（仮称）道の駅「くまがや」整備事業
実施方針

令和４年１１月

熊 谷 市

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 特定事業の選定に関する事項 2
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4
1 PFI 事業者選定の方法 4
2 選定の手順及びスケジュール 4
3 参加資格要件 4
4 審査・選定基準 9
5 結果及び評価の公表 10
第 3 章 PFI 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 11
1 基本的な考え方 11
2 リスク分担 11
3 公共施設等の管理者による支払及び収入に関する事項 11
4 PFI 事業者の責任履行に関する事項 11
5 実施事業のモニタリングに関する事項 12
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 13
1 施設の立地条件 13
2 公共施設等の建設要件等 13
第 5 章 事業契約等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 . 16
1 疑義が生じた場合の措置 16
2 裁判管轄の指定 16
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 16
1 PFI 事業者の責めに帰すべき事由による場合 16
2 市の責めに帰すべき事由による場合 16
3 その他の事由による場合 16
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 ... 16
1 法制上及び税制上の措置 16
2 財政上及び金融上の支援 16
3 その他の支援に関する事項 17
第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項 17
1 提出書類の作成に関する事項 17
2 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の開催 17
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 17
4 資料の閲覧 18
5 問い合わせ先 18
別紙 1 リスク分担表（案） 19
別紙 2 計画位置図、計画区域図 21

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

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の種類

道の駅施設（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者等の名称

熊谷市長　小林　哲也

(4) 事業目的

ア 国道 17 号熊谷バイパスや国道 125 号の道路利用者へ休憩場所の提供や道路情報の発信を行うことにより、安全で快適な道路交通環境を提供する。

イ 熊谷流の農業・食文化を核とした食のおもてなし、収穫や調理を通じた食育などが体験できる「日本を代表する“食”のテーマパーク」を整備し、その取組により“くまがやブランド”を創造・確立・全国に発信し、地域振興を図る。

ウ 子育て世代を応援するため施設設計の方針を「食×子ども」とし、安心して子育てができる環境を提供するとともに、地域資源を活用した観光交流及び地域産業の活性化の拠点を形成し、あらゆる世代が活躍する舞台を提供する。

エ 熊谷らしさを感じられ、ここでしか得られないサービスの実現に向け、熊谷市（以下「本市」という。）が主体で実施する以上の効率化と財政負担の軽減効果を期待し PFI－BTO 方式を採用、民間事業者の資金とノウハウを活用してより質の高いサービスを提供する。

※本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、（仮称）道の駅「くまがや」整備計画の P2-4～P2-5 及び P3-6 を参照すること。

（熊谷市 HP　URL）

https://www.city.kumagaya.lg.jp/about/soshiki/sangyo/toubutiikikaihatus/oshirase/seibikeikaku.files/seibikeikaku.pdf

(5) 事業範囲

PFI 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりであり、詳細については要求水準書に示す。

ア 設計業務

イ 建設業務

ウ 工事監理業務

エ 開業準備業務

オ 維持管理業務

カ 運営業務

(6) 遵守すべき法令及び条例等

本事業を実施するに当たって、PFI 事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、埼玉県及び熊谷市の条例、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、参照すること。

(7) 事業方式

本事業は、施設整備を行った後、本市に施設の所有権を移転し、維持管理業務・運営業務を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）とする。なお、農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設等一部の施設については、内装整備・什器費用及び維持管理・運営費用を PFI 事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする。

また、提案施設については、PFI 事業者の資金にて施設整備及び維持管理業務・運営業務を遂行すること。施設の所有権移転については市との協議による。

本事業は国土交通省との一体型整備で行う。今後、当該施設の設置・管理等について、本市と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。

本施設の維持管理・運営業務の全部又は一部については、本事業の事業契約を締結した者（以下「PFI 事業者」という。）を指定管理者に指定する予定である。

(8) 事業スケジュール

本事業は、次のスケジュールで行うことを予定している。

基本協定の締結	令和 6 年 1 月
仮契約の締結	令和 6 年 1 月
事業契約締結（市議会の議決）	令和 6 年 3 月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和 9 年 12 月
開業準備	令和 10 年 1 月～令和 10 年 3 月
開業	令和 10 年 3 月
維持管理・運営	開業日から令和 25 年 3 月 31 日（約 15 年間）

(9) 事業終了時の措置

PFI 事業者は、事業終了日の 2 年前から、事業期間終了時における本施設の明渡し方法について、本市と協議を行い、事業終了時に本市の求める要求水準を満たす状態で、本市に引き継ぐものとする。

