

松前町

社会教育施設等維持管理運営事業

募集要項

令和 7 年 7 月

松 前 町

目 次

第1.	募集要項の位置づけ.....	1
第2.	事業の概要.....	2
1.	事業名称.....	2
2.	事業に供される公共施設の種類.....	2
3.	公共施設等の管理者の名称.....	2
4.	事業の目的.....	2
5.	事業のコンセプト.....	3
6.	事業の対象範囲.....	4
7.	事業の内容.....	4
第3.	事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1.	事業者の募集及び選定に関する基本的事項.....	10
2.	事業者の募集及び選定に関するスケジュール.....	10
3.	事業者を選定しない場合.....	12
第4.	応募者に関する事項.....	14
1.	応募者の構成.....	14
2.	応募者の備えるべき参加資格要件.....	14
3.	参加資格確認基準日.....	15
4.	応募者の構成企業等の変更.....	15
5.	応募に関する留意事項等.....	16
第5.	提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	18
1.	審査に関する基本的な考え方.....	18
2.	選定委員会の設置.....	18
3.	審査手順.....	18
4.	提案内容に関するヒアリング等の実施.....	19
5.	優先交渉権者の決定・公表.....	19
6.	事業者の選定.....	20
第6.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	21
第7.	実施契約に関する事項.....	25
1.	基本協定の締結.....	25
2.	実施契約の締結.....	25
3.	E0I方式に係る三者間覚書の締結.....	25
4.	運営権の設定、解除.....	25
5.	実施契約上の債権等の取り扱い.....	25
6.	契約保証金の納付等.....	26
第8.	事業実施に関する事項.....	27
1.	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.....	27

2.	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置	28
3.	本事業の継続が困難になった場合の措置	28
4.	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 ..	30
第9.	その他の事項.....	31
1.	議会の議決	31
2.	情報提供	31
3.	担当窓口	31

■ 添付資料

位置図・配置図・航空写真・現況写真・図面等

■ 様式

詳細については、様式集に示します。

第1. 募集要項の位置づけ

この募集要項は、松前町（以下「町」という。）が「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。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「松前町社会教育施設等維持管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関し、必要な事項を公表するものです。

本募集要項は、令和7年5月12日に公表した実施方針及び実施方針に関する質問回答（令和7年6月9日公表）を反映したものです。事業者は、本募集要項の内容を踏まえ、必要な書類を提出してください。また、本事業に係る募集要項と、下記に示す要求水準書、審査基準、基本協定書（案）、実施契約書（案）及び三者間覚書（案）並びにその他の本事業を実施する事業者の選定手続に関して町が公表し又は事業者に提示した資料（以下、「募集要項等」という。）は、一体のものです。

なお、「募集要項等」と「実施方針」に相違のある場合は、募集要項等の規定が優先するものとします。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答によることとします。

■資料

- 資料1 要求水準書
- 資料2 審査基準
- 資料3 基本協定書（案）
- 資料4 実施契約書（案）
- 資料5 三者間覚書（案）
- 資料6－1 様式集（Word）
- 資料6－2 様式集（Excel）

第2. 事業の概要

1. 事業名称

松前町社会教育施設等維持管理運営事業

2. 事業に供される公共施設の種類の

本事業の対象となる社会教育施設の概要は、以下のとおりです。

(1) 松前総合文化センター・松前町ふるさとライブラリー

※建物全体を「松前総合文化センター」と称し、建物内の図書館部分を「松前町ふるさとライブラリー」（以下「図書館」という。）と称しています。

設置目的：住民の文化の創造と生涯学習の推進を図るため。

主な機能：ホール、図書館、リハーサル室、会議室、和室、視聴覚学習室等

(2) 松前公園

設置目的：住民の福祉と健康増進を図るため。

主な機能：多目的広場、テニスコート、体育館、屋外便所、駐車場等

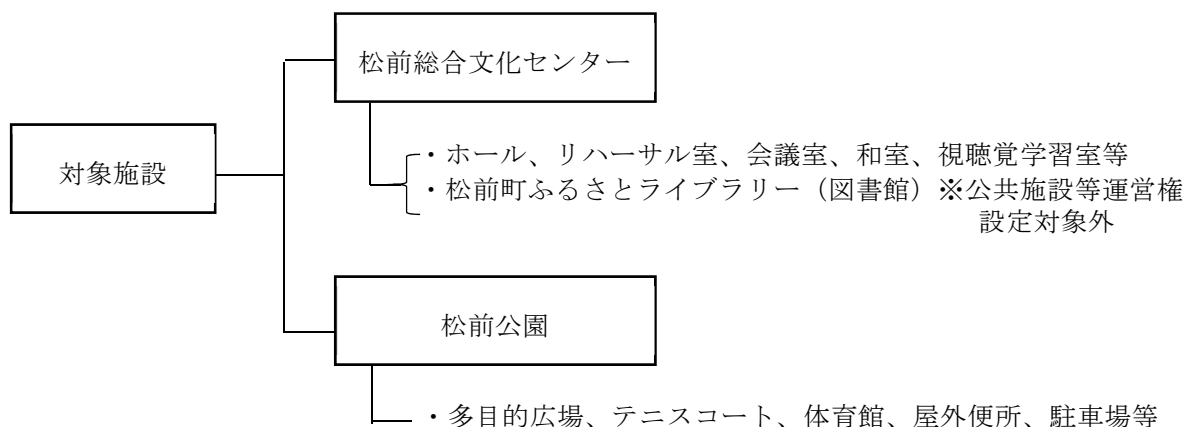


図 2-1 本事業の対象施設の構成

3. 公共施設等の管理者の名称

松前町長 田中 浩介

4. 事業の目的

本事業の対象である松前総合文化センター及び松前公園（以下「対象施設」という。）は、町民の文化・芸術活動の振興、生涯学習の推進、そしてスポーツや憩いの場として長年親しまれてきました。しかし、施設の老朽化や近隣の大型商業施設の建設などにより、現代の住民ニーズに十分応えられず、立地のポテンシャルを活用できていない状況です。

