荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）
整備・運営事業

募集要項

（変更案）

令和４年８月●日

荒尾市

目　　次

１　募集要項の位置づけ 1
２　特定事業の概要 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）　事業目的 3
（５）　事業方式 3
（６）　施設の位置づけ 3
（７）　事業期間 3
（８）　事業範囲 4
（９）　公共施設等の概要 5
（１０）　事業者の収入 5
（１１）　市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング） 7
（１２）　事業の実施に必要と想定される根拠法令等 7
３　応募者の備えるべき参加資格要件 8
（１）　応募者の構成等 8
（２）　各業務を行う者の参加資格要件 8
（３）　参加資格確認基準日 11
（４）　参加資格の喪失 11
４　事業者の募集及び選定の手順に関する事項 13
（１）　事業者の募集及び選定のスケジュール（予定） 13
（２）　募集要項等に関する質問の受付 13
（３）　募集要項等に関する質問への回答 14
（４）　対話の実施 14
（５）　対話による共有認識事項の通知 15
（６）　参加資格審査の受付 15
（７）　参加資格審査結果の通知 16
（８）　資格審査結果への理由説明の受付 16
（９）　提案書類の受付 16
（１０）　ヒアリング 16
（１１）　提案価格の算定方法 17
（１２）　提案上限価格 17
（１３）　参加に関する留意事項 17
５　民間事業者の募集及び選定に関する事項 19
（１）　基本的な考え方 19
（２）　審査委員会の設置と評価 19
（３）　選定の方法 19

（４） 審査の方法 19
（５） 結果の通知及び公表 19
（６） 優先交渉権者を選定しない場合 19
（７） 客観的評価結果及び審査講評の公表 20
６ 事業契約に関する事項 21
（１） 基本協定の締結 21
（２） 事業者との事業契約の仮契約の締結 21
（３） 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結） 21
（４） 契約を締結しない場合 21
（５） 特別目的会社（ＳＰＣ）の設立等の要件 22
（６） 費用の負担 22
（７） 契約保証金 22
７ 事業実施に関する事項 23
（１） 誠実な事業の遂行 23
（２） 市による本事業の実施状況の確認 23
（３） 事業期間中の事業者と市の関わり 23
（４） 支払い手続き 23
８ その他 24
（１） 情報の提供 24
（２） 募集要項等に関する問合せ 24
別紙１ 提案価格の算定方法について 25
（１） サービス対価の構成 25
（２） サービス対価の算定方法 25
別紙２ サービス対価の支払方法 29
（１） 事業者の収入の考え方 29
（２） サービス対価の支払方法 29
（３） サービス対価の改定 30
（４） 消費税及び地方消費税による改定 33
別紙３ 本施設区分、事業範囲及び事業者の収入形態等について 34
別紙４ モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法 35
（１）モニタリングの基本的な考え方 35
（２）設計・建設・工事監理に関するモニタリング 35
（３）開業準備に関するモニタリング 36
（４）維持管理・運営に関するモニタリング 36
（５）事業終了時のモニタリング 40
（６）独立採算施設のモニタリング 41

募集要項で用いる用語を以下のとおり定義する。

用語	定義
市	荒尾市
本事業	荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業
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）をいう。
応募者	本事業の各業務に当たる企業等により構成される、本事業への応募企業又は応募グループをいう。
事業者	市と本事業の事業契約を締結する民間事業者
事業用地	本事業の事業対象範囲をいう。
本施設	本事業で整備する道の駅あらお（仮称）、荒尾市保健・福祉・子育て支援施設（仮称）、大屋根広場、駐車場、植栽、外構等を含む施設全体
保福子（ほふくこ）施設	荒尾市保健・福祉・子育て支援施設（仮称）の略称
直営施設	保福子施設のうち、以下が該当する。 行政事務施設等は、以下から構成される。 ・行政事務室※ ・保健機能（健診など） ・福祉機能（主に、荒尾市社会福祉協議会が業務を実施）
ＳＰＣ	特別目的会社。公募型プロポーザル方式によって、応募者の中から選定された優先交渉権者が、本事業の実施をすることのみを目的として設立する株式会社
構成員	応募者のうち、ＳＰＣに出資し、事業開始後、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企業
協力企業	応募者のうち、ＳＰＣに出資はせず、事業開始後、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企業
構成企業	構成員及び協力企業の総称
代表企業	応募者を代表する企業であり、ＳＰＣの最大出資比率の出資者

※：荒尾市及び社会福祉法人荒尾市社会福祉協議会が入居予定。

1　募集要項の位置づけ

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、市が「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、令和３年 11 月 22 日（令和４年●月●日付け一部変更）に特定事業として選定した本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本件プロポーザル」という。）を実施するに当たり、本事業及び本件プロポーザルに係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。令和３年 10 月 15 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本件プロポーザルの条件を構成せず、令和３年 12 月８日に公表された「実施方針・要求水準書（案）に関する質問・意見への回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料１　要求水準書

別添資料２　審査基準

別添資料３　様式集

別添資料４　基本協定書（案）

別添資料５　事業契約書（案）

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への回答」によることとする。

２　特定事業の概要

（１）事業名称

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業

（２）事業に供される公共施設の種類

<table>
<tr><th>施設区分</th><th colspan="2">機能</th><th>施設</th></tr>
<tr><td rowspan="18">道の駅</td><td rowspan="3">地域連携機能</td><td rowspan="2">物販機能</td><td>物産販売所（バックヤード含む）</td></tr>
<tr><td>加工施設【任意提案】</td></tr>
<tr><td>飲食機能</td><td>飲食施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">情報発信機能</td><td>地域情報発信施設</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">休憩機能</td><td>トイレ</td></tr>
<tr><td>ベビーコーナー</td></tr>
<tr><td>休憩スペース</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">防災機能</td><td>備蓄倉庫</td></tr>
<tr><td>自家発電施設</td></tr>
<tr><td>BCP 対策電源（市が調達・設置）</td></tr>
<tr><td>マンホールトイレ、貯水施設等</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">その他</td><td>事務室</td></tr>
<tr><td>会議室（主に施設運営者用）</td></tr>
<tr><td>エリアマネジメント事務室</td></tr>
<tr><td>交流空間</td><td colspan="2">交流機能</td><td>大屋根広場</td></tr>
<tr><td rowspan="16">保福子施設</td><td colspan="2">行政事務（直営施設）</td><td>行政事務室、会議室（主に行政事務用）</td></tr>
<tr><td colspan="2">保健機能（直営施設）</td><td>健診会場※、待合スペース※、印刷作業室、更衣室、倉庫、書庫スペース、洗濯室、検診車駐車スペース</td></tr>
<tr><td colspan="2">福祉機能（直営施設）</td><td>介護予防スペース※、貸室、コホート研究室、コホート展示室、書庫、倉庫、啓発コーナー</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">子育て機能</td><td>遊び場スペース</td></tr>
<tr><td>託児室（子ども図書スペース含む）</td></tr>
<tr><td>情報コーナー、ベビーコーナー</td></tr>
<tr><td>ベビーカー置き場</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">多世代交流機能</td><td>多目的スペース</td></tr>
<tr><td>調理室</td></tr>
<tr><td>飲食・休憩スペース</td></tr>
<tr><td>相談室（直営施設）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">その他</td><td>事務室兼利用窓口（道の駅事務室と一体化することや、事務室と利用窓口を分けることも可）</td></tr>
<tr><td>トイレ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">外構</td><td colspan="2" rowspan="2">休憩機能</td><td>駐車場</td></tr>
<tr><td>車中泊対応駐車スペース</td></tr>
</table>

