

豊田市三河湖観光センター取得事業
事業者募集要領

豊田市

豊田市三河湖観光センター取得事業 事業者募集要領

本要領で使用する用語の定義は、別に定める「豊田市三河湖観光センター取得事業実施要綱」の規定による。

第1 事業の概要

1 事業の目的

世界ラリー選手権（以下「WRC」という。）を契機として、下山地区内の最も知名度のある観光地である三河湖に、核となる拠点（三河湖観光センター）を再整備することで、観光入込客数の増加及び滞在時間の延長を促すとともに豊田市内事業者等への周遊を高めるために本事業を実施する。

本事業では、民間事業者の持つアイデアやノウハウを活用し、「地域とともに持続的な観光まちづくりを推進し、三河湖への集客及び周辺事業者等への送客を促進する魅力的な空間を確保すること」を第一の目的とする。

2 事業の背景

三河湖観光の発端は、羽布ダム建設計画（1963年竣工）を発端に、愛知県が羽布地区の住民と約束したダム湖の観光利用から始まり、三河湖共栄会（三河湖周辺に11店舗）及び羽布地区住民にとって、現センターは観光まちづくりの象徴的な場所となっている。

この場所に、三河湖の玄関口として、観光まちづくりを推進し、集客及び送客を促進する魅力的な空間づくりを行っていく必要がある。また、世界的なイベントであるWRCに際して、観戦エリアとして活用するとともに、三河湖を発信する象徴的な景観や空間整備が求められている。

昭和54年に建設した現センターは老朽化が進んでいるものの、昨今のアウトドアブームや近隣観光志向の高まりにより県内からの来訪者が増加している。こうした状況から駐車場の規模を拡大する必要があり、既存の施設（食堂・休憩所等）を取り壊し、新築した公衆トイレや休憩施設等を取得することを計画する。

3 事業の課題設定

豊田市三河湖観光センター取得事業（以下「本事業」という。）では、以下の課題に対し、その解決のための取組を行う。

- (1) 魅力的な空間づくりと集客機能の向上
- (2) 近隣事業者や市内観光スポット等へ誘導する送客機能の向上
- (3) 誰もが利用しやすく、快適に滞在できる休憩・トイレ施設等の整備と駐車スペース不足の解消
- (4) イベント等で多目的に活用できる施設及びスペースの設置

4 事業の名称

豊田市三河湖観光センター取得事業

5 事業の内容

本事業は、三河湖観光センターの整備案を公募し、優秀と認められる提案を行った事業者を選定し、選定事業者が整備した三河湖観光センターを市が買い取るものである。

なお、本要領及び提出書類説明書（以下「本要領等」という。）に記載がない事項は、本要領等に対する事業者からの質問への回答による。

6 事業の流れ

- (1) 市は、三河湖観光センターの整備に係る提案を公募し、選定委員会の評価により総合評価点が最も高いものを選定事業者として決定する。
- (2) 市は、選定事業者との間で、基本協定を締結する。
- (3) 選定事業者は、基本協定に基づき三河湖観光センターの設計を行う。設計が完了した後、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定に基づく確認申請書又は同法第18条の規定に基づく計画通知書の提出が必要な場合は、その申請又は提出の2週間前に市の確認（以下「設計確認」という。）を受けなければならない。
- (4) 選定事業者は建築基準法第6条又は第18条に基づく確認済証を取得した後、その旨を市に報告する。
- (5) 市及び選定事業者は、建築工事の着手前に、三河湖観光センターの売買仮契約を締結する。
- (6) 市は、売買仮契約締結後、速やかに議会に当該財産の取得に係る議案を提出する。
- (7) 市は、議案の議決後、速やかに選定事業者と売買契約を締結する。選定事業者は、売買契約に基づき、現センターを撤去し、新たな三河湖観光センターを建設する。
- (8) 選定事業者は、三河湖観光センターが完成した時は、必要に応じて建築基準法第7条の2又は第18条の規定による検査に基づく検査済証等の手続終了後、売買契約に定める書類を市に提出し、完成報告をしなければならない。
- (9) 市は（8）の書類提出があった場合は、速やかに買取検査を行い、買取検査に合格した場合は、三河湖観光センターの引渡しを受ける。

7 選定事業者の業務

本事業において、選定事業者が行う業務は「別表1-1 調査業務等の内容」のほか、次のとおりとする。なお、現センターの撤去対象となる建物等は「別表1-2 撤去対象建物・工作物一覧」を参照すること。

- (1) 調査
 - ア 測量及び地質調査
 - イ 近隣及び電気、電話、ガス、上下水道等に関する必要な調査等
- (2) 設計・工事監理
 - ア 現センターの撤去の設計並びに三河湖観光センターの基本設計及び実施設計
 - イ 現センターの撤去及び三河湖観光センターの工事監理（監理書類作成、品質管理等）
 - ウ 各種手続
- (3) 施工
 - ア 現センターの撤去及び三河湖観光センターの建設（建築設備・外構工事、浄化槽新設を含む。）
 - イ 各種申請手続
 - ウ 六価クロム溶出試験（地盤改良等を行う場合）
 - エ 安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、作業後の清掃等）
 - オ その他土地の状況に応じた三河湖観光センターの敷地の整備に必要な業務
- (4) 建物取引
 - 三河湖観光センターの売買・引渡しに関する業務
- (5) その他
 - ア 国の交付金申請等のための資料の作成支援等（申請は市が行う。）
 - イ 国定公園事業承認申請等のための資料作成支援等（申請は市が行う。）
 - ウ 下山地区の観光事業者等から三河湖観光センター活用等をヒアリングし、市と協議して必要に応じて設計等へ反映
 - エ 三河湖漁業協同組合、巴川漁業協同組合、矢作川沿岸水質保全対策協議会との協議・調整
 - オ その他本事業において必要となる業務

