

# 「大川の駅」（仮称）整備・運営事業

## 募集要項

（修正版）

令和6年2月29日

（修正版：令和6年5月30日）

大川市



## 目 次

<b>1</b>	<b>募集要項の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>特定事業の概要</b> .....	<b>2</b>
	(1) 事業名称 .....	2
	(2) 事業に供される公共施設の種類の種類 .....	2
	(3) 公共施設等の管理者の名称 .....	2
	(4) 事業目的 .....	2
	(5) 事業方式 .....	3
	(6) 指定管理者の指定 .....	3
	(7) 事業期間 .....	3
	(8) 事業範囲 .....	4
	(9) 立地に関する事項 .....	5
	(10) 事業者の収入及び負担 .....	5
	(11) 物価変動等によるサービス対価の改定 .....	6
	(12) 市による事業の実施状況のモニタリング .....	7
<b>3</b>	<b>応募者の備えるべき資格要件</b> .....	<b>8</b>
	(1) 応募者の構成等 .....	8
	(2) 留意事項 .....	8
	(3) 各業務を行う者の資格要件 .....	9
	(4) 資格の確認基準日 .....	12
	(5) 資格の喪失 .....	12
<b>4</b>	<b>事業者の募集及び選定の手順に関する事項</b> .....	<b>14</b>
	(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定） .....	14
	(2) 募集要項等に関する質問の受付 .....	14
	(3) 募集要項等に関する質問への回答 .....	15
	(4) 対話の実施 .....	15
	(5) 対話による共有認識事項の通知 .....	16
	(6) 資格審査の受付 .....	16
	(7) 資格審査結果の通知 .....	17
	(8) 資格審査結果への理由説明の受付 .....	17
	(9) 提案書類の受付 .....	17
	(10) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング .....	18
	(11) 提案価格の構成等 .....	18
	(12) 提案上限価格 .....	18
	(13) 応募に関する留意事項 .....	18
<b>5</b>	<b>事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>20</b>
	(1) 基本的な考え方 .....	20
	(2) 選定委員会の設置と評価 .....	20

(3) 選定の方法	20
(4) 審査の方法	20
(5) 結果の通知及び公表	21
(6) 優先交渉権者を選定しない場合	21
(7) 審査講評及び客観的評価結果の公表	21
<b>6 特定事業契約に関する事項</b>	<b>22</b>
(1) 基本協定の締結	22
(2) J Vの組成又はS P Cの設立	22
(3) 仮契約及び特定事業契約（本契約）の締結	22
(4) 契約を締結しない場合	23
(5) 費用の負担	24
(6) 契約保証金	24
<b>7 事業実施に関する事項</b>	<b>25</b>
(1) 誠実な事業の遂行	25
(2) 市による本事業の実施状況のモニタリング	25
(3) 事業期間中の事業者と市の関わり	25
(4) 支払い手続き	25
<b>8 その他</b>	<b>26</b>
(1) 情報の提供	26
(2) 募集要項等に関する問合せ	26
<b>別紙 1 位置図及び事業用地</b>	<b>27</b>
(1) 位置図	27
(2) 事業用地	27
<b>別紙 2 サービス対価の構成</b>	<b>28</b>
(1) サービス対価の構成	28
<b>別紙 3 サービス対価の支払及び改定方法</b>	<b>30</b>
(1) 事業者の収入の考え方	30
(2) サービス対価の支払方法	30
(3) サービス対価の改定	31
(4) 消費税及び地方消費税による改定	34
<b>別紙 4 施設区分</b>	<b>35</b>
<b>別紙 5 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法</b>	<b>40</b>
(1) モニタリングの基本的な考え方	40
(2) 設計・建設・工事監理に関するモニタリング	40
(3) 統括管理業務に関するモニタリング	41
(4) 開業準備に関するモニタリング	41
(5) 維持管理・運営に関するモニタリング	41
(6) 事業終了時のモニタリング	46

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	大川市。
本事業	「大川の駅」(仮称)整備・運営事業。
特定事業	公共施設等の整備等に関する事業であり、民間の経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
DBO方式	DBO (Design Build Operate の略)方式は、公共が資金を調達し、設計 (Design)、建設 (Build)、運営 (Operate)を一括して事業者に委ねる方式をいう。
J V	共同企業体。民法上の組合。
建設 J V	本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者により組成される J V。
運営 J V	本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者により組成される J V。
統括管理 J V	本事業の統括管理業務に当たる者により組成される J V。
S P C	特別目的会社。特定の事業の実施のみを目的として設立される株式会社。
運営 S P C	本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を実施することのみを目的として設立される S P C。
構成員	本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び統括管理業務の各業務に当たる者であり、市から直接業務を受託又は請け負う企業をいう。運営 S P Cを設立する場合は、設計業務、建設業務、工事監理業務及び統括管理業務に当たる者に加え、運営 S P Cに出資し、運営 S P Cから直接業務を受託又は請け負う企業をいう。
協力企業	運営 S P Cを設立する場合に、運営 S P Cに出資はせず、運営 S P Cから直接業務を受託又は請け負う企業をいう。
応募者	本事業の各業務に当たる、構成員 (運営 S P Cを設立する場合には構成員及び協力企業)により構成される、本事業への応募企業グループ (コンソーシアム)をいう。
代表企業	応募者を代表する企業。
事業者	市と本事業の特定事業契約を締結する民間事業者。
事業用地	別紙1「位置図及び事業用地」に示す事業区域をいう。
道の駅	地域振興機能、眺望・アクセス機能、アクティビティ機能、道路休憩機能、道路情報発信機能、防災機能、事務的機能等から構成される。
川の駅	親水機能から構成される。
地域振興機能	飲食、産直・物販、木工クラフト振興、環有明海魅力発信及び共通機能から構成される。
本施設	本事業により整備・運営される公共施設である「大川の駅」(仮称)をいう。道の駅及び川の駅から構成される。

用語	定義
(仮称) 広域的 地域振興拠点 機能施設	市の基幹産業である木工インテリア産業の「木工万能産地」としての強みなどの魅力を、主に消費者、特に大都市圏居住者や外国人観光客をターゲットとして強く訴求する拠点であると同時に、これまで取引等のなかった異分野産業との連携等による事業革新など産業の競争力強化にも資する拠点となる施設をいう。本施設の敷地内に整備予定であるが、本事業の範囲外。 具体的な機能は今後検討を進めるが、令和 10 年度乃至令和 11 年度の開業を予定している。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結する協定であり、特定事業契約締結に向けた基本的な事項について定めるものをいう。
基本契約	事業者の本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。
設計・建設工事 請負契約	基本契約に基づき、市と、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者が締結する契約をいう。
維持管理・運営 委託契約	基本契約に基づき、市と、本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者（運営 S P C を設立する場合は運営 S P C）が締結する契約をいう。
統括管理委託 契約	基本契約に基づき、市と、本事業の設計・建設期間中及び開業準備期間中に実施される統括管理業務に当たる者が契約する締結をいう。
特定事業契約	基本契約、設計・建設工事請負契約、維持管理・運営委託契約及び統括管理委託契約の総称をいう。
サービス対価	市が事業者を支払う、事業者が実施する業務の対価の総称。 サービス対価のうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価は、建設工事請負契約における「施設整備費」が該当する。 サービス対価のうち、統括管理業務に係る対価は、統括管理委託契約における「統括管理業務委託料」が該当する。 サービス対価のうち、開業準備業務に係る対価は、維持管理・運営委託契約における「開業準備業務委託料」が該当する。 サービス対価のうち、維持管理及び運営業務に係る対価は、維持管理・運営委託契約における「維持管理業務及び運営業務委託料」が該当する。

## 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。）に準じ、令和 6 年 2 月 28 日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。

- ・ 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・建設工事請負契約書（案）
- ・ 維持管理・運営委託契約書（案）
- ・ 統括管理委託契約書（案）

令和 5 年 12 月 15 日に公表した実施方針（修正版）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しない。令和 6 年 2 月 6 日に公表された「実施方針（修正版）及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答」を踏まえ修正されるべき事項については、本募集要項等において反映している。

