# 鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業
# 実施方針

令和８年９月 30 日

日光市

－ 目 次 －


第１　本事業の内容に関する事項..... 1
１　事業名称.....1
２　事業の対象となる公共施設等の種類.....1
３　公共施設等の管理者の名称.....1
４　本事業の背景及び目的.....1
５　本事業の概要.....2
６　事業方式.....2
７　事業期間.....2
８　事業期間終了時の施設性能.....2
９　本事業の業務範囲.....3
10　事業者の収入等.....4
11　事業スケジュール（予定）.....5
第２　民間事業者の募集及び選定に関する事項..... 6
１　事業者選定に関する基本的事項.....6
２　事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....6
３　応募者の備えるべき資格要件.....9
４　提案書類の取扱い..... 12
第３　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..... 13
１　責任分担に関する基本的な考え方..... 13
２　予想されるリスクと責任分担 ..... 13
３　物価変動等による各業務に係る対価の改定..... 13
４　市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング ..... 13
第４　公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項..... 14
１　立地条件..... 14
２　既存施設の解体工事 ..... 15
３　施設要件..... 15
第５　事業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..... 17
第６　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..... 18
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 ..... 18
２　その他の事由により事業の継続が困難となった場合..... 18
第７　法律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..... 19

１　法制上及び税制上の措置 ..... 19
２　財政上の措置 ..... 19
３　その他の支援に関する事項 ..... 19
第８　その他事業の実施に関する事項 ..... 20
１　本事業において使用する言語 ..... 20
２　議会の議決 ..... 20
３　応募に伴う費用負担 ..... 20
４　実施方針等に関する問合せ先 ..... 20

別紙１　リスク分担表（案）
別紙２　事業スキーム図

【添付資料】

| 資料番号 | 資料名称 |
|---|---|
| 様式１ | 実施方針等に関する説明会及び現地見学会　参加申込書 |
| 様式２ | 実施方針等に関する質問・意見書 |
| 様式３ | 実施方針等に関する個別対話　参加申込書兼質問書 |

**用語の定義**

| 用　語 | 定　義 |
|---|---|
| 本事業 | 鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業をいう。 |
| 本施設 | 本事業による整備及び維持管理の対象となる「鬼怒川温泉駅前複合施設（仮称）」であり、要求水準書、提案書、設計業務及び建設業務に係る契約に基づき、事業者が整備する建物、設備、工作物、付属機器、植栽等の全てをいう。 |
| 本施設等 | 本施設に加え、事業者が駅前広場に整備する大屋根（屋根付きイベント広場）をいう。 |
| 駅前広場 | 鬼怒川温泉駅前の広場をいう。 |
| 技術提案書 | 本事業の応募手続きにおいて応募者が市に提出する本事業の実施に係る技術的事項等を記載した提案書をいう。 |
| 事業契約 | 基本契約、設計施工一括契約、指定管理協定の総称をいう。 |
| 実施方針 | 本書「鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業　実施方針」をいう。 |
| 要求水準書（案） | 実施方針と併せて公表した「鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業　要求水準書（案）」をいう。 |
| 実施方針等 | 実施方針及び業務要求水準書（案）をいう。 |
| 募集要項等 | 今後公表予定である募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計施工一括契約書（案）、指定管理協定書（案）の総称をいう。 |
| 代表企業 | 応募者のうち、応募手続を行う企業をいう。 |
| 構成企業 | 応募者のうち、代表企業以外の企業をいう。 |
| 選定委員会 | 事業者選定に係る審査を行う「鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業　事業者選定委員会」をいう。 |

# 第１　本事業の内容に関する事項

## １　事業名称

鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業

## ２　事業の対象となる公共施設等の種類

温浴施設、飲食施設等の複合施設

## ３　公共施設等の管理者の名称

日光市長　瀬高　哲雄

## ４　本事業の背景及び目的

本事業は、基本計画に基づき、鬼怒川温泉駅前（以下「駅前」）エリアを総合的に捉え、駅前に位置する老朽化した藤原総合文化会館・藤原図書館等の既存施設が解体された敷地（跡地）に、必要とされる機能を整理・再編し、市民と観光客の双方が利用できる拠点となる複合施設を整備することで、賑わい創出と地域振興の実現を図るものである。

