

# 飛島村ふれあいの郷再編整備事業

## 実施方針

令和 8 年（2026 年） 8 月 2 8 日

飛 島 村

## 目 次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第1 特定事業の選定に関する事項 .....              | 2  |
| 1 事業内容に関する事項 .....                  | 2  |
| (1) 事業の名称 .....                     | 2  |
| (2) 事業に供される公共施設 .....               | 2  |
| (3) 公共施設の管理者 .....                  | 2  |
| (4) 事業予定地 .....                     | 2  |
| (5) 事業目的 .....                      | 2  |
| (6) 基本方針 .....                      | 3  |
| (7) 事業概要 .....                      | 4  |
| (8) 事業方式 .....                      | 4  |
| (9) 業務内容 .....                      | 5  |
| (10) 事業期間（予定） .....                 | 6  |
| (11) 村からのサービス対価に関する事項 .....         | 6  |
| (12) 利用料金収入に関する事項 .....             | 7  |
| (13) 自主事業収入に関する事項 .....             | 7  |
| (14) 入湯税 .....                      | 8  |
| (15) 遵守すべき法制度等 .....                | 8  |
| 2 特定事業の選定方法等に関する事項 .....            | 8  |
| (1) 考え方 .....                       | 8  |
| (2) 選定方法 .....                      | 8  |
| (3) 選定結果の公表 .....                   | 8  |
| 第2 立地並びに規模及び配置に関する事項 .....          | 9  |
| 1 敷地に関する事項 .....                    | 9  |
| 2 既存施設に関する事項 .....                  | 9  |
| 3 想定規模に関する事項 .....                  | 9  |
| 第3 事業者募集及び選定に関する事項 .....            | 10 |
| 1 事業者選定の方法 .....                    | 10 |
| 2 選定の手順及びスケジュール .....               | 10 |
| 3 応募手続き等 .....                      | 11 |
| (1) 実施方針等に関する質問の受付 .....            | 11 |
| (2) 特定事業の選定及び公表 .....               | 11 |
| (3) 募集要項等の公表 .....                  | 11 |
| (4) 現地説明会、見学会の開催 .....              | 11 |
| (5) 募集要項等に関する質問の受付・回答、結果の公表 .....   | 11 |
| (6) 参加表明書、資格審査申請の受付、資格審査通知の発送 ..... | 11 |
| (7) 競争的対話の実施 .....                  | 12 |

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| (8) 提案書の受付 .....                              | 13 |
| 4 応募者の備えるべき参加資格要件 .....                       | 14 |
| (1) 応募者の要件 .....                              | 14 |
| (2) 応募グループの各構成企業と協力企業に共通の参加資格要件 .....         | 14 |
| (3) 各業務を担当する者に係る要件 .....                      | 15 |
| 5 審査及び選定に関する事項 .....                          | 17 |
| (1) 審査に関する基本的な考え方 .....                       | 17 |
| (2) 事業者選定 .....                               | 17 |
| (3) 指定管理者選定委員会による審議・評価 .....                  | 17 |
| (4) 優先交渉権者の決定 .....                           | 18 |
| 6 審査結果及び評価の公表方法 .....                         | 18 |
| 7 応募に係る提出書類の取扱い .....                         | 18 |
| (1) 著作権 .....                                 | 18 |
| (2) 特許権等 .....                                | 18 |
| (3) 情報公開請求 .....                              | 18 |
| (4) 使用言語、単位及び時刻 .....                         | 19 |
| (5) 禁止事項 .....                                | 19 |
| 第4 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 .....     | 20 |
| 1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 .....               | 20 |
| (1) 責任分担の考え方 .....                            | 20 |
| (2) 予想されるリスクと責任分担 .....                       | 20 |
| (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法 .....                 | 20 |
| (4) 保険 .....                                  | 20 |
| 2 事業者により提供されるサービス水準 .....                     | 20 |
| 3 事業者の責任の履行に関する事項 .....                       | 20 |
| 4 村による事業の実施状況のモニタリング .....                    | 20 |
| (1) モニタリングの実施 .....                           | 20 |
| (2) モニタリングの方法 .....                           | 21 |
| (3) モニタリングの費用の負担 .....                        | 21 |
| (4) 事業者に対する支払額の減額等 .....                      | 21 |
| 第5 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 .....           | 21 |
| 第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....              | 22 |
| 1 事業の継続に関する基本的な考え方 .....                      | 22 |
| 2 事業の継続が困難となった場合の措置 .....                     | 22 |
| (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 .....      | 22 |
| (2) 村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 .....        | 22 |
| (3) 当事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 ..... | 22 |
| 第7 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等に関する事項 .....     | 23 |
| 1 法制上及び税制上の措置に関する事項 .....                     | 23 |