募集要項等に関する不明点については、「募集要項等に関する質問への回答」又は「対話議題に対する共有認識事項」によることとする。

## 2 特定事業の概要

### (1) 事業名称

「大川の駅」(仮称) 整備・運営事業

### (2) 事業に供される公共施設の種類の

表 施設・機能一覧表

分類	機能		敷地面積
道の駅	地域振興機能	飲食機能	約 43,000 m <sup>2</sup> ・うち、市が別途整備する予定の(仮称) 広域的な地域振興拠点機能施設：約 1,600 m <sup>2</sup>
		産直・物販機能	
		木工クラフト振興機能	
		環有明海魅力発信機能	
		共通	
	眺望・アクセス機能		
	アクティビティ機能		
	道路休憩機能		
	道路情報発信機能		
	事務的機能		
防災機能			
川の駅	親水機能		約 8,400 m <sup>2</sup> (河川区域内)

### (3) 公共施設等の管理者の名称

大川市長 倉重 良一

### (4) 事業目的

市では、「環有明海地域(※)」において、有明海沿岸道路、九州佐賀国際空港、三池港といった重要なインフラの整備・拡張により、地理上「扇の要」に位置する市への国内外からアクセスが大きく向上していることを好機と捉え、この地域を愛する人々が、人口減少、少子化・超高齢社会において、これからも、この地域で暮らし続けるために必要不可欠である基幹産業を振興する拠点として、さらには、この地域の魅力を広くプロモーションし、国内外の多くの人々に、この地域のファンとなっていただくためのきっかけとなる拠点として、「道の駅」と「川の駅」の機能を併せ持つ(仮称)「大川の駅」(以下単に「大川の駅」という。)の整備に取り組んでいる。

この拠点づくりのためには、木工のまち大川らしさが表現された施設とすること、良質な食サービスの提供をはじめ、今後更に経済的なつながりの強化が期待される環有明海地域の優れた資源を県や市町村の境にとらわれず積極的に取り入れるなど、来訪者を満足させる施設・空間として整備・運営する必要がある。

このため、従来の公共施設の整備・運営方法とは異なり、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理を一括して性能発注することにより、民間事業者のノウハ

ウを發揮し、事業の効果を最大限に高める、DBO方式を採用して実施するものである。

(※) 有明海を囲む周辺地域。大川市と密接な関係のある福岡県南及び佐賀県地域をはじめ、有明海沿岸道路の開通により、人やモノの往来が活発化することで、結びつきが強まる熊本県や長崎県にも及ぶ広域的な地域。

#### (5) 事業方式

本事業は、事業者が、本施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理を一括して行うDBO方式により、PFI法に準じて実施する。

設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者は、単一企業又は複数の企業で構成される企業グループ（以下単に「企業グループ」という。）とし、市と設計・建設工事請負契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、建設JVを組成すること。

開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者は、単一企業又は企業グループとし、市と維持管理・運営委託契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、運営SPCを設立又は運営JVを組成すること。

統括管理業務に当たる者は、単一企業又は企業グループとし、市と統括管理委託契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、統括管理JVを組成すること。

#### (6) 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に規定する公の施設として指定し、大川市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年条例第18号）に基づき、維持管理・運営業務に当たる者を維持管理・運営期間中の指定管理者に指定することを想定している。

#### (7) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の効力を発する日から令和25年3月31日までとする。なお、各業務は下表のスケジュールで行うことを予定している。

本施設は、遅くとも令和10年3月中に開業することとする。事業者は、本施設の開業日に間に合うように、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務及び統括管理業務を計画し、実施すること。設計・建設期間及び開業準備期間は、事業者が提案すること。なお、この提案に当たっての条件など詳細については、要求水準書において示す。

表 事業期間

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和7年1月
特定事業契約の仮契約締結	令和7年2月
特定事業契約に係る議会の議決	令和7年3月
特定事業契約（本契約）の締結	令和7年4月
設計・建設期間	特定事業契約の締結日から竣工・引渡しまで

項目	実施時期・期間
開業準備期間	開業日まで
開業日	令和10年3月中
維持管理・運営期間	開業日から令和25年3月31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) 業務の記録作成及び文書等の管理業務
- (エ) 事業評価業務

### イ 設計業務

### ウ 建設業務

### エ 工事監理業務

### オ 開業準備業務

- (ア) 維持管理及び運営体制確立業務
- (イ) 開業前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 開館式典実施支援等業務
- (エ) 開業前の維持管理業務

### カ 維持管理業務

- (ア) 道の駅の維持管理業務
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 什器・備品等保守管理業務
  - d 土木・外構等保守管理業務
  - e 環境衛生管理業務
  - f 清掃業務
  - g 備蓄倉庫管理業務
  - h 警備業務
  - i 修繕・更新業務

- (イ) 川の駅の維持管理業務
  - a 親水機能維持管理業務

### キ 運営業務

- (ア) 道の駅の運営業務
  - a 地域振興機能運営業務
  - b アクティビティ機能運営業務
  - c 道路休憩機能運営業務
  - d 道路情報発信機能運営業務
- (イ) 川の駅の運営業務

- a 親水機能運営業務
- (ウ) その他の運営業務
  - a 維持管理・運営総括業務
  - b 広報業務
  - c 自主イベント事業
  - d 総務業務
  - e 安全管理業務
  - f 関係団体連携業務
  - g 自動販売機管理業務

## (9) 立地に関する事項

表 立地に関する事項

項目	内容
所在地	福岡県大川市大字大野島字服部開、字大上拓地、字二丁開、字瓢箪開地内及び字服部開5番の地先
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅：約 43,000 m<sup>2</sup></li> <li>うち、市が別途整備する予定の「(仮称) 広域的地域振興拠点機能施設」：約 1,600 m<sup>2</sup></li> <li>・川の駅：約 8,400 m<sup>2</sup> (河川区域内)</li> </ul>
用途地域	・非線引き都市計画区域内 (用途地域指定なし)
建蔽率	・70%
容積率	・200%

## (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。詳細については別紙2「サービス対価の構成」及び別紙3「サービス対価の支払及び改定方法」を参照すること。

### ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価 (収入)

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に係る対価について、設計・建設工事請負契約に基づき、施設整備費として設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者に支払う。

なお、市は、施設整備費の一部について補助金・交付金及び地方債の活用を予定している。

### イ 統括管理業務に係る対価 (収入)

市は、事業者が実施する統括管理業務に係る対価について、統括管理業務委託料として、統括管理業務に当たる者に支払う。

### ウ 開業準備業務に係る対価 (収入)

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、維持管理・運営委託契約に基づき、開業準備業務委託料として、開業準備業務に当たる者に支払う。

## エ 維持管理・運營業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する維持管理及び運營業務に係る対価について、維持管理・運営委託契約に基づき、維持管理業務及び運營業務委託料として、維持管理業務及び運營業務に当たる者に支払う。

## オ その他の収入

### （ア）利用料金収入

市は、維持管理業務及び運營業務に当たる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「利用料金」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、維持管理業務及び運營業務に当たる者は、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。

なお、川の駅の区域内における営業活動を行おうとする場合には、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 24 条の許可に係る許可基準に適合するために「河川空間のオープン化」が必要となる。

### （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（別紙 4 「施設区分」に示す自由提案含む）に係る売上は、事業者の収入とすることができる。

## カ 納付金の負担

事業者は、独立採算事業を実施するに当たり、特定事業契約においてあらかじめ定める方法により算定した額を、納付金として、市に対して支払うものとする。

## キ 光熱水費の負担

事業者が独立採算事業として実施するものに係る光熱水費については、全て事業者が支払うものとする。

それ以外に係る光熱水費は、特定事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務に係る対価並びに維持管理業務及び運營業務に係る対価として、事業者を支払う。

なお、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。

## ク 自主イベント事業による収入及び負担

事業者は、本施設を有効活用した自主イベント事業を、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、自主イベント事業の実施に必要な光熱水費等の支出は、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 4 「施設区分」に示す。

### （11）物価変動等によるサービス対価の改定

物価変動等によるサービス対価の改定の詳細については、別紙 3 「サービス対価の支払及

び改定方法」を参照すること。

### **(12) 市による事業の実施状況のモニタリング**

市は、本事業の実施状況のモニタリングを行い、要求水準を達成していないことが確認された場合、サービス対価の減額を行う。

モニタリング及びサービス対価の減額については、別紙5「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。