事業終了後の本施設の維持管理業務及び運営業務について、本市が継続して PFI 事業者に行わせることを希望する場合、又は PFI 事業者が継続して行うことを希望する場合は、本市と PFI 事業者は協議を行う。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 選定方法

特定事業の選定に当たっては、本市が実施方針の公表結果を踏まえ、選定のための評価書（選定

基準）（以下「評価書」という。）の作成を行う。評価書に基づき、(仮称)道の駅「くまがや」整備事業審査会（以下「審査会」という。）から意見聴取を行い、最終的な方針決定を行うことにより、法的にPFI事業であることが確定される。

なお、評価書の内容は以下のとおりである。

ア 事業の必要性

イ PFI事業実施の妥当性

ウ VFMの妥当性

エ リスク分担の妥当性

オ 民間事業者参入の可能性

カ 事業管理計画の妥当性

キ 想定される実行上の問題点とその対応策

(2) 選定基準

熊谷市PPP/PFI導入ガイドラインを踏まえ、公共サービスが直営の場合と同一の水準で、かつ、リスクを考慮した上で、事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減が一定以上期待できる場合、又は、民間事業者に委ねることにより、公的財政負担が同一の水準であっても、公共サービスの水準の向上が期待できる場合について、本事業を特定事業として選定する。

(3) 選定結果の公表

特定事業を選定した場合は本市ホームページ等で、その内容を速やかに公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないとした場合にあっても同様に公表する。

第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 PFI 事業者選定の方法

本市は、本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で PFI 事業者を選定する。

PFI 事業者の選定は、事業計画の妥当性、施設や設備の性能、維持管理・運営等における業務遂行能力、本市財政への貢献等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」とする。

2 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の募集及び選定にあっては、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 4 年 11 月下旬
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 5 年　1 月中旬
特定事業の選定・公表	令和 5 年　3 月下旬
募集要項等の公表	令和 5 年　4 月上旬
募集要項等に関する質問・意見への回答公表	令和 5 年　6 月中旬
参加表明書締切	令和 5 年　6 月中旬
一次審査（資格審査）結果の通知	令和 5 年　7 月下旬
提案書受付締切	令和 5 年　8 月下旬
二次審査　結果の公表	令和 5 年 12 月下旬
基本協定の締結	令和 6 年　1 月
仮契約の締結	令和 6 年　1 月
事業契約の締結	令和 6 年　3 月
契約内容の公表	令和 6 年　3～4 月

3 参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

ア 本事業への参加を希望する者（以下「民間事業者」という。）は、必要な資金の確保を自ら行い、本事業の設計、建設、工事監理、運営及び維持管理各々に当たる者の複数の企業で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）として応募すること。なお、同じ者が複数の業務に当たることを妨げない。なお、建設に当たる者と工事監理に当たる者が同一、又は資本面、人事面において関係のある者が兼ねてはならない。

イ 民間事業者は、本事業を実施するため、仮契約締結までに特別目的会社（以下「SPC」という。）を熊谷市内に設立すること。

ウ 応募グループのうち、SPC へ出資を行うものを「構成企業」とする。また、応募グループのうち SPC へ出資を行わないものを「協力企業」とする。

エ 構成企業のうち、応募グループを代表する企業を「代表企業」とし、代表企業は以下の要件を満たすこと。

（ア）本事業における応募手続を行うこと。

（イ）事業期間に渡り、SPC に対する出資割合を最大とすること。

オ 構成企業が、他の応募グループの構成企業及び協力企業として参加することは認めない。

カ 協力企業が他の応募グループの協力企業になることは可能とする。

キ 選定されなかった応募グループの構成企業が、選定された事業者から業務を受託することは可能とする。

ク 施設整備期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれの業務を円滑に実施する企業が代表企業に変わることを認める。代表企業の変更は、本市の書面による承諾を条件に可能とする。

ケ 事業期間に渡り SPC 構成企業は株主総会における過半数超の議決権を有すること。構成企業の出資割合の内訳は変更しても良いが、事前に本市の承諾を得ること。なお、事前に本市の承諾を得ない限り構成企業または協力企業の増減等、応募グループの構成の変更は認めない。

コ 構成企業又は協力企業のうち、少なくとも 1 者以上は熊谷市内に本社を有する者とすること。

サ 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後の PFI 普及の意味から、熊谷市内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。優先交渉権者の審査に当たっては、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。