8 費用の負担

本事業に要する一切の費用は、事業者負担とする（関係機関（三河湖漁業協同組合等）との打合せ及び協議・申請を含む。）。

9 事業のスケジュール

本事業の予定スケジュールは以下に示すとおりとする。

なお、三河湖観光センターの引渡しのスケジュールは各選定事業者の提案に基づき決定する。

募集要領等の公告・配布	令和5年 1月11日(水)～令和5年 1月31日(火)
参加表明・募集要領に関する質問書の受付	令和5年 1月11日(水)～令和5年 1月25日(水)
現地確認※1	令和5年 1月26日(木)～令和5年 3月16日(木)
参加表明に関する質問への回答 募集要領に関する質問回答・公表	令和5年 2月 1日(水)
参加表明書の提出	令和5年 2月 2日(木)～令和5年 2月 9日(木)
参加表明資格審査結果公表・通知	令和5年 2月16日(木)
提案書の提出	令和5年 3月28日(火) 午前9時から午後2時まで
1次審査結果通知・ヒアリング通知	令和5年 4月上旬
事業者ヒアリング	令和5年 4月10日(月)
選定事業者の決定	令和5年 4月21日(金)
売買契約締結までのスケジュールの提出	令和5年 4月24日(月)
設計(案)に関する協議	令和5年 4月下旬～9月下旬(予定)
基本協定締結	令和5年 5月中旬(予定)
図面(配置図・平面図)、見積書(国庫補助)の提出	令和5年 7月中旬(予定)
設計確認	令和5年 7月中旬～8月中旬(予定)
売買仮契約額の確定・見積書の提出(確認済証確認後)	令和5年 8月中旬～9月下旬(予定)
売買契約	令和5年 9月下旬(予定)※2 令和5年 9月議会議決後 又は 令和5年12月下旬(予定)※2 令和5年12月議会議決後 又は 令和6年 4月上旬(予定)※2 令和6年 3月議会議決後
現センター解体・三河湖観光センター建築工事	売買契約後～令和6年10月中旬(予定)
売買変更契約(必要が生じた場合)	令和6年 3月下旬(予定)※2 令和6年 3月議会議決後 又は 令和6年 6月下旬(予定)※2 令和6年 6月議会議決後 又は 令和6年 9月下旬(予定)※2 令和6年 9月議会議決後
三河湖観光センター買取検査	令和6年 3月下旬～令和6年10月下旬(予定)
三河湖観光センターの引渡し	令和6年 3月下旬～令和6年11月 1日(金)(予定)

※1 現地確認において、現センター（本棟等）内部を確認したい場合は、市の担当窓口へ連絡すること（ただし、参加表明のあった事業者に限る）。なお、この現地確認は、事前に連絡のあった事業者に対して日程調整した上で実施するものとする。

※2 議会の議決を必要とする項目は、議会開会の概ね2か月前までにその議決に必要な書類を提出すること

第2 募集の内容

本事業は、対象敷地に三河湖観光センターを設置するものであり、その整備方針等は以下に示すとおりとする。

1 対象敷地

土地の所在地	豊田市羽布町鬼ノ平1番114ほか
敷地面積	2,644.64㎡
市街化区域等	都市計画区域外
建ぺい率/容積率	20%/40%
備考	<p>給水：上水道（隣接県道作手善夫大沼線埋設管から分岐） ※現センターの敷地内の排水管及び給水管の埋設位置については資料が残っていないため、現地確認すること</p> <p>排水：敷地内側溝に排水 ※現センターの側溝位置の図面が残っていないため、必要に応じて現地確認すること</p> <p>電気：現地確認</p> <p>防火地域：指定なし</p> <p>景観計画：森林環境共生ゾーン</p> <p>その他：自然公園第2種特別地域、土砂災害警戒区域</p>

2 整備方針等

(1) 整備方針

三河湖観光センターは、以下の整備方針に沿って整備するものとする。

ア 三河湖の眺望を楽しむことができ、訪れたいと思うような魅力的な空間づくりを行い、集客機能を高める。

イ 近隣事業者や市内観光スポット等へ誘導するため、効果的に観光情報を提供できるよう看板やデジタルサイネージ等を設置し、送客機能を高める。

ウ 誰もが利用しやすく、快適に滞在することができるよう休憩・トイレ施設等の整備を行いつつ、駐車スペースを拡大する。

エ 地域内外の主体が実施するイベントにおいて、雨天時でも利用でき、多目的に活用できる空間を設ける。

オ 地域内外の主体の事業機会創出及び軽食提供による魅力向上のため、キッチンカースペース等を設ける。

(2) 整備施設等の構成要素

三河湖観光センターとして整備する施設等は、以下の項目を基本とする。ただし、各項目の施設機能を複合化した施設整備の提案を妨げるものではない。

ア 観光情報・休憩施設

イ 公衆トイレ（浄化槽の新設を含む。）

ウ 展望施設

エ 多目的広場（キッチンカースペース等を含む。）

オ 駐車場

カ その他（看板、外構）

(3) 整備の基本条件

整備にあたっては、以下の事項を原則とする。原則によらない場合は、豊田市地域振興部下山支所と協議すること。

ア 構造等について

(ア) 建物の構造（木造、鉄骨造等）や屋根形状（陸屋根、勾配屋根）は、選定事業者の提案を基に、市と協議して決定する。

(イ) 「建築基準法」、「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「自然公園法」等の関連法令に適合すること。

