

いきいきセンターくりの郷
リニューアル事業
実施方針

令和8（2026）年10月

湧水町

はじめに

湧水町（以下、「町・本町」という。）では、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、官民連携のもとで事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、「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」（以下、「PFI 法」という。）に基づく事業として「いきいきセンターくりの郷リニューアル事業」の実施を予定している。

このたび、PFI 法に基づく特定事業の選定及び PFI 法第 5 条第 1 項の定めるところにより実施方針を定めたことから、PFI 法第 5 条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

目次

はじめに.....	2
用語の定義.....	1
第1 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.....	6
第2 募集及び選定に関する事項.....	7
1 募集及び選定の方法.....	7
2 選定に係る手順及びスケジュール（予定）.....	7
3 応募者の備えるべき参加資格要件.....	8
4 審査及び優先交渉権者決定に関する事項.....	11
5 提出書類の取り扱い.....	12
第3 選定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.....	13
1 予想されるリスクと責任分担.....	13
2 提供されるサービス水準.....	13
3 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	13
4 町による事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	13
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項.....	14
1 本施設の立地条件.....	14
2 施設の概要.....	14
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	15
第6 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 選定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.....	16
2 町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.....	16
3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合.....	16
4 金融機関と町の協議（直接協定）.....	16
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項.....	18
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
3 その他の支援に関する事項.....	18
第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項.....	19
1 議会の議決.....	19
2 情報公開及び情報提供.....	19
3 参加に伴う費用負担.....	19
4 実施方針等に関する問い合わせ先.....	19
別紙 リスク分担表.....	20

用語の定義

本書では、次のように用語を定義する。

用語	定義
町・本町	湧水町をいう。
本事業	いきいきセンターくりの郷リニューアル事業をいう。
本施設	いきいきセンターくりの郷（総合交流施設・くりの図書館）をいう。 （本体施設及び附帯施設を含む。）
新温浴施設	新しく整備する温浴施設をいう。（本体施設及び附帯施設を含む。）
民間事業者	本事業に参画意欲がある民間企業又は法人全体をいう。
応募者	本事業のプロポーザルに参加するために複数の民間事業者で構成されたグループを指す。構成事業者（代表事業者含む。）と協力事業者から成る。構成員ともいう。
優先交渉権者	本事業のプロポーザルに参加した応募者のうち、審査結果の順位が最も上位となった応募者グループをいう。
選定事業者	本事業の実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する応募者をいう。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社のことをいう。
代表事業者	SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する民間事業者のうち最大の議決権を有し、構成員を代表し手続きを行う民間事業者のことをいう。
構成事業者	SPC から直接業務の受託・請負を予定している民間事業者をいう。
協力事業者	構成企業から業務の受託・請負を予定している民間事業者をいう。

第1 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

いきいきセンターくりの郷リニューアル事業

（以下、「本事業」という。）

（2）事業に供される公共施設等の名称

- いきいきセンターくりの郷（総合交流施設・くりの図書館）
（本体施設及び附帯施設を含む。以下、「本施設」という。）
- 新温浴施設
（本体施設及び附帯施設を含む。以下、「新温浴施設」という。）

（3）公共施設等の管理者

湧水町

（4）事業の目的

本町では、地方自治法第 244 条の 2 の規定に基づき、世代間の交流と憩いの場として親しまれるとともに、地域住民の健康と福祉の増進、文化の向上、さらには地域の活性化を図ることを目的として本施設を設置した。平成 12（2000）年の供用開始以来、町民のみならず近隣地域の交流拠点として広く利用

されてきた。

しかしながら、将来の人口減少を見据えた施設規模の見直しや、築 25 年以上の経過に伴う老朽化への対応として、施設の改修が必要となっている。特に温浴施設については、設備の老朽化に加え、光熱水費の高騰等により維持管理費が増大しており、令和 7（2025）年 8 月以降、公共施設としての持続的な運営が困難であると判断し、休業を余儀なくされている。

このような背景を踏まえ、本施設については、将来の需要に応じた適正規模への見直しと劣化の解消を図るとともに、施設の収益性及び利用者サービスの向上を目的とする。本事業では、改修、維持管理及び運営を民間事業者が一体的に担うことにより、その創意工夫やノウハウの発揮を促し、町の財政負担の軽減を図るとともに、利用者ニーズに対応した安定的なサービスの提供を期待する。