※印のある施設については、多目的スペースを一時的に活用する。詳細は、要求水準書に示す。

（３）公共施設等の管理者の名称

荒尾市長　浅田 敏彦

（４）事業目的

市では、廃止した競馬場の跡地を有効活用して、中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地「南新地地区」を新たな都市機能誘導の重点地区として、平成 28 年度から約 34.5ha の土地区画整理事業を推進している。令和元年８月には、「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」をコンセプトとする「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」を策定し、子どもから高齢者まで全ての人々が、心豊かに健康で快適に過ごせる居住環境・交流環境を創出するために必要な手段や機能を定めた。その中では、地区に整備を計画する「道の駅」や「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」との連携や民間事業者の誘導、多世代の健康と観光を軸とした「荒尾ならではのウェルネス拠点」を目指すこととしている。これを受けて、令和元年度から３年度にかけて、「道の駅」と「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」それぞれについて、基本構想及び基本計画を策定したところである。

本事業は、両基本計画で策定した内容の実現に向けて、「道の駅あらお（仮称）」（以下「道の駅」という。）及び「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」（以下「保福子施設」という。）の一体的な整備及び維持管理・運営について、民間事業者の有する資金やノウハウを活用し、効率的及び効果的な事業実施を図ることを目的として、ＰＦＩ事業として実施するものである。

（５）事業方式

本事業は、ＰＦＩ法に基づき実施するものとし、対象施設ごとの事業方式を以下に示す。

事業方式	内容
ＢＴＯ方式 （Build Transfer Operate）	事業者は、本施設について、設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運営業務を実施する。 なお、保福子施設のうち行政事務室等（以下「直営施設」という。）については、事業者による運営業務の対象外とする。

（６）施設の位置づけ

市は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の２第１項の規定に基づき、公の施設の設置及び管理に関する事項を条例（以下「設置管理条例」という。）で定めた上で、本施設を「公の施設」として設置する。また市は、開業までの間に、事業者を開業準備期間中及び維持管理・運営期間中の指定管理者として指定する予定である。

（７）事業期間

事業者は、本施設の開業日に間に合うように施設整備及び開業準備を計画すること。開業までの設計・建設期間及び開業準備期間は、事業者の提案に委ねる。

事業者の提案により、令和８年９月よりも前に開業することは可能である。ただし、開業時期の前倒しに伴い発生する追加費用を市は負担しない。また、開業時期を前倒しした場合でも、事業の終了は令和 23 年９月末日までとする。

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和５（2023）年 10 月
事業契約の仮契約締結	令和５（2023）年 11 月

項目	実施時期・期間
事業契約に係る議会の議決	令和５（2023）年 12 月
事業契約（本契約）の締結	令和５（2023）年 12 月
設計・建設期間	令和６（2024）年１月から本施設の引渡し日まで
本施設の引渡し日 （所有権の移転）	開業準備期間開始前まで
開業準備期間	本施設の引渡しから開業日まで
開業日	令和８（2026）年９月
維持管理・運営期間	開業日から令和 23（2041）年９月末日

（８）事業範囲

ア　統括管理業務

（ア）統括マネジメント業務

（イ）予算・決算業務

（ウ）書類等の管理及び記録の作成業務

（エ）事業評価業務

イ　設計業務

ウ　建設業務・工事監理業務

エ　開業準備業務

（ア）維持管理・運営体制の確立業務

（イ）開業前の広報活動及び予約受付業務

（ウ）開館式典、内覧会等の実施業務

（エ）開業準備期間中の維持管理業務

オ　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）備品等保守管理業務

（エ）外構等保守管理業務

（オ）環境衛生管理業務

（カ）清掃業務

（キ）備蓄倉庫管理業務

（ク）警備業務

（ケ）修繕・更新業務

カ　運営業務

（ア）道の駅

a　地域連携業務

b　情報発信業務

c　関係団体連携業務

（イ）交流空間

a　賑わい交流事業

（ウ）保福子施設

a　遊び場スペース運営業務

b　保護者交流及びネットワーク化促進業務

c　託児室及び子ども図書スペース運営業務

d　関係団体連携業務

キ　その他

（ア）エリアマネジメント活動連携業務

（イ）スマートシティ関連業務

（ウ）広報業務

（エ）安全管理業務

（オ）自動販売機管理業務

（カ）総務業務

（キ）関係者協議会開催業務

（ク）自主事業（その他、本施設を活用した各種講座、教室、イベント等、事業者が独立採算にて実施する業務）

（９）公共施設等の概要

ア　敷地条件（本事業の事業用地）

項目	内容
所在地	荒尾市大島
用途地域	近隣商業地域
敷地面積	20,000 ㎡～最大約 23,000 ㎡（対象地の街区全体）の範囲内で、事業者が提案する敷地面積
建蔽率	80％
容積率	200％
防火指定	なし（ただし、建築基準法第 22 条第１項の規定により指定した区域に含まれ、建築物の屋根や外壁に防火上の措置が必要。）
高度地区	なし
埋蔵文化財	包蔵地域外

※事業者が本事業用地として活用しない敷地については、市が管理を行う。

イ　施設構成

２．（２）を参照すること。

（１０）事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。詳細については別紙１「提案価格の算定方法について」及び別紙２「サービス対価の支払方法」を参照すること。

ア　設計及び建設業務の対価

市は、事業者が実施する設計及び建設業務に係る対価について、市への所有権移転後、

事業期間終了までの間、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり、割賦方式により事業者に支払う。

なお市は、設計及び建設業務の対価の一部について国の交付金及び地方債の活用を予定しており、これらが活用できる場合については、別紙１「提案価格の算定方法について」に示すサービス対価Ａとして、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

イ　開業準備業務に係る対価

市は、事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者に支払う。

ウ　維持管理及び運営業務に係る対価

市は、事業者が実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者に支払う。

エ　その他の収入

(ア) 利用料金収入

市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法 244 条の２の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設の利用者からの利用料を収入とすることができる。

(イ) 独立採算事業による運営収入

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務（道の駅のうち、物産販売所、飲食機能、加工施設（任意提案）、飲食施設。以下同じ。）に係る売上は、事業者の収入とすることができる。

なお、事業者の提案により加工施設の設置・運営及び出荷者協議会の設立・運営を実施する場合は、設置から運営（又は設立から運営）を含めて独立採算事業として実施すること。

オ　使用料の負担

事業者は、独立採算事業を実施するに当たり、事業契約においてあらかじめ定める額を、施設使用料として、市に対して支払うものとする。

カ　光熱水費の負担

本施設の光熱水費は、事業者が独立採算事業として実施する業務については、全て事業者が支払うものとする。

それ以外の施設に係る光熱水費は、直営施設を除いて、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理及び運営業務に係る対価として、維持管理・運営期間にわたり事業者に支払う。

本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、光熱水費の削減をできる限り図るように業務を実施すること。

キ　自主事業による収入及び負担

事業者は、本施設及び事業用地を有効活用した自主事業を、独立採算として、本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができる。

なお、自主事業の実施に必要な経費や光熱水費等は、全て事業者の負担とする。

本施設の区分、業務範囲及び事業者の収入形態等を別紙３「本施設区分、事業範囲及び事業者の収入形態等について」に示す。

（１１）市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

市は、本事業の実施状況の確認（以下「モニタリング」という。）を行い、事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行なうことがある。

モニタリング方法及びサービス対価の減額方法については、別紙４「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」によるものとする。

（１２）事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たって、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、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

３　応募者の備えるべき参加資格要件

（１）応募者の構成等

ア　応募者の構成

（ア）応募者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、これら以外のその他の業務に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下「応募者」という。）とすること。

（イ）応募者は、ＳＰＣに出資する企業でＳＰＣから直接業務を請け負う構成員と、ＳＰＣに出資しない企業でＳＰＣから直接業務を請け負う協力企業で構成すること。応募者は、構成員のみとすることも可能とする。

