

(仮称) 吉田町シーガーデン整備・運営
に関する官民連携事業

【実施方針】

令和7年12月8日
静岡県榛原郡吉田町

第1 総則	1
第2 特定事業の選定に関する事項	2
1 事業内容に関する事項	2
2 特定事業の選定方法等に関する事項	10
第3 民間事業者の募集に関する事項	11
1 民間事業者の参加要件	11
2 民間事業者の資格要件	12
3 参加要件に関する留意事項	13
第4 民間事業者の選定に関する事項	14
1 民間事業者の選定方法	14
2 民間事業者の選定手順等.....	14
3 契約に関する基本の方針.....	14
4 著作権および提案書類の取扱い	15
第5 吉田町と民間事業者の事業費およびリスク分担に関する事項	16
1 予測されるリスクと責任分担の基本の方針.....	16
第6 事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項	17
1 モニタリングに関する基本の方針	17
2 モニタリングの実施方法.....	17
3 モニタリングの結果	17
第7 事業契約等に関する事項	18
1 基本協定および事業契約内容の疑義の取扱い	18
2 裁判管轄権.....	18
第8 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	19
1 事業の継続に関する基本的な考え方	19
2 融資の確保に関する協力体制	19
3 事業の継続が困難となる事由が発生、または、その恐れが生じた場合の措置	19
第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
1 議会の議決	20
2 事業者選定の応募に伴う費用負担	20
3 本事業に係る情報公開および情報提供	20
4 実施方針の変更	20
5 実施方針に関する意見等の受付	20
6 実施方針等に関する問合せ先	20
7 添付書類等	20

第1 総則

吉田町（以下、「町」という。）は、平成23年3月に発生した東日本大震災を受け、同年11月に独自の津波想定に基づく「津波ハザードマップ」を作成し、平成26年3月には浸水区域のすべての住民が避難できる津波避難タワーを完成させるなど、「津波防災まちづくり」を町の最重要課題として様々な取り組みを行ってきた。

平成28年3月には「新たな安全」と「新たな賑わい」の創出を一体的に進める町の取組みを体系化した「シーガーデンシティ構想（以下、「シーガーデンシティ構想」という。）」を策定した。これは「津波防災まちづくり」を進めることによって、1000年に一度の大津波への備えを構築し、「新たな安全」を創出するだけでなく、整備対象となる北オアシスパーク（防災公園）の情報発信機能等を活用しながら、シーガーデンや町内各所への人の流れを「賑わいまちづくり」によって喚起することで、「新たな賑わい」の創出を目指す町独自の取組みである。



図 「シーガーデンシティ構想」イメージ

令和元年度12月には、こうしたシーガーデンシティ構想の具現化を目的とし、「シーガーデンシティ構想推進計画《シーガーデン（川尻海岸）整備編》」を作成し、同エリアのあり方について検討を進めてきた。

令和4年度には開発可能性調査を実施し、当該地の現況及び関係法令整理やゾーニング案などについてとりまとめを行った。この結果、整備や運営段階において民間活力を最大限活用するため、官民連携手法の導入可能性について検討することとなった。

つづく令和5年度には国土交通省の「基盤整備推進支援事業」を通じ、シーガーデンでの公園整備によるにぎわい創出のための基盤整備検討調査を実施した。

令和6年度には国土交通省の「先導的官民連携支援事業」に採択され、エリアの更なる賑わい創出を目的とし、県営吉田公園を含めた一体的な官民連携事業の推進方法について調査を行った。

持続可能なまちづくりの実現には、町民や民間事業者等、多様な主体との連携や協働が重要となることから、民間事業者等の知恵やノウハウ、資源を最大限活用するなど、官民連携を軸とした行政運営と魅力あるまちづくりに取り組んでいく必要があると考えられる。

上記の背景を踏まえ、「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」（平成十一年法律第百十七号（以下、「PFI法」という。））第5条の規定に基づき、事業の公平性および透明性を確保するために、「（仮称）吉田町シーガーデン整備・運営に関する官民連携事業（以下、「本事業」という。）」の実施方針を一般に公表する。ただし、本方針の公表により、PFI手法の採用を確定させるものではない。

