

上峰町中心市街地活性化事業

【実施方針 P F I 方式 追加版】

令和2年3月

佐賀県 上峰町

目次

I	総則	1
II	特定事業の選定に関する事項	1
1.	事業の名称等の事業内容に関する事項	1
2.	特定事業の選定方法等に関する事項	5
III	調達に関する事項	6
IV	応募事業者の募集に関する事項	6
1.	応募事業者の参加要件	6
2.	応募事業者の資格要件	7
3.	要件に関する留意事項	7
V	事業者の選定に関する事項	8
1.	事業者の選定方法	8
2.	契約に関する基本的方針	8
3.	著作権及び提案書類の取扱い	9
VI	町と事業者の事業費及びリスク分担に関する事項	9
1.	予測されるリスクと責任分担の基本的方針	9
VII	事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項	9
1.	モニタリングに関する基本的方針	9
2.	モニタリングの実施方法	9
3.	モニタリングの結果	10
VIII	事業契約等に関する事項	10
1.	基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い	10
2.	裁判管轄権	10
IX	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	10
1.	事業の継続に関する基本的な考え方	10
2.	融資の確保に関する協力体制	10
3.	事業の継続が困難となる事由が発生、又は、そのおそれが生じた場合の措置	10
X	その他特定事業の実施に関し必要な事項	11
1.	議会の議決	11
2.	事業者選定の応募に伴う費用負担	11
3.	本事業に係る情報公開及び情報提供	11
4.	実施方針に関する事項	11
5.	実施方針等に関する問合せ先	12
6.	添付書類等	12

I 総則

平成 31 年 1 月に実施方針を公表したが、その後検討を重ね、整備する公共施設の範囲の追加が認められたため、改めて実施方針を公表することとする。

上峰町（以下、「町」という。）では、現在、全国の地域と同様に人口減少が進行しているため、今後町の魅力を高めて、町民の生活の質の向上、シビックプライドの醸成、定住促進、交流人口の拡大を進めていくことが必要である。

平成 31 年 2 月にイオン上峰店が閉店し、跡地利用が課題となったことを受け、老朽化した町立体育館・武道館の再整備と合わせて、「地域のシンボルとなる空間」の創出を目指すことについて、低廉かつ良質な公共サービスの提供及びコスト削減はもとより、新たな空間創造及び新たな価値創造を目指して、官民連携手法の導入を検討している。

本方針は、これらの経緯を踏まえた上で、P F I 手法による事業実施を目標とし、「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（平成十一年法律第百十七号）」（以下、「P F I 法」という。）第 5 条の規定に基づき、事業の公平性及び透明性を確保することを目的として公表するものである。

II 特定事業の選定に関する事項

1. 事業の名称等の事業内容に関する事項

(1) 事業名

上峰町中心市街地活性化事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業の概要

本事業は、イオン上峰店の跡地を活用して、事業敷地内に整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」になり、公共施設の想定規模は、別紙 1 のとおりとする。下記に示した施設については、単独で整備することも、複合化し整備することもどちらも妨げない。ただし、複合化する場合、賃貸借契約方式か区分所有方式にするかは町との協議の上、決定する。

公共施設	<ul style="list-style-type: none">・運動施設（体育館・武道館・プールなど）・子育て支援施設・健康増進施設・学習室・展示室（ミュージアム・ギャラリー）・スタジオ・メディアテーク・地域振興施設（農産物直売所・加工施設・飲食施設など）・道の駅（駐車場・トイレ・情報発信施設）・定住促進を図る住宅施設
------	--

民間施設	町のまちなかとしての立地と自動車交通による郊外型の集客可能性の両特性を活かした「にぎわい創出」を図るための施設の設置を期待する。施設内容は事業者の自由提案とするが、町の事業意図に沿った施設を提案すること。 <町の期待する機能> ・地域のシンボルとなり、町周辺エリアからも集客し中心市街地の活性化に寄与する施設の導入。 ・商業施設
その他共用施設等	<町の期待する機能> ・芝生広場を備え、多世代の憩いの場となるような公園的な空間の導入。 ・町周辺エリアからも集客できるための駐車場・駐輪場の導入。