|     |                          |    |
|-----|--------------------------|----|
| 2   | 財政上及び金融上の支援に関する事項 .....  | 23 |
| 3   | その他の支援に関する事項 .....       | 23 |
| 第8  | その他特定事業の実施に関し必要な事項 ..... | 24 |
| 1   | 議会の議決 .....              | 24 |
| 2   | 情報提供 .....               | 24 |
| 3   | 提案に伴う費用負担 .....          | 24 |
| 4   | 実施方針に関する問合せ先 .....       | 24 |
| 別紙1 | リスク分担表 .....             | 25 |
| 別紙2 | 本事業の事業範囲 .....           | 30 |

**【添付資料】**

別紙１：リスク分担表

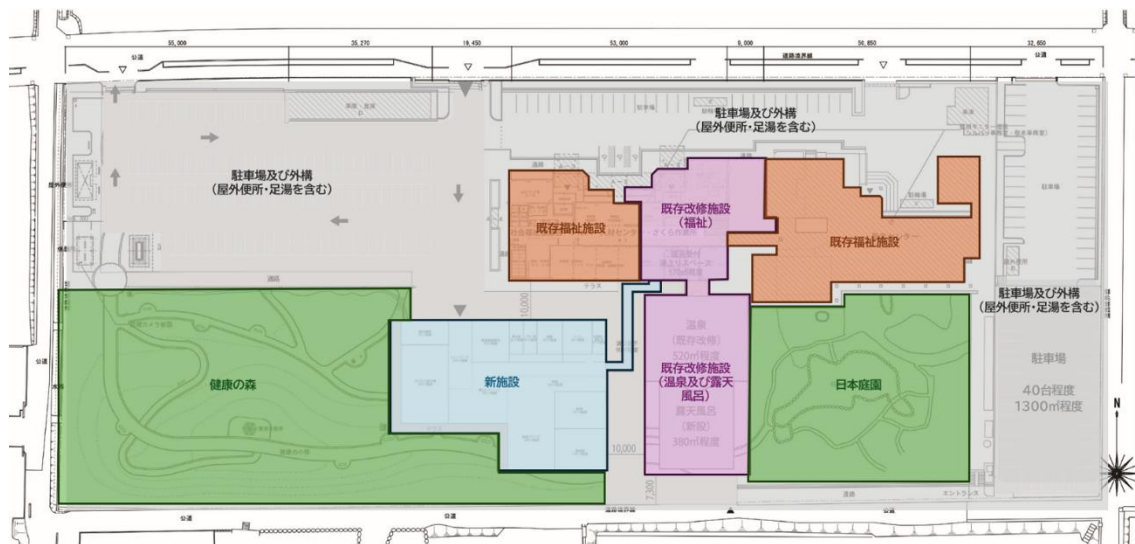
別紙２：本事業の事業範囲

様式１：実施方針等に関する質問・意見書



| 用 語        | 定 義                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本事業        | 「飛島村ふれあいの郷再編整備事業」をいう。                                                                                                                       |
| 村          | 飛島村をいう。                                                                                                                                     |
| 事業者        | 本事業の実施に際して村と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。                                                                                                           |
| 応募者        | 施設の設計、改修、建設及び維持管理・運営の能力を有し、本事業に参加する複数企業からなるグループをいう。                                                                                         |
| PFI 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。                                                                                       |
| DBO 方式     | 設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して事業者委ねる方式をいう。                                                                                           |
| 事業契約       | 本事業において締結する契約（基本協定、基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、開業準備業務委託契約及び指定管理者基本協定）の総称をいう。                                                          |
| 実施方針等      | 実施方針、要求水準書（案）及びこれらの添付書類をいう。                                                                                                                 |
| 募集要項等      | 募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書（案）基本契約書（案）、設計業務委託契約（案）、建設工事請負契約（案）、工事監理業務委託契約（案）、指定管理者基本協定（案）等、事業者募集にかかる資料をいう。                              |
| 新施設        | 新設する飲食・物販施設、子どもの遊び場、賑わいスペース等の施設及び渡り廊下をいう。なお、新施設の新設範囲は、図中に示す「新施設」の範囲に捉われることなく事業者提案とする。                                                       |
| 既存改修施設     | 既存施設のうち、改修する施設のことをいう。なお、既存温浴施設の改修範囲及び露天風呂の新設範囲は、図中に示す「既存改修施設（温泉及び露天風呂）」の範囲に捉われることなく事業者提案とする。既存福祉施設を改修する場合は、図中に示す「既存改修施設（福祉）」の範囲内で事業者提案すること。 |
| 既存福祉施設     | 既存施設のうち、改修しない施設のことをいう。                                                                                                                      |
| 本施設        | 新施設と既存改修施設の総称をいう。                                                                                                                           |
| 公共施設       | 敷地内にある施設（本施設、既存福祉施設、健康の森、日本庭園、駐車場及び外構（屋外便所・足湯を含む））の総称をいう。                                                                                   |