第2 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

(仮称) 吉田町シーガーデン整備・運営に関する官民連携事業

(2) 事業の概要

本事業は、県営吉田公園の南側及び西側に位置するエリアの整備（企画・設計・建設）・維持管理・運営を一体的に実施するものである。

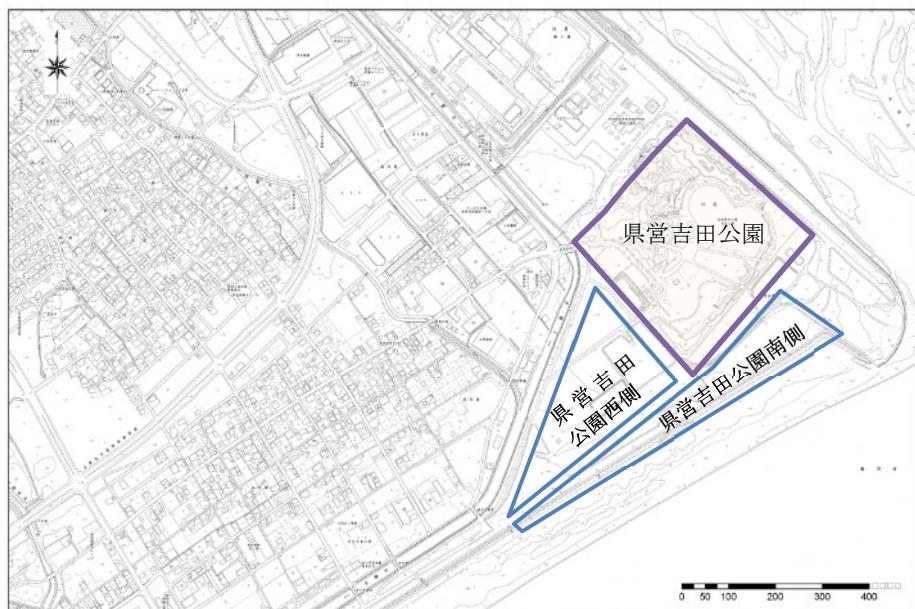


図 事業対象地

(3) 整備対象エリア概要

本事業の整備対象となっている公園エリアの概要については以下の通りである。

なお、整備対象地のうち県営公園西側は現在町有地となっているが、県営公園南側は国有地であり、現在町にて土地の取得に向けた協議を進めている。当該地は町の都市計画公園区域に含まれるが、現在未利用地となっている。

表 シーガーデン（川尻海岸）の概要

事項	内容
平均気温	17.4°C (東京: 16.8°C)
最高気温	33.7°C [観測日 7/6] (東京: 39.0°C [観測日 7/23])
最低気温	-2.0°C [観測日 1/25、2/6] (東京: -4.0°C [観測日 1/25])
平均風速	5.0m/s (東京: 3.0m/s) (参考 最大風速 32.1m、 最大瞬間風速 46.8m)
年間日照時間	2,408.9 時間

		(東京：2,112.2 時間)
年間降水量	1,982.5mm (東京：1,445.5mm)	
年間降雪量	0cm (東京：24cm)	
海岸保全区域 【海岸法第8条】	海岸区域内において、土砂の採取、施設等の新築等、土地の掘削等を行う場合は、海岸法に基づく許可が必要である。 【法第8条】	
自然公園区域 【静岡県立自然公園条例第5条】	自然公園区域内において、工作物の新築等、木竹の伐採、土地の開墾等を行う場合は、静岡県立自然公園条例に基づく許可が必要である。 【条例第19条】	
都市計画公園区域 【都市公園法第2条】	都市計画公園区域内において、公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、静岡県都市公園条例に基づく許可が必要である。 【条例第7条】	

※気象データについては、近接する沿岸部の御前崎のデータを掲載（平成30年・気象庁）

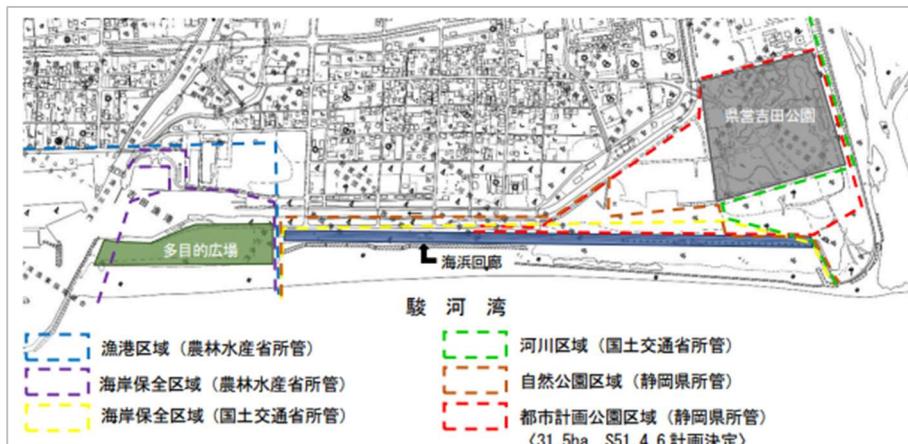


図 整備対象エリアに係る法規制等の区域
シーガーデンシティ構想推進計画《シーガーデン（川尻海岸）整備編》（令和元年12月）

(4) 主な事業内容

ア 事業内容

表 主な事業内容一覧

整備場所	事業対象施設	事業方針		概要
		整備	維持管理・運営	
県営吉田公園南側及び西側	賑わい創出機能施設	○	○	賑わい創出機能施設（民間が提案する事業も含む）を整備・維持管理・運営する。