（ウ）構成員及び協力企業は、ＳＰＣから請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

イ　構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、参加資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。又、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が参加資格審査の申請及び応募手続きを行うこと。

ウ　複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

※「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の２分の１を超える議決権を有し、又はその出資の総額の２分の１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う。以下同じ。

エ　複数提案の禁止

応募者の構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の応募者の構成員及び協力企業になることができない。

（２）各業務を行う者の参加資格要件

ア　応募者の制限

次に該当する者は、応募者の構成企業となることはできない。

(ア) 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ない者。

(イ) 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ない者。

(ウ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４第２項の規定に該当する者。

(エ) 荒尾市競争入札参加資格者指名停止等措置要綱（平成７年告示第 37 号）に基づく指名停止期間中の者。

(オ) 荒尾市契約等における暴力団等排除に関する措置要綱（平成 24 年告示第 36 号）第３条の規定に基づく排除措置等を受けている者。

(カ) 国税及び地方税を滞納している者。

(キ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。）であること。

(ク) ＰＦＩ法第９条に示される欠格事由に該当する者。

(ケ) 荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）ＰＦＩ事業等審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員、委員の配偶者又は委員の３親等以内の親族が役員を務め、又は当該法人の発行済株式総数の２分の１以上の株式を有し、若しくはその出資の総額の２分の１以上の出資をしている法人。

(コ) （ケ）に掲げる法人が２分の１を超える議決権を有し、又は２分の１を超える出資をしている法人。

(サ) 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。

・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

イ　応募者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理、運営ほかその他の各業務に当たる者は、上記アの要件の他に、それぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計企業

設計企業は構成員又は協力企業とし、ａからｃまでの要件を全て満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を単独で全て満たし、他の者はａの要件を満たすこと。

ａ　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。

ｂ　平成 23（2011）年４月１日以降に完了したもので、延べ面積 2,000 ㎡以上の施設に係る実施設計の元請実績を有していること。

ｃ　設計企業と、参加資格確認基準日から起算して過去３か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置すること。なお、原則として管理技術者の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、管理技術者を変更することができる。

（イ）建設企業

建設企業は、ａからｄまでの要件を全て満たすこと。本業務を複数の者で行なう場合は、少なくとも１者は次の要件を単独で全て満たす構成員とし、他の者はａの要件を満たす構成員又は協力企業とすること。

ａ　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定に基づく工事業について、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ること。

ｂ　審査基準日が参加資格確認基準日に直近の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における建築一式工事の総合評定値が 800 点以上であること。

ｃ　平成 23（2011）年４月１日以降に完了したもので、延べ面積 2,000 ㎡以上の施設に係る施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、構成員数が２社の場合は 30％以上の出資比率の場合、構成員数が３社の場合は 20％以上の出資比率がある場合のものに限る。

ｄ　建設企業と、参加資格確認基準日から起算して過去３か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある、建設業法第 26 条第２項に規定する監理技術者を専任で配置すること。なお、原則として監理技術者等の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、監理技術者等を変更することができる。

（ウ）工事監理企業

工事監理企業は構成員又は協力企業とし、ａからｃまでの要件を全て満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者は次の要件を単独で全て満たし、他の者はａの要件を満たすこと。

ａ　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。

ｂ　平成 23（2011）年４月１日以降に完了したもので、延べ面積 2,000 ㎡以上の施設に係る工事監理の元請実績を有していること。

ｃ　工事監理計企業と、参加資格確認基準日から起算して過去３か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置すること。なお、原則として管理技術者の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、管理技術者を変更することができる。

（エ）維持管理企業

維持管理企業は構成員又は協力企業とし、本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも１者はａの要件を満たすこと。

ａ　平成 23（2011）年４月１日以降に、施設の維持管理業務（建築物保守管理業務又は建築設備保守管理業務）に係る１年以上の維持管理の実績を有していること。

（オ）運営企業

運営企業は構成員とし、ａからｂまでの要件を全て満たすこと。本業務を複数の者で行なう場合は、２者でａ、ｂそれぞれを満たす構成員か、もしくは１者でａ及びｂを単独で全て満たす構成員とすること。他の者は、構成員又は協力企業とすること。

ａ　平成 18（2006）年４月１日以降に、道の駅、物販施設、飲食施設、その他商業施設、

観光施設のいずれかにおける１年以上の運営の実績を有していること。

b　平成 18（2006）年４月１日以降に、公共施設又は商業施設等での屋内遊び場（遊具が設置されており、幼児・児童の遊びの支援を目的としたもの）に係る１年以上の運営の実績を有していること。

（カ）その他の業務

上記（ア）から（オ）の業務に当たらない者が参加する場合は、その他の業務に当たる者として参加するものとする。その他の業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有することを要件とする。

（３）参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は参加資格審査受付日とする。

（４）参加資格の喪失

参加資格確認後、応募者の構成員又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、参加資格の喪失に対して、市は費用負担その他一切の責任を負わないものとする。

又、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア　参加資格を有する者であることの確認を受けた日から提案書類受付日までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

（イ）代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代わる場合は、提案書類を提出することができる。参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認める。

イ　提案書類受付日から優先交渉権者の決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募者を失格とし、当該応募者は審査対象から除外する。

（イ）代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代わる場合は、審査対象とする。参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認める。

ウ　参加資格を喪失した企業の取扱い

ア及びイのいずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む。）が拠出しなければならないものとする。

４　事業者の募集及び選定の手順に関する事項

（１）事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）の公表）	令和４年　８月●日（●）
募集要項等に関する質問及び対話議題（第１回）の受付	令和４年 11 月●日（●） ～同月●日（●）
第１回対話の実施	令和４年 11 月●日（●） ※予備日：同月●日（●）
募集要項に関する質問への回答及び対話議題に対する共通認識事項（第１回）の公表	令和４年 12 月●日（●）
参加資格審査の受付	令和５年　１月●日（●） ～同月●日（●）
参加資格審査結果の通知	令和５年　２月●日（●）以降
募集要項等に関する質問及び対話議題（第２回）の受付	令和５年　３月●日（●） ～同月●日（●）
第２回対話の実施	令和５年　３月●日（●） ※予備日：同月●日（●）
募集要項に関する質問への回答及び対話議題に対する共通認識事項（第２回）の公表	令和５年４月●日（●）
提案書類の受付	令和５年　４月●日（●） ～同年６月●日（●）
優先交渉権者の決定及び公表	令和５年９月下旬頃
基本協定の締結	令和５年 10 月
客観的評価結果及び審査講評	令和５年 11 月
事業契約の仮契約締結	令和５年 11 月
事業契約に係る議会の議決及び本契約の締結	令和５年 12 月

（２）募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問の受付は、次の手順により行う。

ア　質問の方法

質問は、別添資料３「様式集」様式 1-1～1-6「募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には必ず「募集要項等に関する質問書」と記載すること。

また、提出者は電話により、受信の確認を行うこと。ただし、受付時間は市役所開庁日の９時から 17 時までに限る。

なお、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

イ　受付期間

第１回質問の受付　令和４年 11 月●日（●）～同月●日（●）午後３時まで

第２回質問の受付　令和５年３月●日（●）～同月●日（●）午後３時まで

ウ　送付先

８（２）に示す問合せ先

（３）募集要項等に関する質問への回答

ア　募集要項等に関する質問への回答公表

募集要項等に関する質問への回答は市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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があると考えられるものは、公表しない場合がある。

イ　回答公表日

第１回質問への回答　令和４年 12 月●日（●）

第２回質問への回答　令和５年４月●日（●）

（４）対話の実施

ア　対話の目的

市は、応募者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

イ　対話参加者

第１回　本事業への応募を希望する者。なお、複数の企業で構成されるグループによる参加表明を予定している場合は、複数者で参加することも可能とする。また、対話への参加は任意とする。