(ウ) 選定事業者は、基本協定締結後、必要に応じて地質調査を行い、必要な地盤補強を設計すること。

(エ) 台風時の風雨、積雪等の自然環境に十分耐え、可能な限り維持管理費を抑制する構造とすること。

イ 配置計画

(ア) 整備施設の配置は、選定事業者の提案を基に、市と協議して決定する。

(イ) 道路から5 m以上、また敷地境界線から5 m以上離れている配置とすること。

(ウ) 建築物の高さは13 m以下とすること。

(エ) 湖への眺望を妨げず、かつ施設利用者、車両動線を考慮した配置計画とすること。

(オ) インフラに関わる資料については、実際とは異なる場合があるため、現地調査の上、計画すること。

ウ 平面計画等

(ア) 共通

- a 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び「人にやさしい街づくり条例（愛知県）」に準拠すること。
- b 凍結による水道管等の破裂が発生しないよう凍結防止対策を講じること。
- c 鳥類による糞害や昆虫（ハチ等）による被害を軽減する対策を講じること。
- d 建物の外壁、屋根等の色彩は、自然公園法に基づき自然と調和したものを選定すること。
- e 整備施設等は「環境省の自然公園等施設技術指針」を参考にすること。
- f 照明はLED照明とし、取り換えや清掃のし易いものにする。
- g 床、天井、壁は清潔感を保ち、清掃のし易いものとする。
- h 整備施設等における設備等については、別表2に記載する三河湖観光センター設備等リストを参考にすること。

(イ) 観光情報・休憩施設

- a 三河湖を訪れた観光客等が、観光情報の収集や休憩等を目的に過ごすための機能を備えた施設とする。
- b 利用者等が室内からくつろいで湖を眺めることができるものにする。
- c 観光情報・休憩スペースは、管理人等を常駐しない無人施設とする。ただし、観光まちづくりに資する地域内外事業者等の活用を制限するものではない。
- d 観光情報案内スペースと休憩スペースを提供する規模（同時に20人程度の使用を想定）とし、次の備品等を設置する計画とする。
 - (a) 三河湖周辺情報マップ（1m×2m以上）
 - (b) 観光パンフレット、チラシ用ラック
 - (c) 観光情報、動画等の表示機器
 - (d) 三河湖眺望ベンチ（休憩スペース内）
 - (e) 利用者用ベンチ（休憩スペース内）
- e 上記のほか観光情報の提供及び休憩スペースに効果的な機能（設備等）を設けるものとする。この機能（設備等）には、施設内の照明やコンセント、エアコン等を含むものとし、選定事業者の提案に基づき、市と協議して決定する。また、必要な備品は市へ提案するものとする。
- f 観光情報・休憩スペースは、清掃や修繕等維持管理のし易い施設とする。
- g 観光情報・休憩スペースは、イベント時の活用も含めて、多目的な利用ができるように配慮すること。
- h 照明及び出入口扉の開錠施錠は、開所及び閉所時間に合わせて自動で行うことができるシステム及び機器を導入することとし、システム等の詳細仕

様等については、市と協議のうえ、決定することとする。（内部に閉じ込められない仕様とすること。）

- i 照明は、人感センサーや照度センサー等による自動点灯式のものを採用すること。
- j 飲料等の自動販売機については、選定事業者の提案に基づき、市が設置の可否を検討する。

（ウ）公衆トイレ

- a 男性用・女性用トイレの他に、多機能（障がい者用）トイレを設置する。
- b 本市が想定する規模（便器数等）は以下のとおり。
 - (a) 男性（小便器）：3基以上
 - (b) 男性（大）：2基
 - (c) 女性（大）：3基以上
 - (d) 多機能（障がい者用）：1基
- c 駐車場や観光情報・休憩スペースの配置等を考慮して配置する。
- d 大便器は洋式とし、温水洗浄暖房便座とする。
- e 大便器、小便器、手洗いは、センサーによる自動水洗式とする。
- f 乳幼児を含むファミリー層の利用が想定されるため、必要な設備（ベビーキープやおむつ替えスペース等）を備え付けるものとする。
- g 用具入れ及び清掃用の流しを設置すること。
- h 照明は、人感センサーや照度センサー等による自動点灯式のものを採用すること。
- i 清掃や修繕等維持管理のし易い施設とする。
- j 浄化槽は、使用状況や法令等に基づき、市と協議して浄化槽を新設するものとする。

（エ）展望施設

- a 敷地内の三河湖の眺望を楽しめる場所において、展望施設を整備する。
- b 本事業の魅力的かつ象徴的な施設（場所）とする。
- c 同時に多数の利用者が利用することを想定（80㎡程度）するものとする。
- d 利用者（15人程度）がリラックスして三河湖を眺められるものを設置する。
- e 展望施設の湖面側への張り出しは、羽布ダムの管理者である愛知県の許可が前提となるが、提案を妨げるものではない。
- f 安全性に配慮し、メンテナンス性を考慮したものとする。

