点交渉権者との間で協議等を行ったうえで基本契約を締結する。

なお、基本契約書（案）は、公募開始時に提示する。

(2) 設計施工一括工事請負契約の締結

基本契約締結後、市は、基本契約に基づき、設計事業者、建設事業者及び工事監理事業者との間で、設計施工一括工事請負契約を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約書（案）は、公募開始時に提示する。

(3) 指定管理に関する基本協定の締結

基本契約締結後、市は、基本契約に基づき、維持管理事業者及び運営事業者を指定管理者に指定する。指定管理に関する基本協定は、令和7（2025）年12月に締結する予定である。

なお、指定管理に関する基本協定（案）は、公募開始時に提示する。

2 留意点

(1) 費用の負担

基本契約等の締結に係る優先交渉権者の印紙代等、契約書の作成に要する費用は優先交渉権者の負担とする。

第6 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 予想されるリスク及び責任の分担

(1) 基本的な考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、事業者による低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務の実施に伴い発生するリスクは、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、事業者の負担において対応するものとする。ただし、事業者のみでは対応することが難しいと認められるリスク及び市が対応すべきと認められるリスクは、市が責任の一部又は全部を負担する。

(2) 予想されるリスク及び責任の分担

市と事業者のリスクの分担は、原則として別表のリスク分担表（案）のとおりであるが、募集要項（案）におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由、又は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。ただし、事業者が自らの責任において行う民間収益事業を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、事業者の負担とする。

なお、最終的なリスク分担は基本契約等において定める。

(3) 保険の付保

事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、事業者の提案により保険を付保するものとする。詳細は要求水準書において示す。

2 セルフモニタリングの実施

(1) 基本的な考え方

事業者は、実施する全ての業務について、サービス水準の維持、改善に必要なセルフモニタリングを実施し、その結果に基づき、必要に応じて業務プロセスを見直すことにより、サービスの質の向上を図ること。

(2) セルフモニタリングの実施方法

セルフモニタリングの実施方法は、要求水準書において示す。

(3) 市によるモニタリングの実施

市は、事業者が実施するセルフモニタリングとは別に、事業者が各契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ要求水準を達成していることを確認するためモニタリングを実施する。

市が実施するモニタリングの結果、事業者が各契約書に定められた業務を遂行しておらず、要求水準が満たされていない場合、市は支払額の支払延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等を行うことがある。支払額の減額等の考え方は、基本契約等に定める。

(4) モニタリングの費用

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するセルフモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

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

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

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又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善を実施することができなかつた場合は、市は、基本契約を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

また、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、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、基本契約を解約することができる。

以上の場合、事業者は市に生じた損害を賠償する。

2 市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

市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、事業者は、基本契約を解約することができる。

この場合、市は事業者に生じた損害を賠償する。

3 当事者の責めに帰すことのでき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、市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は、事業継続の可否について協議する。協議の結果、事業の継続が困難と判断された場合、又は一定期間内に協議が整わない場合は、市又は事業者は基本契約を解約することができる。

第8 事業計画又は基本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 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は基本契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をも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、基本契約に定める具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

基本契約に関する紛争は、新潟地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第9 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

事業者に対して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は現時点ではない。

なお、本事業は、国土交通省の都市構造再編集集中支援事業の活用を予定している。事業者は、同事業の交付要綱、関係規定等を確認し、これに適合するように設計業務を実施するとともに、市が行う交付申請等の手続きや各種資料の作成、会計検査等に協力すること。

第 10 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、本事業に関して、令和 5（2023）年 3 月に開催した市議会定例会において、本事業における債務負担行為を設定している。

(2) 基本契約

市は、基本契約の締結に関する議案を、令和 5（2023）年 12 月に開催予定の市議会に提出する予定である。

(3) 指定管理者の指定

市は、維持管理事業者及び運営事業者を指定管理者として指定する際は、指定管理者の指定に関する議案を、令和 7（2025）年 9 月に開催予定の市議会に提出する予定である。