イ 事業用地

1) 県営吉田公園南側

項目	内 容
整備対象地	下図のとおり
海拔	約 3.0~5.5m
敷地面積	約 4.3ha
主な施設	現在は未利用地
整備における法規制等	<ul style="list-style-type: none"> 周辺部を含め、都市公園として昭和 51 年 4 月 6 日に 31.5ha の区域で都市計画（静岡県所管）決定を受けており、一部に河川区域（国土交通省所管）を含んでいるため、これらの区域内に施設を整備する場合は、それぞれの法律に基づく許可が必要となる。 建築物を設置する場合は、用地の払い下げ等を受ける必要がある。
備考	現在は国有地となっている。

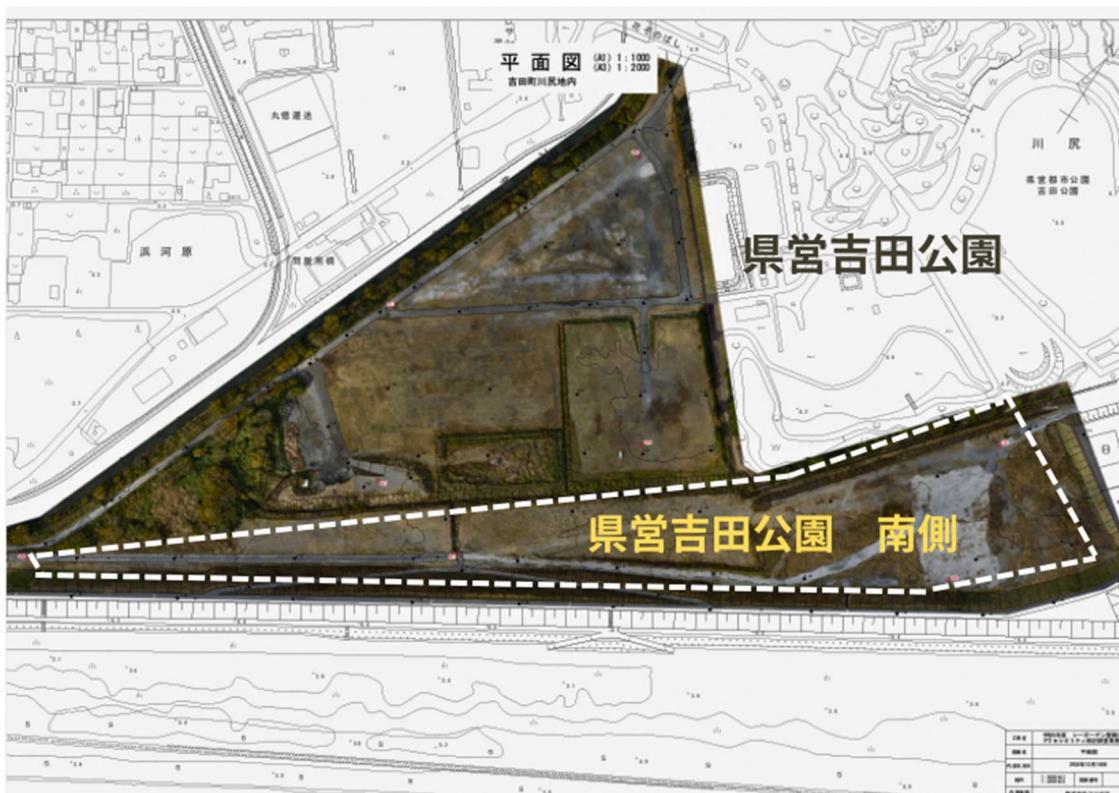


図 整備対象地（県営吉田公園 南側）

2) 県営吉田公園西側

項目	内 容
整備対象地	下図のとおり
海拔	約 3.0~5.0m
敷地面積	約 6.5ha
主な施設	一般廃棄物処分場等
整備における法規制等	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園区域（静岡県所管）に含まれているため、区域内に施設を整備する場合は、その法律に基づく許可が必要となる。 周辺部を含め、都市公園として昭和 51 年 4 月 6 日に 31.5ha の区域で都市計画（静岡県所管）決定を受けているため、これらの区域内に施設を整備する場合は、それぞれの法律に基づく許可が必要となる。

