

# 土肥温泉事業運営実施方針

令和6年6月14日

静岡県伊豆市（上下水道課）

## 目次

第1	はじめに	1
第2	特定事業の選定に関する事項	2
2-1	事業内容に関する事項	2
(1)	事業名称	2
(2)	公共施設等の管理者の名称	2
(3)	事業目的	2
(4)	事業内容	2
(5)	民間事業者の収入等	3
(6)	民間事業者が支払う運営対価	3
(7)	本施設の利用規則の策定	3
(8)	運営事業期間終了の取扱い	4
(9)	更新投資等の取扱い	4
(10)	事業スケジュール（予定）	5
(11)	事業に必要とされる根拠法令等	5
2-2	特定事業の選定に関する事項	5
(1)	特定事業の選定基準	5
(2)	選定結果の公表	5
第3	本事業にかかる民間事業者の選定に関する事項	6
3-1	民間事業者の選定に関する基本的事項	6
(1)	基本的な考え方	6
(2)	選定の方式	6
(3)	審査の方法	6
(4)	民間事業者を選定しない場合	6
3-2	民間事業者の選定の手順に関する事項	7
(1)	民間事業者の選定のスケジュール（予定）	7
(2)	参加資格を欠くに至った場合の取り扱い	7
第4	事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	7
4-1	基本的な考え方	8
4-2	想定されるリスクと責任分担	8
(1)	共通事項	9
(2)	契約締結前	9
(3)	契約締結後	10
(4)	事業終了時	10

4-3	モニタリング	11
(1)	モニタリングの内容	11
(2)	モニタリングの費用の負担	11
4-4	運営権の処分制限	11
第5	公共施設等の対象施設等に関する事項	12
5-1	本事業の対象施設	12
第6	公共施設等運営権実施契約に関する事項	12
6-1	公共施設等運営権実施契約に定める主な事項	12
6-2	疑義が生じた場合の措置	12
第7	本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	13
7-1	本事業の継続が困難となった場合の措置	13
(1)	民間事業者の事由による実施契約の解除	13
(2)	市の事由による実施契約の解除又は終了	13
(3)	不可抗力による実施契約の解除又は終了	14
7-2	その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	15
第8	法制上及び税制上の措置並びに財政上、金融上の支援に関する事項	15
8-1	法制上及び税制上の措置に関する事項	15
8-2	財政上及び金融上の支援に関する事項	15
8-3	その他の支援に関する事項	15

## 第1 はじめに

伊豆市は、土肥温泉運営事業（以下、「本事業」という）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政の連携（パートナーシップ）のもとで、本事業を効率的・効果的に推進するため、「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。）に基づく公共施設等運営事業として実施する。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、PFI法第5条第1項の規定及び並びに伊豆市土肥温泉事業の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（令和6年伊豆市条例第13号。以下「実施方針条例」という。）により実施方針を定め、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表する。

## 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

(1) 事業名称

土肥温泉運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

伊豆市長 菊地 豊

(3) 事業の目的

伊豆市土肥温泉事業は、土肥・小土肥・八木沢地区の温泉供給を行う事業として、市が運営を行ってきたもので、地域にとって「血液」ともいえる土肥温泉の安定的かつ持続的な運営と地域の活性化に寄与することを目的とする。

また、将来的には、土肥温泉の運営事業を基盤として、土肥地域の経済循環の創出、雇用の維持や地域活性化の実現にも貢献する役割を担っていくことを期待する。

(4) 事業内容

① 事業対象

本事業では、これまで市が所有・運営を行ってきた、土肥温泉事業に関わる施設・設備を対象として公共施設等運営権を設定する。

② 事業の方式

本事業は、PFI法に基づく公共施設等運営事業として実施する。

市は、PFI法に基づく本事業の公共施設等運営権者として民間事業者を選定し、市と選定された民間事業者(以下、「民間事業者」という。)は実施契約を締結し、民間事業者は当該契約に従って本事業を実施する。市は、議会の議決を経た上で民間事業者に運営権を設定する。

③ 期間等

本事業の契約期間は、市と民間事業者が実施契約を締結した日(以下「実施契約締結日」という。)から、30年間を事業期間とする。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から30年間とし、運