### 3 応募者の備えるべき資格要件

#### (1) 応募者の構成等

##### ア 応募者の構成

応募者は、本施設の設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、開業準備業務に当たる者（以下「開業準備企業」という。）、運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、統括管理業務に当たる者（以下「統括管理企業」という。）及びその他業務に当たる者（その他業務は任意のため不在となることもある。以下「その他企業」という。）である構成員により構成される。ただし、運営SPCを設立する場合には、構成員及び協力企業により構成される。

##### イ 構成員の構成

構成員の構成については上記アの本文のとおり。運営SPCを設立する場合は、設計企業、建設企業、工事監理企業、統括管理企業及びその他企業に加え、運営SPCに出資し、運営SPCから直接業務を受託又は請け負う開業準備企業、維持管理企業及び運営企業が構成員となる。資格審査申請時に、それぞれの従事する役割（業務）を明らかにすること。

##### ウ 代表企業の選定

応募者は、構成員の中から代表となる者を代表企業として定める。代表企業は、応募手続等の窓口役となる。なお、協力企業は代表企業となることができない。

##### エ 協力企業の構成

運営SPCを設立する場合において、設計企業、建設企業、工事監理企業、統括管理企業及びその他企業に加え、運営SPCに出資せず、運営SPCから直接業務を受託又は請け負う開業準備企業、維持管理企業及び運営企業が協力企業である。資格審査申請時に、それぞれの従事する役割（業務）を明らかにすること。

#### (2) 留意事項

##### ア 建設業務と工事監理業務の兼務禁止

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務してはならない。

※「資本面で関係のある者」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を超える出資をする者をいい、「人事面で関係のある者」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。

##### イ 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことはできない。また、応募者を構成する企業又はこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の応募者を構成する企業に

なることができない。

#### ウ 第三者への再委託等について

応募者は、各業務について、その全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。  
各業務について、その一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合は、あらかじめ市の承認を受けなければならない。

### (3) 各業務を行う者の資格要件

#### ア 応募者の資格要件（共通）

応募者の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）は、次の（ア）～（シ）の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の規定に該当する者でないこと。
- （エ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下単に「暴力団員」という。）又は法人であってその役員が暴力団員である者でないこと。
- （オ）手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全でないこと。
- （カ）会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生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でないこと（更生手続開始の決定後又は再生手続開始の決定後、手続開始決定日以降の日を審査基準日とする経営事項審査を受けている場合を除く。）。
- （キ）市発注工事の契約の履行に関する裁判が係争中でない者及び当該契約の履行に関し紛争中でない者。
- （ク）大川市指名停止等措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- （ケ）国税（法人税並びに消費税及び地方消費税）、都道府県税及び市町村税に未納がないこと。
- （コ）PFI法第9条に示される欠格事由に該当しないこと。
- （サ）選定委員会の委員が属する企業・団体等又は当該企業・団体等と資本面若しくは人事面において関係のある者でないこと。
- （シ）「大川の駅」実施計画策定業務及びアドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関係のある者が参加していないこと。
  - ・株式会社オリエンタルコンサルタンツ
  - ・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

また、応募者の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）に、少なくとも1者以上は大川市内に本社を有する企業を入れるよう努めること。

## イ 応募者の資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理、運営、統括管理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。実績の対象は、過去10年間（平成25年4月1日以降に完了したもの）とする。

### 【設計企業】

#### （ア）建築設計企業

建築設計企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つ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 延床面積1,500㎡以上の公共施設又は商業施設の基本設計又は実施設計実績を有していること。

#### （イ）土木設計企業

##### ① 河川区域以外に係る土木設計に当たる土木設計企業

河川区域以外に係る土木設計に当たる土木設計企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと。

- a 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）第2条の規定に基づく建設コンサルタント登録（「都市計画及び地方計画部門」又は「造園部門」）を行っていること。
- b 2ha以上の都市公園、広場若しくはその他不特定多数の者が利用する施設又は2ha以上の土地区画整理事業等の土地造成工事に係る基本設計又は実施設計実績（改修に係るものも含む。）を有していること。

##### ② 河川区域に係る土木設計に当たる土木設計企業

河川区域内の土木設計に当たる土木設計企業は、次のaの要件を満たすこと。

- a 建設コンサルタント登録規程第2条の規定に基づく建設コンサルタント登録（「河川、砂防及び海岸・海洋部門」）を行っていること。

### 【建設企業】

#### （ウ）建築施工企業

建築施工企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、b、cの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 審査基準日が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」の総合評定値が820点以上又は大川市建設工事競争入札参加資格者の格付「建築一式工事」がAランク以上であること。
- c 延床面積1,500㎡以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有していること。JVでの施工実績は、構成員数が2社の場合は出資比率30%以上、構成員数が3社の場合は出資比率20%以上の出資比率がある場合のものに限る。

#### (エ) 土木施工企業

土木施工企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、b、cの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと。

- a 建設業法別表第1の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 審査基準日が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「土木一式」の総合評定値が940点以上又は大川市建設工事競争入札参加資格者の格付「土木一式工事」がAランク以上であること。
- c 2ha以上の都市公園、広場若しくはその他不特定多数の者が利用する施設又は2ha以上の土地区画整理事業等の土地造成工事の施工実績（改修に係るものも含む。）を有していること。JVでの施工実績は、構成員数が2社の場合は出資比率30%以上、構成員数が3社の場合は出資比率20%以上の出資比率がある場合のものに限る。

#### 【工事監理企業】

##### (オ) 建築施工監理企業

建築施工監理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと。

- a 建築士法第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 延床面積1,500㎡以上の公共施設又は商業施設に係る工事監理実績を有していること。

##### (カ) 土木施工監理企業

土木施工監理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと。

- a 建設コンサルタント登録規程第2条の規定に基づく建設コンサルタント登録（「都市計画部門及び地方計画部門」又は「造園部門」）を行っていること。
- b 2ha以上の都市公園、広場若しくはその他不特定多数の者が利用する施設又は2ha以上の土地区画整理事業等の土地造成工事の工事監理実績を有していること。

#### 【維持管理企業】

##### (キ) 維持管理企業

維持管理企業が複数いる場合は、a、bの要件を複数いる者全体で全て満たすこと。

例：維持管理企業として、A企業とB企業がいる場合で、

A企業はaの要件を満たすが、bの要件を満たさず、

B企業はbの要件を満たすが、aの要件を満たさないときは、

A企業とB企業の全体として、a、bの要件を全て満たしているため、維持管理企業としての資格要件を満たすこととなる。

- a 延床面積1,000㎡以上の公共施設又は商業施設の1年以上の維持管理実績を有していること。
- b 2ha以上の都市公園、広場又はその他不特定多数の者が利用する施設の1年以上の維持管理実績を有していること。

#### 【運営企業】

(ク) 運営企業

運営企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のaの要件を満たすこと。

- a 道の駅、物販施設、飲食施設又はその他商業・観光施設のいずれかにおける1年以上の運営実績を有していること。

【統括管理企業】

(ケ) 統括管理企業

統括管理企業が複数いる場合は、a、bの要件を複数いる者全体で全て満たすこと（参考（キ）維持管理企業の例）。

- a 公共施設の整備を含む官民連携事業、指定管理者による公共施設の維持管理・運営事業又は民間施設の整備・維持管理・運営事業において、代表企業又は構成員として参画した実績が1件以上あること。なお、当該実績には、資格確認基準日において履行中の実績も含むものとする。
- b 事業の統括マネジメントや、予算・決算等の管理、報告書類等の管理・記録や、セルフモニタリングなど、本事業の統括管理を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。

【その他企業】

(コ) その他企業

上記（ア）～（ケ）に当たらない者が応募者に含まれる場合は、当該者が担当する役割（業務）を資格審査申請時に明らかにすること。また、当該業務の遂行において必要となる資格（許可、登録又は認定等）及び資格者を有すること。

なお、その他企業が実施する業務内容を踏まえ、市は、基本契約に基づき、設計・建設工事請負契約、維持管理・運営委託契約及び統括管理委託契約とは別途の契約を、その他企業と締結する場合がある。