| 設計企業       | 施設の設計を担当する企業をいう。                                                                                                                            |
| 建設企業       | 施設の建設を担当する企業をいう。                                                                                                                            |
| 工事監理企業     | 建設工事の監理を担当する企業をいう。                                                                                                                          |
| 維持管理企業     | 施設の維持管理業務を担当する企業をいう。                                                                                                                        |
| 運営企業       | 施設の運営業務を担当する企業をいう。                                                                                                                          |
| 構成企業       | 村と契約を締結し業務を直接請け負うことを予定している者をいう。                                                                                                             |
| 協力企業       | 構成企業から業務を請け負うことを予定している者をいう。                                                                                                                 |
| 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をいう。                                                                                                    |
| JV         | 本事業を遂行するために複数の法人が共同して事業を実施することを目的として結成される企業体をいう。                                                                                            |
| アドバイザー企業   | 村が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。                                                                                                         |
| 事業者選定委員会   | 飛島村プロポーザル方式実施要綱（平成 21 年訓令第 4 号）第 5 条に基づくプロポーザル方式受注者選定委員会「ふれあいの郷再編整備事業者選定委員会」をいう。                                                            |
| 指定管理者選定委員会 | 飛島村指定管理者選定委員会設置要綱（平成 21 年訓令第 3 号）に基づく「飛島村指定管理者選定委員会」をいう。                                                                                    |
| 特定事業の選定    | PFI 法に準じ、DBO 事業として実施することの妥当性を詳細に検討・評価                                                                                                       |

| 用 語    | 定 義                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
|        | し、DBO 事業として実施することが適切であると認められる事業の選定行為をいう。                                      |
| 優先交渉権者 | 応募者のうち、審査の結果、最優秀提案となり、村が優先交渉権者として認めた者をいう。                                     |
| 債務負担行為 | 単年度予算の枠を超えて、事業期間に渡る事業費を確保するために、複数年度の予算を債務負担する行為をいう。                           |
| 競争的対話  | 事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする村と応募者間の直接の対話をいう。 |
| 大規模修繕  | 要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕をいう。      |





村は、本事業について、民間の経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に事業を推進するため、PFI 事業に準ずる事業として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI 法に準じて特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定に準じて実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に準じて公表する。