この複合施設は、公共機能だけでなく民間機能を組み合わせることが地域の賑わい創出に不可欠であると位置付け、集客効果が期待できる鬼怒川公園岩風呂の機能を駅前へ移設し、温浴機能、観光情報の発信、会議・コワーキング、飲食・小売などの多機能を組み込んだ「公共＋民間」の施設として、市民と観光客の双方を対象に、集客力の向上と憩い・交流の場の提供を目指すものである。

また、本事業は、公共サービスの提供に加え、民間事業者のノウハウを活用し、観光需要及び地域需要を取り込むことで、施設自体が持続的に収益を生み出し、長期にわたり安定運営されることを目指している。

このため、市は、事業者の提案による収益機会の創出や多様な料金制度、柔軟な営業形態、附帯事業の展開などを積極的に評価する方針である。

なお、本事業における施設整備・運営の基本的な考え方としては、ユニバーサルデザインに配慮した計画を策定し、事業趣旨がより良い形で実現されることを期待している。

## ５　本事業の概要

本事業の対象となる施設と導入する機能は以下のとおりとする。

| 整備する施設機能 | | | 設計・建設対象 | 維持管理・運営対象 |
|---|---|---|---|---|
| 本施設等 | 本施設 | 総合管理機能 | ○ | ○ |
| | | 温浴機能 | ○ | ○ |
| | | 民間機能 | ○ | ○ |
| | | 情報発信機能 | ○ | ○ |
| | | 集会機能 | ○ | ○ |
| | | その他機能 | ○ | ○ |
| | | 外構施設 | ○ | ○ |
| | 駅前広場機能 | | ○ | ― |
| 鬼怒川・川治温泉旅館協同組合事務所 | | | ―※ | ― |

※詳細は、要求水準書（案）を参照のこと。

## ６　事業方式

本事業は、PFI 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 11 年法律第 117 号）に準じて実施する事業であり、民間の企画力及び技術的能力を活用し、公共施設等の管理者である市と事業者が締結する本事業の実施に係る事業契約に従い、市が施設整備に係る資金調達を行い、事業者が本施設等の設計・建設等の業務及び本施設の維持管理・運営業務を遂行する、DBO（Design Build Operate）方式とする。

なお、本施設は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定に基づく公の施設として位置付けられ、運営に当たっては、事業者の選定後、本施設に関する設置管理条例（制定時期は未定）に基づき、地方自治法第 244 条の２第３項の規定に従い、事業者を指定管理者として指定する予定である。

## ７　事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和 27 年３月末日までとする。

## ８　事業期間終了時の施設性能

市は、事業期間終了後も本施設を継続して「公の施設」として供する予定である。事業者は、本施設の維持管理業務及び運営業務を適切に実施し、事業期間の終了時においても、要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引継ぎできるようにすること。

事業期間終了後の本施設の維持管理・運営委託を継続して実施するか否かは、事業期間が終了するまでに、市と事業者との協議により決定する。

## ９　本事業の業務範囲

事業者の業務範囲は以下のとおりとする。

### （１）設計業務

ア　事前調査業務
イ　設計業務（基本設計及び実施設計）
ウ　各種申請等業務

### （２）建設業務

ア　建設工事・工事監理業務（残置物の解体工事を含む）
イ　什器備品等の調達・設置業務
ウ　その他業務及び施設引渡し業務

### （３）維持管理業務

ア　建築物保守管理業務
イ　建築設備保守管理業務
ウ　什器備品等保守管理業務
エ　外構施設保守管理業務
オ　清掃業務
カ　廃棄物処理業務
キ　環境衛生管理業務
ク　駐車場管理業務
ケ　警備保安業務
コ　修繕業務

### （４）運営業務

ア　総合管理業務
イ　温浴機能提供業務
ウ　民間機能提供業務
エ　情報発信業務
オ　集会機能・その他機能運営業務
カ　自主事業（任意）
キ　開業準備業務

## 10　事業者の収入等

### （1） 市から得る収入

市は、設計施工一括契約に基づき、設計業務及び建設業務に係るサービス対価を事業者に支払う。

なお、維持管理業務及び運営業務については、温泉利用料及び駐車場使用料を基本とする独立採算制を想定している。

### （2） 本施設利用者から得る収入

市は、供用開始までの間に事業者を指定管理者に指定する予定である。これにより、事業者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

また、自主事業等に伴う売上収入も事業者の収入とする。

#### ア　利用料金収入

事業者は、本施設について、事業者が市の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。なお、本施設の一部機能は、使用料の対象とし、市の収入とする予定である。