**(4) 資格の確認基準日**

資格審査受付日とする。

**(5) 資格の喪失**

資格確認後応募者の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は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、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。

また、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 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

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（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）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、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（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格を喪失した場合

資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を、別の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が代わる場合は、提案書類を提出することができる。資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が、応募者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）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資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が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（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格を喪失した場合

資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を、別の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が代わる場合は、審査対象とする。資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）が、応募者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）の追加を認める。

ウ 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、資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）は応募者から除外されるものとし、運営SPCを設立する場合に当該資格を喪失した者が出資を予定していた金額については、他の構成員及び協力企業（新たに追加された構成員及び協力企業を含む。）が拠出しなければならないものとする。なお、当初協力企業がこの拠出を行う場合には、当該運営SPCの構成員となる。

## 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、要求水準書、審査基準の公表	令和6年2月29日（木）
様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）の公表	令和6年3月中旬頃
第1回対話議題の受付	令和6年4月12日（金）まで
第1回対話の実施	令和6年4月24日（水） ※予備日：同月25日（木）
募集要項等に関する質問（第1回）受付	令和6年4月26日（金）まで
募集要項等に関する質問（第1回）への回答（最終）	令和6年5月17日（金）までに公表
対話議題に対する共有認識事項（第1回）の通知	令和6年5月24日（金）までに通知
資格審査の受付	令和6年5月31日（金）まで
資格審査結果の通知	令和6年6月28日（金）までに通知
第2回対話議題の受付 ※資格審査通過者からのみ提出を受け付ける	資格審査結果通知後 ～令和6年7月12日（金）
第2回対話の実施	令和6年7月24日（水） ※予備日：同月25日（木）
募集要項等に関する質問（第2回）受付 ※資格審査通過者からのみ提出を受け付ける	資格審査結果通知後 ～令和6年7月26日（金）
募集要項等に関する質問（第2回）への回答（最終）	令和6年8月30日（金）までに公表
対話議題に対する共有認識事項（第2回）の通知	令和6年8月30日（金）までに通知
提案書類の受付	令和6年9月2日（月） ～同年9月30日（月）
提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング	令和6年12月頃
優先交渉権者の決定及び公表	令和6年12月頃
審査講評及び客観的評価結果の公表	令和6年12月頃
基本協定の締結	令和7年1月頃
特定事業契約の仮契約締結	令和7年2月頃
特定事業契約に係る議会の議決	令和7年3月頃
本契約の締結	令和7年4月頃

### (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、「様式集」に示す「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、市に対し受信の確認を行うことができる。ただし、当該電話の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、イの受付期間内に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

#### イ 受付期間及び対象者

第1回質問の受付 令和6年4月26日（金）正午まで

第1回質問は、応募を検討する者のみから受け付ける。

第2回質問の受付 資格審査結果通知後～令和6年7月26日（金）正午まで

第2回質問は、資格審査通過者のみから受け付ける。

#### 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。

#### イ 回答公表日

第1回質問への回答 令和6年5月17日（金）までに公表

第2回質問への回答 令和6年8月30日（金）までに公表

※質問の内容により、随時回答を行う。

### （4）対話の実施

#### ア 対話の目的

市は、応募を検討する者又は応募者との個別対話の場を設ける。この対話は、市とこれらの者が十分な意思疎通を図ることによって、これらの者が本事業の目的及び趣旨、市の募集要項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 本事業への応募を検討する者。複数の企業で構成される企業グループによる応募を予定している場合は、当該企業グループとしてまとまって参加することも可能とする。

第2回 資格審査通過者は必ず参加すること。なお、複数の企業で構成される企業グループにより資格審査を通過した場合は、当該企業グループとしてまとまって参加すること。

## ウ 申込の方法及び対話議題の受付

「様式集」に示す「対話参加申込書」、「対話議題申請書」及び「対話時検討内容事前確認書」に必要な事項を記載の上、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、市に対し受信の確認を行うことができる。ただし、当該電話の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

第1回対話議題の受付 令和6年4月12日（金）正午まで

第2回対話議題の受付 資格審査結果通知後～令和6年7月12日（金）正午まで

## オ 送付先

8（2）に示す問合せ先

## カ 対話実施日

第1回 令和6年4月24日（水）※予備日：同月25日（木）

第2回 令和6年7月24日（水）※予備日：同月25日（木）

※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、「様式集」に示す「提案内容事前確認書」記載の図面、資料等を提示すること。

## （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 通知日

第1回対話議題に関する共有認識事項の通知 令和6年5月24日（金）までに通知

第2回対話議題に関する共有認識事項の通知 令和6年8月30日（金）までに通知

## （6）資格審査の受付

本事業へ応募する者は、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

「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6年2月29日（木）～同年5月31日（金）午後5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）資格審査結果の通知**

資格審査の結果は、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6年6月28日（金）まで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**

資格要件を満たさないと認められた者は、市に対して資格要件を満たさ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6年7月5日（金）午後5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6年7月19日（金）までに説明を求めた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**

資格審査を通過した応募者は、提案書類を次のとおり提出すること。

**ア 提出書類**

「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6年9月2日（月）～同年9月30日（月）午後5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

### （10）提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング

提案書類の加点審査に当たり、提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。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）提案価格の構成等

別紙2「サービス対価の構成」及び別紙3「サービス対価の支払及び改定方法」を参照すること。

### （12）提案上限価格

サービス対価の提案上限価格は以下のとおりである。

応募者は、下記①及び②に示す、それぞれの上限の範囲内で提案すること。

- ・「施設整備費」と「統括管理業務委託料」を合算した額の上限  
4,185,000,000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）・・・①
- ・「開業準備業務委託料」と「維持管理業務及び運営業務委託料」を合算した額の上限  
1,784,000,000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）・・・②

### （13）応募に関する留意事項

#### 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、本事業への応募資格を失うものとする。

- (ア) 応募に当たって、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) 応募に当たって、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、選定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。

また、本公募に関係する市職員及び3（3）ア（シ）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 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。

#### ウ 提案書類作成要領

提案書類を作成するに当たっては、「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、又はそのおそれがある場合は、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、特定事業契約の解除等の措置をとることがある。

#### オ 応募の辞退

資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、「様式集」に示す「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) 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

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、次の場合、市はあらかじめ事業者と協議の上、提案書類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 大川市情報公開条例（平成12年条例第20号）第6条に基づく開示請求に対し同条例第8条の規定に基づき、当該提案書類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 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、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運營業務及び統括管理業務の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的な業務の実施を求めるものであり、事業者の提案を総合的に評価して選定する必要がある。詳細は、審査基準において示す。

### (2) 選定委員会の設置と評価

市は、学識経験者及び市職員から構成される「大川の駅」整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定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。

区分	委員名	所属・役職等
委員長	津村 洋一郎	「大川の駅」整備推進協議会 会長 大川商工会議所 会頭
副委員長	永井 彰一	株式会社田園プラザ川場 代表取締役 社長
委員	大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科 教授 一級建築士
	箆島 浩	大川信用金庫 理事長
	木下 明子	大川市教育委員
	帆足 千恵	株式会社やまごころ 九州支部 インバウンド観光支援事業部 九州支部マネージャー
	丸田 真大	協同組合 福岡・大川家具工業会 副理事長
	大和 寿子	大川商工会議所女性会会長 大川観光協会副理事長
	橋本 浩一	大川市 副市長
	永島 潤一	大川市 インテリア課長

※市職員以外は 50 音順。

### (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 資格審査

資格審査申請時に提出する参加表明書等について、資格要件の具備を確認し、市は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

「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DBO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) 審査講評及び客観的評価結果の公表**

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

## 6 特定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。

### (2) J Vの組成又はS P Cの設立

#### ア 設計・建設

##### (ア) 建設 J Vの組成

本事業の設計、建設及び工事監理業務において、市と設計・建設工事請負契約を締結する建設 J Vを組成する場合は、仮契約締結までに組成すること。

#### イ 統括管理

##### (ア) 統括管理 J Vの組成

優先交渉権者として決定された応募者のうち、本事業の設計・建設期間中及び開業準備期間中に実施される統括管理業務に当たる者が統括管理 J Vを組成する場合は、仮契約締結までに組成すること。