営権の存続期間は、終了年度の 5 年前より、市と民間事業者により協議を行い、契約終了後の対応について決定する。

民間事業者は、契約期間中、実施契約に定める業務を行うことができるものとする。

#### ④ 業務範囲

##### ア 運営

- a 温泉給湯業務
- b 温泉経営業務
- c 温泉活用業務

##### イ 維持管理・保全業務

- a 温泉施設保守管理業務
- b 温泉設備保守管理業務
- c 敷地等保守管理業務
- d 修繕工事業務

#### (5) 民間事業者の収入等

民間事業者は、実施方針条例第 5 条の規定に基づき、土肥温泉の利用料金の額を定めるものとする。民間事業者は、利用料金を収受し、その収入とすることができる。

#### (6) 民間事業者が支払う運営権対価

民間事業者が支払う運営権対価は、令和 12 年 3 月末日までの間は、無償とする。以降の運営権対価については、無償期間の収益及び費用を勘案して定めるものとする。

#### (7) 本施設の利用規則の策定

民間事業者は、土肥温泉の利用に係る、利用料金（金額、徴収方法等）や利用に係る制限等に関する利用規則（以下「利用規則」という。）を策定する。利用規則に定めるもののうち、民間事業者が市長と協議して定めるとされているものについては、あらかじめ、市の同意を得るものとする。

## (8) 運営事業期間終了時の取扱い

運営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とする。

### ① 運営権

本事業の終了日に、民間事業者に設定されている運営権は消滅する。

### ② 運営権設定対象施設

民間事業者は、運営事業期間終了時に、市又は市の指定する第三者に、運営権設定対象施設を引き渡すものとする。

### ③ 民間事業者の保有資産等

市又は市の指定する第三者は、本事業の実施のために民間事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。

なお、市の指定する第三者を公募により選定する場合は、当該第三者をして、当該保有資産等の一部又は全部を時価にて民間事業者から買い取らせることを公募の条件とする。

本事業の実施のために民間事業者が保有する資産等については、すべて民間事業者の責任により処分し、その費用を負担することとする。

### ④ 業務の引継ぎ

市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として運営事業期間の終了の1年前から行うこととし、民間事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担することとする。

市は、運営事業期間終了後の本施設の運営方針を検討したうえで、市以外の者に本施設の運営を行わせる場合には、運営事業期間終了の1年前までに、新たな民間事業者を選定する。

## (9) 更新投資等の取扱い

### ① 運営権設定対象施設

民間事業者は、運営権設定対象施設について、市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、更新投資を行うことができる。

民間事業者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市の所有物となり、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する。

### ② 民間事業者の保有資産等

民間事業者は、本事業の実施のために民間事業者が保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

## (10) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりとする。

民間事業者の選定手続	令和6年 6月
運営権設定にかかる議会議決	令和6年12月
実施契約の締結	令和7年 1月
運営権の設定	令和7年 4月1日
事業終了	令和37年3月末日

## (11) 事業に必要とされる根拠法令等

民間事業者は、本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守する。適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものに準拠するものとする。

## 2-2 特定事業の選定に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

市は、本事業を PFI 法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、民間事業者の選定等への影響に配慮しつつ、ホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表するものとする。

## 第3 本事業にかかる民間事業者の選定に関する事項

### 3-1 民間事業者の選定に関する基本的事項

#### (1) 基本的な考え方

土肥温泉運営事業については、土肥温泉経営改革方針及び計画に基づき、土肥地域に密着し温泉事業との関わりがある事業者を選定する方針に基づき、地域の温泉関連事業者が設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）に対して、随意契約により実施契約を締結することが当該事業の性質に照らし又はその目的を達成する上で妥当であるとする。

#### (2) 選定の方式

土肥温泉経営改革方針及び計画に示した基本的な方針に基づき、民間事業者の選定については、非公募とし、財務状況、温泉運営及び今後の事業計画並びに収支計画等の評価を行い、決定する。

#### (3) 審査の方法

市は、地域の温泉関連事業者から本事業にかかる今後の事業計画及び収支計画等についての資料提出を受け、これらの内容を総合的に評価する。

#### (4) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営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、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

### 3-2 民間事業者の選定の手順に関する事項

#### (1) 民間事業者の選定のスケジュール（予定）

民間事業者の選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行う。

実施方針等の公表	令和6年 6月
特定事業の選定	令和6年 6月
事業計画、収支計画等の提出	令和6年 8月
民間事業者の決定	令和6年10月
運営権設定に係る議会議決	令和6年12月
民間事業者との実施契約の締結	令和7年 3月末日
運営権の設定	令和7年 4月1日

#### (2) 実施方針等に関する対話

本事業の内容、契約条件等について、市及び SPC の相互理解を促進することを目的として対話を行う。

#### (3) 実施方針の変更

市は、実施方針等に関する対話の結果を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことができる。

変更を行った場合には、特定事業の選定までにホームページ等で速やかに公表する。

### 3-3 民間事業者との契約手続き等

#### (1) 契約手続

市は、民間事業者と協議を行い SPC 設立後、実施契約を締結する。

#### (2) 参加資格を欠くに至った場合の取り扱い

民間事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、民間事業者が運営資格を欠くに至った場合、市は民間事業者と実施契約の締結を取りやめる。