(オ) 多目的広場（キッチンカースペース等を含む。）

- a 三河湖周辺のイベント開催に対して、雨天時を含めた多目的利用を可能とする屋根付き広場（施設）とする。
- b 屋根は、小規模（30人程度）の集客イベントが開催できる空間を有した規模（15m×10m程度）とする。
- c 屋根は、三河湖の眺望を阻害しないものとする。
- d 多目的広場内又は隣接にキッチンカースペース2台程度を設ける。キッチンカースペースを多目的広場の隣接に設置した場合、イベント時に多目的広場内でキッチンカーを置くことも想定すること。
- e 駐車場をはじめ、観光情報・休憩スペースや展望施設等の全体配置と、敷地全域でイベントを開催することを考慮して配置する。
- f 屋根付き広場（施設）の四方は、いずれも開放した構造物とする。
- g 多目的広場は排水性に配慮したものとする。
- h 屋根は、清掃や修繕等維持管理のし易い施設とする。
- i 事業者の提案に基づき、市と協議してイベント及びキッチンカー等に用いる電源と給排水設備を設けること。

(カ) 駐車場

- a 解体、撤去する現センターの本棟の跡地を含めた敷地内において平面自走式駐車場を整備する。
- b 既存の駐車可能台数（駐車マス26台）を可能な限り上回るよう台数を確保する。
- c 駐車マスの大きさは、1マス当たり2.5m×5.0m以上とする。
- d 障がい者用駐車スペースを3台以上設けること。
- e （大型、普通）自動二輪車、自転車（原動機付自転車含む）駐車スペースを設けること。
- f 駐車場でイベントを開催することを考慮するものとし、駐車マスの表示には、線や舗装等を工夫すること。
- g 敷地内で、自動車と歩行者の動線が重複・交差しないよう、安全面から配置を配慮すること。
- h イベント時に、バス等の大型車両が駐車場に進入することを想定すること。ただし、大型車両用の駐車マスを設ける必要はない。
- i 舗装は、維持管理のし易いものとする。

(キ) その他（看板、外構等）

- a 以下に示す3種類の看板を新たに設置すること。
 - (a) 敷地入口に設置する誘導案内看板（誘導案内看板）
 - (b) 敷地の各施設等を案内する看板や表示（敷地内案内看板）

- (c) 三河湖周辺の観光案内用の看板（三河湖周辺観光案内看板）
- b 三河湖周辺観光案内板の板面デザインは、三河湖周辺の観光資源の追加等による板面変更により、容易に対応できるよう工夫する。
- c 現センターの北側（本棟と北側道路との間）の樹木で、道路上から三河湖観光センター、湖への視認性を高めるために必要なものは、伐採、撤去する。
- d 三河湖観光センターの敷地内に設置する外灯は、事業者の提案に基づき、市と協議して設置するものとする。

エ 設備計画

- (ア) 給水は、必要に応じて隣接する県道作手善夫大沼線埋設管又は既設の敷地内の給水管から引き込むものとする。
- (イ) 排水は、浄化槽に接続し、適切に処理すること。
- (ウ) 敷地内の給排水等配管の迂回が必要な場合は、既設管と同等の品質で行うこと。
- (エ) 電気引込みについて、敷地内に引込み柱が必要な場合は計画すること
- (オ) 照明はLED照明を用い、照度検討し器具を選定すること。
- (カ) 必要換気量を算定し、換気設備を設置すること。

オ その他

- (ア) 工事着手前に、三河湖における観光イベント等の行事を確認の上、可能な範囲で行事に支障のない工程計画を作成し、市の承諾を得ること。
- (イ) 地震や災害が発生した場合を想定して避難経路の確保等対策を講じること。
- (ウ) 工事施工にあたっては、利用者等に配慮した施工計画及び工程計画とすること。
- (エ) 工事期間中の資材スペース、駐車スペース等は、仮設計画時に市と協議し、市の承諾を得ること。
- (オ) 原則、午前8時から午後5時までの施工とし、土・日曜日、祝日は施工しないこと。
- (カ) 三河湖観光センターの整備に伴い必要となる措置（工作物や外構の復旧、配管配線の切り回し等）も必要に応じ本事業として計画すること。

(4) 要求水準

市が三河湖観光センターに求める性能水準（以下「要求水準」という。）は以下によるものとする。これによりがたい場合は協議を行い、市の承諾を得ること。

ア 基本事項

(ア)屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと（10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）。

(イ)防火性能は、建築基準法の規定を満たすこと。

(ウ)省エネルギー性能は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第1号口の基準を遵守すること。また、断熱材の仕様（材料、熱還流率等）の参考となるデータを記載すること。