#### ウ 開業準備、維持管理及び運営

##### (ア) 運営 S P Cの設立

優先交渉権者として決定された応募者のうち、開業準備、維持管理及び運営業務に当たる者が運営 S P Cを設立する場合は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、大川市内に設立すること。また、応募者の構成員による運営 S P Cへの出資比率が 50%を超えること。なお、運営 S P Cの代表となる者は、応募者の構成員より選定し、当該者は運営 S P Cへの出資比率を最大とすること。

全ての出資者は、特定事業契約が終了するまで S P C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。

##### (イ) 運営 J Vの組成

優先交渉権者として決定された応募者のうち、開業準備、維持管理及び運営業務に当たる者が運営 J Vを組成する場合は、仮契約締結までに組成すること。

なお、運営 J Vを組成する場合であっても、運営 S P Cと同等の効果が期待できる措置を求めることとする。詳細は、特定事業契約書（案）に示す。

### (3) 仮契約及び特定事業契約（本契約）の締結

市は、特定事業契約書（案）に基づき優先交渉権者と特定事業契約の内容等の詳細について協議が整った後に仮契約を締結し、市議会の議決を経て、特定事業契約（本契約）を締結する。

#### ア 基本契約

市は、基本協定締結後、本事業について、事業期間を通して一括して事業者が発注する

ために、事業者と、基本契約を締結する。

**イ 設計・建設工事請負契約**

市は、基本契約に基づき、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者と、設計・建設工事請負契約を締結する。

**ウ 統括管理委託契約**

市は、基本契約に基づき、本事業の統括管理業務に当たる者と、統括管理契約を締結する。

**エ 維持管理・運営委託契約**

市は、基本契約に基づき、本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者と、維持管理・運営委託契約を締結する。

**(4) 契約を締結しない場合**

優先交渉権者決定日から特定事業契約の仮契約締結までの間に、優先交渉権者が基本協定を締結しない、又は優先交渉権者が提案に基づき J V 若しくは S P C を組成若しくは設立しない等の場合は、次順位応募者を優先交渉権者とし、仮契約締結の手続きを行う場合がある。

また、優先交渉権者決定日から特定事業契約の締結日の前日までの間に、優先交渉権者の構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が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（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が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特定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（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）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、資格を喪失した構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を、別の構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が代替し、市が特定事業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。

また、資格を喪失した構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が、応募者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、市が特定事業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（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）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。

資格を喪失した構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）は応募者から除外されるものとし、運営SPCを設立する場合に当該資格を喪失した者が出資を予定していた金額については、他の構成員及び協力企業（新たに追加された構成員及び協力企業を含む。）が拠出しなければならないものとする。なお、当初協力企業がこの拠出を行う場合には、当該運営SPCの構成員となる。

#### **（５）費用の負担**

特定事業契約書の締結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。

#### **（６）契約保証金**

特定事業契約書（案）に示す。

## 7 事業実施に関する事項

### (1) 誠実な事業の遂行

事業者は、「特定事業契約書（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モニタリング

#### 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モニタリングについては、別紙5「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

モニタリングにより要求水準が達成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5「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

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、本事業の実施状況についてモニタリングを行う。

### (4) 支払い手続き

支払い手続きについては、別紙3「サービス対価の支払及び改定方法」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。

### (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。

大川市 大川の駅整備振興課 振興係

〒831-8601 福岡県大川市大字酒見 256 番地 1

電 話：0944-85-7069 (振興係)

F A X：0944-88-1776 (総務課)

E - M a i l：okwekishinko\_k@city.okawa.lg.jp

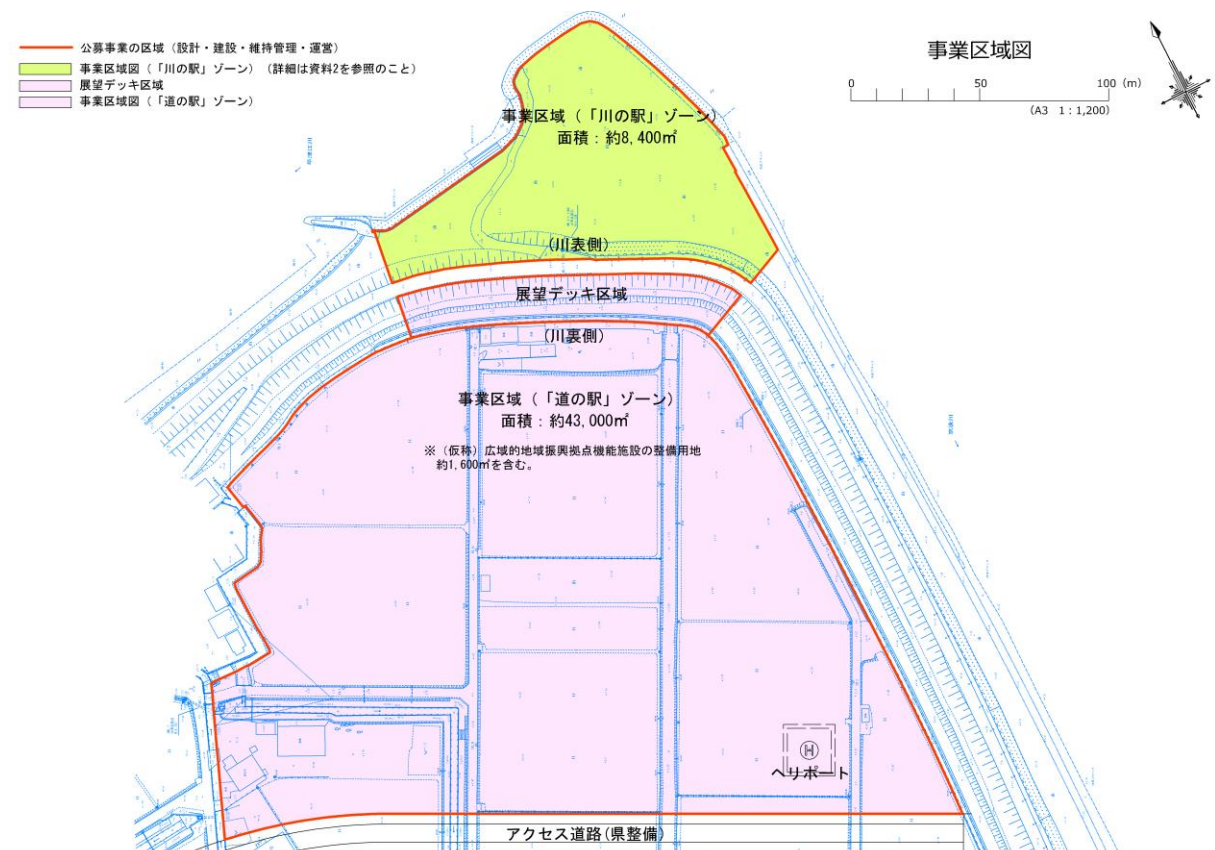
## 別紙1 位置図及び事業用地

### (1) 位置図



出典： 国土地理院 地理院タイル (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)  
 国土数値情報 R2 緊急輸送道路データ (<https://nlftp.mlit.go.jp/>)

### (2) 事業用地



## 別紙2 サービス対価の構成

### (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。なお、提案に当たってのサービス対価の算定方法は、「様式集」を参照すること。

費用項目		内訳	
サービス対価	施設整備費	A	設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価
	統括管理業務委託料	B	統括管理業務に係る対価
	開業準備業務委託料	C	開業準備業務に係る対価
	維持管理業務及び運営業務委託料	D	道の駅ゾーンの修繕・更新業務及び川の駅ゾーンの軽微な補修業務を除く維持管理業務及び運営業務に係る対価
	修繕・更新業務委託料	E	道の駅ゾーンの修繕・更新業務及び川の駅ゾーンの軽微な補修業務に係る対価