(2) 構成企業及び協力企業に求める資格要件

応募グループの構成企業及び協力企業は、次に掲げる要件を満たす者とする。

ア 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第 9 条に規定する欠格事由に該当しない民間事業者。

イ 熊谷市建設工事等の契約に関する入札参加停止等措置要綱（平成 17 年訓令第 62 号）又は熊谷市物品の買入れ等の契約に関する入札参加停止等措置要綱（平成 19 年訓令第 50 号）による措置を受けていないこと。

ウ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に該当しないこと。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産の申立てがなされていないこと。

カ 次の(ア)から(カ)までのいずれの場合にも該当しないこと。

（ア） 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（イ） 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力

団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

（ウ） 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（エ） 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

（オ） 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

（カ）契約の相手方が（ア）から（オ）までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 直近事業年度の県税、市税、法人税、消費税又は地方消費税等の各種税金を滞納していないこと。

ク 本事業に係るアドバイザリー業務に関与している次の者及び次の者と資本面又は人事面において関連のないこと。

なお、本業務のアドバイザリー業務に関与した者は次のとおりである。

・日本工営都市空間株式会社

・シティユーワ法律事務所

(3) 各業務に当たる者の資格要件

構成企業又は協力企業のうち、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の各業務に主としてあたるもの（SPC からこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれアからオまでの要件を満たすこと。複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるものとする。

ア 設計業務を行う者

（ア）建築

建築に関する設計業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a 及び b を満たすこと。

a 熊谷市建設工事等競争入札参加資格者名簿（建設工事、設計・調査・測量、土木施設維持管理）（以下「建設工事資格者名簿」という。）に登録されていること。

b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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。

c 過去 10 年間に完了した延床面積 5,000 ㎡以上の公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の実施設計の実績を有すること。

（イ）土木

土木に関する設計業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a、b 及び c を満たすこと。

a 建設工事資格者名簿に登録されていること。

b 技術士（建設部門：道路）又はRCCM（道路）の資格を有する者を配置していること。

c 建築を伴う造成設計業務実績を有すること。

d 過去 10 年間に完了した公園、緑地、広場又はこれに類する施設の実施設計の実績を有すること。

イ 建設業務を行う者

（ア）建築

建築に関する建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a 及び b を満たすこと。

a 建設工事資格者名簿に登録されていること。

b 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た者であること。なお、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ればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

c 過去 10 年間に完了した延床面積 5,000 ㎡以上の公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の施工（新築、増築又は改築）実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、JV（※）の構成企業としての実績の場合、当該 JV の経営形態は共同施工方式による当該 JV の構成企業としての出資比率が 50%以上である者に限る。

※JV（ジョイント・ベンチャー）：共同企業体のことであり、建設企業が単独で受注及び施工を行う通常の場合とは異なり、複数の建設企業が一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体のことを言う。

（イ）土木

土木に関する建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木建設業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a 及び b を満たすこと。

a 建設工事資格者名簿に登録されていること。

b 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た者であること。なお、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ればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

c 過去 10 年間に完了した本事業と同等規模（敷地面積 50,000 ㎡）以上の基盤整備施工実績又は舗装工事実績を有すること。

ウ 工事監理業務を行う者

（ア）建築

建築に関する工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築工事監理業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a 及び b を満たすこと。

a　建設工事資格者名簿に登録されていること。

b　建築士法第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

c　過去 10 年間に完了した延床面積 5,000 ㎡以上の公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の工事監理の実績を有すること。

（イ）土木

土木に関する工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木工事監理業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a 及び b を満たすこと。

a　建設工事資格者名簿に登録されていること。

b　技術士（建設部門：道路）又は RCCM（道路）の資格を有する者を配置していること。

c　造成設計業務の工事監理の実績を有すること。

エ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

過去 10 年間に公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の維持管理業務の実績を有すること。

オ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

過去 10 年間に道の駅、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 2 年以上の運営業務の実績を有すること。

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募グループの代表企業、構成企業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、参加資格を喪失するのものとする。この場合において、次の要件に適合する場合は、それぞれの取扱いのとおりとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。

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最優秀提案者の決定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、構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

（イ）代表企業以外の構成企業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企業又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業又は協力企業が代わる場合は、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

また、参加資格を喪失した構成企業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企業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、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

イ 最優秀提案者の決定から事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募グループを失格とし、市は次点提案者と契約交渉を行う。