(エ)整備内容について自然環境との調和を図るため、選定事業者は市と協議・調整を行うこと。

(5) 三河湖観光センターの買取費

ア 買取費

三河湖観光センターの買取費（建設に必要な解体費を含む。）は、買取費の上限に示す額とし、その金額の範囲内で事業者が提案する価格を評価するものとする。

イ 買取費の上限及び契約

三河湖観光センターの買取費は271,150,000円（消費税及び地方消費税込）を上限とする。

なお、売買契約にあたっては、選定事業者が作成した実施設計図書及び内訳明細書を基に、市が精査、確認した上で締結するものとする。

また、実施設計図書及び内訳明細書の内容について、市は選定事業者と協議の上、調整することができるものとする。

第3 提案内容及び評価

1 提案の範囲

本事業においては、三河湖観光センターに関する事項（配置計画、平面計画、建設工期、売買価格等）、その他本事業に関する独自提案を求め、総合的に評価するものとする。

2 提案の項目

(1) 三河湖観光センターに関する事項

ア 三河湖観光センターの供給体制に関する実績等

(ア)公共工事の受託実績

(イ)配置技術者の経験・資格及び公共工事の監理実績（現場代理人又は監理技術者の実績と資格保有状況）

- イ 三河湖観光センターの配置計画、平面計画、仕様に関する提案
 - (ア) 魅力的な空間づくりと集客機能の向上に資する提案となっているか
 - (イ) 近隣の民宿や飲食店、市内観光スポット等へ誘導する送客機能の向上に資する提案となっているか
 - (ウ) 誰もが利用しやすく、安全で快適に滞在できる計画になっているか
 - (エ) 駐車場台数等を増やす提案になっているか
 - (オ) 自然景観との調和、自然環境（風雨や積雪、凍結）に対応した設計、鳥害、虫害防止を想定した提案となっているか
 - (カ) イベント（WRC）の活用や地域内外事業者の事業機会創出、観光による交流促進を考慮した提案になっているか
 - ※WRCにおいて、三河湖観光センター北側の道路が使用されることが見込まれている。
 - (キ) 施設管理者の効率的な維持管理（清掃や修繕）に工夫のある提案となっているか
- ウ 事業実施計画等に対する提案
 - (ア) 引渡しまでの事故防止・安全対策等に関する取組
 - (イ) 地域材利用に関する取組（内装材等における地域材の魅力的な利用）
 - ※内装材等とは、床、壁、天井、ベンチ等に使用する仕上げ材のこと。地域材は、豊田市内で伐採され、豊田市産であることを木材認証制度等に基づく証明がされた木材を指すものとする。
 - (ウ) 豊田市内に事務所又は事業所を有する事業者の参画状況
- エ 三河湖観光センターの売買提案価格
 - 市に対する三河湖観光センターの売買価格を提案すること。本価格提案は、本事業において必要なすべての施設等の整備に関して算出するものとする（上限金額271,150,000円（消費税及び地方消費税込））。

第4 応募者の要件

1 共通事項

(1) 応募者

応募者は、第4の2の参加資格要件を満たす1者単独の事業者（以下「単独事業者」という。）又は複数の事業者（以下「構成員」という。）で構成される共同体（以下「グループ」という。）とし、グループで応募する場合は、応募その他の手続等を代表して行う事業者（以下「代表事業者」という。）を定めるものとする。

(2) 参加資格

単独事業者又はグループは、第4の2の参加資格要件を満たす者であること。

(3) グループの構成員

ア 応募書類の受付後は、原則として構成員の変更（減少及び追加を含む。）は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認める場合は、この限りでない

(代表事業者の変更を除く。)

イ 構成員は、本業務に係る提案を行う他のグループの構成員となることはできないものとする。

(4) その他

ア 関係法令に基づく業務又は営業の停止等の処分を受けている者は、応募者となることはできない。

イ 応募者が、応募書類の受付日以後に参加資格要件を欠くこととなった場合は、原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認める場合は、参加資格要件を欠く応募者の変更等(代表事業者の変更等を除く。)ができるものとし、当該変更等により参加資格要件を満たす場合には、引き続き応募者となることのできるものとする。

2 参加資格要件

(1) 単独事業者の場合

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項又は第2項の規定に該当する者でないこと。

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者ではないこと。

ウ 参加表明書の提出日から本事業の契約相手方の特定までの間、本市から入札参加停止又は入札参加保留の措置を受けていないこと。

エ 参加表明書の提出日から本事業の契約相手方の特定までの間、本市と豊田警察署の間で締結している「豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に規定する排除の対象となる法人等に該当する者でないこと。

オ 本事業に参加表明書を提出しようとする者の間に、別表3に定める資本関係や人的関係がないこと(資本関係又は人間関係に該当する者同士が辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、特に問題ない。)

カ 建設業法(昭和24年法律第100号)に基づく建設業の許可を受けている者であること。

キ 元請けとして50,000,000円(消費税及び地方消費税込)以上の新築工事の施工実績を有し、かつ当該工事の施工監理の実績を有する技術者を配置できる者であること。

(注1) 実績には、請負契約による工事、設計施工一体等やリース契約に附帯する施工実績を含むものとする。

(注2) 実績における延床面積の確認は建築基準法に基づく確認済証、検査済証又は建築工事届の写しの添付をもって行うものとする。

ク 建築士法(昭和25年法律第202号)に基づく一級建築士事務所の登録を受けている者であること(設計業務等について、同要件を満たす建築士事務所に委託す

る場合は、不要とする。)

ケ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく宅地建物取引業者の免許を有していること。

コ 公告日において税の滞納がないこと。

サ 令和4年度及び令和5年度の豊田市入札参加資格（工事）を有する者であること。当該資格を有しない者については、以下の書類を提出することで当資格を有する者とみなす。なお、当該書類は、公告日において発行日から3月以内のものとする（内容が鮮明であれば、写しも可とする。)