#### ア サービス対価Aの構成

項目	内訳
サービス対価A	<p>設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価として、下記から構成される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査費（事業者が実施する各種調査、測量等に係る費用）</li> <li>・基本設計費</li> <li>・実施設計費</li> <li>・工事監理費※</li> <li>・工事費※</li> <li>・什器・備品調達費</li> <li>・その他、設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施に当たり必要な費目（事業者の提案による）</li> </ul> <p>※市が別途実施する展望デッキに係る工事費及び工事監理費は含まない。          ※市は令和7年度に設計に係る対価、令和8年度及び令和9年度に建設及び什器・備品調達に係る対価の支払を想定しており、事業者は、これを踏まえた年度毎の対価の内訳を提案すること。</p>

#### イ サービス対価Bの構成

項目	内訳
サービス対価B	<p>統括管理業務に係る対価として、下記から構成される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費</li> <li>・その他、統括管理業務の実施に当たり必要な費目（事業者の提案による）</li> </ul>

ウ サービス対価Cの構成

項目	内訳
サービス対価C	<p>開業準備業務に係る対価として、下記から構成される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費</li> <li>・開館式典実施支援費</li> <li>・開業前の維持管理</li> <li>・その他、開業準備業務の実施に当たり必要な費目（事業者の提案による）</li> </ul>

エ サービス対価Dの構成

項目	内訳
サービス対価D	<p>道の駅ゾーンの修繕・更新業務及び川の駅ゾーンの軽微な補修業務を除く維持管理業務及び運営業務に係る対価として、下記から構成される。</p> <p><b>【維持管理費】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費</li> <li>・道の駅ゾーンの維持管理費（建築物保守管理費、建築設備保守管理費、什器・備品等保守管理費、土木・外構等保守管理費、環境衛生管理費、清掃費、備蓄倉庫管理費、警備費）</li> <li>・川の駅ゾーンの維持管理費（清掃費、植栽管理費、点検・巡回費）</li> <li>・その他、維持管理業務の実施に当たり必要な費目（事業者の提案による）</li> </ul> <p><b>【運営費】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費</li> <li>・光熱水費</li> <li>・その他、運営業務の実施に当たり必要な費目（事業者の提案による）</li> </ul>

オ サービス対価Eの構成

項目	内訳
サービス対価E	<p>道の駅ゾーンの修繕・更新業務及び川の駅ゾーンの軽微な補修業務に係る対価として、下記から構成される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅ゾーンの修繕・更新費</li> <li>・川の駅ゾーンの軽微な補修費</li> </ul>

### 別紙3 サービス対価の支払及び改定方法

#### (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及び本施設に係る収入により構成される。  
市は、本施設に係る収入によって事業者が回収できない費用をサービス対価として支払う。  
維持管理・運営期間中、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。

維持管理・運営期間中の収入の種類		内容
本施設に係る収入	独立採算事業による収入	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（自主イベント事業含む）に係る売上は、事業者の収入とすることができる。
	利用料金収入	本施設において得られる全ての利用料金収入は事業者の収入とすることができる。

#### (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。

項目	支払方法
サービス対価A	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、サービス対価Aについて、令和7年度から令和9年度までの各年度において、基本的に出来高に応じて支払う。</li> </ul>
サービス対価B	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は、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。</li> <li>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。</li> <li>第1回支払時期は、令和7年度第1四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに支払い、令和9年度第4四半期までを支払い期間とする。</li> <li>四半期ごとの支払額は、それぞれ同額（各回均等払い）とする。</li> </ul>
サービス対価C	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は、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。</li> <li>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。</li> <li>第1回支払時期は、事業者提案による開業準備業務開始日が属する四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに支払い、令和9年度第4四半期までを支払い期間とする。</li> <li>四半期ごとの支払額は、それぞれ同額（各回均等払い）を原則とする。ただし、事業者提案による開業準備業務開始日が属する四半期の業務期間が3月に満たない場合は、当該四半期の業務期間で案分した額を支払う。（例：開業準備業務開始日が令和8年5月1日の場合は、令和8年度第1四半期は2月分を支払う。）</li> <li>また、本施設の引渡し日から開業日まで実施する「開業前の維持管理業務」に係る費用については、令和9年度第4四半期分に支払う。</li> </ul>

項目	支払方法
サービス対価D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・第1回支払時期は、令和9年度第4四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに支払い、令和24年度第4四半期までを支払い期間とする。</li> <li>・令和9年度第4四半期を除く四半期ごとの支払額は、それぞれ同額（各回均等払い）とする。令和9年度第4四半期は、当該四半期に業務した期間で案分した額を支払う。</li> </ul>
サービス対価E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・第1回支払時期は、令和9年度第4四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに支払い、令和24年度第4四半期までを支払い期間とする。</li> <li>・令和9年度第4四半期を除く四半期ごとの支払額は、それぞれ同額（各回均等払い）とする。令和9年度第4四半期は、当該四半期に業務した期間で案分した額を支払う。</li> </ul>

#### 【サービス対価B、C、D及びE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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス対価B：請求書受理日から30日以内</li> <li>・サービス対価C：請求書受理日から30日以内</li> <li>・サービス対価D：請求書受理日から30日以内</li> <li>・サービス対価E：請求書受理日から30日以内</li> </ul>
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 サービス対価Aの改定

設計・建設工事請負契約に定める。

#### イ サービス対価Bの改定

##### (ア) 改定の条件

サービス対価Bについて、物価変動を勘案し令和9年度に改定できるものとする。

令和8年8月末までに、同年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）に基づき見直しを行い、令和9年度のサービス対価Bを確定し、令和9年度の第1四半期以降の支払に反映させる。

なお、改定前からの物価変動率が±1.5%以内の場合には改定しない。また、物価変動の大小にかかわらず、事業者は最新の指標について、市へ書面により毎年報告を行うこと。

(イ) 改定の計算方法

事業者は、令和8年8月末までに、同年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）を添付した改定の根拠資料及び令和9年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、令和9年度のサービス対価Bを確定する。改定が行われない場合も同様とする。

改定の対象とする費用区分は次のとおりとする。

項目	区分
サービス対価B	I：人件費 II：その他、統括管理業務の実施に当たり必要な費目一式

サービス対価Bの物価変動による改定の計算式を以下に示す。

$$X \times \alpha = Y$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜）

$\alpha$ ：改定前後比

$$\text{改定前後比 } \alpha = \frac{\text{令和8年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）}}{\text{令和7年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）}}$$

※ 当該改定前後比は少数点以下第4位未満を切り捨てるものとし、物価変動率「 $\alpha - 1$ 」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。

(ウ) 物価変動の判断に用いる指標

サービス対価Bの物価変動の判断に用いる指標は次のとおりとする。

**【サービス対価Bの物価変動に採用する指標】**

区分	内容
区分「I」	「毎月勤労統計調査」第6表実質賃金指数（厚生労働省）
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

※ 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、特定事業契約の仮契約の締結までに、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、内容が見直されて前年からの継続性がなくなる又は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。

#### ウ サービス対価Cの改定

サービス対価Cの改定は行わない。

#### エ サービス対価D及びEの改定

##### (ア) 改定の条件

サービス対価D及びEについて、物価変動を勘案し年1回改定できるものとする。

毎年度8月末までに、当該年の6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）に基づき見直しを行い、翌年度のサービス対価D及びEを確定し、翌年度の第1四半期以降の支払に反映させる（初回改定は、令和9年度第4四半期を対象とする）。

なお、前回改定時（初回改定の際は令和7年6月末に公表される最新の指標（直近12月分の平均値））からの物価変動率が±1.5%以内の場合には改定しない。また、変動の大小にかかわらず、事業者は最新の指標について、市へ書面により毎年報告を行うこと。

##### (イ) 改定の計算方法

事業者は、毎年度8月末までに、当該年の6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）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D及びEを確定する。改定が行われない場合も同様とする。

改定の対象とする費用区分は次のとおりとする。

項目	内訳
サービス対価D	Ⅲ：人件費 Ⅳ：光熱水費 Ⅴ：その他、維持管理業務及び運営業務（サービス対価Eの支払対象を除く）の実施に当たり必要な費目一式
サービス対価E	Ⅵ：道の駅ゾーンの修繕・更新費及び川の駅ゾーンの軽微な補修費