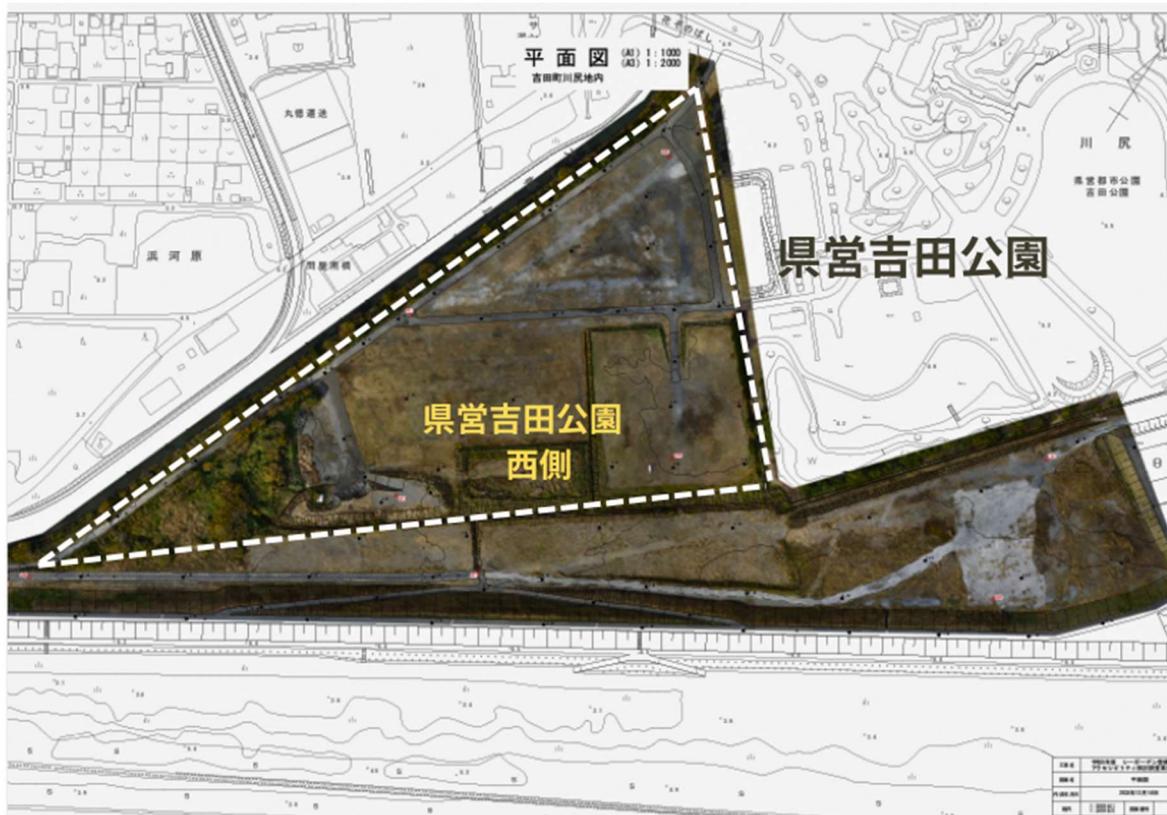


図 整備対象地

(5) 事業目的

本事業は、「新たな安全と新たな賑わいの創出による魅力あるまちづくり」を基本コンセプトに掲げ、整備対象エリアを一体的に整備・維持管理運営するものである。エリア整備を通じ、「津波防災まちづくり」と「賑わいまちづくり」を一体的に推進することを目的として、民間活力導入により、さらに質の高い公園施設を整備・維持管理運営することを目指す。

(6) 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、整備力、運営力、資金調達力等を活用し、持続可能か

つ良質な公共サービスの提供と基盤整備、さらには、町の将来的な財政負担の軽減や平準化を目的として、官民連携手法を用いて実施することを想定している。

事業方式は、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に發揮できるよう、民間事業者による「選択制」を採用する。事業方式および手法については、下記の複数の方式および手法を組み合わせた提案も可とする。なお、官民連携事業として事業開始後には、事業収支等のデータを数年間分、トラックレコードとして収集し、分析・検討協議の上、PFI法に基づく運営権の設定を視野にいれた事業推進を行うものとする。

表 事業方式等

事業方式等	説 明
事業契約方式	PFI法に基づく事業契約を前提とするが、幅広く手法の提案を受け付ける。
事業方式	下記の表に基づき、民間事業者にて提案する。なお、各方式等を複数組み合わせて提案することができるものとする。また、PFI法第6条に定められている6条提案は、積極的に提案を受けるものとする。ただし、6条提案は、2026年10月末までとする。
資金調達	民間事業者によるサービス購入型、ジョイントベンチャー型および独立採算型を選択できる。 なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせた形で提案を行うことが可能であり、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。

