

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）
整備・運営事業

実施方針

【修正版】

令和3年10月15日

【令和3年10月20日修正】

荒尾市

荒尾市（以下「市」という。）は、荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・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「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

目 次

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	9
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	10
1. 事業者選定に関する基本的事項.....	10
2. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	11
3. 参加者の備えるべき参加資格要件.....	13
4. 提出書類の取扱い.....	17
5. 特別目的会社（SPC）との契約手続き.....	17
第3章 民間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	18
1. 基本的考え方.....	18
2. 予想されるリスクと責任分担.....	18
3. 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）.....	18
4. 事業終了後の措置.....	18
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
1. 敷地条件（本事業の事業用地）.....	19
2. 施設構成.....	19
第5章 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	20
1. 基本的な考え方.....	20
2. 管轄裁判所の指定.....	20
第6章 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	21
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.....	21
2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	21
3. 金融機関（融資団）と市の協議.....	21
第7章 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	22
1. 法制上及び税制上の措置.....	22
2. 財政上及び金融上の支援.....	22
3. その他の支援に関する事項.....	22
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1. 議会の議決.....	23
2. 指定管理者の指定.....	23
3. 応募に伴う費用負担.....	23
4. 問合せ先.....	23
別紙1 本施設区分、事業範囲及び事業者の収入形態等について.....	24
別紙2 リスク分担表（案）.....	25
別紙3 位置図及び事業用地.....	27
様式1 現地見学会 参加申込書.....	28
様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書.....	29

様式3	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書	30
-----	-----------------------	----

実施方針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
P F I 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	別紙 3「事業用地」に示す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）
S P C	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、S P Cに出資し、事業開始後、S P C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、S P Cに出資はせず、事業開始後、S P C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、S P C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。

第1章 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(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の種類

施設区分	機能		施設
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）
			加工施設【任意提案】
		飲食機能	飲食施設
		情報発信機能	地域情報発信施設
	休憩機能		トイレ
			ベビーコーナー
			休憩スペース
	防災機能		備蓄倉庫
			自家発電施設
			BCP対策電源（※市が調達・設置）
			マンホールトイレ、貯水施設等
	その他		事務室
			会議室（主に施設運営者用）
		エリアマネジメント事務室	
交流空間	交流機能	大屋根広場	
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）	
	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	
	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	
	子育て機能	遊び場スペース（子ども図書スペース含む）	
		託児室	
		情報コーナー、ベビーコーナー	
	多世代交流機能	ベビーカー置き場	
		多目的スペース※	
		調理室	
		飲食・休憩スペース	
その他	相談室（直営施設）		
	事務室		
	トイレ		
外構	休憩機能	駐車場	
		車中泊対応駐車スペース	

※印のある施設については、諸室機能を兼ねるものとする。詳細は、要求水準書で明らかにする

(3) 公共施設等の管理者等の名称

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）施設コンセプト

ア 道の駅あらお（仮称）

（ア）コンセプト

「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」（令和元年8月）及び「道の駅あらお（仮称）基本構想」では、南新地地区及び道の駅のコンセプトを、以下のように位置づけています。

基本構想の位置づけ等

◆南新地地区のコンセプト：（南新地地区ウェルネス拠点基本構想）
有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお

◆道の駅のコンセプト：（道の駅あらお（仮称）基本構想）
しあわせと元気の創造ステーション
～有明の海と小岱の山で紡ぐ「食ものがたり」～

（イ）コンセプトを具体化する戦略及び魅力づくりの方向性

a コンセプトを具体化する戦略

道の駅あらお（仮称）のコンセプトを具体化するため、荒尾市の弱みを克服するための戦略と、強みを活かすための戦略を定めます。

【弱みを補い機会を活かす視点】

戦略①有明海沿岸地域の連携による商品・コンテンツの充実、マーケットの創出（有明アライアンス）

有明海沿岸道路の延伸による交通環境のさらなる向上を機会に、有明海沿岸地域にある道の駅の連携（有明アライアンス）により、道の駅あらお（仮称）における商品・コンテンツの充実を図るとともに、「有明」ブランドの確立により、新たなマーケットの創出を目指します。