(ア) 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

(イ) 納税証明書（国税）（未納が無いことの証明）

(ウ) 納税証明書（愛知県税）（未納が無いことの証明）

(エ) 納税証明書（豊田市税）（未納が無いことの証明）

(注1) 豊田市内（愛知県内）に事業所が無い者等で納税証明書が受けられない場合は、「豊田市税（愛知県税）の納税義務がないことの申出書」（「様式集」に定める様式2-4②）

(2) グループの場合

ア 代表事業者を含む構成員は、第4の2(1)アからオ、コの要件を満たすこと。

イ 構成員のうち施工を担当する者は、第4の2(1)カ、キ及びサの要件を満たすこと。

ウ 構成員のうち建築設計、工事監理を担当する者は第4の2(1)クを満たすこと。

エ 構成員のうち1者は、第4の2(1)ケの要件を満たすこと。

第5 応募の手続

1 公募の方法

(1) 募集要領等の公表・配布

ア 公表：令和5年1月11日（水）

イ 公表・配布方法：豊田市ホームページで公表するとともに、豊田市役所地域振興部下山支所において配布する（実施要綱、事業者募集要領、様式集、事業者評価基準、基本協定書（案）、売買契約書（案）各1部）。

ウ 配布期間：令和5年1月11日（水）から同月31日（火）まで（土・日曜日、祝日を除く。）の午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで（以下「開庁日」という。)

(2) 参加表明・募集要領に関する質問

質問の受付及び回答は、以下のとおり行うものとする。

- ア 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、様式集に定める「様式1-1 参加表明に関する質問書」及び「様式1-2 募集要領等に関する質問書」に記入し、電子メールにて提出すること。
- イ 提出期間：令和5年1月11日（水）から同月25日（水）の開庁日まで
- ウ 提出先：豊田市役所地域振興部下山支所
E-mail：shimoyama-shisho@city.toyota.aichi.jp
- エ 回答：令和5年2月1日（水）に、豊田市ホームページにて公表する。
- オ その他：三河湖観光センター取得予定地の現地確認は適宜行う。現センター（本棟等）内部を確認したい場合は、市の担当窓口へ連絡すること（ただし、参加表明のあった事業者に限る。）。なお、この現地確認は、事前に連絡のあった事業者に対して日程調整した上で実施するものとする。

2 参加表明及び応募の方法

参加表明及び応募については、書類の正・副本（添付書類含む。）を作成するものとする。

(1) 参加表明

本事業に対する参加の表明は、以下のとおり行うものとする。

- ア 提出方法：様式集に定める様式2-1から様式2-11までに必要事項を記入し、正本として1部を用意し、持参又は簡易書留郵便により提出すること。
- イ 提出期間：令和5年2月2日（木）から同月9日（木）の開庁日まで
- ウ 提出先：豊田市役所地域振興部下山支所（豊田市大沼町越田和37番地1）
- エ 審査結果：参加表明資格の審査結果は、令和5年2月16日（木）以降、郵便の発送により通知する。

(2) 応募

応募者は、提案書等を以下により提出するものとする。

- ア 提出方法：様式集に定める様式3-1から様式3-7（正本1部、副本10部）まで並びに別記様式1（誓約書）及び別記様式2（見積書）（各1部）に必要事項を記入の上、持参により提出すること。
なお、様式3-1から様式3-7までは、Microsoft Word 及び Adobe PDF 形式による電子ファイルでも提出すること。
電子ファイルの提出はCD、DVD等の光ディスクを使用し、ウイルスチェックを実施した上で、盤面に事業者名（グループ名）を記載すること。
- イ 提出日時：令和5年3月28日（火） 午前9時から午後2時まで（正午から午後1時までを除く）
- ウ 提出先：豊田市役所地域振興部下山支所（豊田市大沼町越田和37番地1）

(3) 提出書類

応募者が作成・提出する応募書類は「提出書類説明書（様式集）第4 応募書類リスト」のとおりとする。

(4) 応募にあたっての留意事項

ア 募集要領の承諾

応募者は、本要領の記載内容を承諾した上で応募すること。

イ 費用負担等

応募書類の作成、提出等の応募に関し、必要な費用はすべて応募者の負担とする。

ウ 公正な執行

応募者は、公正に手続を執行しなければならない。なお、この執行が困難と認められる場合又はそのおそれがある場合には、当該応募者を参加させないことがある。また、後日不正な行為が判明した場合には、契約等を解除することがある。

エ 公募の中止・延期

公募が公正に実施することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない事由があるときは、公募の実施を延期し、又は取りやめることがある。

オ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

(ア) 応募資格がない者による応募

(イ) グループで応募する場合にあっては、代表事業者以外の者による応募

(ウ) 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募

(エ) 記名のない提案書による応募

(オ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募

(カ) 応募者及びその代理人により2以上の応募が行われた場合の全ての応募

(キ) その他募集に関する条件に違反した応募

(5) 提案書の取扱い

ア 著作権

本事業に関する提案書等の著作権は応募者に帰属する。ただし、選定事業者の提案書等の著作権は豊田市に帰属する。なお、事業者の選定に関する情報の公表及びその他市が必要と認めるときには、市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。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等を用いた事業手法、工事材料、施工・維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として当該提案を行った応募者が負うものとする。

ウ 市の提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

エ 応募書類等の変更の禁止

応募書類等の変更はできない。ただし、提案書における誤字、脱字等の修正については、この限りでない。

オ 使用する言語、単位及び時刻

本件公募に関し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、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