なお、本実施方針に示す事項の詳細については、要求水準書や優先交渉権者選定基準等を含む募集要項等に規定する。

## 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) 事業の名称

飛島村ふれあいの郷再編整備事業

#### (2) 事業に供される公共施設

飛島村ふれあいの郷（敬老センター、高齢者生きがい活動センター、さくら作業所、健康の森、ふれあい温泉）

#### (3) 公共施設の管理者

飛島村長 加藤光彦

なお、飛島村ふれあいの郷は、地方自治法（昭和 22（1947）年 4 月 17 日法律第 67 号）第 244 条第 1 項に規定する「公の施設」として位置付けられているため、該当施設に対する事業者の提案に基づき、維持管理・運営事業者を同法第 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として指定する予定である。

#### (4) 事業予定地

飛島村竹之郷五丁目 43 番地

#### (5) 事業目的

飛島村ふれあいの郷は、昭和 55（1980）年に飛島村の高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションを行う目的により「老人福祉センター」として設立し、平成 2（1990）年にデイサービス施設を増設（現在は閉鎖）し「敬老センター」となった。その後、平成 16（2004）年には、ふれあい温泉が新設され、村民の健康の増進と福祉活動を助長し、村内における社会交流及び福祉の向上を図るための施設「ふれあいの郷」となった。ふれあい温泉は、当初は村内の高齢者のみの利用に限っていたが、平日の夜間及び土日祝日の利用について、平成 18（2006）年 10 月から在住・在勤者へ開放し、平成 19（2007）年 4 月からは、どなたでも利用できるように一般開放され、現在も村民を中心に親しまれている。

飛島村ふれあいの郷には観光資源となり得る温泉や足湯があるほか、近隣にはすこやかセンター温水プールも立地している。これらの資源と、名古屋市に隣接している優位性を活かして、飛島村ふれあいの郷を交流拠点として再編整備することで、観光入込客数の増加、村内店舗への誘客、雇用創出、村の魅力発信等、村の活気と魅力づくりを推進することを目的とする。

## (6) 基本方針

本施設の整備に際して、次の方針及びコンセプトに基づいて行うこととする。

### ◎基本方針

#### 1 温泉を核とした体験・交流によるにぎわい創出

- 既存資源を活用した誰もが利用できる温泉を整備し、飛島村ふれあいの郷の核として位置付ける。
- 村民ニーズも高い飲食・物販施設を中心としたくつろげる機能や特産品販売、飛島村ならではの体験等、多様な人が気軽に立ち寄ることができ、多世代交流とにぎわい創出に繋がる機能を整備する。
- 飛島村ふれあいの郷をにぎわい創出拠点として、村全体への波及を目指す。

#### 2 福祉サービス水準の維持

- 既存の福祉機能と新たに整備するにぎわい機能のゾーン分けを行うことで、現在提供している福祉機能のサービス水準を維持しながら、村外から訪れる人を対象とした開かれた観光交流拠点を形成する。

#### 3 段階的な機能の拡充

- まずは既存敷地内において、新たな温浴施設の整備や、店舗の新設といった再編整備を実施する。
- 地元事業者が出店可能なスペースを設けることで、村内経済の発展を促し、村の活気と魅力の向上を図る。
- 将来的に敷地が不足する場合は、段階的な敷地拡張を検討することとし、徐々に飛島村ふれあいの郷の認知度を高めることで、需要不足のリスクを回避する。

### ◎コンセプト

- 1 干拓で生まれた平ら（ふらっと）な村のにぎわい拠点
- 2 村民、企業にお勤めの従業員、通りすがりの人…  
誰もがふらっと気軽に立ち寄ることができる空間
- 3 子育て世代、高齢者、障がい者…誰もがふらっとな関係性で交流できる空間

## (7) 事業概要

既存改修施設及び新施設の整備に関する設計、建設、維持管理・運営、その他敷地内にある健康の森、日本庭園、駐車場及び外構（屋外便所・足湯を含む）の維持管理を行う。また、既存福祉施設（敬老センター、高齢者生きがい活動センター、さくら作業所）の修繕・更新業務については、本事業には含めず、別途村が発注することとする。