#### イ　飲食サービス等に係る収入

事業者は、飲食サービス等の提供による売上を収入とすることができる。

#### ウ　自主事業に係る収入

事業者は、本施設を利用して自主事業（自販機、イベント開催等）を実施することができ、自主事業に係る売上を収入とすることができる。なお、自主事業に伴う人件費等の経費は事業者が負担するものとする。

### （3） 事業者の収益の還元

事業者は、市から得る収入及び本施設利用者から得る収入により収益が発生した場合は、その収益の一部を市に還元するものとする。還元方法は、募集要項等に示す。

### （4） 使用料等の負担

#### ア　土地及び建物の使用料

事業者は、本事業に係る土地及び建物を無償で使用できるものとする。

#### イ　利用者が支払う使用料

使用料を設定する機能については、事業者が市に代わって利用者が支払う使用料を徴収する。

### （５） 温泉水の使用

事業者は、本事業の運営に際し必要となる温泉水を無償で使用できるものとする。ただし、使用可能量は 49Ｌ/min を限度とする。

なお、温泉水の加温や水道水の利用を含む光熱水費は、事業者の負担とする。

## 11　事業スケジュール（予定）

本事業の実施スケジュールは、以下のとおりとする。

| 実施項目 | 実施日程、期間 |
|---|---|
| 基本協定の締結 | 令和９年４月上旬 |
| 仮契約の締結 | 令和９年５月 |
| 基本契約締結（市議会の議決） | 令和９年６月 |
| 設計・建設 | 事業契約締結日から令和 12 年１月 |
| 開業準備 | 開業前２カ月程度 |
| 供用開始 | 令和 12 年４月１日 |
| 維持管理・運営 | 供用開始日から令和 27 年３月 31 日まで |

# 第２　民間事業者の募集及び選定に関する事項

## １　事業者選定に関する基本的事項

### （１） 募集及び選定の方法

本事業では、設計、建設、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、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。従って、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、設計に関する能力、建設に関する能力、維持管理に関する能力、運営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して優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### （２） 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に示す。

**ア　参加資格審査**

応募者に対し、応募表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。

**イ　技術提案審査**

参加資格審査通過者に対し、技術提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

### （３） 選定委員会の設置

市は、市職員や市民等から構成される選定委員会を設置する。

選定委員会の詳細は、募集要項等に示す。

### （４） 募集の中止等

談合行為等の疑いがあるとき、不正又は不誠実な行為等により募集を公正に執行できないと認められるとき、又は応募者が無いときは、再募集又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

### （５） 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込めない場合、あるいはその他の事由により優先交渉権者を選定しない場合は、その旨を速やかに公表する。

## ２　事業者の募集及び選定の手順に関する事項

### （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のスケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

| 日　程 | 内　容 |
|---|---|
| 令和８年９月 30 日 | 実施方針等の公表 |
| 令和８年 10 月７日 | 実施方針等に関する説明会、現地見学会 |
| 令和８年 10 月９日 | 実施方針等に関する質問・意見の受付期限 |
| 令和８年 10 月 21 日 | 実施方針等に関する質問・意見の回答 |
| 令和８年 10 月 28 日 | 個別対話の申込期限 |
| 令和８年 11 月２日から<br>令和８年 11 月６日 | 個別対話の実施 |
| 令和８年 12 月 | 募集要項等の公表 |
| 令和９年１月 | 募集要項等に関する質問の受付期限 |
| 令和９年１月 | 募集要項等に関する質問の回答 |
| 令和９年１月 | 応募表明書、参加資格審査書類の受付 |
| 令和９年２月 | 参加資格確認結果の通知 |
| 令和９年３月 | 技術提案書の受付 |
| 令和９年３月 | プレゼンテーションの実施 |
| 令和９年４月 | 優先交渉権者の決定 |
| 令和９年４月 | 基本協定の締結 |
| 令和９年６月 | 基本契約の締結 |

**（２） 実施方針等に関する説明会、現地見学会**

本事業への参加を希望する者（法人に限る）に対し、実施方針等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり行う。

**ア　開催日及び開催場所**

**（ア） 説明会**

日　時：令和８年 10 月７日（水）10 時から 11 時まで

場　所：日光市役所　藤原庁舎

**（イ） 現地見学会**

日　時：令和８年 10 月７日（水）11 時から 12 時まで

集合場所：日光市役所　藤原庁舎

※説明会終了後、現地まで徒歩で移動することを想定している。原則として雨天決行とする。

**イ　申込方法**

「実施方針等に関する説明会及び現地見学会　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。電子メールの件名には「説明会参加申込／●●（●●は提出企業名）」とする。