カ その他

市は豊田市情報公開条例（平成10年条例第34号）の規定に基づき、提出書類を公開することがある。

(6) 提案内容のヒアリング

ア 開催日 令和5年4月10日（月）

イ 開催場所 豊田市役所会議室（予定）又はZoomミーティング

ウ 備考

（ア）開催場所及び事業者別のヒアリングの時間等は、提案書等の提出後に通知する。

（イ）出席者は、提案内容の説明ができる者とする。

（ウ）ヒアリング時には、提案書以外の資料を配布することはできない。

（エ）プレゼンテーション及び質疑応答は、参加者名を伏せて行うので自己紹介は行わないこと。

3 選定事業者の決定

(1) 評価体制

市は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、選定委員会を設置し、別に定める事業者評価基準により、応募内容の評価を行う。

(2) 評価方法

本評価は、参加表明書提出時に市が行う参加資格評価のほか、資格要件、売買価格、提案により実施する。

ア 失格条件

応募者が、資格要件、売買価格、提案のいずれか1つ以上の要件を満たしていない場合は、失格とする。

イ 事業者の選定

市は、事業者ヒアリングを実施した後に採点を行い、総合評価点が最も高い者を選定事業者として選定し、選定事業者の次に総合評価点の高い者を次点者として1者選定する。ただし、応募が1者の場合又は選定事業者以外の事業者の本事業に係る提案が、市の期待する水準に達していないと判断した場合には次点者を選定しない。

なお、市は選定事業者との間で優先的に基本協定の合意に関する協議を行うものとし、選定事業者との協議が整わない場合に、次点の事業者と協議を行うものとする。

ウ 選定結果の公表

選定結果は、令和5年4月下旬に応募者に文書で通知し、併せて豊田市ホームページで公表する（電話等による問合せは不可）。

(3) その他

ア 市は、応募者が故意に選定委員に接触する等、不正行為を行ったと認めるに足りると判断した場合は、当該応募者を選定対象から除外する。

イ 本事業における事業者の選定過程において、応募者が無い、又はいずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業の実施が困難と判断した場合は、事業者を選定せず、その旨を速やかに公表する。

第6 その他

1 契約に関する事項

(1) 契約に関する協議

市は、提案内容に基づき選定事業者との協議を実施し、協議が調った後、事業の実施内容を明確にした上で、当該事業者との基本協定及び売買契約を締結するものとする。

(2) 基本協定の締結

基本協定は、選定事業者が決定し、事業内容の事前協議を行った後に締結する。

(3) 売買契約の締結

売買契約書の内容は、その締結前であれば提案内容に応じた文言修正を可能とする。

(4) 基本協定書、売買契約書の作成費用

契約内容の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等、作成に要する費用は選定事業者の負担とする。

2 リスクに関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業においては、市と選定事業者が様々なリスクを適正に分担し、事業の目的にかなう三河湖観光センターが供給されることを優先するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市及び選定事業者において予想されるリスクの内容並びに責任分担の考え方は、「別表4 主要リスク分担表」のとおりとする。

3 関係法令等

本業務の実施にあたって適用すべき基準及び条例等は以下のとおりとする。

- ・愛知県建築基準条例（昭和39年愛知県条例第49号）
- ・人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成6年愛知県条例第33号）
- ・自然公園法（昭和32年法律第161号）
- ・その他本事業に関連する法令、県及び市で定める条例、規則等

4 その他必要な事項

（1）議会の議決

本事業の実施に係る議案の豊田市議会への提出は、市と選定事業者による売買契約の締結前とする。なお、売買契約の議案が否決された場合、売買仮契約は解除し、市は提案時に提示された調査・設計に係る経費を事業者に支払うものとする。

（2）情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、豊田市ホームページ等により適宜提供する。

5 市の担当窓口

本事業に関する市の担当窓口は以下のとおりとする。

〒444-3242 豊田市大沼町越田和37番地1

豊田市役所 地域振興部 下山支所 地域振興担当（下山支所1階）

電 話 0565-90-2111（直通） F A X : 0565-90-3344

E-mail : shimoyama-shisho@city.toyota.aichi.jp

ホームページ：豊田市トップページから検索 「市政情報」→「市の組織」→
「地域振興部」→「下山支所」

調査業務等の内容

調査名	実施内容等	備考
ライフライン調査	<p>公表するライフライン関係資料（ホームページで公表）によるほか、必要に応じた調査を実施する。</p> <p>調査の結果、電柱等の支障移転等必要な調整事項を報告書として取りまとめ提出する。</p>	
地質調査 (任意)	<p>敷地の土質強度等を的確に把握し、三河湖観光センターの基礎構造設計を適切に行うため、必要に応じた調査を実施する。</p> <p>調査で得られた資料を基に、地質・土質を適切に解析し、報告書として取りまとめ提出する。</p>	
六価クロム 溶出試験 (必要な場合)	<p>地盤の改良を行う場合は、六価クロム溶出試験（及びタンクリーチング試験）を実施し、試験結果（計量証明書）を提出するものとする。</p> <p>なお、試験方法は、セメント及びセメント系固化材を使用した改良土等の六価クロム溶出試験要領によるものとする。</p>	