2 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに市のホームページにおいて公開する。

3 問合せ先

柏崎市 都市整備部 都市計画課

住 所：〒945-8511 新潟県柏崎市日石町 2 番 1 号

電 話：0257-21-2298（直通）

E-mail：toshikeikaku@city.kashiwazaki.lg.jp

別表 リスク分担表（案）

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	募集要項リスク	募集要項の誤り、内容の変更に関するもの	○		
	議会リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○		
	許認可リスク	事業者の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○	
	契約リスク	市の事由による契約締結の遅延・中止		○	
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止			○
	政治的 リスク	法令リスク	本事業に直接関係する根拠法令の改廃、新たな規制法の成立	○	
			上記の法令以外の改廃、新たな規制法の成立		○
		政策変更リスク	市の政策方針の変更	○	
		税制リスク	法人の利益や運営に係る税制の制定・改廃に関するもの		○
			事業に直接影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○	
	上記以外の法人税の制定・改廃に関するもの			○	
	経済 リスク	物価リスク※1	事業に支払われる対価の物価変動	△	○
	社会 リスク	住民問題リスク	事業の実施自体に関して募集要項等に記載されている範囲のもの	○	
			事業者の業務に関わるもの		○
		環境問題リスク	業務の実施に起因する騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
第三者賠償リスク		業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの	○			

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
計画・設計	計画・設計リスク	応募リスク	応募費用に関するもの		○	
		設計リスク	市の指示の不備、変更による設計変更	○		
			上記以外の事由による設計変更		○	
		測量・調査リスク	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
				事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
				地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
不可抗力リスク※ ²	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	○			
建設	建設リスク	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの	○		
			建設予定地の土壌汚染に関するもの	○		
			建設に要する進入路、資材置き場の確保に関するもの		○	
			市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土地利用履歴調査資料等により、予見できることに関するもの		○	
			上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの	○		
		工事遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○	
		工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○	
		性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		○	
		工事費増大リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○		
			上記以外の事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○	
		施設損傷リスク	本施設の竣工前に施設、材料等に生じた損傷		○	
		金利リスク	金利上昇に伴う工事完成までの施設整備等に係る資金調達コストの増大リスク		○	
不可抗力リスク※ ²	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	○			

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
維持管理・運営	維持管理・運営開始の遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営開始の遅延	○		
		上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による維持管理・運営開始の遅延		○	
	要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等(施工不良含む)		○	
	指定管理者の指定取消しリスク	事業者の責めに帰すべき事由による指定管理者の指定取り消し、又は期限付きの業務停止		○	
	不可抗力リスク※ ³	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるものによる維持管理・運営の変更・中断等に伴う費用に関するもの	○	○	
		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるものによる施設・設備の復旧費用に関するもの	○		
	維持管理リスク	計画変更リスク	用途の変更等、市の責めに帰すべき事由による事業内容の変更	○	
		施設瑕疵リスク	施設の瑕疵に関するもの		○
		修繕費リスク	市の責めに帰すべき事由による施設・設備等の修繕・更新	○	
			上記以外の事由(不可抗力を除く)による施設・設備等の修繕・更新		○
		維持管理コストリスク	市の指示による維持管理費の上昇	○	
		上記以外の事由(不可抗力、法令変更及び物価変動を除く)による維持管理費の上昇		○	
	運営リスク	計画変更リスク	市の指示による事業内容の変更に関するもの	○	
		施設損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設・設備等の損傷・劣化	○	
			上記以外の事由(不可抗力を除く)による施設・設備等の損傷・劣化		○
		情報の安全管理リスク	本事業に関する個人情報の漏えいや犯罪発生等		○
		運営コストリスク	市の指示による運営費の上昇	○	
上記以外の事由(不可抗力、法令変更及び物価変動を除く)による運営費の上昇			○		

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
移管	施設移管リスク	施設移管に伴うコストの発生に関するもの		○
その他	事業終了リスク	事業終了時の終了手続に伴う諸費用の発生に係るもの		○

- ※1 一定以上の物価変動は調整する。詳細な調整方法は、公募開始時の募集要項等において提示する。
- ※2 計画・設計及び建設段階における不可抗力による増加費用及び損害額（保険金を受領した場合の当該保険金額を除く。）については、設計施工一括工事請負契約に定める請負金額の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える金額については、市が負担する。詳細は公募開始時の設計施工一括工事請負契約（案）において提示する。
- ※3 維持管理・運営段階における不可抗力による増加費用および損害額（保険金を受領した場合の当該保険金額を除く。）の負担については、市及び事業者との協議により決定する。詳細は公募開始時の指定管理に関する基本協定（案）において提示する。