なお、施設の立地条件は次のとおりである(整備予定地は、別紙2参照)。

所在地	佐賀県三養基郡上峰町大字坊所 1551 番地 1 他
敷地面積	63,700 m ²
用途地域	区域区分：未線引き

(3) 公共施設等の管理者

上峰町長 武廣 勇平

(4) 事業目的

本事業は、町の中心市街地の活性化を目的としている。これまで町の顔として存在してきたイオン上峰店の敷地を含めた整備対象地跡地に、新しい時代のニーズに合致した公共施設群と民間施設が融合した複合施設等を整備することによって、町民の健康増進とスポーツの振興を図り、また町内及び町周辺エリアからの滞在人口を増やし「地域のシンボルとなる空間」を創出することによって、町民の生活の質の向上とシビックプライドの醸成を目指す。

(5) 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、開発力、資金調達力等を活用し、良質な公共サービスの基盤整備と提供、さらには、町の将来の財政負担の軽減を目的として、PFI法に基づき実施する。

事業方式は、本事業の対象となる施設ごとに、契約期間中及び契約終了後も最大の効果を得られることを目的として、事業者選定後に事業契約を締結する特別目的会社と町で、最終的に協議により決定する。さらに、事業資金調達の方法は、

事業方式と密接な関係があるため、町の財政負担を軽減する目的や事業への共感者及び支援者を増やす目的において、事業契約期間中、最終的に町との協議により、随時必要に応じて決定する。

事業方式等	内容
事業契約方法	PFI法に基づく事業契約
事業方式	下表より応募事業者にて提案する。なお、各方式等を複数組み合わせる提案ができるものとする。なお、PFI法6条に定められている6条提案は、積極的に提案を受けるものとする。
資金調達	サービス購入型 ^(注1) 及びジョイントベンチャー型 ^(注2) なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせた形で提案を行うことが可能であり、SIBやインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。

(注1) 民間事業者が資金調達、施設の整備・運営を行い、民間が提供するサービスに対し、公共が対価を支払う方式。

(注2) 料金収入によって投資回収するが、公共による財政等の支援がある方式。

(表)

方式	説明
BOT	応募事業者が設計・建設した施設を契約期間まで所有し続け、契約終了後に所有権を町へ移転する方式
B00	応募事業者が設計・建設した施設を所有し続ける方式
BTO	応募事業者が設計・建設した施設を町へ竣工時に所有権を移転し、その後、契約期間を維持管理する方式
RO	応募事業者が施設等の改修を行い、管理・運営を実施する。
コンセッション	町が所有する施設を活用し、行政サービスの運営について運営権を設定する方式
Park-PFI	町の公園について、収益施設の設置と合わせて公共部分の整備を一体的に実施する方式
定期借地権	町が所有する土地を応募事業者が定期借地権の設定により活用する方式
賃貸借	応募事業者が所有（企画）する施設の一部又は全部を町が賃貸借契約により借りる方式
LABV	町が土地や建物の公的不動産を出資し、民間が資金を出資し、官と民との事業体を設立後に、様々な事業を官民対等な意思決定において実施する方法

P F I 法 6 条 提 案

P F I 法 6 条 に 定 め ら れ て い る 民 間 事 業 者 か ら 事 業 の 実 施 方 針 に 関 す る 提 案 が で き る 方 法 。

(6) 事業の範囲

本事業は、P F I 法に基づき、町と事業契約を締結し、当該特定事業及び付帯事業^(注3)を実施する事業者が、本事業において町が求める事業関連施設の企画、設計、整備・開発及び維持管理・運營業務を行う。

1) 対象とする範囲

本事業の事業地は、佐賀県三養基郡上峰町大字坊所1551番地1他の敷地内とし、対象の施設はⅡ－1－(2)「事業の概要」で示したすべての施設とする。

2) 本事業に係る業務の内容

選定事業者は、本事業について、次の業務を町とのリスク分担に基づき実施する。

(ア) 特別目的会社の組成及び契約期間中の維持業務

(イ) 公共施設等の企画・設計業務

(ウ) 公共施設等の整備・開発業務

(エ) 公共施設等の維持管理業務

(オ) 公共施設等の運營業務

(カ) プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント

(キ) 業務全体に関するセルフモニタリング

3) その他の業務

(ア) 町への所有権移転等に関する一切の業務

(イ) 町が実施する各種補助申請又は会計検査対応等の支援

4) 事業契約期間

選定事業者と町との事業契約期間は、契約締結日から原則20年とするが、伸長を妨げない。

5) 選定事業者の収入

本事業に係る業務による選定事業者の収入は、次のとおりとし、その他は協議又はモニタリングの結果により決定する。

(ア) 町が支払う適切なサービス対価(対価の種類は、Ⅱ－1－(6)「事業の範囲」の内容に記載する各業務とする。)