第２回　参加資格審査通過者。

ウ　申込の方法及び対話議題の受付

別添資料３「様式集」様式 1-7「個別対話参加申込書」及び様式 1-8「対話議題申請書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には必ず「個別対話申込」と記載すること。

また、提出者は電話により、受信の確認を行うこと。ただし、受付時間は市役所開庁日の９時から 17 時までに限る。

なお、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

エ　受付期間

第１回質問の受付　令和４年 11 月●日（●）～同月●日（●）午後３時まで

第２回質問の受付　令和５年３月●日（●）～同月●日（●）午後３時まで

オ　送付先

８（２）に示す問合せ先

カ　対話実施日

第１回　令和４年 11 月●日（●）※予備日：同月●日（●）

第２回　令和５年　３月●日（●）※予備日：同月●日（●）

※詳細は、対話申込者に個別に通知する。

キ　対話時の留意事項

対話議題は提案内容に関わる内容を中心とし、様式集への記載方法等の単純な質疑については可能な限り「募集要項等に対する質問」で行うこと。

対話にあたり、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする。

対話の詳細は、申込者に対して個別に「対話実施要領」を配布するため、当該実施要領を確認すること。

（５）対話による共有認識事項の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項として、対話を行った全応募者に通知の上、市ホームページにて公表する。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては通知・公表しない。

ア　回答公表日

第１回対話議題に関する共通認識事項の公表　令和４年 12 月●日（●）

第２回対話議題に関する共通認識事項の公表　令和５年　４月●日（●）

（６）参加資格審査の受付

本事業への参加を希望する者は、参加資格審査に関する提出書類を次のとおり提出し、市の確認を受けなければならない。

ア　提出書類

別添資料３「様式集」に示すとおりとする。

イ　提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

ウ　受付期間

令和５年１月●日（●）～同月●日（●）午後３時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

エ　提出場所

８（２）に示す問合せ先

（７）参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、参加資格審査の確認申請を行った応募者の代表企業に対して、令和５年２月●日（●）以降に書面により通知する。

（８）資格審査結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求めることができる。

ア　提出書類

様式は自由とする。（ただし、代表企業の代表者印を要する。）

イ　提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

ウ　提出期限

令和５年２月●日（●）午後３時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

エ　提出場所

８（２）に示す問合せ先

オ　理由説明への回答

市は説明を求められた場合、令和５年２月●日（●）までに説明を求めた参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

（９）提案書類の受付

参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類を次のとおり提出すること。

ア　提出日時

令和５年４月●日（●）～同年６月●日（●）午後３時まで

イ　提出場所

８（２）に示す問合せ先

ウ　提出書類の作成方法等

別添資料３「様式集」に示すとおりとする。

エ　提出方法

持参によるものとする。

（１０）ヒアリング

提案書類審査に当たって、応募者に対するヒアリングを実施する。実施する場合の実施時期は令和５年８月下旬から９月上旬頃を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、提案書類を提出した代表企業に通知する。

（１１）提案価格の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。提案価格の算定方法等については別紙１「提案価格の算定方法について」及び別紙２「サービス対価の支払方法」を参照すること。

（１２）提案上限価格

本事業の提案上限価格は以下のとおりである。

4,866,241,000 円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

（１３）参加に関する留意事項

ア　公正な募集の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

（ア）参加に当たって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。

（イ）参加に当たって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と価格及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に価格及び提案内容等を定めなければならない。

（ウ）応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

（エ）応募者やそれと同一と判断される企業・団体等が、優先交渉権者の決定及び公表前までに、審査委員会の委員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

又、本公募に関係する市職員及び３（２）ア（サ）に示すアドバイザリー業務等の受託者に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合も、同様に失格とする。

イ　参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

ウ　提案書類作成要領

提案書類を作成するに当たっては、別添資料３「様式集」に示す指示に従うこと。

エ　募集のとりやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させない、又は募集を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

オ　応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、参加を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、別添資料３「様式集」様式2-13「辞退届」を８（２）に示す問合せ先まで提出すること。

カ　応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とする。

（ア）参加資格のない者のした応募

（イ）同一人がした２以上の応募

（ウ）応募者が協定していた応募

（エ）（ア）～（ウ）のほか、応募条件に違反した応募

キ　提出書類の取り扱い

（ア）著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、以下の場合、市は事前に事業者と協議の上、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

a　事業者選定過程等の説明を目的とする場合

b　荒尾市情報公開条例（平成 13 年条例第 17 号）第６条に基づく開示請求に対し同条例第 14 条の規定に基づき、当該提案書の全部又は一部を開示する場合

c　その他、市が本事業において公表などを必要と認める場合。

（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、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

５　民間事業者の募集及び選定に関する事項

（１）基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計能力、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

（２）審査委員会の設置と評価

市は、学識経験者及び市職員等から構成される「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）ＰＦＩ事業等審査委員会（荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）ＰＦＩ事業等審査委員会条例（令和３年条例第 11 号）に基づく。）」を設置する。

審査委員会は以下の委員で構成される。なお、委員会は非公開とする。

委員名	所属・役職等
田中　尚人	熊本大学　熊本創生推進機構　准教授
橋本　眞奈美	九州看護福祉大学　社会福祉学科　准教授
髙木　洋一	荒尾商工会議所　会頭
立石　和裕	立石公認会計事務所　公認会計士
片山　貴友	荒尾市　保健福祉部長
北原　伸二	荒尾市　産業建設部長

（３）選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

（４）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。

（ア）参加資格審査

参加資格審査申請時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

（イ）提案審査

別添資料２「審査基準」に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。

（５）結果の通知及び公表

優先交渉権者の決定結果は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

（６）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市が判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、市はその旨を速やかに公表する。

（７）客観的評価結果及び審査講評の公表

市は、ＰＦＩ法第 11 条第１項の規定に基づき、事業者選定における客観的な評価の結果を公表する。あわせて、審査委員会による審査結果及び審査講評を公表する。

６　事業契約に関する事項

（１）基本協定の締結

市と優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。優先交渉権者は、基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに本事業を実施する特別目的会社（ＳＰＣ）を設立する。

（２）事業者との事業契約の仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて優先交渉権者が設立した特別目的会社（ＳＰＣ）と本事業についての事業契約の仮契約を締結する。

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約の仮契約締結までの間、優先交渉権者が基本協定を締結しない、若しくは優先交渉権者が特別目的会社（ＳＰＣ）を設立しない場合、優先交渉権者が設立した特別目的会社（ＳＰＣ）が事業契約の仮契約を締結しない場合には、公募型プロポーザル方式の総合評価における次点の応募者と事業契約の仮契約締結の手続きを行う場合がある。

（３）事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

事業契約の仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

（４）契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合は、下記の取り扱いとする。なお、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格要件を喪失することにより、市が当該優先交渉権者と基本協定又は事業契約を締結しない場合、市は当該優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ア　代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者を失格とし、次点の応募者を優先交渉権者とする。

イ　代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を喪失した場合

当該応募者を失格とし、次順位応募者を優先交渉権者とする場合がある。ただし、参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代替し、市が契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

又、参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、市が契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、構成員又は協力企業の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格審査基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

なお、上記いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は応募者か

ら除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む。）が拠出しなければならないものとする。

（５）特別目的会社（ＳＰＣ）の設立等の要件

優先交渉権者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するに当たり妥当な資本金を持った特別目的会社（ＳＰＣ）を荒尾市内に設立すること。又、応募者の構成員によるＳＰＣへの出資比率が 50%を超えるとともに、構成員の議決権割合を 100%とすること。なお、代表企業のＳＰＣへの出資比率は出資者中最大とすること。