そこで、本事業は、PFI 法第 2 条第 7 項に定められる公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、事業者による自由度の高い運営と創造的な企画・実施に取り組むことで、これまでの「公共施設らしさ」ととらわれない柔軟かつ魅力ある施設運営を実現することを目指します。

なお、施設のリニューアル改修工事そのものは本事業の範囲外であり、町が別途発注するものですが、EOI（Early Operator Involvement）方式を採用することにより、運営を担う事業者が改修設計段階から意見を述べ、運営視点を設計に反映させることが可能となります。この仕組みにより、事業者のアイデアがリニューアル改修工事に実質的に反映され、運営と一体となった空間づくりが実現します。

町が掲げる「文化・学び・憩いの融合拠点」として、町民にとって親しみやすく、使いやすい、そして周辺エリアの賑わいを生み出す場として対象施設が生まれ変わることを目的とします。

5. 事業のコンセプト

本事業のコンセプトとして、「町のビジョン」と「在り方検討会で出された意見」の 2 つを掲げます。

【町のビジョン】

- ① 子育て支援を通じた健やかな未来の実現
親子が安心して過ごせる環境を整備し、子育て世代の学びや交流を支援します。
- ② 町民活動の促進による豊かなコミュニティの形成
ホールや公園を活用し、世代を超えた町民交流の場を創出します。
- ③ 地域の知識を育む図書館の進化
多様な学びのスタイルに対応する空間づくりを行います。
- ④ 地域経済の発展を支えるローカルビジネスの支援
地元企業が活躍できるイベントやマーケットの開催を支援します。
- ⑤ 環境配慮と費用対効果を両立した改修の実現
ZEB 改修を検討し、長期的なコストの最適化を考慮したリニューアル改修工事を行います。

【在り方検討会で出された意見】

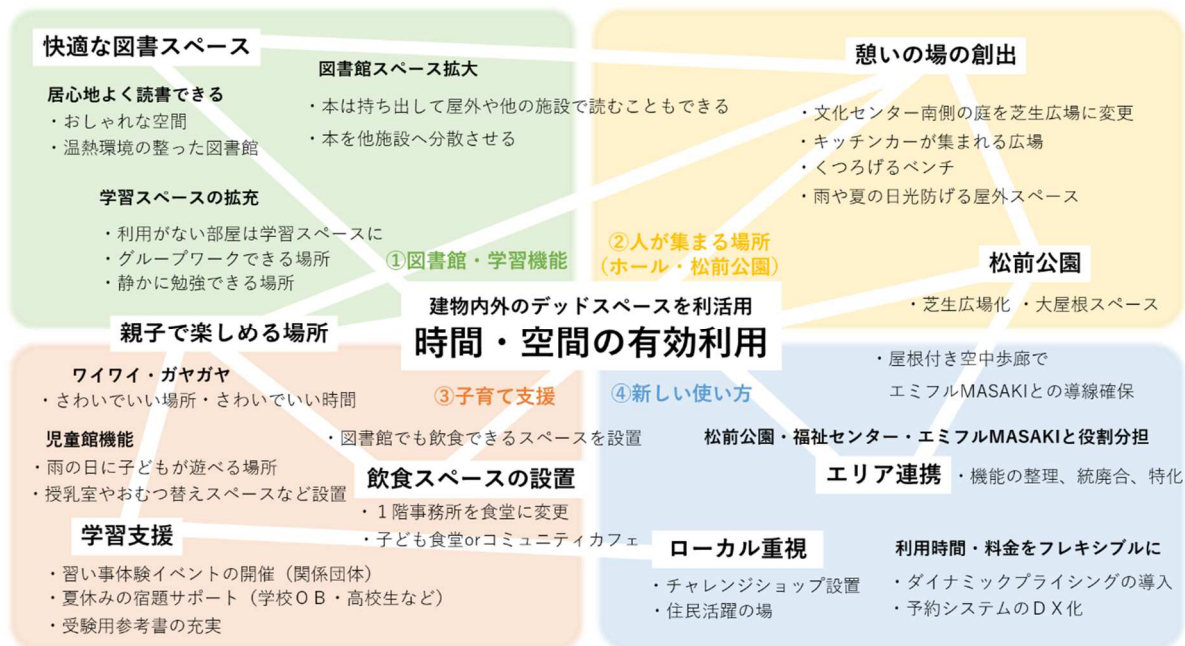


図 2-2 【在り方検討会で出された意見】（あったらいいな機能）

6. 事業の対象範囲

本事業は、松前総合文化センター及び松前公園の建物及び施設を対象とし、事業者へ運営権を設定するものです。運営権を設定する範囲は、対象施設のうち図書館を除く部分（以下「運営権設定対象施設」という。）とします。なお、図書館には、運営権を設定しないものとします。

7. 事業の内容

(1) 事業方式

本事業では、PFI 法第19条第1項の規定に基づき、運営権を事業者へ設定します。事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として、町との間で同法第22条に規定する公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、実施契約に基づき本事業を実施します。

併せて、町は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、運営権者を指定管理者として指定し、対象施設の利用許可権限を付与します。

また、リニューアル改修工事については、運営権者選定後に運営権者の運営方針を踏まえたリニューアル改修工事案をデザインビルド方式で公募し改修を担う事業者を選定する予定です。これにより、運営権者の早期関与を可能とする EOI 方式でのリニューアル事業化を目指します。