## 第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### 4-1 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として民間事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとする。

### 4-2 想定されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と民間事業者の責任分担は、その概略を以下リスク分担表のとおりとするが、詳細については、実施契約書(案)にて示すこととし、最終的に実施契約で規定する。

(1) 共通事項

リスクの種類	リスク内容	市	民
構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
許認可リスク	市の責めによる許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更リスク	全て		○
税制変更リスク	全て		○
住民対応リスク	民間事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成		○
環境リスク	民間事業者が行う維持管理・運営等の業務における環境の悪化		○
	市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
第三者賠償リスク	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
安全確保リスク	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	維持管理・運営のリスクをカバーする保険		○
物価変動リスク	全て		○
資金調達リスク	全て		○
不可抗力リスク	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスク内容	市	民
資料作成リスク	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
契約リスク	実施契約の未締結 ※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○
議会議決リスク	議会の不承認 ※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスク内容	市	民
維持管理・運営内容変更 リスク	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）維持管理費の変動		○
維持管理費の変動リス ク	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
光熱水費リスク	全て		○
需要リスク	本事業の需要に関するもの		○
施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外の要因によるもの		○
備品管理リスク	全て		○
修繕リスク	全て		○

(4) 事業終了時

リスクの種類	リスク内容	市	民
事業終了時の移管手続	施設の移管手続に伴う諸費用等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

### 4-3 モニタリング等

市は、民間事業者の実施する業務内容の確認及び民間事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

#### (1) モニタリングの内容

市は、民間事業者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、民間事業者の財務状況についても確認する。

民間事業者の実施する業務の水準が市の求める水準を下回ることが判明した場合には、市は業務内容の速やかな改善を求める。その場合、民間事業者は、市の改善要求に対し、自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担する。

#### (2) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにかかる費用は、市が負担する。ただし、伊豆市が要求する民間事業者が提出する資料等に要する費用については、民間事業者が負担する。

民間事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、民間事業者が負担する。

### 4-4 運営権の処分制限

民間事業者は、市の書面による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、市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は行えない。ただし、民間事業者は、PFI 法第 26 条第 2 項に基づく市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る。なお、市は、当該許可を行おうとするときは、PFI 法第 26 条第 4 項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経たうえでこれを行うこととする。

## 第5 公共施設等の対象施設等に関する事項

### 5-1 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は以下の通りとする。

土肥温泉施設

小土肥温泉施設

八木沢温泉施設

## 第6 公共施設等運営権実施契約に関する事項

### 6-1 公共施設等運営権実施契約に定める主な事項

- ①総則
- ②公共施設等運営権の設定
- ③維持管理・保全業務
- ④運營業務
- ⑤利用料金の設定及び收受等
- ⑥公共施設等運営権の処分
- ⑦契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑧契約の解除又は終了及び解除又は終了に伴う措置
- ⑨法令変更
- ⑩不可抗力

### 6-2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する民間事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、市と民間事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

## 第7 本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

### 7-1 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、実施契約を解除又は終了するものとする。この場合、民間事業者は、実施契約の定めるところにより、市又は市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、運営権設定施設及び本事業の実施のために民間事業者が保有する資産については、第2 2-1 の(8)に従うものとする。

#### (1) 民間事業者の事由による実施契約の解除

##### ① 解除事由

ア 市は、民間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時等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る。

イ 市は、民間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等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、民間事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めたうえで、民間事業者が当該期間内に修復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する。詳細は、実施契約に規定する。

##### ② 解除の効果

ア 市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

イ 民間事業者は、市に対し、実施契約に定める通り、市に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 民間事業者は、実施契約が解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

#### (2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

##### ① 解除又は終了の事由

ア 市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、民間事業者に対し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る。

イ 民間事業者は、市の責めに帰すべき事由により、一定期間市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は民間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る。

ウ 市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

② 解除又は終了の効果

ア 市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。また、市が本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する。

イ 市は、民間事業者に対し、民間事業者に生じた損害を賠償するものとする。ただし、民間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市の支払額からこれを控除する。

ウ 民間事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

ア 不可抗力を原因として伊豆市及び民間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、市は実施契約を解除する。

イ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

② 解除又は終了の効果

ア 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、民間事業者は、市の選択に従い、運営権の放棄又は市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市及び民間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こととする。

イ 民間事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

ウ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は当然に消滅する。

## **7-2 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、責任の所在による改善等の対応方法に従うこととする。

## **第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上、金融上の支援に関する事項**

### **8-1 法制上及び税制上の措置に関する事項**

民間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、それによるものとする。

### **8-2 財政上及び金融上の支援に関する事項**

民間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、市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### **8-3 その他の支援に関する事項**

市は、民間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する。