全ての出資者は、事業契約が終了するまでＳＰＣの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

（６）費用の負担

契約書の作成に係る応募者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、応募者又は事業者の負担とする。

（７）契約保証金

事業者は、市に対し、「施設整備業務」に係る費用（サービス対価Ａ及びＢの割賦元本。本契約の締結日において適用される税率の消費税及び地方消費税を含む。）の 100 分の 10 以上に相当する額の契約保証金を納付するものとする。

7　事業実施に関する事項

（1）誠実な事業の遂行

事業者は、別添資料５「事業契約書（案)」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

（2）市による本事業の実施状況の確認

ア　モニタリング

本事業に係る事業者の業務の実施状況の確認については、別紙４「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

イ　サービス対価の減額

事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、別紙４「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

（3）事業期間中の事業者と市の関わり

① 本事業は事業者の責において遂行される。市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

② 市は本事業の安定的な継続を図るために、事業者に対して本事業に関して資金を融資する金融機関と協議を行い、直接協定を結ぶ予定である。

（4）支払い手続き

支払い手続きについては、別紙２「サービス対価の支払方法」に定めるところによる。

８　その他

（１）情報の提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、市ホームページで公表する。

市ホームページ

（２）募集要項等に関する問合せ

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

荒尾市 総務部 総合政策課
〒864-8686　熊本県荒尾市宮内出目 390 番地
電　話：0968-57-7622
ＦＡＸ：0968-64-0940
Ｅ－Ｍａｉｌ：sougouseisaku@city.arao.lg.jp

別紙１　提案価格の算定方法について

（１）サービス対価の構成

本事業において市が事業者に支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

<table>
<tr><th colspan="3">費用項目</th><th>明細</th></tr>
<tr><td rowspan="5">サービス対価</td><td rowspan="2">設計及び建設業務に係る対価</td><td>A</td><td>設計及び建設業務に係る対価のうち、市が国から受ける補助金・交付金及び市が借り入れる地方債により、設計・建設期間中に一時金として支払う額
①実施設計費
②建設費</td></tr>
<tr><td>B</td><td>設計及び建設業務に係る対価のうち、サービス対価Ａを除いた割賦支払い分として、下記①～④から構成される割賦元本に、割賦金利を加えた額
①設計費（各種調査費及び基本設計費を含む）
②建設費
③工事監理費
④その他費用（工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料、諸経費等）</td></tr>
<tr><td>開業準備業務の対価</td><td>C</td><td>「開業準備業務」に係る費用</td></tr>
<tr><td rowspan="2">運営・維持管理業務の対価</td><td>D</td><td>「維持管理業務」（サービス対価Ｅを除く）」及び「運営業務」に係る費用
①人件費
②光熱水費
③その他</td></tr>
<tr><td>E</td><td>「修繕・更新業務」に係る費用</td></tr>
</table>

（２）サービス対価の算定方法

ア　サービス対価Ａの算定方法

（ア）サービス対価Ａ－１

サービス対価Ａ－１は、以下に示す算定条件をもとに提案すること。

サービス対価Ａ－１は、市が受ける補助金の額に基づき、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

なお、市が受ける補助金の額が、提案時のサービス対価Ａ－１と異なった場合、市は、提案時と異なったサービス対価Ａ－１を支払うものとし、差額については、サービス対価Ｂで調整するものとする。なお、サービス対価Ｂの調整により金融機関の事務手数料等、事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

表　サービス対価Ａ－１の算定方法

項目	算定方法
都市構造再編集中支援事業費補助金	①実施設計費のうち、対象事業費×50% ②建設費のうち、対象事業費×50% なお①②について、算定にあたっての対象事業費は下記とする。 〇道の駅 ・道の駅共用部の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く） 〇大屋根広場 ・大屋根広場の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く） 〇保福子施設 ・行政事務室を除く施設の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く） 〇駐車場・外構 ・道の駅の道路休憩機能分を除く道の駅利用者駐車場（目安として、小型自動車 103 台、思いやり駐車場３台）、保福子施設利用者駐車場（目安として、小型駐車場 147 台、思いやり駐車場３台）、道の駅従業員用駐車場（目安として 33 台）、保福子施設職員用駐車場（目安として 88 台）の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く） ・駐車場・大屋根広場等を除く外構部分の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く）

（イ）サービス対価Ａ－２

サービス対価Ａ－２は、以下に示す算定条件をもとに提案すること。

サービス対価Ａ－２は、市が受ける交付金の交付額に基づき、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

なお、市が受ける交付金の交付額が、提案時のサービス対価Ａ－２と異なった場合、市は、提案時と異なったサービス対価Ａ－２を支払うものとし、差額については、サービス対価Ｂで調整するものとする。なお、サービス対価Ｂの調整により金融機関の事務手数料等、事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

表　サービス対価Ａ－２の算定方法

項目	算定方法
社会資本整備総合交付金	①実施設計費のうち、対象事業費×50% ②建設費のうち、対象事業費×50% なお①②について、算定にあたっての対象事業費は下記とする。 〇道の駅 ・情報発信施設の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く） ・休憩機能（トイレ、ベビーコーナー）の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く）

	〇駐車場 ・道の駅の道路休憩機能分（目安として、小型自動車65台、大型自動車24台、思いやり駐車場１台）の駐車場の実施設計費及び建設費（什器・備品の設置費用除く）

（ウ）サービス対価Ａ－３

サービス対価Ａ－３は、以下に示す算定条件をもとに提案すること。

サービス対価Ａ－３は、市が借り入れる地方債に基づき、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

なお、市が借り入れる地方債の額が、提案時のサービス対価Ａ－３と異なった場合、市は、提案時と異なったサービス対価Ａ－３を支払うものとし、差額については、サービス対価Ｂで調整するものとする。なお、サービス対価Ｂの調整により金融機関の事務手数料等、事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

表　サービス対価Ａ－３の算定方法

項目	算定方法
緊急防災・減災事業債	①建設費のうち、道の駅の備蓄倉庫及び自家発電施設×100％

※対象経費に指定の割合を乗じる場合は、すべて100,000円未満切り捨てとすること。

（エ）サービス対価Ａ－４

サービス対価Ａ－４は、以下に示す算定条件をもとに提案すること。

サービス対価Ａ－４は、市が受ける都市構造再編集中支援事業費補助金（サービス対価Ａ－１）及び社会資本整備総合交付金（サービス対価Ａ－２）に基づき、サービス対価Ａ－１及びサービス対価Ａ－２と同額を、市が借り入れる地方債及び一般財源として、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

なお、提案時と異なった補助金額及び交付金額を市が受ける場合、市は、提案時と異なったサービス対価Ａ－４を支払うものとし、差額については、サービス対価Ｂで調整するものとする。なお、サービス対価Ｂの調整により金融機関の事務手数料等、事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

表　サービス対価Ａ－４の算定方法

項目	算定方法
公共事業等債 及び市の一般財源	都市構造再編集中支援事業費補助金（サービス対価Ａ－１）及び社会資本整備総合交付金（サービス対価Ａ－２）と同額

※対象経費に指定の割合を乗じる場合は、すべて100,000円未満切り捨てとすること。

イ　サービス対価Ｂの算定方法

サービス対価Ｂは、設計及び建設業務に係る対価からサービス対価Ａを除いた額とし、令和８（2026）年９月を第１回、令和８（2026）年10月から12月までを第２回とし、以