(2) 事業期間

- ① 本事業の事業期間は、実施契約期間と同一とし、実施契約の締結日から令和18年3月末日までとします。
- ② 本事業の供用開始は、令和8年4月を想定しています。ただし、令和8年3月から5月末までの間は、ホール設備の一部改修のためホールが利用できない予定です。
- ③ 本事業の運営権設定期間については、10年間（運営権の設定開始から10年目となる年度の3月末日）を予定しています。
- ④ 運営権者が町に対して、事業期間終了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、町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10年を超えない範囲内で運営権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します。なお、その旨は実施契約に規定することとします。

(3) 業務範囲

- ① 運営権設定対象施設の運営に関する業務
- ② 対象施設の維持管理及び保全に関する業務
- ③ 図書館の指定管理に関する業務
- ④ 改修設計への意見書提出業務
- ⑤ 民間収益事業
- ⑥ 供用開始の準備に関する業務

なお、本事業にはリニューアル改修工事の実施は含まれませんが、事業者は改修設計に対する意見書を町に提出するものとします。

また、本事業を実施する運営権者には、指定管理者として、図書館の維持管理・運営を行っていただきます。

①. 運営権設定対象施設の運営に関する業務

本事業では、運営権設定対象施設に対し、運営権者がその維持管理・運営を一括して担い、事業の目的に沿った柔軟な運営を行うことができます。また、運営権者は町の承諾を得たうえで、自らの責任と費用負担により、運営権設定対象施設の改修・増築等を実施することを可能とします。

事業者は、運営権設定対象施設を適切に運営するため、次に掲げる業務を行ってください。

- ①-1運営権設定対象施設の運営方針策定に関する業務
- ①-2施設等貸出業務及び利用者対応に関する業務
- ①-3舞台及び会議室等の管理業務
- ①-4松前公園における利用許可等に関する業務
- ①-5利用促進に関する業務（文化センター事業を含む）

②. 対象施設の維持管理及び保全に関する業務

事業者は、運営権設定対象施設を適切に維持管理及び保全するため、次に掲げる業務を行ってください。

- ②-1公園施設保守管理業務
- ②-2建築物保守管理業務
- ②-3建築設備保守管理業務
- ②-4ホール関連設備等管理業務
- ②-5喫煙所の維持管理業務
- ②-6植栽維持管理業務
- ②-7外構維持管理業務
- ②-8清掃業務
- ②-9警備業務
- ②-10備品等保守管理業務
- ②-11修繕・更新業務

③. 図書館の指定管理に関する業務

事業者は、運営権設定対象施設の運営と併せて、次に掲げる業務を行ってください。図書館の指定管理に関する業務を実施するに当たっては、運営権設定対象施設の運営と連携し、合理的に管理できるよう努めてください。

- ③-1館長及び庶務関係の業務
- ③-2図書館奉仕等業務
- ③-3蔵書管理
- ③-4システム管理
- ③-5関係機関との連携等
- ③-6利用促進に関する業務
- ③-7返却資料に関する業務

④. 改修設計への意見書提出業務

事業者は、改修設計に対する意見書を町に提出してください。

⑤. 民間収益事業

事業者は、自ら企画した事業（以下「自主事業」という。）により、本事業の目的に合致する範囲内において、対象施設を利用したホール事業・教室事業等を実施することができます。事業者は、次に掲げる業務を行ってください。また、事業者は、地方自治法第238条の4第7項に規定する制限の範囲内で、対象施設の目的外使用許可

を受けて、自動販売機、携帯電話基地局等（以下「自動販売機等」という。）を含む民間収益施設を設置することができます。

⑤-1自動販売機等の設置・管理業務（松前総合文化センター・松前公園）

⑤-2自主事業

⑥. 供用開始の準備に関する業務

施設供用後に事業者が、上記①～⑤の業務を円滑に実施できるように、次に掲げる業務を行ってください。

⑥-1前指定管理者からの業務引継ぎ

⑥-2供用開始準備業務

⑥-3その他必要な業務

(4) 事業者の収入等

本事業における事業者の収入は以下のとおりです。

① 町からのサービス購入料

② 施設利用料収入等

③ 自主事業収入（イベント開催、テナント運営、広告等）

なお、サービス購入料の上限金額は、次のとおりとします。

支払上限金額 金 915,679,000円（消費税及び地方消費税を含む）

(5) 運営権対価

運営権対価は、0円とします。

(6) 事業期間終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりです。

① 運営権

本事業の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅します。

② 運営権設定対象施設

運営権者は、事業期間終了時に、町に運営権設定対象施設を引き渡さなければならないこととします。

③ 運営権者の保有資産等

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町が買い取らないものについては、全て運営権者の責任及び費用負担により処分することとします。

ただし町が、本事業の実施のために運営権者の所有する資産等のうち必要と認めたものは、適正な価格にて買い取ることができることとします。

④ 業務の引継ぎ

運営権者は、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町又は町が指定する者に引き継がれるよう、十分な期間を確保し、業務引継を適切に行うこととします。

(7) 運営権設定対象施設の転借に関する取扱い

運営権者は、町との公有財産貸付契約を締結したうえで、運営権設定対象施設の一部を第三者に転貸することができます。ただし、当該第三者は、以下の要件をすべて満たす者でなければならず、また、転貸借部分を著しく公共性を逸脱した目的に使用させることはできません。

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項の規定に該当しないこと。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定による更生手続開始の申立てをしておらず及び同条第2項の規定による更生手続開始の申立てをされておらず並びに民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定による再生手続開始の申立てをしておらず及び同条第2項の規定による再生手続開始の申立てをされていないこと。