表 選択可能な事業方式および手法

事業方式および手法	説 明
PFI 方式	BT0 方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、直ちに当該施設の所有権を発注者である公共に移転し、その後、公共が有する施設を民間事業者が維持管理・運営する方式。
	BOT 方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後に、発注者である公共へ当該施設の所有権を移転する方式。
	B00 方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後も当該施設の所有権を維持する、あるいは施設を解体・撤去して事業を終了させる方式。

事業方式および手法	説明
コンセッション方式	町が施設の所有権を有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
Park-PFI 方式	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する方式。
LABV(/的)方式	官民が双方より出資した官民共同事業体で、50:50の意思決定権限により事業を実施する方式。官が土地等の資産を出資する場合 LABV 方式、民間同様資金を出資する場合を LABV 的方式と称する。
設置管理許可	公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる方式。
借地権方式	借地借家法に基づく定期借地権を設定する方式。
その他	民間事業者による提案が可能。

なお、上記事業方式および手法以外に、都市公園リノベーション協定制度を検討する可能性がある。

(7) 事業の範囲

ア 対象とする整備地

本事業の整備地は、県営吉田公園南側及び西側を対象とし、周辺環境に配慮した整備を行うものとする。また、整備地の余剰地や余剰空間を活かした附帯事業の整備を可能とする。

イ 本事業に係る業務の内容

選定事業者は、本事業について、次の業務を町とのリスク分担に基づき実施する。

<PFI 方式の場合>

- 1) 公共施設等の企画・設計業務
- 2) 公共施設等の整備・開発業務
- 3) 公共施設等の維持管理業務
- 4) 公共施設等の運営業務
- 5) 附帯事業に関する業務
- 6) プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント
- 7) 業務全体に関するセルフモニタリング
- 8) 特別目的会社の契約期間中の維持業務

<その他の手法の場合>

- 1) 公共施設等の企画・設計業務
- 2) 公共施設等の整備・開発業務
- 3) 公共施設等の維持管理業務
- 4) 公共施設等の運営業務

- 5) 附帯事業に関する業務
- 6) プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント
- 7) 業務全体に関するセルフモニタリング

ウ その他の業務

- 1) 町への所有権移転等が必要な場合に関する一切の業務
- 2) 町が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援
- 3) 事業期間中に町が実施する本事業の町民との協働に関する支援

エ 事業契約期間

事業期間は、実施方針公表時において契約締結日から 20 年以上を想定し、募集要項公表時に示すものとする。

オ 選定事業者の収入

本事業に係る業務による選定事業者の収入は、次のとおりとし、その他は協議、またはモニタリングの結果により決定する。なお、施設の利用料金の収受については、民間事業者の提案手法に基づいて、指定管理者制度等の併用等を視野に入れ、協議の上、決定する。

- 1) 町が支払う適切なサービス対価（対象は、第 2-1-(7) 「事業の範囲」に記載する PFI 方式の場合の各業務とする。）または契約金額（対象は、第 2-1-(7) 「事業の範囲」に記載するその他手法の場合の各業務とする。）
- 2) 選定事業者が自らの責任において実施する独立採算事業の収入

カ 事業スケジュール

民間事業者の募集、選定等は次の予定とする。なお、PFI 法 6 条に関する民間提案が提出された場合は、進捗状況に影響するため、追って公表するものとする。

表 事業スケジュール（想定）

項目	日程
実施方針の公表	R7 年 12 月 8 日（月）
実施方針等に関する説明会および現地見学会	R8 月 1 月頃
実施方針等に関する質問・意見の受付	R8 年 1 月 13 日（火）～ R8 年 2 月 13 日（金）
実施方針等に関する質問・意見への回答	R8 年 2 月頃
個別対話①の受付	R8 年 1 月 26 日（月）～ R8 年 5 月 29 日（金）
個別対話①の実施	R8 年 2 月 2 日（月）～ R8 年 6 月 5 日（金）
特定事業の選定・公表	R8 年 10 月頃
公募公告および募集要項等の公表	R8 年 11 月頃
募集要項等に関する説明会および現地見学会	R8 年 11 月頃
募集要項等に関する質問及び個別対話②の受付	R8 年 11 月頃～12 月頃
募集要項等に関する質問への回答	R8 年 12 月頃
個別対話②の受付締切	R8 年 12 月頃
個別対話②の実施	R8 年 12 月頃～R9 年 1 月頃
参加資格審査書類の受付締切	R9 年 1 月頃
参加資格審査書類の通知	R9 年 1 月頃
競争的対話の受付	R9 年 1 月頃～2 月頃
競争的対話の実施	R9 年 2 月頃～3 月頃
提案書提出締切	R9 年 7 月頃
提案に関するヒアリングの実施	R9 年 8 月頃
優先交渉権者の決定および公表	R9 年 8 月頃
基本協定の締結	R9 年 11 月頃
仮契約の締結	R9 年 12 月頃
事業契約の締結	R10 年 3 月頃