降３か月ごとに年４回、令和23（2041）年７月から９月までを最終回とした計61回の元利均等で算出される割賦元本と割賦金利の合計とする。

なお、割賦元本に係る消費税は維持管理・運営期間にわたり支払う。

項目	内容
割賦元本	サービス対価Ｂ
割賦金利	基準金利＋スプレッド（事業者の提案による利鞘）

基準金利は、次のとおりとする。

項目	内容
提案時の基準金利	・提案時の基準金利は0.197％（令和３年７月５日午前 10 時現在の TOKYO SWAP REFERENCE RATE（TSR）６ヶ月 LIBOR ベース 15 年物（円／円）スワップレート）とする。
金利確定日	・ 施設引渡し予定日の２銀行営業日前（銀行営業日でない場合はその前営業日のRefinitiv（登録商標）から提供されている、午前10時30分現在の東京スワップレートレファレンスレート（TONA参照）として、JPTSRTOA＝RFTB に掲示されている TONA ベース 15 年もの（円/円）金利スワップレート中値とする。

ウ　サービス対価Ｃの算定方法

開業準備業務に係る対価は、開業準備業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

エ　サービス対価Ｄの算定方法

維持管理業務（修繕・更新業務を除く）及び運営業務に係る対価は、本施設の維持管理業務（修繕・更新業務を除く）及び運営業務に要する費用を維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

オ　サービス対価Ｅの算定方法

維持管理業務のうち、修繕・更新業務に係る対価は、本施設の修繕・更新に要する費用を維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

別紙２　サービス対価の支払方法

（１）事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払うサービス対価、本施設に係る収入により構成される。

市は、サービス対価として、設計・建設業務に係る費用、開業準備業務に係る費用、維持管理業務・運営に係る費用のうち本施設に係る収入によって回収できない費用を支払う。

運営・維持管理期間中、事業者はサービス対価の他、以下の収入を得ることができる。

<table>
<tr><th colspan="2">運営・維持管理期間中の収入の種類</th><th>内容</th></tr>
<tr><td rowspan="2">本施設に係る収入</td><td>A）施設利用料収入</td><td>本施設において得られる全ての利用料金収入は事業者が収受するものとする。</td></tr>
<tr><td>B）その他の収入</td><td>自主事業に係る収入は事業者が収受するものとする。</td></tr>
</table>

（２）サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者に支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

<table>
<tr><th colspan="3">費用項目</th><th>支払方法</th></tr>
<tr><td rowspan="3">サービス対価</td><td rowspan="2">設計・建設業務に係る対価</td><td>A</td><td>・市は、サービス対価Ａ－１からＡ－４について、実施設計業務の完了後及び建設業務の完了後に、検査を行った上で支払う。
・事業者は、それぞれの業務の検査完了後、市が指定した期日までに、サービス対価Ａの請求書を市に提出する。
・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ａをそれぞれの業務の検査後に一括して支払う。
・サービス対価Ａに係る消費税及び地方消費税については、サービス対価Ａとあわせて支払う。</td></tr>
<tr><td>B</td><td>・市は、割賦元本及び割賦金利を合わせた額について、令和８年度第２四半期終了後を第１回とし、四半期ごとに計 61 回に分けて支払う。なお、割賦元本に係る消費税及び地方消費税についても、維持管理・運営期間にわたり支払う。
・各回の支払額は、第１回から第 61 回までそれぞれ同額とする。
・割賦金利の計算に用いる利率は、別紙１（２）イを参照すること。
・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価Ｂの請求書を提出する。
・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ｂを支払う。</td></tr>
<tr><td>開業準備業務の対価</td><td>C</td><td>・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価Ｃの請求書を提出する。
・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ｃを支払う。
・第１回支払時期は、令和８年度第２四半期終了後の請求からとし、計 61 回に分けて支払う。</td></tr>
</table>

費用項目			支払方法
			・各回の支払額は、第１回から第61回までそれぞれ同額とする。
	維持管理・運営業務の対価	D	・事業者は、各事業年度の各四半期終了後30日以内に市にサービス対価Ｄの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Ｄを支払う。 ・第１回支払時期は、令和８年度第２四半期終了後の請求からとし、計61回に分けて支払う。 ・各回の支払額は、第１回から第61回までそれぞれ同額とする。
		E	・事業者は、各事業年度の各四半期終了後30日以内に市にサービス対価Ｅの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Ｅを支払う。 ・第１回支払時期は、令和８年度第２四半期終了後の請求からとし、計61回に分けて支払う。 ・各回の支払額は、第１回から第61回までそれぞれ同額とする。

【サービス対価の支払い時期】

項目	支払対象期間	支払日
第１四半期	４月１日～６月30日	・サービス対価Ａ：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価Ｂ：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価Ｃ：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価Ｄ：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価Ｅ：請求書受理日から30日以内
第２四半期	７月１日～９月30日	
第３四半期	10月１日～12月31日	
第４四半期	１月１日～３月31日	

（３）サービス対価の改定

ア　改定の基本的な考え方

設計・建設業務に係る対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。また、維持管理・運営業務に係る対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

イ　物価変動に伴う改定

(ア) 設計・建設業務に係るサービス対価の改定（サービス対価Ｂ）

サービス対価Ｂについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

a　市及び事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動により施設整備業務に係るサービス対価Ａ及びＢが不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が２ヶ月未満で

ある場合は、請求することができないものとする。

b　サービス対価の改定方法は、変動前残工事費等（本契約に定められたサービス対価Ａ及びＢの合計額から割賦金利及びｃ（ａ）の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費等との差額のうち変動前残工事費等の 1,000 分の 15 を超える額（以下、「改定増減額（以下ｃにより算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）」という。）について、サービス対価Ｂの元本に加除し、改定額を定めるものとする。なお、サービス対価Ａの改定は行わない。

c　サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

（ａ）ａの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

（ｂ）市は、基準日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

（ｃ）改定増減額については、提案書提出日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

Ａ ＝ α × Ｂ － Ｂ × 15/1,000（α＞0 のとき）

＝ α × Ｂ ＋ Ｂ × 15/1,000（α＜0 のとき）

Ａ ：改定増減額（サービス対価Ｂの増減額）

Ｂ ：変動前残工事費

α ：改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{提案書提出日の指数}} - 1$$

※αは小数点以下第４位を切り捨てるものとし、αの絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

（ｄ）改定率の算定に用いる指標は、国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室：建設工事費デフレーター（非住宅建築・非木造）［指標は、契約時に、事業者の提案を踏まえて市と協議により変更することも可能とする］とし、提案書提出日及び基準日の属する月の確報値とする。（ｃ）の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

（ｅ）ａに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Ｂが不適当となったと認めたとき」とは、（ｄ）に示す提案書提出日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記（ｃ）のαに相当する率）の絶対値が 1,000 分の 15 を超えるときをいう。

（ｆ）設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

d　上記ａの規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記ａ～ｃにおいて「事業契約締結の日」及び「提案書提出日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）」とある

のは「12ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

（イ）開業準備業務に係る対価の改定（サービス対価Ｃ）

サービス対価Ｃの改定は行わない。

（ウ）維持管理費・運営業務に係る対価の改定（サービス対価Ｄ及びＥ）

サービス対価Ｄ及びＥについて、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は毎年度１回とし、翌年度の第１四半期分から反映させる。

初回の改定の計算は、令和７年度に行い（令和５年度（前々年度）と令和６年度（前年度）の指標により改定率を計算）、サービス対価Ｄ及びＥの初回の支払（令和８年度第２四半期終了後）から適用する。

a　サービス対価Ｄ及びＥの費用区分

サービス対価Ｄ及びＥは、本事業での運営業務及び維持管理業務に要する費用をいう。費用区分は以下のとおりとする。

Ⅰ　人件費

Ⅱ　その他

Ⅲ　光熱水費（電気、水道、下水道等）

Ⅳ　修繕・更新費用

サービス対価Ｄ及びＥの物価変動による改定の計算式

Ｘ’　×　α　＝　Ｙ’

Y’：改定後の各支払額

X’：改定前の各支払額（税抜き）

α：改定率

$$\text{改定率}\alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定時の前年度の物価指数の年度平均値}}$$