【機会をとらえて強みを最大限に活かす視点】

戦略② 荒尾市の強み（ポテンシャル）を活かした魅力づくり

ウェルネス拠点やスマートシティなどの「荒尾ならではの」の取組に加え、荒尾市が誇る地域資源や立地上の強みを活かして人を呼び込むことを目指します。

【機会を活かして誰もが活躍する視点】

戦略③ あらゆる世代が活躍する舞台としての地域センター・居場所づくり

道の駅あらお（仮称）が、今後、「第3ステージ」を迎えた道の駅をけん引するモデルとなるよう、隣接する保健福祉子育て支援施設とも連携し、あらゆる世代が「道の駅」で活躍するための環境の充実を進めます。

b 魅力づくりの方向性

コンセプト及びコンセプトを具体化する戦略を踏まえ、道の駅あらお（仮称）ならではの魅力づくりを進める上での基本となる考え方として、「魅力づくりの方向性」を明らかにします。

- 方向性1：周辺施設と連携し、健康づくりやアウトドアなどの新たなニーズも踏まえた機能の整備により、他の道の駅にはない価値を提供します。
- 方向性2：荒尾・有明ならではの地域資源の活用により、ニューノーマルに対応した、「食」を中心とした感動体験を提供します。
- 方向性3：魅力ある「ゲートウェイ」を形成し、圏域内での連携による交流の促進や災害時の安全・安心の場を提供します。
- 方向性4：スマート技術に支えられた、便利で快適なまちの魅力を体感できる場を提供します。

出典：「道の駅あらお（仮称）基本計画」（令和3年4月）

イ 保健・福祉・子育て支援施設（仮称）

（ア）施設のコンセプト

地域資源と先進技術を活かした荒尾市ならではの健康づくりや福祉、子育てをワンストップで支援するサービスを提供し、ウェルネス拠点基本構想に定める心身の健康づくりの中核拠点として多世代の市民が利用する施設とするために、保福子施設整備の基本理念（コンセプト）を以下のとおり定める。

コンセプト

心身の健康と地域の幸せを育み、 子どもの成長や子育てを支援する拠点

～市全体の保健・福祉・子育てのサポートセンター
となり「安心できる暮らしやすいまち」に～

全世代の健康づくりの拠点となり 「人生 100 年」を支援

「人生 100 年」を健康で幸せに生きるためには、若い世代から高齢者まで全世代にわたる健康づくりが必要であり、荒尾ならではの特性を活かした楽しく健康になれる取組みや、ICT などを活用した先進的なヘルスケアサービスをワンストップで提供します。