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 特定事業の選定に関する考え方

町は、本事業について、PFI 法に基づき実施した場合、その他の手法で実施した場合、町が自ら実施した場合を比較し、本事業を PFI 法に基づき民間事業者が実施する方が性能および機能面において優れ、公的不動産（PRE）の有効活用の観点から町の未来において確実に新たな価値を創造し、さらには、効率的かつ有効性が高いものと判断した場合には、本方針を踏まえ、本事業を特定事業として選定する。

また、特定事業選定にあたっての基本的な評価基準は次のとおりである。

ア 本事業の整備および維持管理・運営において、町が要求する水準を上回ることが具体的に確認できること。特に、整備する施設等の有効活用が明確に確認できること。

イ 本事業の整備および維持管理・運営において、公的不動産の有効活用や、社会資本を活用した町財政の後年度負担軽減につながることが論理的に明らかであること。

(2) 特定事業の選定結果公表

町が本事業を特定事業として選定した場合には、町のホームページ等において公表する。なお、本事業を特定事業として選定しなかった場合においても、町はその結果を同様に公表する。

第3 民間事業者の募集に関する事項

1 民間事業者の参加要件

(1) 民間事業者の構成

第2-1-(7)「事業の範囲」のPFI手法の場合は、民間事業者は、本事業に係る業務を事業契約期間にわたって安定的に実施することが可能な複数の法人等で構成される連合体とする。なお、第2-1-(7)「事業の範囲」のその他の手法の場合は、連合体に限るものではない。

(2) 民間事業者の構成要件

民間事業者の構成は、次の要件を満たすものとする。

<PFI手法の場合>

- ア 民間事業者は、吉田町内に特別目的会社を設立する。特別目的会社へ出資して業務を担う構成企業と、出資はせずに業務を担う協力企業から構成し、構成企業や協力企業から業務を受託する者を第三者企業と位置付けること。
- イ 民間事業者は、町が要求する各業務を、パススルーの原則に基づき担う主たる企業を含む構成とすること。
- ウ 民間事業者は、複数の企業等から構成されるため、代表者を定めること。
- エ 特別目的会社へ出資を予定している構成企業および協力企業のいずれかが、他の民間事業者の特別目的会社へ出資を予定していないこと。（重複出資の禁止）
- オ 特別目的会社への出資は、民間事業者の代表者が、最大出資者となり、かつ、構成企業の出資比率の合計は、全体の50%を超えること。
- カ 民間事業者は、企画提案書の提出時において、第三者企業と関心表明書（LOI）を締結すること。
- キ 民間事業者の構成企業および協力企業は、令和7・8年度吉田町入札参加資格者名簿に登載されている者とする。ただし、未登録の者は、本事業の参加表明書提出時に吉田町入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。
- ク 民間事業者の構成企業および協力企業は、吉田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措置を受けていない者であること。
- ケ 民間事業者の構成企業および協力企業は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税および地方消費税、法人事業税および法人住民税を滞納していない者であること。
- コ 民間事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任すること。

＜その他の手法の場合＞

- ア 民間事業者は、企画提案書の提出時において、事業の遂行体制を明らかにし、構成する企業等と関心表明書（LOI）を締結すること。
- イ 民間事業者は、令和7・8年度吉田町入札参加資格者名簿に登載されている者とする。ただし、未登録の者は、本事業の参加表明書提出時に吉田町入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。
- ウ 民間事業者は、吉田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措置を受けていない者であること。
- エ 民間事業者は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税および地方消費税、法人事業税および法人住民税を滞納していない者であること。
- オ 民間事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任すること。

2 民間事業者の資格要件

(1) 施設整備にあたる企業

民間事業者の構成企業および協力企業のうち以下のア～エの業務にあたる者は、当該要件を満たすこと。

- ア 設計(監理)業務を実施する者
以下の要件について、いずれにも該当すること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が該当すること。
 - 1) 建築士法（昭和25年法律第202号）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。
 - 2) 都市計画法第31条に規定する国土交通省令で定める資格を有する管理技術者を配置できること。
- イ 建設業務を実施する者
以下の要件について、いずれにも該当すること。
 - 1) 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ていること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業および一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。
 - 2) 建設業法の規定を遵守し、同法第26条に基づく監理技術者または主任技術者を専任かつ常駐で適切に配置できること。
 - 3) 特別目的会社を組成した場合は、特別目的会社からJV（特定JV、経常JV）での請負は出来ないものとする。JVの場合は、構成するいずれかの企業と特別目的会社が契約を行い、その他の企業は特別目的会社と契約した企業と協定を締結するものとする。
- ウ 維持管理業務を実施する者
1) 参加表明書提出締切までの過去10年間に、公共施設の維持管理業務の実績を有し