（イ）代表企業以外の構成企業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企業又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業又は協力企業が代わる場合は、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成企業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企業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、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

4 審査・選定基準

(1) 審査会の設置

市は、学識経験者及び有識者を中心に構成される審査会を設置し、審査は透明性及び公平性を確保するため、審査会にて行うものとする。

審査会は以下の 6 名で構成される。応募者が、優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業者選定に関して接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

なお、No.3 から 6 の審査委員に関して、人事異動等があった場合は後任者を委員として選出する。

No	団体等	氏名
1	学識経験者（一般社団法人国土政策研究会理事）	伊庭　良知
2	学識経験者（(株)日本経済研究所公共デザイン本部 PPP 推進部長）	佐藤　友美
3	国土交通省関東地方整備局大宮国道事務所副所長	木住野　誠
4	熊谷市産業振興部長	増田　和昭
5	熊谷市都市整備部長	武田　敏男
6	熊谷市建設部長	山下　克巳

(2) 審査の手順及び方法

審査会は、次の内容により事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準は、募集要項等の公表時に示す。

ア 一次審査（資格書面審査）

本市は、民間事業者からの応募書類をもとに、参加資格要件の具備等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

イ 二次審査（提案審査）

審査会は、提出された書類に対して PFI 事業者選定基準に基づき審査を行い、最優秀提案を選定する。なお、審査の過程において、ヒアリング（プレゼンテーション審査）を実施する。

なお、主な審査項目としては、以下を予定する。

（ア）事業計画に関すること

目的の理解度、提案の具体性や実現性、地元企業の育成、地域経済への貢献ほか

（イ）設計や建設業務に関すること

コンセプト、デザイン、安全性や使いやすさ、集客性や継続性、施工や品質ほか

（ウ）維持管理や運営業務に関すること

質の高いサービスの提供、効率性や安定性、地域活性化の提案ほか

（エ）市財政への貢献に関すること

提案価格の妥当性、特定事業(独立採算)の範囲、納付金ほか

ウ PFI 事業者等の決定

審査会において最優秀提案者及び次点者を決定し、その後市が優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者は、事業の仮契約締結までに SPC を設立する。本市と SPC の事業契約締結により、本事業における PFI 事業者として決定する。なお、優先交渉権者は決定から仮契約までの間に、契約に向けた様々な調整を市と行うものとする。

5 結果及び評価の公表

PFI 事業者の決定後、その結果を速やかに公表する。公表に当たっては、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料を併せて公表する。

第 3 章 PFI 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 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、個々のリスクに応じた適正な分担によって、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、PFI 事業者が担当する業務については、PFI 事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として PFI 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、市がリスクを負担するものとする。

2 リスク分担

市と PFI 事業者のリスク分担は、原則として別紙 1 「リスク分担表(案)」によることとする。なお、具体的なリスク分担については、実施方針等に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等の公表時に示す。

3 公共施設等の管理者による支払及び収入に関する事項

(1) 設計業務及び建設業務

市は、整備した施設の引受け後、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、維持管理・運営期間にわたり割賦により PFI 事業者に支払う。

なお、以下の業務に係る費用については PFI 事業者の負担とする。

ア 建設業務のうち、農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設の内装工事(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)。

イ 提案施設の設計業務及び建設業務。

また、施設整備に係る費用の一部（主に、国県補助金の対象となる費用）については、市は、年度末及び完成後の出来高に応じて PFI 事業者へ支払う。

(2) 維持管理業務及び運営業務

市は、施設の維持管理・運営業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的に PFI 事業者に支払う。

なお、以下の業務に係る費用については、利用者からの事業収益によって公共施設の運営・維持管理（光熱水費等の費用支払いを含む）を行う独立採算とし、PFI 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、PFI 事業者の収入とする。収入についての詳細は募集要項に示す。

ア 農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設、農産物加工・流通施設及び提案施設の維持管理・運営業務。

4 PFI 事業者の責任履行に関する事項

市は、事業契約に基づいて PFI 事業者が実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。保証の方法としては、保険又は金融機関等による保証、若しくは PFI 事業者の代表企業又は出資者による保証を求める予定であり、詳細については、募集要項等の公表時に示す。

5 実施事業のモニタリングに関する事項

市は、PFI 事業者が事業契約に基づいて実施する本事業の適正かつ確実な履行及び要求水準書等の達成状況を確認するため、本事業の実施に関する各業務の実績及び実施状況について監視（モニタリング）し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。詳細については募集要項等の公表時に示す。