(イ) 選定事業者が自らの責任において実施する独立採算業務の収入

6) 事業スケジュール

応募事業者の募集、選定等は次の予定とする。

項目	日程
1) 実施方針の公表	R 2年 4月
2) 実施方針に関する質問及び個別対話の受付	R 2年 4月～5月ごろ
3) 実施方針に関する質問への回答	R 2年 5月ごろ
4) 特定事業の選定及び公表	R 2年 9月ごろ
5) 募集要項等の公表	以降、進行に合わせて随時 設定する。
6) 募集要項等に関する説明会	
7) 募集要項等に関する質問の受付	
8) 募集要項等に関する質問の回答	
9) 参加表明書の提出締切	
10) 参加資格審査（一次審査）及び資格確認通知書の発送	
11) 企画提案書の提出締切	
12) 優先交渉権者の選定及び公表	
13) 基本協定の締結	
14) 優先交渉権者との交渉協議	
15) P F I 事業の仮契約締結	
16) P F I 事業の契約に関する議会議決	
17) P F I 事業の契約の締結	
設計	
建設	
竣工	

(注3) 特定事業に関連した事業であり、特定事業の効果を増進させる事業。

2. 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 特定事業の選定に関する考え方

町は、本事業について、P F I法に基づき実施した場合と町が自ら実施した場合とを比較し、本事業を選定事業者が実施する方が性能及び機能面において優れ、P R Eの観点から町の未来に確実に新たな価値を創造し、さらには、効率的かつ有効性が高いものと判断した場合には、本実施方針を踏まえ、本事業を特定事業として選定する。

また、基本的な特定事業として選定する評価基準は次のとおりである。

- 1) 本事業の企画、設計、整備・開発及び維持管理・運営において、町が要求する水準を上回ることが具体的に確認できること。
- 2) 本事業の企画、設計、整備・開発及び維持管理・運営において、町の財政の後年度負担が軽減されることが論理的に明らかであるか新たな資金調達方法

が実現可能と判断できること。

(2) 特定事業の選定結果の公表

町が、本事業を特定事業と選定した場合は、町のホームページ等において公表する。なお、町は、本事業を特定事業として選定しなかった場合においても、同様にその結果を公表する。

Ⅲ 調達に関する事項

事業者の募集・選定にあたり、事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要がある。そのため、町は、透明性及び公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。ただし、PFI法第6条に関する民間提案があった場合は、この限りではない。なお、応募事業者は、町の要求水準に対して、バリエーション（代替案）をVE提案として提出することが出来るものとする。

Ⅳ 応募事業者の募集に関する事項

1. 応募事業者の参加要件

- (1) 応募事業者は、本事業に係る業務を事業契約期間に渡って安定的に実施することが可能な複数の法人等で構成される連合体とする。
- (2) 応募事業者の構成は、次の要件を満たすものとする。ただし、PFI法第6条に関する民間提案があった場合は、この限りではない。
 - 1) 応募事業者は、複数の企業等から構成されるため、代表者を定めること。
 - 2) 応募事業者は、特別目的会社へ出資を予定している構成員のいずれかが、他の応募事業者の特別目的会社へ出資を予定していないこと。（重複出資の禁止）
 - 3) 特別目的会社への出資は、応募事業者の代表者が、最大出資者となり、かつ、応募事業者の出資比率の合計は、全体の50%を超えること。
 - 4) 応募事業者は、企画提案書の提出時において、第三者企業とLOI（関心表明書）を締結すること。
 - 5) 事業パートナーとして応募する法人は、佐賀県又は上峰町による指名停止措置を受けていない者とする。
 - 6) 応募事業者の構成企業及び協力企業は、佐賀県又は上峰町による指名停止措置を受けていない者とする。
 - 7) 応募事業者の構成企業及び協力企業は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納していない者であること。
 - 8) 応募事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有する経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任しなければならない。

2. 応募事業者の資格要件

(1) 設計に当たる企業

- 1) 設計業務を担う者は、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。
- 2) 過去5年以内に運動施設及び複合施設の実施設設計の元請の実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、設計に当たる者が複数の場合、そのうちの1者が有すればよいものとする。
- 3) 運動施設を含む複合施設の実績（改築を含む）を有していること。

(2) 建設に当たる企業

- 1) 建設業務を担う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- 2) 過去5年以内に運動施設及び複合施設の建築工事の施工実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、施工に当たる者が複数の場合、そのうちの1者が有すればよいものとする。
- 3) 運動施設を含む複合施設の建築実績を有していること。