保健・福祉・子育てに関する相談から支援まで 「専門家がワンストップで対応」

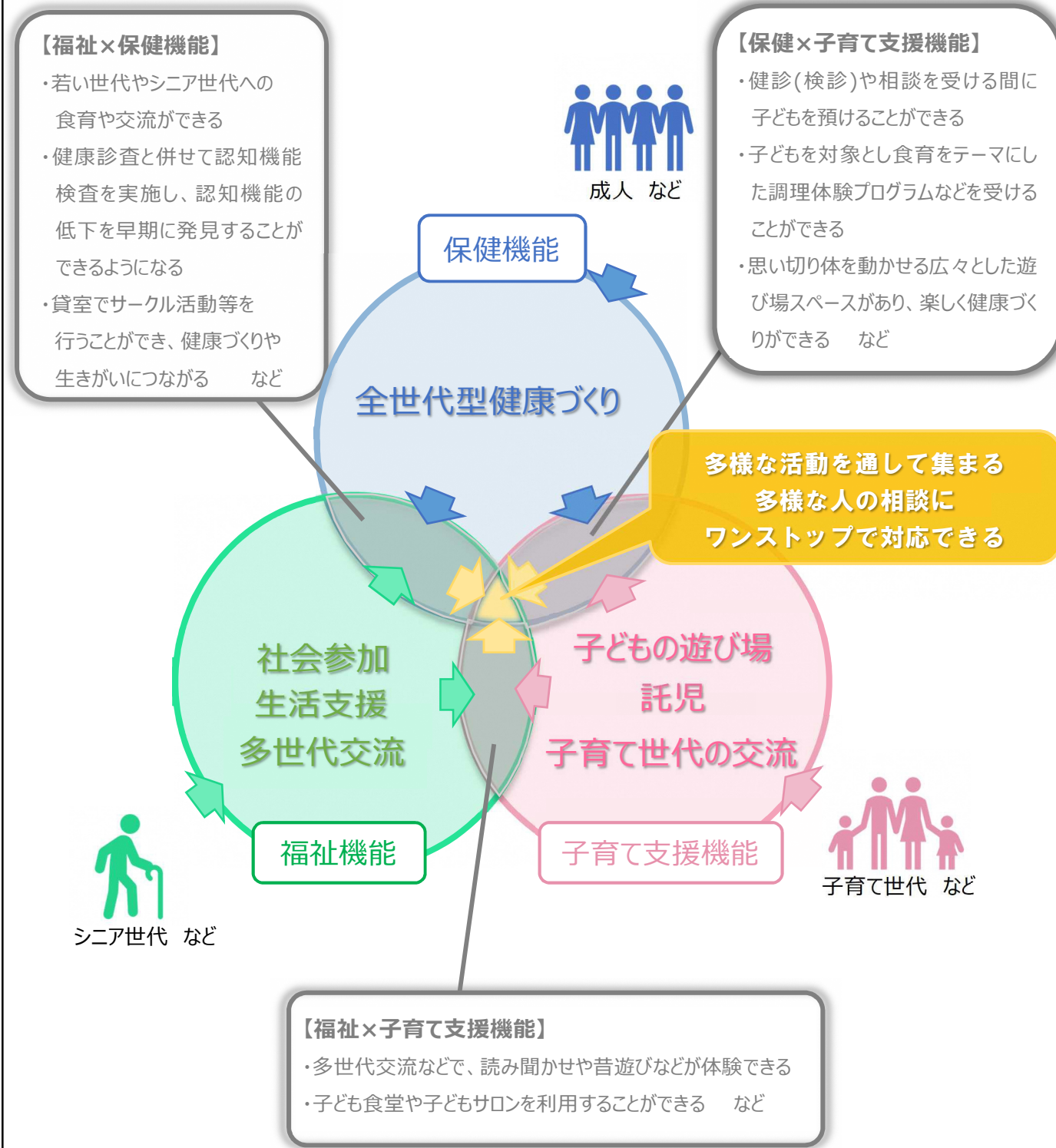
社会福祉協議会を含めて、市の地域福祉や生活支援の機能を集約することで、気軽に専門家に保健・福祉・子育てに関する相談ができ、必要な支援をワンストップで受けることができます。

妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援や、利用者 同士が交流・支え合う「子育てしやすいまち」

妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援をワンストップで行うため、子育て世代包括支援センターや子ども家庭総合支援拠点などを集約するとともに、親子で気軽に立ち寄れる施設とすることで、利用者同士の交流や活動を支援します。

(イ) 本施設の特徴

保健、福祉、子育て支援分野を集約し、本施設ができることにより、多世代にわたって利用者に提供できる新たな価値としての機能イメージを以下に示す。



出典：「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）基本計画」（令和3年10月）

(6) 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。

(7) 施設の位置づけ

本施設は、「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として設置する。

(8) 事業スケジュール（予定）

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。本施設は、令和7年度中の開業を必須とする。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。