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 施設の立地条件

計画地	埼玉県熊谷市池上地内　（別紙 2 計画位置図参照）
敷地面積	約 7ha　（別紙 2 計画区域図参照）
区域区分	市街化調整区域（都市計画法）
用途地域	指定なし
容積率	200％
建ぺい率	60％
前面道路交通量（台／日）	令和元年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」交通処理検討業務に基づく本施設開業時点での将来交通量推計は、以下のとおりである。 国道 17 号 BP：36,960（小型車 32,504、大型バス 75、大型車 4,381） 国道 125 号：30,086（小型車 23,829、大型バス 55、大型車 6,202） 新設市道：7,226（小型車 6,040、大型バス 15、大型車 1,171）
インフラ	上水道、下水道は、計画敷地外において必要な整備を本市が実施する予定である。電気、通信、ガスは、各インフラ事業者に確認すること。

2 公共施設等の建設要件等

本事業に必要と考える施設構成は以下のとおりとする。「必須施設」は必須とするが、「提案施設」については、民間事業者の提案に委ねる。施設の詳細については、「要求水準書」にて提示する。

なお、計画地の都市計画法開発手続において、提案された施設内容が認められない場合がある。

また、休憩施設に区分される施設（駐車場の一部、トイレ、休憩所及び情報提供コーナー）については、国土交通省との一体型による整備で行い、国整備分とあるものは、国土交通省が整備し、市整備分とあるものは、PFI 事業者が整備を行う。

(1) 施設規模

ア 駐車場（国整備分）130 台〔小型車 101 台、屋根付き優先駐車スペース 4 台（身体障がい者用駐車マス）、大型車 25 台（セミトレーラー含む）〕

イ 駐車場（市整備分）250 台以上〔小型車 196 台、屋根付き優先駐車スペース 6 台（身体障がい者用駐車マス等）、大型車 44 台（セミトレーラー含む）以上〕

ウ 調整池　13,000 ㎥程度

エ 防災機能　（防災備蓄用倉庫・非常用電源装置）

オ 必須施設 延床面積　5,000 ㎡程度を想定とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

カ 提案施設　延床面積は民間事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

(2) 必須施設

屋内施設

ア トイレ、休憩所及び情報提供コーナー(国整備分)

イ 地域振興施設内トイレ

ウ 農水産物等直売所・加工品販売所

エ 飲食施設

オ 農産物加工・流通施設

カ 観光総合案内窓口

キ 屋内交流スペース

ク 屋内遊び場

ケ ベビーコーナー（授乳室、おむつ交換台等）

コ 多目的室（会議室、研修室）兼　調理室

サ 防災備蓄用倉庫

シ 事務室、従業員更衣室、従業員休憩室・給湯室、機械空調室、従業員トイレ

ス 廊下

屋外施設

ア 駐車場（国整備分）

イ 屋根付き優先駐車スペース(国整備分)

ウ 駐車場（市整備分）

エ 屋根付き優先駐車スペース（市整備分）

オ 屋外遊び場

カ 屋外イベント広場

キ 屋根付き広場※屋外イベント広場の一部

ク 緑地

ケ 調整池

コ 体験農園

サ 水遊び場

シ バス停留所

ス バス待合スペース

セ 従業員駐車場

ソ 暑さ対策設備

(3) 提案施設

ア 24 時間営業のコンビニエンスストア

イ 全国展開しているチェーン店（飲食店、物産販売店など）

ウ バーベキュー施設

エ 入浴施設（シャワーや温泉等）

オ 郷土資料館などの文化施設

カ 展望塔

キ ドッグラン

ク グランピング

上記施設以外に、民間事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設を提案することができる。なお、提案は本事業の目的に即したものとし、公共公益機能を有する施設の提案に限る。

また、提案施設整備の検討に当たっては、民間事業者は建設、維持管理及び運営業務を含め、独立採算であることを十分に考慮し、計画を策定すること。

第 5 章 事業契約等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 疑義が生じた場合の措置

基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、本市と PFI 事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

2 裁判管轄の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所熊谷支部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 PFI 事業者の責めに帰すべき事由による場合

PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、PFI 事業者が本事業を継続することが困難であるとの懸念が生じた場合、本市は、PFI 事業者に是正・改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI 事業者が当該期間内に改善することができなかった場合は、本市は事業契約を解除することができるものとする。この場合において、市は事業契約書の定めるところにより、PFI 事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