撤去対象の建物・工作物一覧

建物等の名称	構造・面積等	備考
本棟	構造：鉄骨造 建築年：昭和54年 延床面積：489.44 m ² 階数：1階 浄化槽：単独 小型 分離ばっ気方式 25人槽	
公衆便所	構造：木造 建築年：昭和54年 延床面積：19.87 m ² 階数：1階 浄化槽：合併 小型 分離嫌気ろ床担体流動方式 50人槽	
休憩所※1 (東屋・展望台)	構造：コンクリート製擬木を用いた展望台と東屋 延床面積：75 m ²	
倉庫※1	構造：不明 延床面積：25 m ²	
その他工作物※1	・屋外電灯(1基) ・擬木の円卓(5 m ² ×2)、丸椅子(8脚)の撤去 ・擬木柵(80m)、擬木のベンチ(2 m×5台) ・木製ブランコ(1台) ・看板(3基)	
浄化槽	本棟及び公衆便所(構造・面積等)記載の浄化槽	

※1 図面等の資料がないため、推定

※2 上記に記載にあるもののほか、事業者の提案により、市と協議して解体・撤去対象物を決定する

【別表2】

(参考資料) 三河湖観光センター設備等リスト

設備の項目		事業者が 工事取付 ○：必須 △：提案可	市が 別途対応	備考
トイレ	洋大便器	○		温水洗浄暖房便座
	紙巻器	○		
	手摺	○		
	小物置き、フック	○		
	ベビーキープ	○		男・女（大）各1以上
	おむつ交換台	○		
観光情報・ 休憩施設	設備	○		提案による（備付を想定）
	備品		○	提案をもとに市が設置
	自動販売機	△	○	提案を基に市が設置 （屋内に限定しない）
	自動施錠装置	○		ただし、協議して設置を決める
屋外	外灯	○		平面計画に基づき設置
	多目的広場用の電源 及び給排水設備	○		
照明	出入口	○		
	室内	○		
換気扇	公衆トイレ、 観光情報・休憩施設	○		観光情報・休憩施設においては必要に応じて
	換気扇カバー	○		
エアコン	観光情報・休憩施設	○		
消防設備	消防法上必要なもの	○		

【別表3】

資本関係又は人的関係について

<p>1 資本関係</p>	<p>(1) 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。（2）において同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。（2）において同じ。）の関係にある場合 (2) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合</p>
<p>2 人的関係</p>	<p>(1) 一方の会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の役員（同項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合。ただし、会社等の一方が民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。 ア 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。 （ア）会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役 （イ）会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役 （ウ）会社法第2条第15号に規定する社外取締役 （エ）会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役 イ 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役 ウ 会社法第575条第1項に規定する持分会社の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。） エ 組合の理事 オ その他業務を執行する者であって、アからエまでに掲げる者に準ずる者 (2) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下単に「管財人」という。）を現に兼ねている場合 (3) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合</p>
<p>3 その他プロポーザルの適正さが阻害されると認められる場合</p>	<p>組合（共同企業体を含む。）とその構成員が同一のプロポーザルに参加している場合。その他上記1又は2と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。</p>

【別表4】

主要リスク分担表

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない又は限定的に負担）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
1 共通	情報提供関連	募集要領等記載内容の誤り及び変更	○		
	契約関連	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		○	
	応募関連	応募費用に関するもの		○	
	制度関連	政治・行政	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		法制度	上記以外の法令の変更		○
			許認可	事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難	
		税制度	市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
			消費税の範囲変更や税率変更等	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○
			建物所有に関する税制の新設・変更等 （三河湖観光センター等の市への所有権移転前）		○
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更	○	
			上記以外の法人税の新設・変更等		○
	対外関連	住民対応	提案内容に係るもの		○
		第三者賠償	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題	工事等による騒音・振動・地盤沈下・地下水断絶、大気・水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行関連	市の債務不履行による中断・中止		○	
		事業者の債務不履行による中断・中止		○	
	不可抗力関連	天災、暴動等自然的又は人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△	
経済関連	資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保		○	
	金利	金利変動		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 三 河 湖 観 光 セ ン タ ー 建 設	発注者責任関連	要求水準の不備、変更による契約内容の変更	○	
		事業者の指示・判断の不備、契約内容の変更		○
	測量・調査関連	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		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	○	△
	設計変更関連	市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
	用地の確保関連	事業用地の確保に関するもの	○	
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク 関連	文化財に関するもの	○	
		土壌汚染に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) 関連	市の指示及び市の責めに帰すべき工期変更、引渡し の遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき工期の延長、引渡し の遅延		○
	建設コスト (工事費増大) 関 連	市の指示及び市の責めに帰すべき工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責めに帰すべき工事費の増大		○
	建設物価変動関連	建設物価の価格変動に関するもの		○
	工事監理関連	工事監理の不備によるもの		○
住民対応関連	建設に伴う周辺環境等の変化に係る苦情処理等		○	
警備関連	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅 延が生じたもの		○	
第三者使用関連	基本協定及び売買契約相手方の使用に関するもの		○	
要求水準未達成関 連	施設完成後、市による検査で発見された要求水準 の不適格・施工不良に関するもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 三 河 湖 観 光 セ ン タ ー 建 設	支払遅延・不能関連	三河湖観光センター整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設等損傷関連	引渡し前に工事目的物や材料等に生じた損傷		○
	瑕疵担保関連	瑕疵担保期間中に発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	工事の中止関連	市の指示による工事の中止	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○
安全管理関連	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
3 そ の 他	事業終了リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○