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和5（2023）年1月
事業契約の仮契約締結	令和5（2023）年2月
事業契約に係る議会の議決	令和5（2023）年3月
事業契約（本契約）の締結	令和5（2023）年6月
設計・建設期間	令和5（2023）年7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3月
維持管理・運営期間	開業日から令和23（2041）年3月末日

なお、本事業は交付金の活用を検討しており、本契約の締結は当該交付金の交付（不交付）決定日以降を予定している。よって交付（不交付）決定の時期によっては、事業契約の締結時期が前後する可能性がある。その場合は、当該契約締結時期から令和23年3月末日までの事業期間とする。

(9) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

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 子どもの遊び場運営業務
 - 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）

(10) 事業者の収入及び負担

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。なお、詳細については、要求水準書で明らかにする。

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を支払う。

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の活用を予定しており、これらの収入については、施設整備期間中及び竣工段階において支払う場合がある。

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を支払う。

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を支払う。

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。）を収入として收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、事業契約書に定める額を、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を支払う。

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、独立採算事業として、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1「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) 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。又、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。

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価（VFMの検討）
- イ 事業者に移転されるリスクの検討
- ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

(4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。

又、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は市のホームページ等により公表する。

第2章 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) 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、運営能力、維持管理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。以下「審査委員会」という。）を設置する。

ア 委員の構成

審査委員会は以下の委員で構成され、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
高木 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

イ 委員等への接触の禁止

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、本公募に係る市職員及び本章3(2)ア(サ)に示すアドバイザ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。

(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。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等公表時に明らかにする。

ア 参加資格審査

参加表明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

募集要項と併せて公表する審査基準に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。

(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。

2. 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。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和3年10月15日（金）
現地見学会の開催	令和3年10月25日（月） ～令和3年11月5日（金）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和3年10月15日（金） ～令和3年11月8日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表	令和3年12月8日（水）
特定事業の選定・公表	令和3年12月
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1月
募集要項等に関する質問の受付	令和4年2月
募集要項等に関する質問への回答公表	令和4年3月
参加資格審査の受付	令和4年4月
参加資格審査結果の通知	令和4年4月
参加資格審査通過者との対話の実施	令和4年6月
提案書類の受付	令和4年9月
優先交渉権者の決定及び公表	令和4年12月
基本協定の締結	令和5年1月
事業契約の仮契約締結	令和5年2月
事業契約に係る議会の議決	令和5年3月
本契約の締結	令和5年6月

(2) 現地見学会の実施

本事業の実施に当たり、現地見学会を次のとおり開催する。

ア 日時

令和3年10月25日（月）から同年11月5日（金）のうち、希望する日時

イ 集合時間・場所

希望日時を踏まえ、現地見学会参加希望者に個別に通知する。

ウ 申込方法

現地見学会参加希望者（法人に限る）は、様式1「現地見学会 参加申込書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを第8章の4に示す問合せ先に電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「現地見学会 参加申込」と記載すること。

なお、提出者は電話により、受信の確認を行うことができる。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。

エ 受付期間

令和3年10月15日（金）から同年11月1日（月）午後3時まで

オ 留意事項

（ア）現地見学会への参加の有無については、審査対象としない。

（イ）実施方針及び要求水準書（案）等の資料は各自持参することとし、質問・意見等は受け付けない。

（ウ）会場までの移動手段は、各自で手配すること。

（エ）原則として雨天決行とする。

（3）実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

本公募への参加を希望する者（法人に限る）より、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付を次の要領で受け付ける。

ア 提出方法

質問・意見は、様式2「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」及び様式3「実施方針・要求水準書（案）に関する意見書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを第8章の4に示す問合せ先に電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、提出者は電話により、受信の確認を行うこと。なお、提出者は電話により、受信の確認を行うことができる。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。