**ウ　受付期間**

令和８年 10 月６日（火）午後５時まで

**エ　送付先**

第８　４に記載の問い合わせ先

**オ　その他**

（ア）実施方針等の公表資料は各自持参することとし、説明会会場での配布は行わない。

（イ）説明会での質問・意見等は受け付けない。

**（３）　実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答公表**

実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答を以下のとおり行う。

**ア　質問・意見の方法**

「実施方針等に関する質問・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。電子メールの件名には「実施方針等に関する質問・意見／●●（●●は提出企業名）」とする。なお、電子メール送信後、24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

**イ　受付期間**

令和８年 10 月８日（木）から令和８年 10 月９日（金）午後５時まで

**ウ　送付先**

第８　４に記載の問い合わせ先

**エ　質問・意見への回答公表**

質問・意見及びそれらに対する回答は、市ホームページにて公表する。

回答公表日：令和８年10月21日（水）

**（４）　個別対話の実施**

事業者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する参加希望事業者の理解を深め、市の意図と事業者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、個別対話の場を設ける。

**ア　開催日及び開催場所**

日　時：令和８年 11 月２日（月）から令和８年 11 月６日（金）まで

場　所：日光市役所　藤原消防署（日光市藤原鬼怒川温泉大原 1419-2）

※　詳細は参加申込者に対して個別に通知する。

**イ　申込方法**

「実施方針等に関する個別対話　参加申込書」（様式３）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「個別対話参加申込／●●（●

●は提出企業名)」とする。なお、電子メール送信後、24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

**ウ　受付期間**

令和８年 10 月 22 日（木）から令和８年 10 月 26 日（月）午後５時まで

**エ　送付先**

第８　４に記載の問い合わせ先

**（５）　募集要項等の公表**

市は、募集要項等を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールの詳細は、募集要項等の公表時に明らかにする。

## ３　応募者の備えるべき資格要件

応募者は、以下に掲げる要件を満たす者であること。

**（１）　応募者の構成**

**ア**　応募者は、設計、建設、維持管理及び運営を行う企業を含む複数の企業で構成するグループとする。

**イ**　応募者は、応募表明書及び参加資格審査書類の提出時に、構成企業の商号又は名称と、これらの者の担当業務（設計、建設、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。

**ウ**　応募者は、構成企業から代表企業を定めるとともに、当該代表企業が応募手続きを行うこと。

**エ**　応募表明書により参加の意思を表明した構成企業の変更は認めない。ただし、市がやむを得ない事情と判断した場合はこの限りではない。

**オ**　一つの応募者に参加した構成企業は、他の応募者の構成企業になることができない。

**（２）　応募者の参加資格要件（共通）**

**ア**　令和 7・8 年度日光市入札参加資格者名簿に登載されている者であること。なお、維持管理業務を行う者及び運営業務を行う者で未登載の者は、本事業の参加資格審査書類等の提出時に、日光市入札参加資格の審査申請書類を提出すること。

**イ**　業務別に以下の令和 9・10 年度日光市入札参加資格審査申請書類の提出を行った者であること。

〇設計業務を行う者及び建設業務を行う者

栃木県との共同受付を行う。

【共同受付期間】

・測量・建設コンサルタント業者（栃木県内・県外の業者）は、10 月 1 日（木）から 10 月 19 日（月）まで
・建設工事（栃木県内業者）は、10 月 19 日（月）から 11 月 6 日（金）まで
・建設工事（栃木県外業者）は、11 月 2 日（月）から 11 月 20 日（金）まで
※詳しい手続きや提出書類の詳細は、栃木県の公式ホームページを確認すること。

〇維持管理業務を行う者及び運営業務を行う者

令和 8 年 12 月頃に日光市のホームページに掲載される「令和 9・10 年度入札参加資格審査申請書類」の提出案内に従い、所定の書類を提出すること。

**ウ** 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

**エ** 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

### （3） 応募者の参加資格要件（業務別）

応募者は、本事業において行う業務について、以下の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者は、工事監理業務を行うことはできない。

#### ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が（ア）を満たし、（イ）については、少なくとも１者が満たすこと。

（ア） 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者であること。

（イ） 平成 27 年４月１日から令和８年３月 31 日までの間に、温浴施設又は地方公共団体発注で延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物の設計の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

#### イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が（ア）を満たし、（イ）については、少なくとも１者が満たすこと。

（ア） 日光市内に本社または本店を有し、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定に基づく建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

（イ） 平成 27 年４月１日から令和８年３月 31 日までの間に、温浴施設又は地方公共団体発注で延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物の施工の元請実績を有し、かつ築一式工事に係る監理技術者（監理技術者講習修了証を併せて有する者）を

専任で配置できること。なお、共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

**ウ　維持管理業務を行う者**

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は以下の要件を満たすこと。

（ア） 平成 27 年４月１日から令和８年３月 31 日までの間に、温浴施設又は公共建築物の３年以上の維持管理実績を有していること。

**エ　運営業務を行う者**

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は以下の要件を満たすこと。

（ア） 平成 27 年４月１日から令和８年３月 31 日までの間に、温浴施設の３年以上の運営実績を有していること。

**（４） 応募者の制限**

次のいずれかに該当する者は、応募者となることはできない。

**ア**　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者。

**イ**　応募表明書及び資格確認に必要な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た者

**ウ**　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく会社更生手続開始若しくは更正手続開始の申立てがなされている場合または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始若しくは再生手続開始の申立てをしている者（ただし、手続開始の決定を受けた者で、所定の手続に基づく再認定等を受けている場合を除く。）でないこと。

**エ**　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がなされている者。なお、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されている場合を含む。

**オ**　本事業に係るアドバイザリ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。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者は、以下のとおりである。

・株式会社あしぎん総合研究所
・株式会社日本コンサルタントグループ

カ　選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。

キ　最近１年間において法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。

## ４　提案書類の取扱い

### （１）　著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表及びその他、市が必要と認める場合は、応募者の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、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

# 第３　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　責任分担に関する基本的な考え方

市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

## ２　予想されるリスクと責任分担

市と事業者のリスク分担の考え方は、別紙１に示す「リスク分担表（案)」のとおりであるが、民間事業者からの意見を踏まえた上で、募集要項等のなかで改めて提示する。

## ３　物価変動等による各業務に係る対価の改定

現時点で市の想定する設計業務、建設業務に係るサービス対価改定の基準時点及び改定方法は以下のとおり。

また、サービス対価の改定に伴い当該対価の総額が一定の金額を超える場合、市は、要求水準や技術提案の一部変更のための協議を行うことがある。

なお、詳細な内容は募集要項等の公表時に提示する。

| サービス対価　種別 | 基準時点（予定） | 改定方法（予定） |
|---|---|---|
| 設計及び建設業務に係る対価 | 募集要項公表日 | 請求があった日を「基準日」とし、募集要項公表日の指数と比較して改定率を算定 |

## ４　市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

市は、事業者が実施する本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う。モニタリングの方法、内容等については、募集要項等で明示し、最終的には事業契約に定める。

市は、モニタリングの結果、要求水準を満たしていないと判断した場合には、是正または改善の要求やサービス対価の減額等の必要な措置を行うことができるものとする。

# 第４　公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

## １　立地条件

本施設等が立地する事業予定地の前提条件は、以下のとおり。

| 項　目 | | 本施設 | 駅前広場 |
|---|---|---|---|
| 所在 | | 鬼怒川温泉大原 1404-1 | 鬼怒川温泉大原 1397 の一部 |
| 面積 | | 4,122 ㎡程度(旅館組合事務所用地を含む) | 3,591 ㎡程度 |
| 現況（既存施設） | | ・藤原総合文化会館<br>・藤原図書館<br>・旅館組合事務所<br>※令和 10 年３月までに解体工事を行う予定 | ・イベント広場<br>・足湯<br>・転車台　等 |
| 地形の特徴 | | 解体後も既存施設の一部が残置され、東側敷地は道路レベルと同一に発生土による整地が行われる。一方で、西側敷地は、東側敷地から 2,300㎜ 下がって整地される予定。 | |
| 都市計画区域 | | 商業地域 | |
| 建ぺい率／容積率 | | 80％ ／ 400％ | |
| 斜線制限 | | 道路斜線：有 隣地斜線：有 北側斜線：無 | |
| 高さ制限 | | 建築基準法：絶対高さ制限なし<br>自然公園法：20m 以下の制限有り | |
| 日影規制 | | なし | |
| 防火地域 | | 防火地域指定 | |
| 地区計画 | | なし | |
| インフラ | 上水道 | 東側に排水管φ100㎜ あり。給水工事は市水道課と協議を行い、事業者負担にて工事を行うこと。 | |
| | 下水道 | 西側に下水管φ250㎜ あり。接続工事は市下水道課と協議を行い、事業者負担にて工事を行うこと。 | |
| | 温泉引湯管 | 北東側に引湯管φ40㎜ あり。接続工事は市維持管理課と協議を行い、事業者負担にて工事を行うこと。 | |
| | 電気 | 供給事業者へ確認、調整を行うこと。引込計画は提案による。 | |
| | ガス | 都市ガス供給エリアではない。供給事業者へ確認、調整を行 | |