サービス対価D及びEの物価変動による改定の計算式を以下に示す。

$$X' \times \alpha' = Y'$$

Y'：改定後の各支払額（税抜）

X'：改定前の各支払額（税抜）

$\alpha'$ ：改定前後比

$$\text{改定前後比 } \alpha' = \frac{\text{本改定の前年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）}}{\text{前回改定時の前年6月末に公表されている最新の指標（直近12月分の平均値）}}$$

※ 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、「 $\alpha' - 1$ 」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。

(ウ) 物価変動の判断に用いる指標

サービス対価D及びEの物価変動の判断に用いる指標は次のとおりとする。

**【サービス対価D及びEの物価変動に採用する指標】**

区 分	内 容
区分「Ⅲ」	「毎月勤労統計調査」第6表実質賃金指数（厚生労働省）
区分「Ⅳ」	事業者との協議により決定
区分「Ⅴ」	「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
区分「Ⅵ」	「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、特定事業契約の仮契約の締結までに、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、内容が見直されて前年からの継続性がなくなる又は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4 施設区分

導入機能	施設又は 整備内容	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				備考		
			整備	什器・ 備品調達	維持 管理	運営			
道の 駅ゾーン	地域 振興	飲食		◎	◎	◎	◎	事業者の独立採算（ただし、厨房機器除く什器・備品調達費及び整備費は市が負担）	
		産直・物 販	直売所、物産 販売所		◎	◎	◎	◎	同上
			加工施設	○	◎	◎	◎	◎	設置する場合は事業者の独立採算
		木工 クラ フト 振興	クラフトシ ョップ		◎	◎	◎	◎	事業者の独立採算（ただし、什器・備品調達費及び整備費は市が負担）
			屋内型キッ ズパーク		◎	◎	◎	◎	
		環有明 海魅力 発信	観光案内所 兼インフォ メーション センター		◎	◎	◎	○・◎ ※	※観光案内所の運営は本事業範囲外 ※本施設のインフォメーションセンターの運営は事業者
			広域情報発 信・交流スペ ース（多目的 スペース）		◎	◎	◎	◎ ※	※広域情報発信・交流スペース（多目的スペース）の利用受付等
		共通	トイレ、ベビ ーコーナー		◎	◎	◎	—	
		眺望・アクセ ス	展望デッキ		○・◎ ※	◎	◎	—	※設計は事業者が行い、建設は市が行う ※河川管理者との協議が必要
		アクティビ ティ	大屋根付き 広場		◎	◎	◎	◎	

導入機能	施設又は 整備内容	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				備考
			整備	什器・ 備品調達	維持 管理	運営	
アクティビ ティ	屋外活用エ リア		◎	◎	◎	◎	必須で整備する施設 ・園路、植栽、休憩所、 照明等 ・屋外型キッズパーク ・サイクルステーション ・RVパーク ・ドッグラン（川の駅ゾ ーンで整備する場合 は必須でない）
		○	◎	◎	◎	◎	自由提案による収益施 設など。設置する場合 は事業者の独立採算
道の駅ゾ ーン	道路休憩	来訪者用駐 車場	◎	◎	◎	◎	
		駐輪場	◎	◎	◎	◎	
		電気自動車 用急速充電 器	◎	◎	◎	◎	
		トイレ	◎	◎	◎	◎	
		ベビーコー ナー	◎	◎	◎	◎	
道路情報発 信	道路情報発 信		◎	◎	◎	◎	
事務的機能		従業員事務 室	◎	◎	◎	◎	
		会議室	◎	◎	◎	◎	
		従業員用更 衣室、従業員 用休憩室・給 湯室、従業員 用トイレ、機 械室等	◎	◎	◎	◎	
		従業員用駐 車場	◎	◎	◎	—	

導入機能	施設又は 整備内容	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				備考
			整備	什器・ 備品調達	維持 管理	運営	
防災機能	備蓄倉庫		◎	○・◎ ※	◎	—	※備蓄品の調達は市が行い、その他調達は事業者が行う。
	太陽光発電施設		◎	◎	◎	—	
	非常用発電設備		◎	◎	◎	—	
	広域災害時の自衛隊等 待機所		—	—	—	—	駐車場を活用する
	ヘリポート		◎	◎	◎	—	
道の駅ゾーン インフラ等	一次造成		○	—	—	—	市が行う、道の駅ゾーンにおける盛土、地盤対策等
	二次造成		◎	—	—	—	事業者が行う、施設計画を実現するに当たり必要となる建物配置や敷地内排水計画等のための盛土、擁壁など基盤整備
	インフラ引込・配線・配管		◎	◎	◎	—	
	雨水排水、汚水排水、流出抑制施設、散水用設備、耐震性貯水槽		◎	◎	◎	—	
その他	舗装		◎	◎	◎	—	
	敷地内管理道路、園路		◎	◎	◎	—	
	植栽、フェンス等		◎	◎	◎	—	芝張りを含む
	休憩スポット		◎	◎	◎	—	

導入機能	施設又は 整備内容	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				備考
			整備	什器・ 備品調達	維持 管理	運営	
	バス停留所		◎	◎	◎	—	路線バスの停留所及び 待合スペース
川の 駅 ゾーン 親水機能	高水敷整正		●	—	◎	—	大規模災害による被災 施設の復旧等について は、河川管理者と市に よる協議を行い実施
	保護工		●	—	◎	—	同上
	護岸		●	—	◎	—	同上
	管理用通路		●	—	◎	—	同上
	坂路		●	—	◎	—	同上
	階段		●	—	◎	—	同上
	浮棧橋		◎	◎	◎	—	・舟運や災害時の防災 船着き場として活用 ・整備に当たっては河 川管理者との協議が 必要
	野芝		◎	—	◎	—	整備に当たっては河川 管理者との協議が必要
	防犯灯		◎	◎	◎	—	同上
	低位置照明		◎	◎	◎	—	同上
	管理車両用 駐車場		◎	◎	◎	—	同上
	水辺学習・体 験施設		◎	◎	◎	◎	同上
	水辺学習・体 験事業（ソフ ト）		—	—	—	◎	・筑後川や有明海の水 辺の魅力を体感でき る学習会やイベント などの実施 ・利用料金を有料とす る場合には、「河川空 間のオープン化」が必 要
	洗い場		◎	◎	◎	—	・主に水辺学習・体験事 業用の洗い場

導入機能	施設又は 整備内容	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				備考
			整備	什器・ 備品調達	維持 管理	運営	
							•整備に当たっては河川管理者との協議が必要
川の駅ゾーン 親水機能	舟運事業（ソフト）		—	—	—	○ (◎) ※	※舟運事業は、市が別途舟運事業者に委託するため、事業者は舟運イベント企画及び予約受付のみ実施
	ドッグラン	○	◎	◎	◎	◎	•道の駅ゾーンで整備する場合には必須ではない •整備に当たっては河川管理者との協議が必要
	休憩スポット		◎	◎	◎	—	整備に当たっては河川管理者との協議が必要
	川の駅ゾーンと展望デッキを結ぶアクセス通路		◎	—	◎	—	整備に当たっては河川管理者との協議が必要
	自由提案	○	◎	◎	◎	◎	•例：トイレほか利便性を高める施設など •整備に当たっては河川管理者との協議が必要

※河川管理者は、「国土交通省 九州地方整備局 筑後川河川事務所」となる。

## 別紙5 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、事業者が特定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。

#### 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) 統括管理に関するモニタリング

- a 統括管理業務時

##### (ウ) 開業準備に関するモニタリング

- a 開業準備業務時

##### (エ) 維持管理・運営に関するモニタリング

- a 維持管理業務及び運営業務時

##### (オ) 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、市が負担する。なお、事業者が自ら実施するセルフモニタリングに係る費用は、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に誠意を持って協力すること。

##### (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、事業者に対し適切な改善措置を行うよう要求し、事業者に対し業務改善計画書の提出を求める。事業者は改善措置及び改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得ること。

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が是正され、十分に改善する内容であると認められない場合は、その修正及び再提出を求める。

#### 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、是正完了について市に報告すること。

市は、改善期限到来後も、是正が確認できない場合は、再度の改善要求を行う。

### (イ) 契約の解除

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

## (3) 統括管理業務に関するモニタリング

市は、事業者が実施する統括管理業務について、モニタリングを実施する。モニタリングは、(5)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こととし、詳細は特定事業契約後に作成される「セルフモニタリング実施計画書」を踏まえ、実施方法を定める。