表：導入機能及び概要

| 導入機能                          |         | 概要                                                                                      |
|-------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 交流機能                          | 温泉      | ・飛島村ふれあいの郷固有の観光資源である温泉を活用し、誰でも利用できる温浴施設を設置して交流人口の増加を図る。                                 |
|                               | 湯上りスペース | ・温泉利用者がくつろぐことができる空間の確保を図る。                                                              |
|                               | 飲食・物販   | ・地場産品等を販売し、飛島村の PR を行う。<br>・敷地内の福祉関連部門と連携し、高齢者や障がい者の社会参加の促進を図る。                         |
|                               | 子どもの遊び場 | ・健康の森と連携した屋内子どもの遊び場を設置し、子育て世代の利用促進を図る。                                                  |
| 産業振興機能                        | 賑わいスペース | ・休憩スペースや、イベントスペースを配置し、利用者の滞在時間の増加を図る。<br>・イベント時等には、村内企業や起業希望者等が出店できるようにし、村内産業等の振興を支援する。 |
| 観光機能                          |         | ・観光案内や情報発信を行う。                                                                          |
| 駐車場機能                         |         | ・利用者の増加を見据え、駐車場を整備する。                                                                   |
| 日本庭園、健康の森、駐車場及び外構（屋外便所・足湯を含む） |         | ・施設の維持管理及び植栽等の維持管理を行う。<br>・健康の森は、必要に応じ再整備を行う。<br>・日本庭園は、出入口の改修を行う。                      |
| 既存福祉施設                        |         | ・事業契約後、修繕・更新業務については、別途村が発注することとする。                                                      |

## (8) 事業方式

本事業は、PFI 法に準じて実施するものとし、事業者が、飛島村ふれあいの郷の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営を一括して行う DBO 方式により実施する。

本事業の各業務を主として担う事業者を出資者として SPC を設立し、当該 SPC を契約当事者として業務を実施する体制を構築すること。

なお、事業期間中の継続的な事業遂行が実現可能と判断する場合には、各業務において村との個別契約により業務を実施する体制の構築も可とする。

その場合、設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者は、企業で構成される企業グループ（以下、「企業グループ」という。）もしくは単一企業とし、村と設計業務委託契約、建設工事請負契約及び工事監理業務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、建設 JV を組成すること。

開業準備業務に当たる者は、企業グループもしくは単一企業とし、村と開業準備業務

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、開業準備JVを組成すること。

維持管理業務及び運営業務に当たる者は、企業グループもしくは単一企業とし、村と指定管理者基本協定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JVを組成すること。

## (9) 業務内容

本事業における事業者の業務内容は、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。

### ① 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 什器・備品リストの作成業務
- エ 国庫交付金等申請補助業務
- オ その他業務を実施する上で必要な関連業務

### ② 建設業務

- ア 着工前業務
- イ 建設期間中業務
- ウ 完成後業務
- エ その他業務を実施する上で必要な関連業務

### ③ 工事監理業務

### ④ 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 広報活動業務
- ウ 開館式典及び内覧会イベント等の実施業務
- エ 開業準備期間中の維持管理業務

### ⑤ 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 外構施設保守管理業務
- オ 植栽等維持管理業務
- カ 清掃業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 警備業務

- ケ 駐車場及び駐輪場管理業務
- コ 修繕・更新業務
- サ 事業終了時の引き渡し業務

#### ⑥ 運営業務

- ア 総合管理業務
- イ 温浴施設運営業務
- ウ 飲食・物販運営業務
- エ 賑わいスペース運営業務
- オ 子どもの遊び場運営業務
- カ 観光案内業務
- キ 自主事業運営業務

### (10) 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、令和 9（2027）年 9 月から令和 17（2035）年 3 月までの 7 年 6 か月とする。詳細スケジュールは次のとおりである。

| 項 目                      | 期 間                             |
|--------------------------|---------------------------------|
| ① 契約の締結時期                | 令和 9（2027）年 9 月                 |
| ② 事業期間                   | 事業契約締結日～令和 17（2035）年 3 月末       |
| ③ 設計・建設期間                | 各業務の契約締結日～令和 11（2029）年 12 月末    |
| ④ 開業準備期間                 | 開業準備業務委託契約締結日～令和 12（2030）年 3 月末 |
| ⑤ 供用開始                   | 令和 12（2030）年 4 月                |
| ⑥ 維持管理・運営期間<br>（指定管理期間）※ | 供用開始日～令和 17（2035）年 3 月末（5 年間）   |