（５）特定事業の業務内容

特定事業として、本事業を実施する者として選定された者（以下、「選定事業者」という。）が実施する業務は、次のとおりである。なお、業務範囲・内容の詳細は要求水準書（案）に示す。

ア 事業計画策定業務

事業提案書に基づく全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

イ 施設リニューアルに伴う改修業務

１）既存施設等状況調査業務（劣化診断、アスベスト調査等を含む）

※町が提示する調査結果のみでは情報が足りないと選定事業者が判断する場合には、選定事業者の責任及び費用により実施すること。

２）既存設備等の解体・撤去・処分業務（改修に伴う旧温浴設備等）

３）改修設計業務（保健センター機能・こどもの遊び場・外構・駐車場含む）

４）建設（大規模改修・修繕）業務

５）工事監理業務

６）備品等の調達及び設置業務（会議室什器、こどもの遊び場の遊具等）

７）上記１）乃至６）の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務

ウ 新温浴施設整備業務

１）敷地調査・地盤地質調査・測量等業務

※町が提示する調査結果のみでは情報が足りないと選定事業者が判断する場合には、選定事業者の責任及び費用により実施すること。

２）設計業務

３）建設業務（外構工事、植栽工事等を含む）

４）工事監理業務

５）備品等の調達及び設置業務

６）上記１）乃至５）の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務

工 開業準備業務

- 1) 各種設備の試運転及び調整業務（新温浴施設の温泉設備等の試運転を含む）
- 2) 備品・什器等の搬入及び設置支援業務
- 3) 施設の維持管理及び運営体制の構築（スタッフの採用、研修等）
- 4) 開業に向けた広報及びプロモーション活動
- 5) 町（くりの図書館を運営）との引き継ぎ及び各種調整業務
- 6) 施設運営に係る許認可、各種申請等業務及び関連業務

オ 維持管理業務

- 1) 建築物保守管理業務
- 2) 建築設備保守点検業務（温泉関連設備を含む）
- 3) 建物内・敷地内清掃（日常清掃、定期清掃等）業務 ※周辺道路含む
- 4) 植栽・外構・駐車場・多目的緑地広場保守・いきいきセンターくりの郷案内施設維持管理業務
- 5) 警備・防犯業務
- 6) 維持管理に係る修繕・更新業務

カ 運営業務（くりの図書館の運営業務を除く）

- 1) 施設全体の総合案内及び統括管理業務
- 2) 各種施設の運営業務（利用受付、利用料金徴収、各種案内、安全監視等の実施）
 - ・ こどもの遊び場
 - ・ 研修室・会議室等
 - ・ 多目的緑地広場（グラウンドゴルフ場）
 - ・ テニスコート
 - ・ 新温浴施設
- 3) 本施設及び新温浴施設の情報発信業務（周知、宣伝、ホームページ運営）
- 4) その他関連業務

キ 付帯事業（選定事業者の提案により実施を可能とする事業）

本施設の魅力・サービス向上を目的に、選定事業者の自由提案により実施する。なお、付帯事業として既存施設の活用のほか、事業対象範囲内における施設の新設を提案することができる。

（６）事業の概要

本事業の事業方式、事業期間及び選定事業者の収入は次に示すとおりである。

ア 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、町と事業契約を締結して、本施設の改修設計及び改修工事を行った後、事業期間中における本施設の維持管理及び運営業務を遂行する R0 (Rehabilitate-Operate) 方式と、選定事業者が町の所有する土地に選定事業者自らが新温浴施設を設計・建設した後、公共施設等の管理者である町に施設等の所有権を移転し、選定事業者が事業期間中に係る施設の維持管理及び運営業務を遂行する BT0(Build-Transfer-Operate)方式により実施する。なお、本施設及び新温浴施設に関する維持

管理及び運営業務は、指定管理者制度を用いることを想定している。

イ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 31（2049）年 3 月までの 22 年間（設計建設期間約 2 年間、維持管理運営期間約 20 年間）とする。

ウ 事業者の収入

選定事業者の本事業における収入は、町が支払う「サービス対価」と、本施設及び新温浴施設の利用者等から選定事業者が直接徴収する「利用料金等収入」及び「付帯事業収入」から構成される。

なお、本事業の実施にあたっては、地方債や基金に加え、地域未来交付金等の国の交付金の活用を想定している。当該交付金の適用可否及び交付額については、関係機関との協議及び申請手続を経て確定するものであり、詳細は今後公表予定である募集要項にて示す。