## (4) 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、(5)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こととし、詳細は特定事業契約後に作成される「セルフモニタリング実施計画書」を踏まえ、実施方法を定める。

## (5) 維持管理・運営に関するモニタリング

### ア セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、特定事業契約締結後、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、「セルフ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、事業者が実施する業務に対し、次のとおり、モニタリングを実施する。詳細は、事業者が実施する業務の内容に依存するため、特定事業契約締結後に作成されるセルフ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・運營業務に関する業務計画書（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 長期修繕計画書の提出

(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、当該年度に実施する修繕の計画を定め、毎年度の業務計画書に記載し、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、維持管理・運營業務総括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、祝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、特定事業契約書に定める計算書類等を市に提出すること。市はその内容について確認する。

### (イ) 定期モニタリング及び随時モニタリング

#### 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、本施設を巡回し、あらかじ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（不定期に）、本施設の巡回、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確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(b) 市は、事業者の説明要求及び立会の実施を理由として、本施設の運營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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフモニタリング実施計画書に従って、業務の遂行状況を整理</li> <li>・日報を作成・保管</li> <li>・月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明要求への対応</li> <li>・立会い</li> </ul>	必要に応じて随時（不定期に）、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・運營業務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（是正レベルの認定）

市は、事業者に対して、速やかに業務の是正を行うよう書面により是正勧告を行う。また、併せて、是正レベルの認定を行い、減額ポイントの計上を行い、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、速やかに是正対策及び是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策及び是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得ること。

是正レベルは次のとおりとする。

是正レベル	事象の例	減額ポイント
重大な要求水準未達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要求水準を満たさない状態について故意又は重大な過失により放置</li> <li>・ 事業者の過失により本施設の全部が1日中使用できない</li> <li>・ 個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等</li> <li>・ 業務の放棄、怠慢</li> <li>・ 災害時等における防災設備等の未稼働</li> <li>・ 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</li> <li>・ 利用料金徴収の不備</li> <li>・ 市への連絡を故意に行わない(長期にわたる連絡不通等)</li> <li>・ 業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更</li> <li>・ 業務報告書への虚偽記載</li> <li>・ 市からの指導・指示に合理的理由なく従わないなど</li> </ul>	各項目につき10ポイント
要求水準未達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要求水準を満たさない状態について過失により放置</li> <li>・ 事業者の過失により本施設又は設備の一部が使用できない</li> <li>・ 善管注意義務を怠ったことによる人身事故の発生</li> <li>・ 市の職員等への対応不備</li> <li>・ 業務報告の不備</li> <li>・ 関係者への連絡不備など</li> </ul>	各項目につき3ポイント

(イ) 是正計画書に基づく是正状況の確認

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、是正計画書に基づい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

市は、上記(イ)による確認の結果、是正計画書に基づいた期限又は内容による是正が認められないと市が判断した場合、減額ポイントの追加計上に加え、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

市は、上記(ウ)による留保をしてもなお、是正が認められないと市が判断した場合、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) 特定事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、特定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、なお是正が認められないと市が判断する場合
- b 上記(エ)の措置を求めたにもかかわらず、30日以内に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選定せず、また、選定しても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と市が認めた場合
- b 明らかに事業者の責めに帰さない事由により当該状況が発生したと市が認めた場合

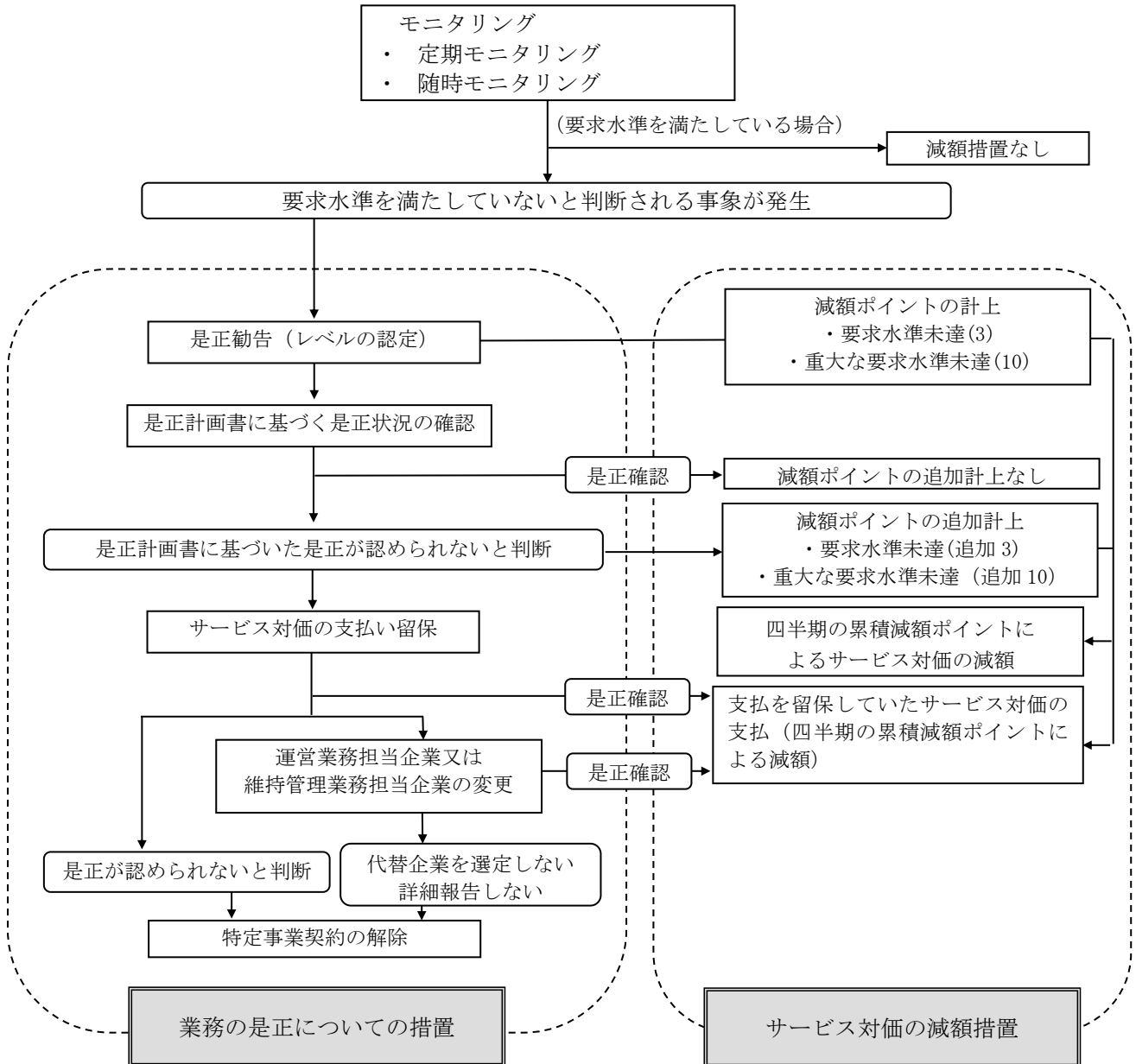
エ サービス対価の減額

四半期ごとに減額ポイントを累計し、サービス対価から、下表の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する。四半期ごとに累計した減額ポイントは、翌四半期に繰り越されることはない。

累計減額ポイントに対応する減額割合

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%
12～100ポイント	$0.5 \times (\text{累計減額ポイント}) (\%)$
102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



### (6) 事業終了時のモニタリング

#### ア 事業終了時のモニタリングの方法

(ア) 市は、特定事業契約期間の終了時において、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、要求水準書に示すとおり、事業期間終了による引継ぎに係る手続きを実施すること。

(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、事業終了時のモニタリングの結果、本施設及び本施設内の設備の状態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修繕措置を行うよう求めることができる。当該求めを受けた事業者は、直ちに修繕し、市の確認を受ける。
- (イ) 事業者が（ア）の修繕を行わなかった場合又は事業者の行った（ア）の修繕では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。