(3) 維持管理・運営に当たる企業

- 1) 維持管理・運營業務を担う者は、過去5年以内に、2年以上の運動施設及び複合施設での建物の維持管理及び運営実績を有していること。

(4) セルフモニタリングを担う者は、設計監理及び施工管理、維持管理運營業務の実務経験を5年以内に有し、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。

3. 要件に関する留意事項

- (1) 応募事業者は、参加表明書提出時に、本事業の各業務を担う法人等の名称及び業務内容を明らかにすること。
- (2) 応募事業者は、町が要求する各業務をパススルーの原則に基づき担う主たる企業を構成すること。
- (3) 応募事業者は、町と契約する業務の一部又は全部について、特別目的会社へ出資して業務を担う構成企業と、出資しないで業務を担う協力企業から委託し、それを受託する者を第三者企業と位置づけること。
- (4) 応募事業者は、企画、設計、整備及び開発、維持管理及び運營業務のうち、複数の業務を、一企業が兼ねることができるものとする。
- (5) 参加表明書に記載されている構成員の変更及び追加は、原則、認めないものとする。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（指名停止等に該当する場合を除く。）、又は応募資格要件等に抵触するような事態が生じた場合は、町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成員の変更ができるものとする。

- (6) 参加資格要件を満たす期間は、参加表明書提出日から事業契約締結日までとする。また、特別目的会社の構成法人間の出資比率は、契約期間中、最適な出資比率を維持するために、積極的な変更は町が認めることとする。
- (7) 地域経済の活性化を目指し、特別目的会社の構成に町内事業者が主体的に参画することを期待するものとする。

V 事業者の選定に関する事項

1. 事業者の選定方法

(1) 事業者の選定方法

応募事業者から提出された企画提案は、外部有識者を含め構成された選定委員会で審査、決定する。

(2) 選定事業者の公表

事業者の選定にあたっては、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行い、その結果を町のホームページにおいて公表する。

(3) 事業者を選定しない場合

町は、応募事業者の無い場合や応募事業者の提案内容から町の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、事業者を選定せず、PFI法に基づく特定事業の選定を取り消すものとし、その旨を速やかに町のホームページにおいて公表する。応募事業者がいる場合には、その旨を通知する。

(4) 本事業の事業スキーム

本事業で採用を予定している事業スキームは、企画、設計、整備及び開発、維持管理及び運営において、地域で担えるものは地域で担うことを前提としている。

具体的に、建設業務は、地域事情に精通した町内事業者を中心に町外事業者との役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、かつ地域経済の好循環が生まれることを期待している。ただし、設計内容によって町内の事業者で担えない場合は、この限りではない。

また、特別目的会社の資金調達は、ノンリコースを原則としたプロジェクトファイナンスにより行うこととするが、その他、ファンド等の新しい資金調達ができることとする。

2. 契約に関する基本的方針

(1) 基本協定の締結手続き

本事業に係る業務は、様々なリスク（業務を遂行する上で発生する成功阻害要因）を、町と選定事業者が適切に分担することにより、一層低廉かつ質の高いサービスの提供を目指し、町及び優先交渉権者（優先交渉権者との協議が決裂した場合には次点交渉権者。以下、同じ。）が契約に向けた協議を行い、契約締結に必要な事項等に係る基本協定を締結する。

(2) 事業契約の締結手続き

優先交渉権者は、町との基本協定締結後、速やかに特別目的会社を設立するものとし、町と特別目的会社とは、本事業に係る業務について、仮契約を締結し、議会の議決を経て本契約を締結するものとする。

3. 著作権及び提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に係る業務について、提案書類の著作権は、応募事業者へ帰属し、応募事業者からの提案書類は、事業者の選定に関わる公表以外に応募事業者に無断で使用できないものとする。なお、提案書類は事業者選定が終了した際に返却する。

(2) 特許権等

応募事業者の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、維持管理方法等を使用したことにより生じた責任は、応募事業者が負うものとする。

(3) 提案書類の変更

応募事業者による提案書類は、提出期限後の変更、差し替え又は再提出を認めないものとする。

VI 町と事業者の事業費及びリスク分担に関する事項

1. 予測されるリスクと責任分担の基本的方針

リスクは、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、リスクを最も適切にコントロールすることができる者がその費用を含めて負うことを基本とし、町と優先交渉権者のリスク分担を契約内容に明記するものとする。