イ 受付期間

令和3年10月15日（金）から同年11月8日（月）午後3時まで

ウ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。

回答公表日：令和3年12月8日（水）【予定】※

※質問・意見の内容によっては、随時回答を行う場合がある。

（4）特定事業の選定・公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

（5）募集要項等の公表

市は、募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

3. 参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 参加者の構成

- (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 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

- (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ること。
- (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ること。
- (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項の規定に該当しない者であること。
- (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でないこと。

- (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ないこと。
- (カ) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (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ない者又は民事再生法（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ない者（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) P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。
- (ケ) 審査委員会の委員、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でないこと。
- (コ) 前号に掲げる法人が 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でないこと。
- (サ) 市が本事業について、アドバイザ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が参加していないこと。
 - ・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

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 m²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 m²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 m²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、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な資格 (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) 参加資格の確認基準日

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 優先交渉権者決定日から事業契約の締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

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。

(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。

エ 参加資格を喪失した企業の取扱い

ア、イ及びウ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. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、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。

ア 事業者選定過程等の説明を目的とする場合

イ 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

ウ 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

(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、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. 特別目的会社（SPC）との契約手続き

(1) 契約手続き

市は優先交渉権者と協議を行い、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）を設立すること。この場合において、市は荒尾市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年条例第 1 号）に基づき、必要な議決を付した上で SPC と事業契約を締結する。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

特別目的会社（SPC）は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。

第3章 民間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. 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務その他関連業務の責任は、原則として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事項については、この限りでない。

2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として別紙2「リスク分担表(案)」に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等公表時に明らかにする。

3 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、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び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) 設計・建設段階

市は、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

(2) 施設引渡し段階

市は、建設工事の完成時に事業者から施設の譲渡を受けるに当たり、事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

(3) 開業準備・維持管理・運営段階

市は、事業者の実施する開業準備・維持管理・運営業務について、定期的に確認を行う。又、事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

(4) モニタリングの結果に対する対応

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。この場合において、事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

4. 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に指定管理施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引き継ぐものとする。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 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	約 20,000 m ²
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

2. 施設構成

第1章1（2）を参照すること。

第5章 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

1. 基本的な考え方

事業計画又は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は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、熊本地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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、改善策の提出・実施を求める。

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。

3. 金融機関（融資団）と市の協議

市は、本事業の安定的な継続を確保するため、一定の重要事項について、事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、以下の事項を含む直接協定を締結することがある。

- (1) 金融機関等の融資団が自身の保有する事業者に対する債権回収・保全の状態及び事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務
- (2) 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務
- (3) 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

第7章 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

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、これによることとする。

2. 財政上及び金融上の支援

事業者が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、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和3年12月に、事業契約に関する議案を令和5年3月に市議会に提出する予定である。

2. 指定管理者の指定

市は、開業までの間に事業者を維持管理・運営期間中の指定管理者として指定する予定である。

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. 問合せ先

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

F A X : 0968-64-0940

E - M a i l : sougouseisaku@city.arao.lg.jp

別紙1 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)					事業者の収入	運営パターン	市への支払	備考
				施設整備 (躯体)	什器・ 備品調達	維持 管理	運営	光熱 水費				
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。
		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※ ※エリマネ団体等への貸付料を 想定	混合型	-	設置場所は事業者提案に 委ねる
空間交流	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 (子ども図書スペース含 む)	●	●	●	●	●	あり (利用料金)	混合型	-	-
			託児室	●	●	●	●	●	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	-	-
			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	●	●	●	●	●	-	サービス購入型	-	-	
		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	-	-	
		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2 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、募集要項等とあわせて公表する事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約締結リスク※ 1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得又は遅延	○	
		上記以外による許認可の取得又は遅延		○
	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク※ 2	戦争、風水害、地震等その他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	○	△
	環境影響リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	基準金利確定日以前の金利変動によるもの	○	
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		○
	地中埋設物リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
上記以外の地質障害、地中障害物等		○		
物価変動リスク※ 2	設計・建設期間中の物価変動	○	△	
	維持管理・運営期間中の物価変動	○	△	
事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む)		○	
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由により設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○		
	上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○	
工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○	
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○		
	上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営	契約不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかったことに関するもの		○
		事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかったことに関するもの	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
需要変動リスク	運營業務における利用者又は来訪者数等の増減に関するもの		○	