| 項　目 | | 本施設 | 駅前広場 |
|---|---|---|---|
| | | うこと。引込計画は提案による。 | |
| | 通信 | 供給事業者へ確認、調整を行うこと。供給方法等は提案による。 | |
| 浸水想定区域 | | なし | |
| 盛土規制法 | | 宅地造成等工事規制区域 | |
| 自然公園法 | | ・日光国立公園第２種特別地域内の特例区域（鬼怒川）<br>・屋根形状は原則、切妻、寄棟、入母屋等の勾配屋根、勾配 2/10 以上<br>・屋根の色彩は原則、黒または焦げ茶色 | |
| 都市公園法 | | なし | 都市公園に指定されており建築面積に制限有り |
| 日光市中高層建築物指導要綱 | | 建物高さ 15mを超えるもの（商業地域） | |
| その他<br>建築関連法規 | | 建築基準法、消防法、都市計画法、バリアフリー法、省エネ法、栃木県ひとにやさしいまちづくり条例、その他建築関連法規を順守すること。 | |

## ２　既存施設の解体工事

事業敷地上の既存施設は、解体工事を実施する予定である。解体工事は令和９年３月に着手し、令和 10 年３月頃に完了となる予定である。

なお、解体工事終了後、一部の基礎や擁壁は残置される予定であり、当該残置物の解体撤去は本事業内で行うこととする。

令和９年３月から行う解体工事の想定及び本事業内で行う解体工事に関する詳細は、要求水準書（案）に示す。

## ３　施設要件

本施設の基本構成は以下のとおり。整備の基本的考え方、諸室の構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書（案）に示す。

| 機　能 | 諸室　等 |
|---|---|
| 総合管理機能 | 管理室、設備室 |
| 温浴機能 | 浴室、露天風呂、脱衣室　等 |
| 情報発信機能 | 貸しスペース |
| 集会機能 | 多目的室、多目的室用倉庫、イベント用厨房 |

| 機　能 | 諸室　等 |
| --- | --- |
| 民間機能 | 厨房、飲食サービス等スペース |
| 共用機能 | エントランス、風除室、受付、休憩スペース、トイレ・授乳室 |
| その他機能 | コワーキングスペース |
| 外構施設 | 屋根付多目的広場、駐車場、駐輪場、外灯、屋外サイン、屋外機器置き場等 |
| 駅前広場機能 | 大屋根（屋根付イベント広場） |

## 第５　事業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

事業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調わない場合には、事業契約に定める具体的措置を行うこととする。

また、各種契約等に関する紛争については、宇都宮地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

# 第６　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

事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行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・実施を求める。事業者が当該期間内に改善をすることができなかったときは、市は、事業契約を解約することができる。

## ２　その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

# 第７　法律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

事業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、それによることとする。

## ２　財政上の措置

事業者が事業を実施するに当たり、財政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努めるものとする。

## ３　その他の支援に関する事項

市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合は、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

# 第８　その他事業の実施に関する事項

## １　本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

## ２　議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案について、令和８年日光市議会第４回定例会（令和８年 12 月予定)に提出する予定であり、設計施工一括契約に関する議案について、令和９年日光市議会第２回定例会（令和９年６月予定）に提出する予定である。

## ３　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する。

## ４　実施方針等に関する問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

〒321-2595　栃木県日光市鬼怒川温泉大原 1406-2
日光市役所　観光経済部　藤原観光課
ＴＥＬ　　：0288-76-4111
ＦＡＸ　　：0288-76-1110
電子メール　：kankou-fujihara@city.nikko.lg.jp