※　当該改定率は少数点以下第４位未満を切り捨てるものとし、αの絶対値が15/1,000に満たない場合は改定を行わない。

※　計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

※　初回の改定における「前回改定時の前年度」を令和５年度とする。

b　サービス対価Ｄ及びＥの改定方法

事業者は、毎年度６月30日までに、当該年の４月に公表される指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

【物価変動に採用する指標】

区　分	内　容
サービス対価区分「Ⅰ」	「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省)」・就業形態別きまって支給する給与（調査産業計、一般労働者 30 人以上）を採用
サービス対価区分「Ⅱ」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス
サービス対価区分「Ⅲ」	事業者との協議にて決定
サービス対価区分「Ⅳ」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス

※　消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※　指標は、事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

※　用いている指標がなくなる、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなるなどの場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

（４）消費税及び地方消費税による改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合、市は、当該変更の内容（経過措置を含む。）に従い、サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

別紙３　本施設区分、事業範囲及び事業者の収入形態等について

施設区分	機能	施設	担当（●：事業者／○市） 施設整備（躯体）	什器・備品調達	維持管理	運営	光熱水費	事業者の収入	運営パターン	市への支払	備考
道の駅	地域連携機能 物販機能	物産販売所（バックヤード含む）	●	●	●	●	●	あり（売上）	独立採算型	施設使用料	-
		加工施設【任意提案】	●	●	●	●	●	あり※ ※市民・団体等に貸し出す場合	独立採算型	施設使用料	整備の有無、市民・団体等への貸出の有無は事業者の提案とする。
	地域連携機能 飲食機能	飲食施設	●	●	●	●	●	あり（売上）	独立採算型	施設使用料	-
	情報発信機能	地域情報発信施設	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
	休憩機能	トイレ	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
		ベビーコーナー	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
		休憩スペース	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
	防災機能	備蓄倉庫	●	○	●※		●	-	サービス購入型	-	※備蓄品の更新は市
		自家発電施設	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
		BCP 対策電源	●※ 設置場所確保	○	○		○	-	サービス購入型	-	※電源設備の調達・設置及び更新は市
		マンホールトイレ、貯水施設等	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
	その他	事務室	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
		会議室（主に施設運営者用）	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
		エリアマネジメント事務室	●	●	●	※ エリマネ団体を想定	※ エリマネ団体を想定	あり※ ※エリマネ団体からの利用料を想定	混合型	-	設置場所は事業者提案に委ねる
交流空間	交流機能	大屋根広場	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	混合型	営利目的の催事は売上の一部を還元	-
保福子施設	行政事務（直営施設）	行政事務室、会議室（主に行政事務用）	●	●	●※	○	○	-	サービス購入型	-	※行政事務、保健機能、福祉機能の什器・備品の維持管理は市
	保健機能（直営施設）	健診会場※、待合スペース※、印刷作業室、更衣室、倉庫、書庫スペース、洗濯室、検診車駐車スペース	●	●	●※	○※	○	-	サービス購入型	-	※市は、健診時に多目的スペースを健診会場及び待合スペースとして使用
	福祉機能（直営施設）	介護予防スペース※、貸室、コホート研究室、コホート展示室、書庫、倉庫、啓発コーナー	●	●	●※	○※	○	-	サービス購入型	-	※市は、介護予防事業実施時に多目的スペースを介護予防スペースとして使用
	子育て機能	遊び場スペース	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	混合型	-	-
		託児室（子ども図書スペース含む）	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	混合型	-	-
		情報コーナー、ベビーコーナー	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
		ベビーカー置き場	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
	多世代交流機能	多目的スペース	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	混合型	-	※災害時には避難場所として活用
		調理室	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	混合型	-	-
		飲食、休憩スペース	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-
		相談室	●	●	●※	○	○	-	サービス購入型	-	市の直営 （※直営施設の什器・備品の維持管理は市）
	その他	事務室兼利用窓口	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	（道の駅事務室と一体化することや、事務室と利用窓口を分けることも可）
		トイレ	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
外構	休憩機能	駐車場	●	●	●		●	-	サービス購入型	-	-
		電気自動車用充電器	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	独立採算型	-	-
		車中泊対応駐車スペース	●	●	●	●	●	あり（利用料金）	独立採算型	施設使用料	-

別紙４　モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

（１）モニタリングの基本的な考え方

ア　モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

イ　実施時期

市は、次の時期においてモニタリングを実施する。

(ア) 設計・建設・工事監理に関するモニタリング

a　設計業務時

b　建設業務時

c　工事監理業務時

(イ) 開業準備に関するモニタリング

a　開業準備時

(ウ) 維持管理・運営に関するモニタリング

b　維持管理・運営時

(エ) 事業期間終了時のモニタリング

a　事業期間終了時

ウ　モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

（２）設計・建設・工事監理に関するモニタリング

ア　モニタリングの方法

(ア) 書類による確認

市は、要求水準書で提出を求める書類等により、各業務の履行状況について確認を行う。

事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、客観的に確認するための支援を行うこと。

(イ) 現地における確認

市は、本施設の建設に伴い実施する検査及び試験のほか、建設工事の中間検査、完了検査その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

事業者は、市が現地における確認を行う場合には立ち会うこと。

イ　要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 改善要求

a　業務改善計画書の確認

市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者に業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

b　改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

(イ) 契約の解除

市は、上記ｂの再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

（３）開業準備に関するモニタリング

市は、事業者が実施する開業準備業務について、モニタリングを実施する。モニタリングは、（４）維持管理・運営に関するモニタリングと同様に実施することを基本とする。

（４）維持管理・運営に関するモニタリング

ア　モニタリング実施計画書の作成

事業者は、事業契約締結後、維持管理・運営業務開始日の 60 日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、「モニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

(ア) モニタリング時期

(イ) モニタリング内容

(ウ) モニタリング組織

(エ) モニタリング手続

(オ) モニタリング様式

イ　モニタリングの方法

市は、事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。市が事業者に対して行うモニタリング方法についての詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業契約締結後に策定するモニタリング実施計画書において確定する。

（ア）モニタリングに係る提出書類

a　業務計画書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、市と協議の上、維持管理・運営業務に関する業務水準書（長期計画及び年度計画。詳細は要求水準書を参照すること。）を作成し、要求水準書に定める期日までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

b　修繕計画書の提出

（a）事業者は、開業後 30 年における「長期修繕計画書」を作成し市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

（b）事業者は、「長期修繕計画書」を踏まえ、当該年度に計画的に実施する「単年度修繕計画書」を定め、毎年度の業務計画書に定め、市に提出すること。

c　日報の保管

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

d　月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の提出

事業者は、統括管理責任者が内容を確認の上、月次報告書については、翌月の 10 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、四半期報告書については、当該四半期終了後、30 日を経過する日までに市に提出すること。また、年次報告書については、当該年度終了後、30 日を経過する日までに市に提出すること。

e　財務書類の提出

事業者は、本契約の終了に至るまで、定時株主総会の会日から１か月以内かつ各事業年度末より３か月以内に、会社法（平成 17 年法律 86 号）に従った計算書類等（会社法第 435 条第２項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市はその内容について確認する。

（イ）モニタリングの実施内容

a　定期モニタリングの実施

（a）市は、事業者が提出する月次報告書、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

（b）市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、予め協議の上定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

b　随時モニタリングの実施

（a）市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

（b）市は、事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運営業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出	月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	－	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

ウ　要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、維持管理・運営が要求水準を満たしていないと判断した場合は、以下の措置を行う。

（ア）　是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに係る業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	事象の例	減額ポイント
重大な要求水準未達	・本施設の全部が１日中使用できない ・利用料金徴収の不備 ・個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない	各項目につき10ポイント
軽微な要求水準未達	・施設、設備の一部が使用できない ・市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・関係者への連絡不備 ・上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反	各項目につき３ポイント