ウ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て又は会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てをしていないこと。

エ 提案書の提出期限の日前6月間において、振り出した手形又は小切手が不渡りとなり、銀行当座取引を停止されていないこと。

オ 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号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員と関係がないこと。

(8) 更新投資等の取扱い

本事業において対象施設のリニューアル改修工事が終了し、運営権が設定された後に対象施設において更新投資等を行う場合の取扱いについては、以下のとおりとします。

① 運営権設定対象施設

運営権者は、運営権設定対象施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する更新投資・改修工事を、町の事前の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担により行うことができることとします。

町は、必要であると判断したときは、運営権者の了解を得た上で、運営権設定対象施設について、更新投資を行うことがあります。

運営権者又は町による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に町の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとします。

② 運営権者の保有資産等

運営権者は、本事業実施のために自身で保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において新規投資、改修、更新投資を行うことができることとします。

(9) 事業に必要とされる法令等

本事業の実施にあたっては、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等（以下、これらを総称して「法令等」という。）を自らの責任で調査検証し、遵守してください。適用法令及び適用基準等は、各業務の開始時点における最新のものを採用することとします。

第3. 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の募集及び選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

本事業では、施設の維持管理・運営、修繕及び民間収益施設の増築等の各業務を一体のものとし、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウを発揮し、効率的かつ効果的に事業を実施することが求められます。

このため、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式により実施します。

2. 事業者の募集及び選定に関するスケジュール

(1) 事業者の選定スケジュール

内容	日程（予定）
募集要項等の公表	令和7年7月2日
現地見学会の実施	令和7年7月7日～7月18日
募集要項等に関する質問受付	令和7年7月3日～7月15日
募集要項等に関する回答書公表	令和7年7月29日
参加表明書の受付期間	令和7年7月3日～8月13日
資格審査結果の通知	令和7年8月20日
提案書受付期間	令和7年8月21日～9月19日
予算及び債務負担行為の議決	令和7年9月
優先交渉権者の決定	令和7年10月中旬
基本協定の締結	令和7年10月下旬
仮契約の締結	令和7年11月中旬
運営権設定及び指定管理者指定の議決（実施契約の締結）	令和7年12月中旬
EOI方式に係る三者間覚書の締結	令和8年2月
運営権及び指定管理者の権限の効力発生日	令和8年4月1日

（参考）本事業対象外のリニューアル改修工事のスケジュール

内容	日程（予定）
募集要項等の公表	令和7年10月中旬
参加表明書の受付期間	令和7年10月中旬～11月中旬
提案書受付期間	令和7年10月中旬～令和8年1月中旬
選定委員会での審査 （プロポーザル審査、事業者選定）	令和8年2月上旬
最優秀者の決定	令和8年2月中旬

契約協議・仮契約締結	令和 8 年 2 月中旬
本契約の議決	令和 8 年 3 月中旬

(2) 事業者の選定手続き等

町は、本事業への参加を希望する者（以下「応募者」という。）の募集及び事業者の選定等の手続きを以下のとおり行います。

(ア) 現地見学会の開催

町は、対象施設の現地見学会を、以下のとおり開催します。

現地見学の開催期間	令和 7 年 7 月 7 日（月）～ 7 月 18 日（金）まで
現地見学の範囲	対象施設
現地見学会への参加方法	現地見学会への参加を希望される方は、様式集の「(様式 2-1) 現地見学会申込書」に記入の上、第 9 の 3 の問い合わせ先に電子メールにてお知らせください。日程調整の上、町担当者が同席し、現地見学会を実施します。 現地見学会申込書は、見学を希望される日の 3 日前までに御提出ください。
留意事項	施設の利用状況によって、見学できない部屋等がございますのでご了承ください。また、松前総合文化センターについては、外壁改修工事の都合により、外観を確認することができませんので、御了承ください。

(イ) 募集要項等に関する質問受付

募集要項等に関する質問がある場合は、質問の内容を様式集に定める質問書に簡潔に記入し、電子メールで提出してください。

なお、提出回数は、受付期間中であれば、1 回に限るものではありません。

- ・提出期間：令和 7 年 7 月 3 日（木）から 7 月 15 日（火）15：00（必着）
- ・提出先：第 9 の 3 参照

(ウ) 募集要項等に関する回答書公表

募集要項等に関して受け付けた質問については、質問者の有する特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、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 7 月 29 日（火）に町公式ウェブサイトには回答を公表予定で、個別に回答は行いません。

また、公表に当たり、質問者名の公表は行いません。

なお、提出のあった質問について、町が質問者の意図や内容の確認等が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがあります。

(エ) 参加表明書及び参加資格確認申請書の提出

応募者は、参加表明書及び参加資格を満たすことを証明するための参加資格審査書類を提出し、参加資格の有無について、町の確認を受けることとします。

提出書類に関する詳細は、様式集を参照してください。

- ・提出期間：令和7年7月3日（木）から8月13日（水）15：00（必着）
- ・提出方法：持参又は書留郵便による
- ・提出先：第9の3参照
- ・資格審査の方法

町は、参加資格確認基準日をもって、応募者から提出された参加資格審査書類により参加資格の有無について確認を行います。

- ・資格審査結果の通知

町は、資格審査の結果を令和7年8月20日（水）までに応募者に通知します。

なお、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、町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ます。町は説明を求めた者に対し、書面により回答します。

(オ) 参加辞退届の受付

資格審査を通過した応募者が参加を辞退する場合は、提案書の受付締切までに、様式集に定める参加辞退届を提出してください。

- ・提出方法：持参又は書留郵便による
- ・提出先：第9の3参照

(カ) 提案書の受付

資格審査通過者は、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書を町へ提出するものとします。

提出書に関する詳細は、様式集を参照してください。

- ・提出期間：令和7年8月21日（木）から9月19日（金）15：00（必着）
- ・提出方法：持参又は書留郵便による
- ・提出先：第9の3参照
- ・審査の方法：本募集要項の第5に示すとおりです。