1）設計・建設業務に係る対価

町は、本事業に係る本施設及び新温浴施設の設計・建設業務の対価について、あらかじめ事業契約において定める額を、原則として一括払い・割賦払いによりサービス対価を選定事業者を支払う。なお、本施設の新設・改修における設計・建設費は、国の交付金の活用を目指している。当該交付金が交付された場合には、上記にかかわらず、町は、事業者に対して、補助対象施設建設費を支払い、かつ、残額を割賦の対象とする（交付金は変動することがあるため、支払額は交付決定後に確定されるものであることに留意すること。）

2）運営業務及び維持管理業務に係る対価

町は、維持管理業務及び運営業務の対価について、対象となる施設・業務の区分に応じて以下のとおり取り扱う。

- 町直営施設（くりの図書館）

くりの図書館における選定事業者の維持管理業務（清掃、設備保守等）に要する費用について、町があらかじめ定める額をサービス対価として、運営期間にわたり平準化して支払う。なお、運営（窓口・選書業務等）に要する費用は町の負担とし、選定事業者にはサービス対価は支払わない。

- 利用料金徴収（指定管理料設定）型施設（新温浴施設、こどもの遊び場、研修室・会議室等）

新温浴施設、こどもの遊び場、研修室・会議室等の維持管理・運営業務に係るサービス対価（指定管理料の設定）が生じるものにおいて、利用料金収入は選定事業者の収入とする。利用料金収入の増加又は経費節減により生じた利益については、原則として選定事業者に帰属するものとする。一方、利用料金収入の減少による損失については、選定事業者の負担とし、町は補填を行わない。

ただし、不可抗力など、町及び選定事業者のいずれの責にも帰することができない事由により著しい収支悪化が生じた場合は、双方協議の上、必要な措置を講ずる。

- 周辺施設及び屋外施設等（国借用道路、テニスコート、駐車場、多目的緑地広場、わんぱく広場、

くりの物産館の駐車場及び外構、いきいきセンターくりの郷案内施設)

当該施設及び区域における選定事業者の維持管理業務(清掃等)に要する費用について、町があらかじめ定める額をサービス対価として、運営期間にわたり平準化して支払う。

- 独立採算施設(付帯事業)

選定事業者の提案により、実施される付帯事業に要する全ての費用は、選定事業者が自らの経営責任で徴収する利用料金等収入をもって全額を賄うもの(独立採算)とし、町からのサービス対価は支払わない。

(7) 対価の改定

物価変動や税制改定等、あらかじめ事業契約で定めた条件の変動が生じた場合は、契約の定めに従い、町と選定事業者の協議により対価の見直しを行う。

(8) サービス水準未達等の場合の対価の減額措置等

選定事業者の提供するサービスが、町の定める要求性能やサービス水準を下回った場合、または選定事業者の責めに帰すべき事由により施設の供用ができない場合は、原則として、その未達の程度に応じて町が支払うサービス対価の減額を行う。また、独立採算施設において重大な水準未達等があった場合は、事業契約に基づき違約金の徴収等を行うことがある。

(9) 事業スケジュール(予定)

令和11(2029)年12月までの供用開始を前提に、事業スケジュールを次のとおり予定している。なお、付帯事業に関する契約書の作成や手続きは、優先交渉権者決定後に実施する。

内容	時期(予定)
優先交渉権者の決定・公表	令和9(2027)年8月上旬
基本協定の締結	令和9(2027)年8月下旬
SPC※との事業契約の調印(仮契約)	令和9(2027)年9~10月頃
事業契約の町議会における議決日 (効力の発生)	令和9(2027)年10月頃
施設の整備期間	令和9(2027)年11月~令和11(2029)年7月末
施設の引き渡し	令和11(2029)年7月末
施設の開業準備期間	令和11(2029)年8月~令和11(2029)年9月末
施設の維持管理・運営期間	令和11(2029)年10月~令和31(2049)年3月末
事業契約の完了	令和31(2049)年3月末

※優先交渉権者は、町との事業契約の調印(仮契約)までに、SPCを会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社として町内に設立する。

(10) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、本施設及び新温浴施設を要求性能が維持された状態で町へ引き渡す。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 選定基準

町は、本事業を PFI 法第 7 条に基づいて実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を速やかに公表する。

- 1) 町の財政負担の検討による定量的評価
- 2) 本事業を PFI 事業として実施することによる定性的評価
- 3) 民間事業者に分担させるリスクの検討等
- 4) 上記 3 点の検討による総合評価