ていること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が有していればよいものとする。

- 2) 本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

エ 運営業務を実施する者

- 1) 参加表明書提出締切までの過去10年間に、本業務と同等規模の施設の運営業務の実績を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が有していればよいものとする。
- 2) 本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

(2) セルフモニタリングを担う者

参加表明書提出締切までの過去10年間に、設計監理および施工管理、維持管理・運営業務の実務経験を有する者とし、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。

3 参加要件に関する留意事項

(1) 担当業務の内容

民間事業者は、参加表明書提出時に、本事業の各業務を担う法人等の名称および業務内容を明らかにすること。

(2) その他の手法を選択する場合

民間事業者は、その他の手法の場合において、整備および維持管理・運営業務のうち、複数または全ての業務を、一企業が兼ねることができるものとする。

(3) 構成企業および協力企業の変更

参加表明書に記載されている構成企業および協力企業の変更および追加は、原則、認めないものとする。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（指名停止等に該当する場合を除く。）、または、応募資格要件等に抵触するような事態が生じた場合は、町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成企業および協力企業の変更ができるものとする。

(4) 参加資格要件を満たす期間

参加資格要件を満たす期間は、参加表明書の提出日から参加資格決定日までと、提案書の提出日から事業契約締結日までとする。また、PFI手法の場合の特別目的会社の構成企業間の出資比率は、契約期間中、最適な出資比率を維持するため、整備期間と維持管理・運営期間への移行時での代表企業と構成企業との間での出資比率の変更や代表企業の変更などを、町と協議のうえで決定することとする。

(5) 地元事業者の参画

地域経済の活性化を目指し、特別目的会社の構成や連携企業等に町内事業者が主体的に参画することを期待するものとする。

第4 民間事業者の選定に関する事項

1 民間事業者の選定方法

民間事業者の募集・選定にあたり、事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要がある。そのため、町は、透明性および公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。

2 民間事業者の選定手順等

(1) 有識者会議の開催

民間事業者から提出された企画提案は、外部有識者により構成された有識者会議により審査を行い、審査結果を、町が別途設置する選定委員会と共有する。

(2) 民間事業者の評価

町は、有識者会議の審査内容を基に、選定委員会にて民間事業者の評価を行い選定する。

(3) 選定事業者の公表

民間事業者の選定にあたっては、優先交渉権者および次点交渉権者の選定を行い、その結果を町ホームページにおいて公表し、選定事業者には書面により通知する。

(4) 民間事業者を選定しない場合

町は、民間事業者の応募が無い場合や民間事業者の提案内容から町の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、民間事業者を選定しない。その際、PFI 手法の場合においては、PFI 法に基づく特定事業の選定および公募を取り消すものとし、その旨を速やかに町のホームページにて公表するとともに、応募した民間事業者にその旨を通知する。また、その他手法の場合においては、民間事業者を選定しない旨を速やかに町のホームページにおいて公表するとともに、応募した民間事業者にその旨を通知する。

(5) 町内事業者の活用

本事業で採用を予定している事業スキームは、整備から維持管理・運営までの業務において、地域で担えるものは地域で担うことを前提とする。

3 契約に関する基本の方針

(1) 基本協定の締結手続き

本事業に係る業務は、様々なリスク（業務を遂行する上で発生する成功阻害要因）を、町と選定事業者が適切に分担することにより、一層低廉かつ質の高いサービスの提供を目指し、町および優先交渉権者（優先交渉権者との協議が決裂した場合には次点交渉権者。以下、同じ。）が契約に向けた協議を行い、契約締結に必要な事項等に係る基本協定を締結する。

(2) 事業契約の締結手続き

優先交渉権者は、町との基本協定締結後、PFI 手法の場合においては速やかに特別目的会社を設立するものとし、町と選定事業者とは、本事業に係る業務について仮契約を締結し、議会の議決を経て本契約を締結するものとする。

4 著作権および提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に係る業務について、提案書類の著作権は民間事業者へ帰属するものとし、民間事業者からの提案書類は、町が民間事業者の選定に関わる公表以外について、当該民間事業者に無断で使用できないものとする。なお、提案書類は事業者選定が終了した際に返却する。ただし、契約締結した民間事業者の企画提案書は、この限りでない。

(2) 特許権等

民間事業者の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ことにより生じた責任は、民間事業者が負うものとする。

(3) 提案書類の変更

民間事業者による提案書類は、提出期限後の変更、差し替え、または再提出を認めないものとする。

第5 町と民間事業者の事業費およびリスク分担に関する事項

1 予測されるリスクと責任分担の基本的方針

リスクは、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、リスクを最も適切にコントロールすることができる者がその費用を含めて負うことを基本とし、町と優先交渉権者のリスク分担を契約内容に明記するものとする。