3. 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、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案によっても町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、その旨を速やかに町公式ウェブサイト等で公表します。

第4. 応募者に関する事項

1. 応募者の構成

①応募者

応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の企業又は企業グループとします。企業グループを構成する場合、SPC の設立までは求めません。

②構成企業

構成企業とは、グループを構成する企業を指し、参加表明書への明示を求めることとします。なお、本事業で SPC を設立する場合は、SPC に出資を予定し、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を指します。

③代表企業

代表企業は、グループを構成する企業のうち、代表となる者を指します。当該代表企業は、応募手続等の窓口を行うこととします。

④協力企業

協力企業は、本事業において SPC を設立する場合に、SPC への出資を予定していない者で、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を指し、参加表明書への明示を求めることとします。

⑤留意事項

ア 個人での応募はできません。

イ 応募者の構成企業及び協力企業（以下「構成企業等」という。）は、他の応募者の構成企業等とはなれません。

ウ SPC を設立しない場合は、グループの適切な名称を設定した上で、代表企業を選定してください。

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす者であることとします。

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項の規定に該当しないこと。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定による更生手続開始の申立てをしておらず及び同条第2項の規定による更生手続開始の申立てをされておらず並びに民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定による再生手続開始の申立てをしておらず及び同条第2項の規定による再生手続開始の申立てをされていないこと。

ウ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て又は会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てをしていないこと。

エ 提案書の提出期限の日前6月間において、振り出した手形又は小切手が不渡りとなり、銀行当座取引を停止されていないこと。

オ 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号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員と関係がないこと。

カ 国又は地方公共団体が所有する公の施設等において、維持管理・運営を行った実績を有していること。

キ プレゼンテーション実施日までに令和7・8年度松前町入札参加有資格業者名簿に登載されている又は登載される見込みであること。

ク 本事業に係るアドバイザー業務に関与した以下の者又はその者と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

※なお、「資金面において関連のある者」とは、総株式の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「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している役員を兼ねている者をいいます。

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、参加資格審査書類の受付締切日とします。

参加資格確認基準日の翌日から町による優先交渉権者の決定日までの間、応募者の構成企業等が参加資格を欠くに至った場合、直ちに町に通知してください。この場合、町は当該応募者の構成企業等を審査対象から除外します。

なお、その場合で、当該欠格者が代表企業の場合は、応募者を失格とし、代表企業を除く構成企業等の場合は、当該企業の交替により本事業の参加資格を充足するに足りる場合はその交替を認めます。

4. 応募者の構成企業等の変更

応募者の参加表明書の提出から優先交渉権者決定までの間における失格及び構成の変更の基準は、次のとおりです。

(ア) 応募者における構成企業等が参加資格要件を欠いた場合の措置

企業区分	可否
代表企業	参加資格要件を欠いた場合、応募者は失格
代表企業を除く 構成企業	やむを得ない事由で町が構成企業の変更を認めた場合を除き、参加資格要件を欠いた場合、応募者は失格

協力企業	参加資格要件を欠いた場合で、町が協力企業の変更を認めた場合、応募者を失格としません
------	---

(イ) 応募者における構成企業等の変更可否

企業区分	可否
代表企業	不可
代表企業を除く 構成企業	やむを得ない事由で町が構成企業の変更を認めた場合を除き不可
協力企業	町が変更を認めた場合は可

(ウ) (ア) 及び (イ) におけるやむを得ない事由

- ・ 事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき。
- ・ 解散又は清算に伴い会社が消滅するとき。
- ・ 参加表明を行っていた事業を廃止するとき。

5. 応募に関する留意事項等

(ア) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の町への提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとします

(イ) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とします。

(ウ) 提出書類の取扱い

① 応募者より提出を受けた審査書類は、返却しないものとします。

② 著作権等

町が示した図書の著作権は町に帰属し、その他の提案書の著作権は、提案書作成者に帰属します。

なお、町は、本事業の公表時その他町が必要と認める場合には、提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

応募者が提出した提案書は、松前町情報公開条例（平成 13 年松前町条例第 12 号）に基づく行政文書公開請求の対象となり、行政文書公開請求があった場合には、松前町情報公開条例第 7 条第 2 項各号に掲げる非公開情報が記録されている場合を除き公開します。行政文書公開請求に対する公開又は非公開の決定に当たっては、松前町情報公開条例等に基づき、町において決定するので、町が必要と認める場合を除き、意見照会を行いません。法人に関する情報は、公開により受ける損害が具体的に認められる場合を除き、原則として公開します。

また、応募者が提出した提案書は、町が必要と認める場合は全部又は一部を公表できるものとします。

③ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等その他日本国の法令等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、運営方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。

④ 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え又は再提出は、町から指示する場合を除き、認めないものとします。

⑤ 追加提出書類

町は、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ります。

(エ) 町からの提示資料の取扱い

町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します。

(オ) 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ります。

(カ) 使用言語、通貨

本事業の事業者の選定・契約手続に係る使用言語は日本語とし、通貨は円に限ります。

第5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

1. 審査に関する基本的な考え方

松前町PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された提案書の審査を行います。選定委員会は非公表とします。審査の詳細は、審査基準を参照してください。