(3) 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、その判断の結果を評価の内容と併せて、速やかに町のホームページにて公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業として選定を行わないこととした場合にも同様に公表する。

第2 募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

町が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により民間事業者の募集及び選定を実施する。なお、詳細は、今後公表する募集要項に示す。

2 選定に係る手順及びスケジュール（予定）

選定に係る手順及びスケジュールは、次のとおり予定している。ただし、募集要項等の公表以降は、変更の可能性があるため、詳細は、今後公表する募集要項に示す。

内容	時期（予定）
実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和8（2026）年10月19日（月）
実施方針等の説明会及び現地見学会の受付締切	令和8（2026）年10月22日（木）
実施方針等の説明会及び現地見学会の開催	令和8（2026）年10月26日（月）
実施方針等に関する質問・意見の受付締切	令和8（2026）年11月2日（月）
実施方針等に関する質問・意見に対する回答公表	令和8（2026）年11月16日（月）
特定事業の選定・公表	令和9（2027）年1月下旬
募集要項等（募集要項、事業契約書（案）など）の公表	令和9（2027）年2月上旬
募集要項等の説明会及び現地見学会の開催	令和9（2027）年2月中旬
募集要項等に関する質問の受付締切	令和9（2027）年2月下旬
募集要項等に関する質問に対する回答公表	令和9（2027）年3月中旬
参加資格書等の受付（参加表明書、参加資格確認申請書）	令和9（2027）年4月中旬
参加資格確認審査結果の通知	令和9（2027）年5月初旬
提案書の受付	令和9（2027）年7月初旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和9（2027）年8月上旬
基本協定の締結	令和9（2027）年8月下旬
仮事業契約締結	令和9（2027）年9月中旬
事業契約議決、事業契約の締結、指定管理者の指定	令和9（2027）年10月

（1）実施方針及び要求水準書（案）の公表

実施方針及び要求水準書（案）は、町のホームページ等にて公表する。なお、要求水準書（案）の別添資料の閲覧は、次のとおり行う。

閲覧期間	令和8（2026）年10月19日（月）から11月30日（月）まで（ただし、閉庁日を除く。）
閲覧時間	午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、正午から午後1時を除く。）
閲覧場所	いきいきセンターくりの郷（総合交流施設・くりの図書館） （鹿児島県始良郡湧水町米永411番地1）
閲覧書類	要求水準書（案） 別添資料

（２）実施方針等の説明会及び現地見学会の開催

実施方針等の説明会及び現地見学会を次のとおり開催する。また、参加を希望する民間事業者は、次のとおり受け付ける。

開催日時	令和８（２０２６）年１０月２６日（月）午後１時３０分～
開催場所	いきいきセンターくりの郷（総合交流施設・くりの図書館） （鹿児島県始良郡湧水町米永４１１番地１）
申込期間	令和８（２０２６）年１０月１９日（月）～１０月２２日（木）午後３時まで
申込方法	様式１に必要事項を記載のうえ、「第８／４ 実施方針等に関する問い合わせ先」に示すメールアドレスにて送付すること。
留意事項	当日は、実施方針等の資料配布は予定していないため、各自持参すること。

（３）実施方針等に関する質問・意見の受付締切

実施方針等に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

受付期間	令和８（２０２６）年１０月１９日（月）～１１月２日（月）午後３時まで
提出方法	様式２．３に必要事項を記載のうえ、「第８／４ 実施方針等に関する問い合わせ先」に示すメールアドレスにて送付すること。

（４）実施方針等に関する質問・意見に対する回答公表

実施方針等に関する質問・意見に対する回答は、町のホームページにて公表する。

町は、提出のあった質問・意見のうち必要と判断した場合には、質問・意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

（５）特定事業の選定・公表

町は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価の内容と併せて、速やかに町のホームページにて公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業として選定を行わないこととした場合にも同様に公表する。

３ 応募者の備えるべき参加資格要件

（１）応募者の構成等

応募者は、次のとおり複数の事業者（法人に限る。）で構成するものとする。

- １）構成する民間事業者（以下、「構成員」という。）は、SPC から直接業務を受託・請け負うものとする。なお、代表事業者について、事業フェーズに応じて、適切に代表事業者を変更し、本事業を円滑に進めようとする手法（SPC 代表企業スイッチング方式）の提案を行うことを認める。代表事業者の変更に関する提案をなされた書類が審査を通過し、その提案に基づき契約が成立した場合は、事情の変更等がない限り、町は代表事業者の変更を承諾する。なお、SPC 代表企業スイッチング方式による代表事業者の変更は、構成員の変更や SPC からの脱退を伴うものではない。本事業において「SPC 代表企業スイッチング方式」とは改修業務や運営業務など事業フェーズに応じて最もノウハウを有する企業が代表事業者を務める方式を指す。