2 市の責めに帰すべき事由による場合

本市の責めに帰すべき事由により、PFI 事業者が本事業を継続することが困難となった場合、PFI 事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合は、事業契約書に定めるところに従い、PFI 事業者は本市に対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

3 その他の事由による場合

不可抗力その他本市又は PFI 事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、本市及び PFI 事業者双方は、事業継続の可否について協議し、一定の期間内に協議が整わないときは、本市又は PFI 事業者は、事業契約を解除することができるものとする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

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

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、本市はこれらの支援を PFI 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

本市はPFI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 提出書類の作成に関する事項

応募に係る費用については、全て民間事業者の負担とする。

2 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の開催

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の実施については以下のとおりとする。

(1) 説明会開催日及び開催場所

日　　時：令和4年12月2日（金）

場　　所：熊谷市立商工会館（熊谷市宮町2丁目39番地）2F　大ホール

資　　料：参加に当たっては、熊谷市のホームページ（産業振興部東部地域開発推進室）からダウンロードの上、持参すること。

（https://www.city.kumagaya.lg.jp/about/soshiki/sangyo/toubutiikikaihatus/index.html）

(2) 参加申込方法

申込書類：「実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は〔説明会参加申込書〕と記載すること。

日　　時：令和4年12月1日（木）午後5時まで

送 付 先：熊谷市役所 産業振興部 東部地域開発推進室

（「5 問い合わせ先」参照）

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

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、以下の手順により行う。

(1) 質問・意見の受付

提出方法：質問・意見は「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式2）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式3）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〔質問・意見書〕と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

受付期間：令和4年11月24日（木）～令和4年12月9日（金）

送 付 先：熊谷市役所 産業振興部 東部地域開発推進室

（「5 問い合わせ先」参照）

質問受付：個人からの質問や、明らかに応募者の参加要件を満たさない者からの質問、本事業に直接関係しない質問など、不当に混乱を招くことが危惧される質問であると本市が判断したものについては、受付及び回答は行わない。

(2) 回答公表

公表方法：質問・意見及び質問・意見に対する回答は、熊谷市ホームページにて公表する。なお、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、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本市が判断したものは公表しない。

公 表 日：令和5年1月10日（火）（予定）

4 資料の閲覧

実施方針及び要求水準書（案）の閲覧は次のとおりとする。

閲覧期間：令和4年11月24日（木）～令和4年12月9日（金）

閲覧場所：熊谷市ホームページ （産業振興部 東部地域開発推進室）

https://www.city.kumagaya.lg.jp/about/soshiki/sangyo/toubutiikikaihatus/index.html）

5 問い合わせ先

熊谷市役所 産業振興部 東部地域開発推進室

連絡先：E-mail tobukaihatsu@city.kumagaya.lg.jp

電話番号：048-580-4622

別紙１ 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。

○:主負担　△:従分担

リスク項目・内容			リスク分担	
			市	PFI 事業者
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤りに関するもの	○	
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べない場合	○	△※1
		民間事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べない場合		○
	政策リスク	政治上の理由又は政策変更により、事業内容が変更又は中止となる場合	○	
	法令等変更リスク（税制度変更含む）	本事業に直接関係する法令等の新設・変更に起因するもの	○	
		PFI 事業者の利益に課される税制度の新設・変更に起因するもの（法人税率の変更等）		○
		上記以外の税制度の新設・変更に起因するもの	○	
	住民対応リスク	本施設の整備に関する住民反対運動等に起因するもの	○	△※2
		PFI 事業者が行う業務に起因するもの		○
	第三者賠償リスク	市の責による事業期間中の事故に起因するもの	○	
		PFI 事業者の責による事業期間中の事故に起因するもの		○
	環境影響リスク	市が行う業務に起因する周辺環境の悪化	○	
		PFI 事業者が行う業務に起因する周辺環境の悪化		○
	不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動等、市又は PFI 事業者のいずれの責にも期すことのできない自然的又は人為的現象に起因するもの	○※3	△※4
	物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動による事業費の増減	○※3	△※5
		運営・維持管理期間中の物価変動による事業費の増減	○※3	△※5
	事業の中止・遅延リスク	市の指示、議会の不承認、市の債務不履行等、市の責に帰すべき事由により事業が中止・遅延する場合	○	
		PFI 事業者の債務不履行、事業放棄、破綻等、PFI 事業者の責に帰すべき事由により事業が中止・遅延する場合		○
	要求水準未達リスク	PFI 事業者の責に帰すべき事由により要求水準未達の場合		○