（イ）　是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

（ウ） サービス対価の支払い留保

上記（イ）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

（エ） 維持管理業務担当企業又は運営業務担当企業の変更

上記（イ）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該維持管理業務又は運営業務を担当している維持管理業務担当企業又は運営業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

（オ） 事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

a 上記（ウ）の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

b 事業者が、上記（エ）の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務又は運営業務を担当している維持管理業務担当企業又は運営業務担当企業の代替企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

（カ） やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

a やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

b 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

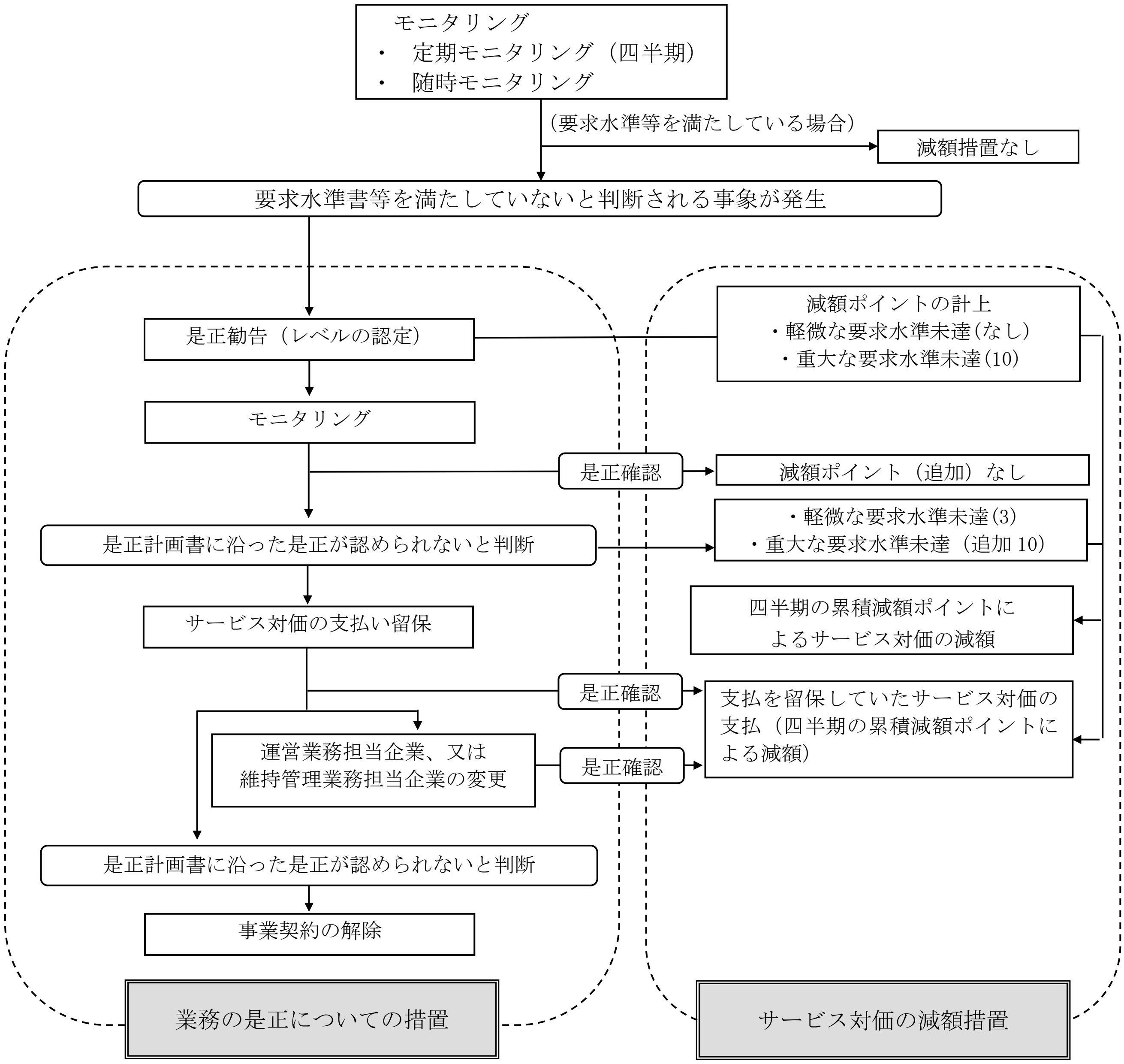
エ サービス対価の減額

減額対象はサービス対価Ｄ及びＥとし、当該四半期減額ポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計減額ポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計された減額ポイントが 10 ポイント以下の場合はサービス対価の減額は行わない。加算された減額ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計された減額ポイントは、翌期に繰り越されることはない。減額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

減額ポイントによる減額割合

累計減額ポイント（X）	当該四半期のサービス対価減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5×（累計減額ポイント）（%）
101ポイント～	100%

サービス対価Ｄ及びＥのモニタリングの流れ



（５）事業終了時のモニタリング

ア　モニタリングの方法

（ア）市は、契約期間の終了時において、要求水準書等に定められた要求水準が満たされているかを判断するため、別途協議により定められた期間に別途協議により定められた事項について終了前検査を行う。

（イ）事業者は、本事業期間終了の１年前までに、契約期間満了後の施設及び施設内の設備の性能、機能を満たすに当たり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、市に報告した上で、本事業期間終了までに必要な対応を行うこと。

（ウ）事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を得ること。また、検査において不備が認められた場合は、本事業期間終了までに修

繕等を実施すること。

イ　要求水準を満たしていない場合の措置

（ア）市は、モニタリングの結果、施設及び施設内の設備の状態が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に直ちに適切な修繕措置を行うよう求めることができる。これを受けた事業者は、速やかに修繕し、市の確認を受ける。

（イ）事業者が係る修繕を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、市は、サービス対価の支払を留保することができる。

（６）独立採算施設のモニタリング

ア　モニタリングの趣旨

飲食・物販施設におけるモニタリングは、荒尾市の農業振興を目指す同施設において、荒尾市産の農水産物の取り扱いの拡大や、荒尾市産の食材活用の推進等を図るため、市と事業者が目標を共有するとともに、要求水準の達成状況や課題を共有し、官民双方の立場から解決策を検討・実行することを趣旨としている。

モニタリングを通して、PDCA サイクルのプロセスを経ることで、官民が一丸となって、より良い施設運営を進めることを重視するものである。

イ　モニタリングの内容

（ア）協議の場における目標の進捗管理

物販施設における荒尾市産の農水産物の取り扱い拡大や、道の駅への出荷者の増加、飲食施設における荒尾市産の食材の活用促進等を図るため、市では、市及び事業者が協議する場を設け、官民双方の目標の共有及び進捗管理を想定している。

なお、協議の実施頻度や、協議の場に参加するメンバーなどは、優先交渉権者の決定後、契約までの間に、優先交渉権者の意見もふまえ決定する。また、その後の運用の中で、不具合が生じた場合等には、実態に応じて改善していくものとする。

（イ）チェックシートに基づく確認

飲食施設においては、荒尾市産の食材の採用状況をはじめとする要求水準の達成状況について、市が作成するチェックリストに基づく確認を行う。成果指標だけでなく、活動指標（成果を出すための活動や努力の実績を評価する指標）を設定し、活動や努力も含めて確認する。確認結果は、上記の協議の場等において共有し、その後のより良い施設運営の検討材料とする。

なお、チェックシートの内容や確認方法等の詳細については、優先交渉権者の決定後、契約までの間に、優先交渉権者の意見もふまえ決定する。また、その後の運用の中で、不具合が生じた場合等には、実態に応じて改善していくものとする。