VII 事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項

1. モニタリングに関する基本的方針

町は、本事業に係る業務が、業務要求水準以上に確実に遂行され、かつ特別目的会社の財務状況等が適切であるかについて、社会状況の変化もにらみつつ、モニタリングを行う。

なお、モニタリングの具体的な方法は、SLA（サービス基準合意書）を導入するものとし、町と特別目的会社とが合意の基にその具体的な仕組みを構築し、町は有識者会議を設置することを契約内容に明記するものとする。

2. モニタリングの実施方法

町は、次の内容について、モニタリングを実施するものとする。なお、モニタリングには、加点と減点の両面からの結果を反映する方法を構築する。

(1) 企画・設計・整備・開発業務

町は、公共施設等の企画・設計業務及び整備・開発業務について、事業契約に

定める要求水準に達しているものであるか否か、確認する。

(2) 維持管理業務

町は、公共施設等の維持管理業務について、本事業の対象となる公共施設等の実施状況を確認する。

(3) 運營業務

町は、公共施設等の運營業務について、経営状況及び利用者のニーズ等を確認する。

(4) 特別目的会社の経営

町は、特別目的会社に対し、財務諸表等を用いて、財務状況の報告を求め、その監査等を行う。

3. モニタリングの結果

町は、モニタリングの結果を踏まえて、事業契約書に定める要求水準が達していないと判断した場合は、特別目的会社と業務の改善等の協議を行う。

VIII 事業契約等に関する事項

1. 基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い

基本協定及び事業契約内容の解釈について疑義が生じた場合は、町と事業者の双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的措置に従うものとする。

2. 裁判管轄権

本事業に係る業務に関する紛争は、佐賀地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

IX 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に係る業務は、予定された期日までに、特別目的会社により事業契約書に定められた業務を遂行し、事業期間中の維持管理及び運営等が、効率的及び効果的であり、かつ安定して継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由（契約履行リスク及び不可抗力リスクをいう。）をあらかじめ洗い出し、その事由の発生時には、適切な措置を実行できるように事業契約書に定める。

2. 融資の確保に関する協力体制

町は、本事業の継続性を確保するため、特別目的会社に融資を実行する金融機関に対し、特別目的会社とともに協議を行うものとする。

3. 事業の継続が困難となる事由が発生、又は、そのおそれが生じた場合の措置

(1) 特別目的会社の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

町は、事業契約書に定めるところにより、特別目的会社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やそのおそれが生じた場合に、特別目的会社と協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、町は事業契約を解約することができる。

この場合において、特別目的会社は、町に直接的に生じた損害を賠償するものとし、町側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

(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

特別目的会社は、事業契約書に定めるところにより、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に、町と協議の上、事業契約を解約することができる。この場合において、町は、特別目的会社に直接的に生じた損害を賠償するものとし、特別目的会社側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺して、損害額を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

町及び特別目的会社は、不可抗力、その他双方の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合に、町と特別目的会社が、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

X その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

町は、地方自治法第214条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される費用を債務負担行為として、また、PFI法第12条に基づき、その契約内容について、議会の議決を得るものとする。

2. 事業者選定の応募に伴う費用負担

応募事業者の参加にかかる費用は、全て応募事業者の負担とする。

3. 本事業に係る情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて公表する。

4. 実施方針に関する事項

本実施方針は、「対話」及び「質問」等の受付を実施する。

(1) 対話について

日時：公表日～ 令和2年5月22日（金）

申込：5月18日（月）までに「実施方針に関する対話申込書【様式1】」を記入し、Eメールでまち・ひと・しごと創生室へ提出する。

(2) 質問について

質問受付期間は、令和2年4月30日（木）までとし、実施方針に関する質問を希望する場合は「実施方針に関する質問書【様式2】」を記入し、Eメールでまち・ひと・しごと創生室へ提出する。

(3) 回答について

対話及び質問は、原則、個別に回答するものとするが、町が公表すべき事項と判断した場合は町のホームページで公開する。

5. 実施方針等に関する問合せ先

担当部署：上峰町 まち・ひと・しごと創生室

住 所：〒849-0123佐賀県三養基郡上峰町大字坊所383番地1

電話番号：0952-52-2182（直通）

Eメール：sousei@town.kamimine.lg.jp

6. 添付書類等

【別紙1】公共施設の想定規模

【別紙2】中心市街地活性化整備位置図

【様式1】実施方針に関する対話申込書

【様式2】実施方針に関する質問書