- 2) 応募者は、必ず、施設の整備業務のうち設計に係る業務等を担当する民間事業者（以下、「設計事業者」という。）、建設に係る業務等を担当する民間事業者（以下、「建設事業者」という。）、工事監理に係る業務等を担当する民間事業者（以下、「工事監理事業者」という。）、維持管理に係る業務等を担当する民間事業者（以下、「維持管理事業者」という。）及び温浴施設を中心とする施設の運営業務等を担当する民間事業者（以下、「運営事業者」という。）を含む民間事業者により構成されるものとする。設計事業者、建設事業者、工事監理事業者、維持管理事業者及び運営事業者は、それぞれ一事業者とすることも複数の事業者の共同とすることも可能とする。
- 3) 同一の事業者が複数の業務を実施することはできるが、工事監理事業者と建設事業者を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。
※「資本面で関係のある者」とは、当該事業者の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該事業者の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。以下同じ。
- 4) 一応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。また、一応募者の構成員のいずれかと資本面若しくは人事面で関係のある者が、他の応募者の構成員となることはできない。
- 5) 優先交渉権者は、仮契約締結までに町内に SPC を設立するものとし、代表事業者及び構成事業者は SPC へ出資するものとする。なお、代表事業者は出資者中最大の議決権を持つものとし、代表事業者及び構成事業者の出資比率は特に定めず、優先交渉権者の提案に基づき設定するものとする。さらに、すべての出資者は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有し続けるものとし、町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) 必要に応じてその他の者（以下、「その他の事業者」という。）を応募者に含めることができるものとする。

（２） 応募者の構成員の制限

構成員は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- 1) PFI 法第 9 条に該当していないこと。
- 2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当していないこと。
- 3) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続きの開始の申立て中または破産手続き中でないこと。
- 4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされていない者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- 5) 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算開始の申立てがなされていないこと。
- 6) 参加資格確認申請書を提出するときまでに直近 2 か年の国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。
- 7) 町が本事業のアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にない、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。なお、本事業のアドバイザー業務及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者は次のとおりである。ま

た、「資本面若しくは人事面において関連がある」の定義については、(1) 3) の記載事項を参照（(2) 8) において同じ。）。

- 株式会社地域・PPP 総合研究所
- 株式会社パスコ
- 鈴木法律事務所

8) 本事業に係る検討委員会の委員及び委員と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

9) 参加資格確認申請書の提出から優先交渉権者として決定されるまでの間において、町の指名停止措置を受けていないこと。

10) 湧水町暴力団排除条例（平成 24 年町条例第 16 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

(3) 応募者の構成員の参加資格要件

応募者は、本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力、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とする。

なお、複数の事業者で構成される応募グループで応募する場合、令和 8 年度及び令和 9 年度の本町の入札参加資格の登録が応募グループ全体で 1 社以上登録されていればよいこととする。

また、各業務にあたる事業者は、次の要件を満たす必要があり、複数の業務を同一の事業者が兼ねる場合においても、当該要件を満たす必要がある。

さらに、同一の業務を複数の事業者で行う場合は、少なくとも一事業者がその業務の要件を満たす必要がある。

ア 設計事業者

設計業務を行う者の少なくとも 1 社は、次の要件を満たすこと。

- 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。

イ 建設事業者

建設業務を行う者の少なくとも 1 社は、次の要件を満たすこと。

- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定による建築一式工事につき、特定建設業の許可を有していること。
- 建設事業者のうち、上記以外の建設工事（建設業法第 2 条第 1 項に規定する建設工事（電気工事、管工事、解体工事等））に従事する者を構成員に含める場合には、建設業法第 3 条第 1 項の規定による当該業種に応じた特定建設業の許可（電気工事業、管工事業、解体工事業等）を受けた者であること。

ウ 工事監理事業者

工事監理業務を行う者は、次の要件を満たすこと。

- 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。

- 設計事業者と建設事業者が同一又は資本面・人事面において関連がある場合には、当該の設計事業者以外の工事監理事業者を、構成員に含めること。

工 維持管理事業者

維持管理業務を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。なお、各実績は、同一の構成員がすべて有することを要せず、応募者全体として要件を満たしていればよい。