また、町は選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

なお、町又は選定委員会が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うことがあります。

2. 選定委員会の設置

選定委員会は、以下の5名により構成されます。（敬称略）

	所属／役職	氏名
委員長	愛媛大学地域協働推進機構 客員教授	前田 眞
副委員長	松山大学経済学部経済学科 教授	熊谷 太郎
委員	愛媛大学社会共創学部 環境デザイン学科 講師	片岡 由香
委員	松前町オフィシャルサポーター、 フリーアナウンサー	中山 明音
委員	区長会長	茂川 俊英

なお、応募者の構成企業等が、本募集要項の公表後から優先交渉権者決定前までに、上記の選定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、応募者は失格とします。

3. 審査手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施します。

提案審査では、提案価格のみならず、事業全体の基本的考え方、事業計画、維持管理計画、運営管理計画、改修・増築計画等の事業提案を選定委員会が総合的に評価します。

各審査の主な視点は以下のとおりです。

（ア）資格審査

参加表明書と併せて提出された参加資格審査書類をもとに、町は募集要項等で示した参加要件及び資格等の要件等についての確認審査を行います。

資格審査通過者は、提案書を提出することとなります。

なお、提案様式等の詳細については、様式集を参照してください。

(イ) 提案審査

① 基礎審査

はじめに、町において、応募者により提出された提案書が全て揃っていることを確認します。

次に町は、サービス購入料の提案額が支払上限金額以下であることの確認を行います。それぞれの提案額が適正な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します。

続いて、町は、提案書に記載されている内容が、募集要項等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び運営権者が実施する施設の維持管理・運営に関する最低限の基準（以下「要求水準」という。）を満たしていることについて確認します。その結果、1つでもその要件を充足していない場合は、失格とします。

② 総合評価

基礎審査を通過した応募者の提案内容に対して、選定委員会での評価検討に基づき、最も優秀な提案を行った者を優秀提案者として選定します。

審査基準等の詳細については、審査基準を参照してください。

4. 提案内容に関するヒアリング等の実施

提案書の審査に当たって、提案内容の確認のために町又は選定委員会が必要と判断した場合、基礎審査を通過した応募者に対しヒアリングを実施します。

- ・実施時期：令和7年10月（予定）
- ・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、応募者の代表企業に連絡するものとします。

5. 優先交渉権者の決定・公表

町は、選定委員会の報告をもとに優先交渉権者を決定します。町は、選定委員会が決定した最優秀提案結果と併せて、優先交渉権者の決定結果を応募者に通知するとともに公表します。

また、PFI 法第 11 条に規定する客観的評価については、選定委員会による審査結果と併せて町公式ウェブサイト公表します。

なお、優先交渉権者決定から実施契約締結までの間における優先交渉権者の構成の変更は次のとおりです。

(ア) 優先交渉権者における構成企業等の変更可否は、以下のとおりです。

企業区分	可否
代表企業	不可
代表企業を除く 構成企業	やむを得ない事由で町が構成企業の変更を認めた場合を除き不可
協力企業	町が変更を認めた場合は可

(イ) (ア)におけるやむを得ない事由は、以下のとおりです。

- ・事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき。
- ・解散又は清算に伴い会社が消滅するとき。
- ・参加表明を行っていた事業を廃止するとき。

6. 事業者の選定

町と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続を行い、実施契約の締結により、優先交渉権者を本事業の事業者として選定します。

ただし、優先交渉権者の事由により実施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います。

第6. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

本事業の対象施設は、以下のとおりです。敷地の概要及び配置図は添付資料に示すとおりとします。

(1) 松前総合文化センター

施設情報		
名 称	松前総合文化センター	
所在地	伊予郡松前町大字筒井 633 番地	
建築年	昭和 63 年（築 36 年）	
設計者	株式会社石本建築事務所	
施工者	清水建設株式会社	
構造・規模	R C 造 4 階建（一部 S 造）	
建築面積	3, 120. 60 m ²	
延べ床面積	5, 525. 96 m ²	
調査実施状況	R 5 中規模改修工事設計業務 R 5 省エネ最適化診断	
防災関係	なし	
その他	—	
土地情報		
敷地面積	5, 620. 63 m ²	
用途地域	第一種住居地域	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
防火指定	なし	
その他	—	
施設設備の状況		
	仕 様	メンテナンス履歴
電 気	高圧受変電方式	H22～R 6 更新
給 湯	プロパンガス	一部使用不可
水 道	受水槽方式	R 6 更新
排 水	公共下水道接続	継続利用可
消火栓・火災報知器	設置済	R 3 自火報更新
インターネット・通信	設置済	R 6 Wi-Fi 機器増設
空 調	①中央熱源（冷温水蓄熱）方式 ②個別パッケージエアコン	—
証明器具	LED	H21～R 6 更新

トイレ	水栓 多目的トイレなし	R 6 和便器全数洋便器化
エレベーター	・乗用兼車いす×1台 (750kg 11人乗り) ・小荷物専用×1台 (300kg)	R 7 更新
駐車場	松前総合文化センター共用 94 台分	
その他		
施設内容	面 積	詳 細
広域学習ホール	969 m ²	客席数/696 席 (固定席 146 席、可動席 550 席 (電動 308 席、手動 242 席)) 形式/プロセニウム式・平土間形式 (前部)・段床形式 (後部) 楽屋/洋室 (32 m ²) ×2 部屋
リハーサル室	113 m ²	鏡付き、アップライトピアノ
会議室	ふるさと学習室	149 m ² マイク設備、司会台、ホワイトボード、机 30、イス 150 (机とイスはふれあい展示室と共用)
	ふれあい展示室	204 m ² マイク設備、司会台、ホワイトボード、可動式展示パネル、展示棚、机 30、イス 150 (机とイスはふるさと学習室と共用)
	第 1 研修室	80 m ² ホワイトボード、円卓、イス 26
	第 2 研修室	64 m ² ホワイトボード、机 10、イス 33
	第 3 研修室	38 m ² ホワイトボード、机 12、イス 17
和室 1・2	和室 132 畳 和室 216 畳	座卓 26、座布団 100
料理実習室	82 m ²	ホワイトボード、調理台 (ガス、水道付) 7、イス 42
アトリエ	74 m ²	ホワイトボード、水道、作業机 7、イス 41
視聴覚学習室	83 m ²	テレビ、プロジェクター、電動スクリーン、ホワイトボード、机 18、イス 48
図書館	807 m ²	一般図書コーナー、児童図書コーナー、AV コーナー、閲覧コーナー、閉架書庫ほか (蔵書 98,848 冊 R6. 3. 31 現在)
その他	—	事務室、郷土室文庫、休憩室、エントランスホールほか