リスク項目・内容			リスク分担	
			市	PFI 事業者
設計・建設段階	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	用地に関するリスク	計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するもの	○	
	設計変更	市の指示又は市の責に帰すべき事由による設計変更により事業費が増加するもの	○	
		PFI 事業者の責に帰すべき事由による設計変更により事業費が増加するもの		○
	開業遅延リスク	市の責に帰すべき事由により開業遅延するもの	○	
		PFI 事業者の責に帰すべき事由により開業遅延に起因するもの		○
	施設損傷リスク	PFI 事業者が、施設を市に引き渡す前に生じさせた、施設や材料の破損		○
運営・維持管理段階	経営リスク	施設の経営に関するもの		○
	収益施設の需要リスク	施設利用者数の変動による収入の増減		○
		市の責又は不可抗力に起因する施設利用者数の変動による収入の増減	○※3	△※3
	施設劣化リスク	PFI 事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するもの		○
	施設損傷リスク	市の責に帰すべき事由による施設の損傷	○	
		PFI 事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷		○
	光熱費変動リスク	施設利用者数の変動による光熱水費の増減		○
事業終了	移管手続リスク	PFI 事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び PFI 事業者側の精算手続に要する費用の増大		○

※1：民間事業者は既に支出した金額を負担する。

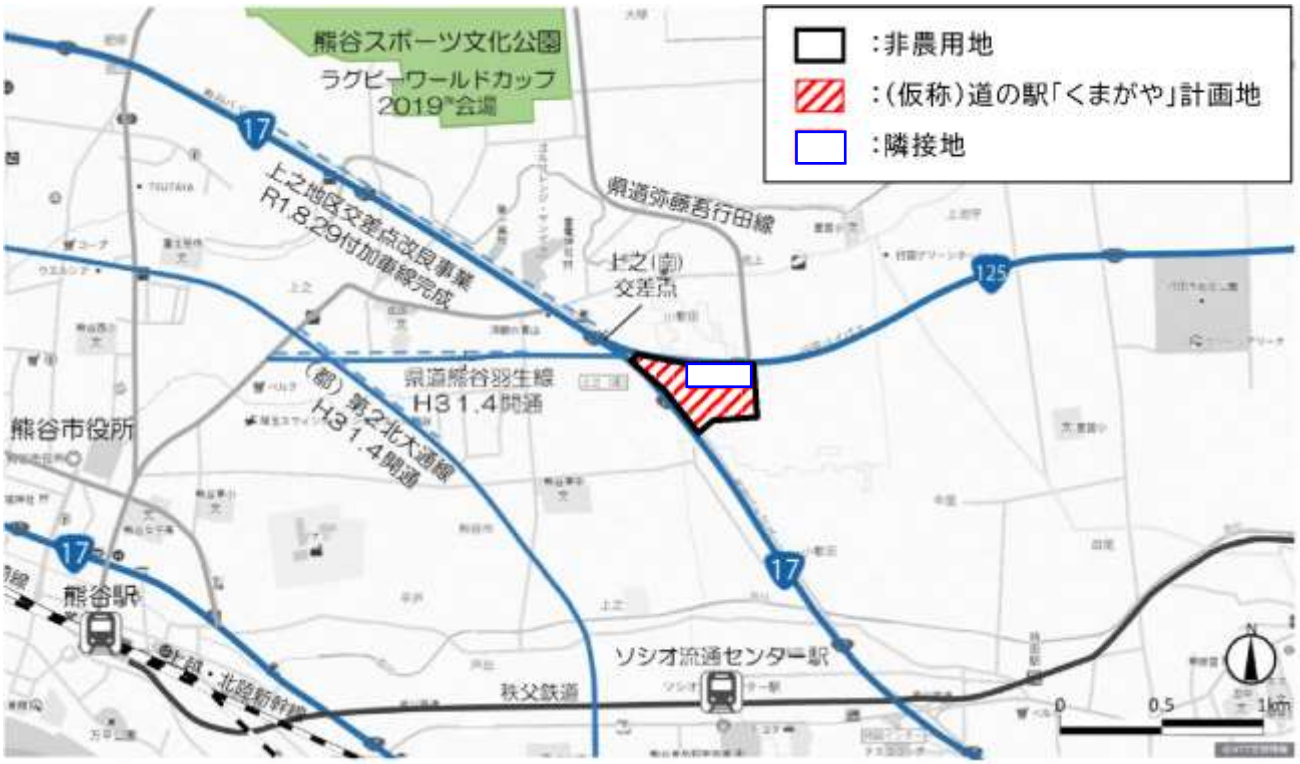
※2：PFI 事業者に責任、原因がある場合は PFI 事業者が対応する。

※3：市が費用を負担する場合、詳細は協議により決定する。

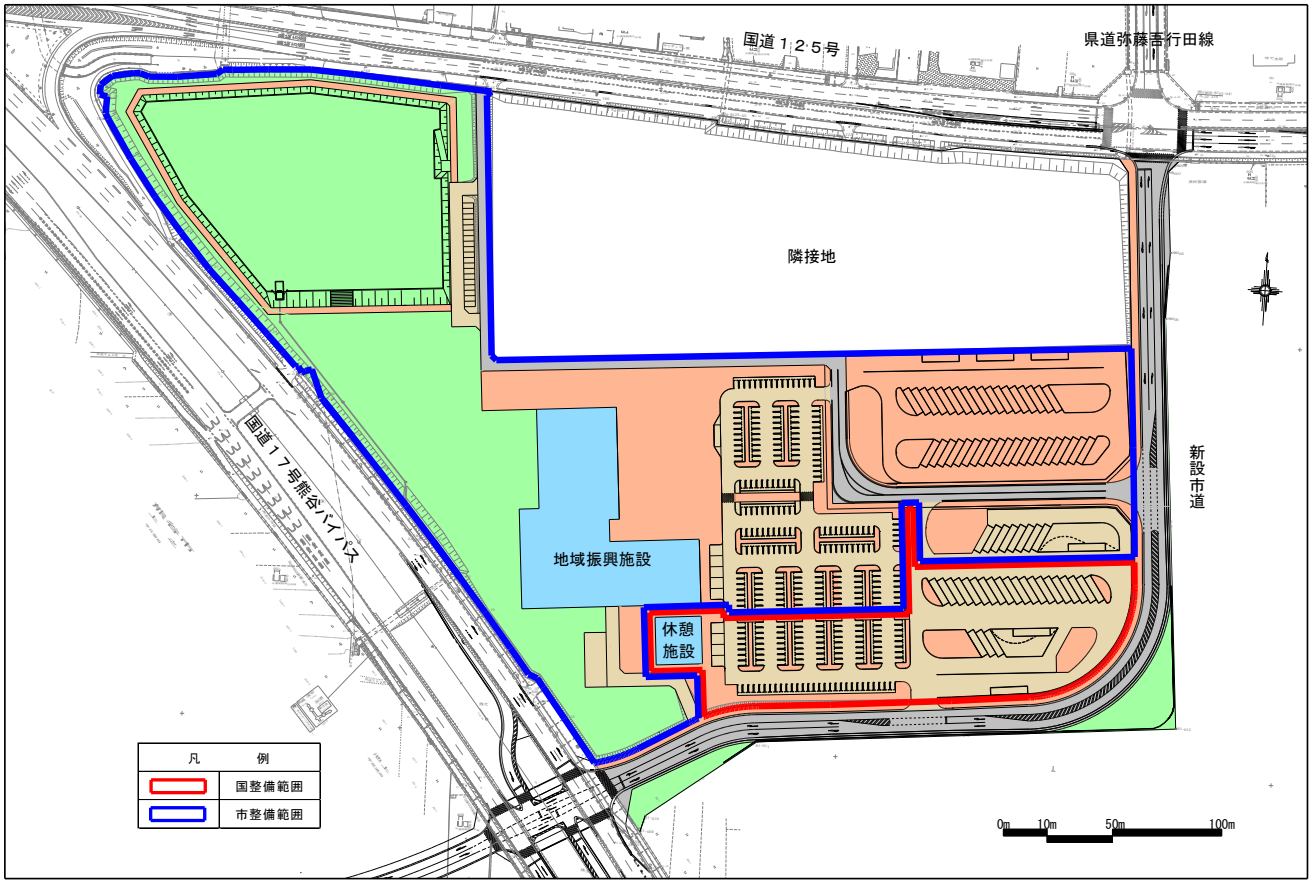
※4：PFI 事業者は、損害合計額のうち請負代金の百分の一を負担する。

※5：一定の範囲内の物価変動は PFI 事業者が負担する。

別紙２　計画位置図、計画区域図



図：計画位置図



図：計画区域図