- 公共施設等又は商業施設等で温浴施設の維持管理業務の実績を有すること。
- 公共施設等又は商業施設等でこどもを対象とする施設（子育て支援施設や保育園、児童館など）の維持管理業務の実績を有すること。

オ 運営事業者

運営事業を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。なお、各実績は、同一の構成員がすべて有することを要せず、応募者全体として要件を満たしていればよい。

- 公共施設等又は商業施設等で温浴施設の運営業務の実績を有すること。
- 公共施設等又は商業施設等でこどもを対象とする施設（子育て支援施設や保育園、児童館など）の運営業務の実績を有すること。

カ その他の事業者

- アからオに記載する事業者以外は、「(2) 応募者の構成員の制限」に掲げる要件を満たしていること。

(4) 構成員の変更

参加表明書提出以降においては、代表事業者の変更は認めないが、代表事業者以外の構成員（構成事業者、協力事業者）の変更については、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行うこととする。町が妥当と判断した場合は、参加資格の確認を受けた上で提案書の提出期限までに構成員の変更及び追加を認める予定である。

提案書の提出以降、契約締結までの期間は、代表事業者以外の構成員の変更については、当該変更後においても応募者の提案内容が担保されることを町が確認した場合において認める。

4 審査及び優先交渉権者決定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

提案の審査は、透明性及び公平性を担保することを目的として設置する選定委員会において行う。

なお、選定委員会は、知識経験を有する者、町職員又はその他町長が認める者で構成する。

応募者が、優先交渉権者決定前までに、選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

(2) 審査の手順や審査結果の公表

町は、審査の手順について、今後公表予定である審査基準書にて示す。

また、町は、優先交渉権者の選定結果を応募者に通知するとともに、提案書類等の審査結果及び選定結果を町のホームページにて公表する。

（３）優先交渉権者を決定しない場合の措置

町は、民間事業者の募集、評価及び優先交渉権者の決定において、最終的に応募者がいない、又は、いずれの応募者も公的財政負担の縮減の達成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判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに町のホームページにて公表する。

５ 提出書類の取り扱い

（１）著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属し、原則として公表しない。

ただし、町は、本事業の公表時及び町が必要と認める場合に、応募者の承認を得て、提案書の一部又は全部を無償で利用できるものとする。なお、提出を受けた書類は返却しない。

（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、著作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、維持管理方法及び運営方法等の使用により生じた責任は、応募者が負わなければならない。

第3 選定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 予想されるリスクと責任分担

(1) 基本的な考え方

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

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び町と選定事業者の責任分担は、原則として巻末の「別紙 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準は、募集要項等にて提示する。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

町は、事業契約に基づいて選定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、若しくは選定事業者の代表事業者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ものとする。

4 町による事業の実施状況の監視（モニタリング）

町は、選定事業者が実施する業務について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、事業契約に定める。

また、選定事業者の提供する施設の改修・整備、維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合、町はサービスに対する支払の減額等を行うとともに、選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができることとする。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 本施設の立地条件

本事業の対象施設の立地は、次のとおりである。記載の設備容量は現況を示すものであり、事業計画に必要な容量変更を提案できる。

所在地	鹿児島県始良郡湧水町米永 411 番地 1 ほか
敷地面積	約 21,674.0 m ²
用途地域	第 1 種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
インフラ条件	電気：整備済み、ガス：整備済み（LP ボンベガス）、水道：整備済み

2 施設の概要

現在の対象施設の概要は、次のとおりである。

名称	いきいきセンターくりの郷（総合交流施設・くりの図書館）	
敷地面積	約 21,674.0 m ²	
延床面積	約 5,947.0 m ²	
建築年度	平成 11（1999）年	
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2 階建	
施設内容	総合交流施設	1 階：町民ホール、展示ギャラリー、ラウンジ、研修室、厨房等 2 階：温泉施設（和風・洋風大浴場、大広間、リラックスルーム、休憩室、福祉風呂）、トレーニングルーム 屋上階：機械室、ファン室
	くりの図書館	1 階：一般開架、新聞雑誌コーナー、絵本コーナー、お話し室等 2 階：創作室
	屋外施設	多目的緑地広場、テニスコート、わんぱく広場、屋外トイレ、駐車場 いきいきセンターくりの郷案内施設