(2) 松前公園・松前公園体育館

施設情報		
名称	松前公園	
所在地	松前町大字筒井 638 番地ほか	
建築年	松前公園体育館：平成 8 年（築 28 年）	
整備年	松前公園：平成 10 年（整備後 26 年）	
設計者	株式会社大建設計広島事務所（松前公園体育館） 東京ランドスケープ研究所（松前公園）	
施工者	株式会社奥村組（松前公園体育館）	
構造・規模	S R C 造 3 階建（松前公園体育館）	
建築面積	2, 292. 37 m ² （松前公園体育館）	
延べ床面積	5, 314. 46 m ² （松前公園体育館）	
調査実施状況	なし	
防災関係	指定避難所	
土地情報		
敷地面積	44, 316. 83 m ²	
用途地域	第二種住居地域	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
防火指定	なし	
その他	都市計画法による都市施設（都市公園）	
施設設備の状況		
	仕 様	メンテナンス履歴
電 気	高圧受変電方式	—
給 湯	灯油ボイラー	—
水 道	受水槽方式	—
排 水	公共下水道接続	—
消火栓・火災報知器	設置済	—
インターネット・通信	電話：設置済、テレビ：なし インターネット：現指定管理者による設置	—
空 調	・個別パッケージエアコン （1 階部分のみ） ・アリーナ部分空調なし	R 2 更新
証明器具	LED	R 2 LED 部分更新
トイレ	水栓 多目的トイレあり	—
エレベーター	・乗用兼車いす×1 台	—

	(750kg 11 人乗り)	
駐車場	松前公園共用 100 台分	—

その他		
施設内容	面積	詳 細
多目的広場	14,055 m ²	95×95m真砂土舗装（野球 1 面、ソフトボール 2 面、サッカー 1 面） 夜間照明
テニスコート	1,628 m ²	全天候サンドフィル人工芝 2 面、練習板、夜間照明
老人広場	1,386 m ²	真砂土舗装
子供広場	16,588 m ²	コンビネーション遊具 3 基、ローラー滑り台 1 基 クライムネット 1 基、スネークシーソー 1 基、 砂場 1 箇所、休憩施設 3 箇所
体育館	2,292 m ²	1 階：事務所、卓球室、トレーニング室、倉庫 更衣室、シャワー室 2 階：アリーナ（バレーボール 3 面、バスケットボール 2 面、バドミントン 6 面、卓球台 10 台 （大会用）、アリーナマット（土足で使用する 場合）） 3 階：ジョギングコース（200m） 350 席固定席
駐車場	2,790 m ²	100 台収容（公園区域内、アスファルト舗装）
屋外トイレ	36 m ²	トイレ 1 箇所（パークレットトイレ）
その他 （広場）	—	園路、センター広場、築山、壁泉、修景池、四阿、 濾過施設、園路灯、樹木、芝等

第 7. 実施契約に関する事項

1. 基本協定の締結

町と優先交渉権者は、実施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、優先交渉権者の各社の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結します。

2. 実施契約の締結

町は、優先交渉権者と実施契約書（案）に基づき、実施契約に関する協議を行い、事業者が遂行すべき業務内容や金額、支払方法等を定め令和 7 年 11 月（予定）に仮契約、令和 8 年 1 月（予定）に実施契約を締結するものとします。ただし、公募前に明示的に確定することができない事項については、必要に応じて町と優先交渉権者との間で協議を行い、内容を定めるものとします。実施契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する令和 18 年 3 月末日までの契約とします。

なお、実施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、優先交渉権者の負担とします。

3. EOI 方式に係る三者間覚書の締結

町と優先交渉権者と改修事業者は、今後、町が別途発注する予定の施設のリニューアル改修工事において、運営権者が改修設計段階から意見を述べ、運営視点を設計に反映させることにより運営と一体となった空間づくりを目指すため、EOI 方式に係る三者間覚書（以下「三者間覚書」という。）を締結します。

4. 運営権の設定、解除

町は、松前町議会の議決を得た後速やかに運営権を設定し、その効力の発生により、運営権対象施設の運営等に関する権利及び責任は、町から事業者に移転します。また、町は、当該効力発生後直ちに、事業者に対して運営権の効力発生を証する書面を交付します。

事業者は、運営権の効力発生後、自らの費用負担により、PFI 法第 27 条に基づく運営権の登録に必要な手続を行うものとし、町はこれに協力します。

5. 実施契約上の債権等の取り扱い

（ア）債権等の譲渡

事業者は、事前に町の承諾がなければ、町に対して有する債権等を譲渡し又は承継させることができません。

（イ）債権等の質権設定及び債権の担保提供

事業者が、実施契約に基づいて町に対して取得する債権等に対し、質権その他の担保を設定する場合には、事前に町の承諾がなければ行うことができません。

6. 契約保証金の納付等

事業者は、実施契約の締結に当たっては、サービス購入料の総額の 10%に相当する金額の契約保証金を納付するものとします。

ただし、松前町財務規則（昭和 62 年松前町規則第 2 号）第 174 条各号のいずれかに該当する場合には、町はその一部又は全部を免除することができるものとします。