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2：一定の範囲内は事業者負担、それを超える場合は市負担とする。

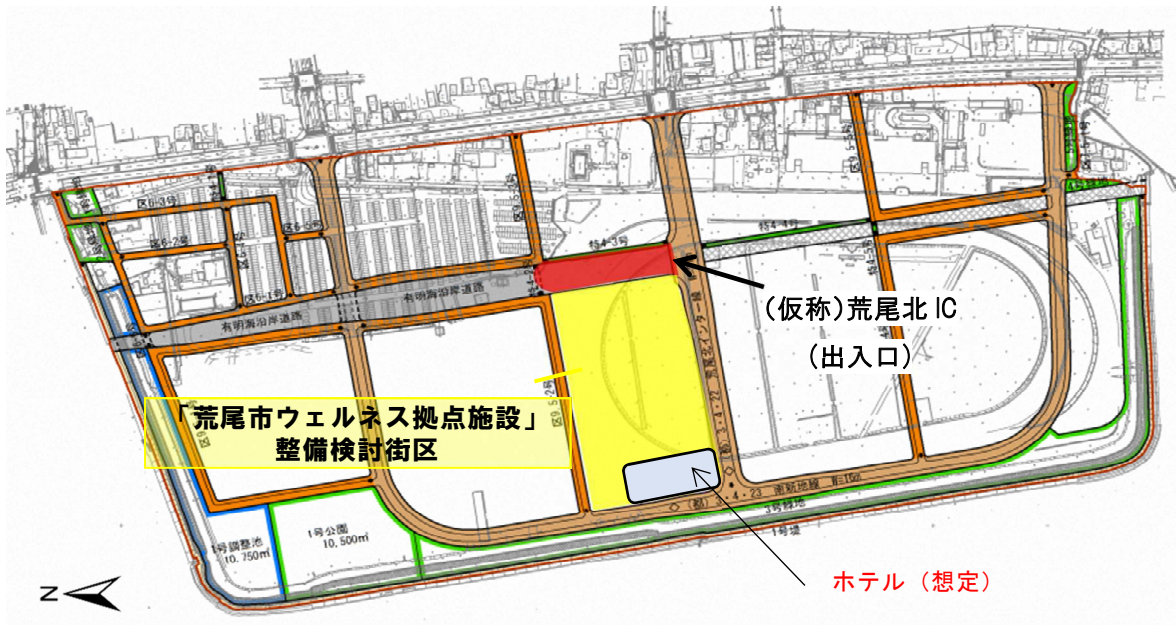
別紙3 位置図及び事業用地

1. 位置図



出典：(c) NTT InfraNet

2. 事業用地



出典：荒尾市南新地土地地区画整理事業 設計図（一部加筆）

様式 1 現地見学会 参加申込書

令和 年 月 日

荒尾市長 浅田 敏彦 殿

現地見学会 参加申込書

「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業」の現地見学会への参加を申し込みます。

会社名			
所在地			
担当者名 (連絡窓口)	氏名		
	部署名		
	電話		
	F A X		
	E - M a i l		
		所属	氏名
参加者名 (上記担当者含む3名まで)			
現地見学希望日時 第1希望から第3希望まで 記載してください。 (見学は最大1時間以内)		第1希望： 月 日 () 時 分～ 時 分 第2希望： 月 日 () 時 分～ 時 分 第3希望： 月 日 () 時 分～ 時 分	

※Microsoft 社製 Word (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

荒尾市長 浅田 敏彦 殿

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書

令和 年 月 日

荒尾市長 浅田 敏彦 殿 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書

「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出意数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。