※本施設敷地内の「くりの物産館」は本事業の対象施設外とする。

※事業期間中に本施設への公共施設機能の追加・集約等がある場合には、必要に応じて町と民間事業者が、業務範囲・費用等について協議するものとする。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

また、事業契約に関する紛争については、鹿児島地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 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 選定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

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める町の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定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、町は選定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 町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

町の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により、事業の継続が困難となった場合、選定事業者は、事業契約を解除することができるものとする。この場合、町は、選定事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、町又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、町及び選定事業者の双方は、事業継続の可否について協議する。協議が一定期間内に整わないときは、町又は選定事業者は、事業契約を解除することができる。

4 金融機関と町の協議（直接協定）

町は、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、選定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）金融機関による報告

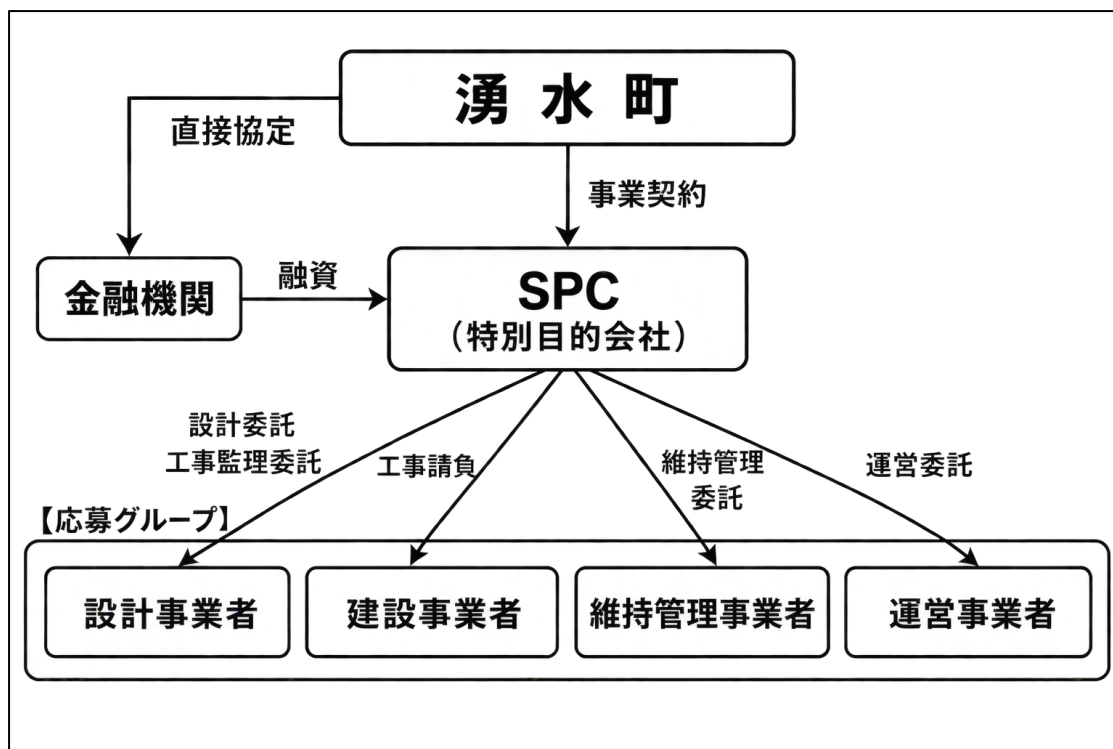
金融機関等の融資団が自身の保有する選定事業者に対する債権回収・保全の状態及び選定事業者の財務状況に関する情報を町に報告する義務が発生する。

（２）町による通知

債務不履行事由、その他事業契約の解除・終了事由を町が認識した場合に、町が金融機関等の融資団に通知する義務が発生する。

（３）対応の協議

事業契約の解除・終了事由が発生した場合に、町と金融機関等の融資団が対応を協議する義務が発生する。



スキーム図

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定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、それによることとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

町は、選定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には、これらを選定事業者が受けられるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

町は、選定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 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1 議会の議決

町は、全事業期間にわたる本事業の財源を確保するため、債務負担行為の設定等に関する議案を議会に提出し、必要な措置を講じる予定である。

また、町は、事業契約の締結にあたり、あらかじめ議会の議決を経る予定である。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて適宜公表する。

3 参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

4 実施方針等に関する問い合わせ先

実施方針等に関する問い合わせ先は、次のとおりである。

担当部署	湧水町健康増進課 総合交流施設
住所	〒899-6207 鹿児島県始良郡湧水町米永 411-1
電話番号	0995-74-1811（直通）
電子メール	ikisen@town.yusui.kagoshima.jp