7. その他

議会による予算及び債務負担行為の設定がされない場合は、町は仮契約を締結しないものとし、その場合も町はその損害賠償の責は負わないものとします。

第8. 事業実施に関する事項

1. 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

(ア) リスク分担の基本的な考え方

本事業は、公共施設等運営事業として実施される事業です。公共施設等運営事業において、運営権者は、一定の制約の中で自由な運営を行うことが可能となることから、そのリスクについても基本的に運営権者においてこれを負担することが制度上求められているところです。したがって、本事業における業務遂行上の責任及びリスクは、原則として事業者が負うものとします。

ただし、町が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、町が責任を負うものとします。

なお、本事業において予想されるリスクの町及び事業者の責任分担は、実施契約書（案）において示します。

(イ) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者が実施契約に定められた業務を確実に遂行し、町の要求水準が達成されていることを確認するとともに、事業者の財務状況を把握するために、事業者自らが実施するセルフモニタリングに加え、町によるモニタリングを行います。

事業者の実施する業務の水準が町の定める水準を下回ることが判明した場合には、町は業務内容の速やかな改善を求めます。事業者は、町の改善要求に対し自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担するものとします。

① 事業者が実施するセルフモニタリング

事業者は、月次、年次など定期的にセルフモニタリングを実施し、その結果を町に報告するとともに、是正・改善すべき事項がある場合は、自らの責任においてこれを行います。

② 町が実施するモニタリング

町は、事業者から定期的にセルフモニタリングの報告を受けるほか、自らが定期的にモニタリングを実施します。

モニタリングの結果、実施契約の適正な履行や要求水準が達成されていないことが判明した場合、町は事業者に対して改善措置等を求めることができ、一定期間内に是正策の提出・実施を求めます。

なお、当該期間内に是正が認められない場合には、町は負担金の支払の減額又は実施契約の解除を行うことができます。

③ モニタリングの費用負担

モニタリングの費用のうち、町が実施するモニタリングの費用は、町が負担します。事業者が実施するセルフモニタリングの費用は、事業者が負担します。

(ウ) 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

① 運営権の譲渡等

事業者は、町の事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について町との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、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ません。ただし、PFI 法第26条第2項に基づく町の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができます。

なお、運営権を譲渡する際には、町は指定管理者の指定を併せて取消し、運営権の譲受人を対象施設の指定管理者に指定する予定です。

2. 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

(ア) 基本的な考え方

実施契約及び実施契約に付帯する事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、町と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、実施契約書に規定する具体的な措置に従うものとしめます。

(イ) 管轄裁判所の指定

実施契約及び三者間覚書に関する紛争については、松山地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

3. 本事業の継続が困難になった場合の措置

(ア) 基本的な考え方

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、町又は事業者は、実施契約に定めるところにより実施契約を解除又は終了できるものとしめます。この場合、事業者は、町又は町の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権対象施設及び本事業の実施のために事業者が保有する資産については、第2の7(6)「③運営権者の保有資産等」の規定に従うものとしめます。

① 事業者の事由による実施契約の解除

(a) 解除事由

町は、事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったときなど、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができます。

町は、事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないときなど、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、事業者が当該期

間内に是正をすることができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとします。

(b) 解除の効果

町は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消します。

事業者は、町に対して、実施契約に定めるとおり、町に生じた損害を賠償しなければなりません。

② 町の事由による実施契約の解除又は終了

(a) 解除又は終了の自由

町は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他町が必要と認める場合には、事業者に対し6か月以上前に通知することにより実施契約を解除することができます。

事業者は、町の責めに帰すべき事由により一定期間町が実施契約上の義務を履行しない場合、又は事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除することができます。

町が対象施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了します。

(b) 解除又は終了の効果

町は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消します。

また、町が対象施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅します。

町は、事業者に対し、事業者が生じた損害を賠償するものとします。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、町の支払額からこれを控除します。

③ 不可抗力による実施契約の解除又は終了

(a) 解除又は終了の自由

不可抗力を原因として町及び事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、町は実施契約を解除します。

不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、実施契約は当然に終了します。

(b) 解除又は終了の効果

不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、事業者は、町の選択に従い、運営権の放棄又は町の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により町及び事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないものとします。

不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、運営権は当然に消滅します。

(イ) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約に規定する事由ごとに、町及び事業者の責任に応じて、必要な改善その他の措置を講じるものとします。

4. 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

(ア) 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

事業者が本事業を実施するに当たり、法令等の改正等により、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、それによるものとします。

(イ) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業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、町はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとします。

(ウ) その他の支援に関する事項

町は、事業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します。

第9. その他の事項

1. 議会の議決

本事業の実施に係る議案の定例町議会への提出予定は、次に示すとおりです。

(ア) 運営権設定及び指定管理者指定に関する議案

令和7年松前町議会第4回定例会

2. 情報提供

本事業に関する情報提供は、下記ウェブページを通じて適宜行います。

URL : <https://www.town.masaki.ehime.jp/soshiki/16/29398.html>

3. 担当窓口

本事業の担当窓口は、以下のとおりです。

なお、公平を期すため、事業の内容等についての回答は町公式ウェブサイトに掲載して行い、電話や窓口等での直接回答は行いません。

松前町教育委員会社会教育課（担当：済川）

〒791-3192

愛媛県伊予郡松前町大字筒井 631 番地

TEL : 089-985-4135

電子メール : 721skyoiku@town.masaki.ehime.jp