第6 事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項

1 モニタリングに関する基本の方針

町は、本事業に係る業務が、業務要求水準以上に確實に遂行され、かつ選定事業者の財務状況等が適切であるかについて、社会状況の変化にもらみつつ、モニタリングを行う。

なお、モニタリングの具体的な方法は、サービス基準合意書（SLA）を導入し、企画・設計段階から運用するものとし、町と選定事業者の合意の下、その具体的な仕組みを構築し、町はモニタリングに係る有識者会議を設置することを契約内容に明記するものとする。

2 モニタリングの実施方法

町は、次の内容について、モニタリングを実施するものとする。なお、モニタリングには、加点と減点の両面からの結果を反映する方法を構築する。

(1) 整備業務

町は、公共施設等整備業務について、事業契約に定める要求水準に達しているものであるか否か、確認する。

(2) 維持管理業務

町は、公共施設等の維持管理業務について、本事業の対象となる公共施設等の実施状況を確認する。

(3) 運営業務

町は、公共施設等の運営業務について、経営状況および利用者のニーズ等を確認する。

(4) 選定事業者の経営

町は、選定事業者に対し、財務諸表等を用いた財務状況の報告を求め、その監査等を行う。

3 モニタリングの結果

町は、モニタリングの結果を踏まえて、事業契約書に定める要求水準に達していないと判断した場合は、選定事業者と業務の改善等に係る協議を行う。

第7 事業契約等に関する事項

1 基本協定および事業契約内容の疑義の取扱い

基本協定および事業契約内容の解釈について疑義が生じた場合は、町と事業者の双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的措置に従うものとする。

2 裁判管轄権

本事業に係る業務に関する紛争は、静岡地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

第8 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に係る業務は、予定された期日までに、選定事業者により事業契約書に定められた業務を遂行し、事業期間中の維持管理および運営等が、効率的および効果的であり、かつ安定して継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由（別途、契約締結時に定めるリスク分担表における契約履行リスクおよび不可抗力リスクをいう。）をあらかじめ洗い出し、その事由の発生時には、適切な措置を実行できるように事業契約書に定める。

2 融資の確保に関する協力体制

町は、本事業の継続性を確保するため、選定事業者に融資を実行する金融機関に対し、選定事業者とともに必要に応じて協議を行うものとする。

3 事業の継続が困難となる事由が発生、または、その恐れが生じた場合の措置

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

町は、事業契約書に定めるところにより、選定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やその恐れが生じた場合に、選定事業者と協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、町は事業契約を解約することができる。

この場合において、選定事業者は、町に直接的に生じた損害を賠償するものとし、町側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

(2) 町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

選定事業者は、事業契約書に定めるところにより、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に、町と協議の上、事業契約を解約することができる。

この場合において、町は、選定事業者に直接的に生じた損害を賠償するものとし、選定事業者側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺して、損害額を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

町および選定事業者は、不可抗力、その他双方の責めに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に、町と選定事業者が、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

町は、地方自治法第214条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される費用を債務負担行為として、また、PFI手法の場合においてはPFI法第12条に基づき、その契約内容について、議会の議決を得るものとする。

2 事業者選定の応募に伴う費用負担

民間事業者の参加にかかる費用は、全て民間事業者の負担とする。

3 本事業に係る情報公開および情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて公表する。

4 実施方針の変更

町は、民間事業者からの意見等を踏まえ、PFI手法の場合においてはPFI法第7条に定める特定事業の選定までの間に実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針の変更を行った場合には、町のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

5 実施方針に関する意見等の受付

本方針は、「対話」および「質問」等の受付を実施する。

なお、対話および質問は、原則、個別に回答するものとするが、町が公表すべき事項と判断した場合は町のホームページで公開する。

(1) 個別対話①について

対話受付期間：令和8年1月26日（月）～令和8年5月29日（金）

対話実施期間：令和8年2月2日（月）～令和8年6月5日（金）（※随時実施）

「【様式2】実施方針に関する対話申込書」を記入し、Eメールで提出する。

(2) 質問について

質問受付期間：令和8年1月13日（火）～令和8年2月13日（金）

質問回答期間：令和8年1月20日（火）～令和8年2月20日（金）（※随時回答）

「【様式3】実施方針に関する質問書」を記入し、Eメールで提出する。

6 実施方針等に関する問合せ先

担当部署：吉田町役場企画課シーガーデンシティ構想推進部門

住 所：〒421-0395 静岡県榛原郡吉田町住吉87番地

電話番号：0548-33-2135（直通）

Eメール：kikaku@town.yoshida.shizuoka.jp

7 添付書類等

【別紙】施設位置図

【様式1】実施方針等に関する説明会および現地見学会参加申込書

【様式2】実施方針に関する対話申込書

【様式3】実施方針に関する質問書