別紙 リスク分担表

1) 共通

リスクの種類		リスクの内容	負担区分	
			町	選定事業者
提供した情報リスク※1		募集要項等の記載内容誤りによる変更に関するもの	○	
応募リスク※1		応募費用		○
契約リスク※1		町の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止		○
制度リスク	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中断・中止	○	
	法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		上記以外の法令の変更		○
	許認可リスク	業務の実施に関して選定事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		管理者として町が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
	税制度リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
		本事業に直接影響する税制の新設及び変更に関するもの	○	
	上記以外の税制の変更		○	
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに対する近隣住民の反対、訴訟、要望などへの対応	○	
		上記以外に近隣住民の反対、訴訟、要望、苦情などへの対応		○
	環境リスク	選定事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応		○
	第三者賠償リスク	選定事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		○
		町の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	
事業中止リスク		選定事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○
		改善勧告に関わらずサービスレベルの回復の見込みがない場合		○
		町の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○	
不可抗力リスク		町及び選定事業者のいずれの責めにも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない天災(暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害)、温泉資源の変動(湯量の減少、温泉温度の低下、源泉の枯渇等)及びその他暴動等の人為的な事象による施設の損害によるもの	協	協

○：分担 協：協議

※1：リスク分担表のうち、「提供した情報リスク」、「応募リスク」、「契約リスク」以外のリスクについては、契約締結後のリスクとして分担する。したがって、契約締結前における町との協議において変更の可能性はある。

リスクの種類		リスクの内容	負担区分	
			町	選定事業者
経済リスク	資金調達リスク	施設整備に必要な資金調達・確保		○
	金利変動リスク	金利の変動		○
	物価変動リスク	建設期間中の物価変動	協	協
		維持管理期間中の物価変動	協	協
	支払リスク	町の責めに帰すべき事由による支払いの遅延・中断	○	

○：分担 協：協議

2) 設計・建設

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			町	選定事業者
用地リスク	用地瑕疵リスク	町の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		町が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		町の公表資料から予見できない文化財、土壌汚染、地中障害物による契約変更及び工期延長、追加費用等	○	
	用地管理リスク	事業期間中の事業用地の管理		○
	測量・調査リスク	選定事業者が実施した測量・調査に不備があった場合		○
		町が実施した測量・調査に不備があった場合	○	
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
計画リスク	設計リスク	選定事業者の提案内容、判断の不備、選定事業者による開発の影響によるもの		○
	設計変更リスク	町の提示条件・指示の不備による設計・施工条件の変更によるもの	○	
建設着工遅延リスク		町の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
工期遅延リスク		選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合		○
		町の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	
		上記以外の要因によるもの	協	協
建設費用リスク		町の指示及び町の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		○
		上記以外の事由による工事費の増大	協	協
工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○
安全管理リスク		建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○
要求水準未達リスク		要求水準・提案内容水準に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
施設瑕疵リスク		施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		○

○：分担 協：協議

3) 維持管理・運営

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			町	選定事業者
維持管理・運営費リスク	業務開始遅延リスク	町の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
	維持管理・運営内容	町の責めによる事業内容の変更	○	
		上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
	要求性能未達リスク	選定事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○
	対象設備瑕疵リスク	事業期間中に施設及び従前の設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
	需要変動リスク	施設利用者の増減による維持管理等の費用の変化	協	協
		施設利用者の増減による収入の変化	協	協
	什器・備品管理リスク	町の事由による什器・備品等の紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の紛失・盗難		○
	施設・備品の損傷リスク	通常劣化によるもの		○
		選定事業者の事由に起因するもの		○
		町の事由に起因するもの	○	
		第三者の事由に起因するもの	協	協
	維持管理費・運営費増	町側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動除く）		○
		施設利用者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
	利用者対応リスク	町の施策・方針等に関する施設利用者からの苦情	○	
		施設の利用に関する施設利用者からの苦情及び施設内における施設利用者間のトラブル		○
	情報流出リスク	町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		○
	瑕疵損傷	対象施設の劣化に対して選定事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
		上記以外の事由による施設の損傷	○	
技術進歩リスク		技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	協	協

○：分担 協：協議

4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		町	選定事業者
事業終了後の移管手続きリスク	施設の移管手続きに伴う諸費用等		○
施設の状態	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

○：分担 協：協議