※村による指定管理業務のモニタリングの結果を踏まえ、指定管理期間終了後、指定管理者を任意指定し、期間を延長する場合がある。なお、延長期間やモニタリングによる評価方法については、今後検討する。

### (11) 村からのサービス対価に関する事項

本事業における村からのサービス対価は、次のとおり予定している。

#### ①設計業務、建設業務及び工事監理業務

村は、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、各事業契約に定める額を支払う。なお、設計業務及び工事監理業務に係る対価は設計業務及び工事監理業務完了年度に、建設業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

#### ②開業準備業務

村は、事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、開業までの間、開業準備業務に関する業務委託契約に定める額を支払う。なお、本施設の維持管理及び運営に必要な教育訓練に要する費用は、事業者の負担とする。

### ③維持管理業務及び運営業務

村は、事業者が実施する維持管理業務及び運営業務に係る対価について、事業期間終了までの間、維持管理業務及び運営業務に関する基本協定に定める額を支払う。

### (12) 利用料金収入に関する事項

事業者は、利用者から利用料金収入や飲食・物販事業（自主事業を含む）による入場料収入を得る。なお、利用料金については、要求水準書に示す範囲内で、事業者提案とする。決定した利用料金については、村の施設設置管理条例に規定するものとする。

なお、維持管理業務及び運営業務において、事業者の創意工夫により一定以上の収入があった場合は、その収入の一部を村に還元する。一定の収入額の基準については、事業者の提案に基づき、村と協議のうえ決定し、指定管理者基本協定に定める。また、不可抗力（感染症や地震、予測不能な燃料の高騰など）により、事業環境が大きく変動し、収入額が見込めなかった場合は、村と協議のうえ決定した上で、村は収入を補填する場合がある。<sup>※1</sup>

### (13) 自主事業収入に関する事項

自主事業に係る収入は、事業者の収入とする。

表：収入区分

| 区分                            | 設計・建設         | 維持管理            | 運営              | 利用者から得る収入        | 行政財産使用料<br>(事業者から村への支払い)                                  |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| 既存改修施設<br>(温泉及び露天風呂、湯上りスペース等) | ●             | ▲ <sup>※1</sup> | ▲ <sup>※1</sup> | あり<br>(一般利用料金収入) | なし                                                        |
| 飲食・物販                         | ●             | ○               | ○               | あり               | あり<br>(厨房及び物販スペースを対象とし、飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額) |
| 子どもの遊び場                       | ●             | ●               | ●               | なし               | なし                                                        |
| 賑わいスペース                       | ●             | ●               | ●               | なし               | なし                                                        |
| 駐車場機能                         | ●             | ●               | ●               | なし               | なし                                                        |
| 既存福祉施設                        | なし            | ●               | なし              | なし               | なし                                                        |
| 日本庭園                          | ●             | ●               | なし              | なし               | なし                                                        |
| 健康の森                          | ●<br>(再整備は任意) | ●               | なし              | なし               | なし                                                        |

- 請負料、サービス対価に含まれるもの
- 独立採算型事業として、運営収入により賄うもの
- ▲ 請負料、サービス対価に含まれることに加えて、上記※1を含む

#### (14) 入湯税

事業者は、飛島村税条例に基づき、利用者から入湯税を徴収し、村へ納付すること。  
なお、平日午前 10 時～午後 2 時は村内高齢者利用が無償で利用できることとし、費用は指定管理料に含むものとする。

#### (15) 遵守すべき法制度等

本事業を実施するにあたって、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）、条例、規則、要綱等を的確に把握し遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備すること。

## 2 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 考え方

村は、本事業を村が自ら実施する場合と、DBO方式として実施した場合を比べ、本事業をDBO方式として実施することにより、事業期間を通じた村の財政負担の縮減ができる場合、又は村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条の規定に準じ、本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定方法

村の財政負担額の算定にあたっては、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内容と併せて速やかに公表する。

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の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

なお、結果はホームページ等により公表する。



## 第2 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 敷地に関する事項

本事業の実施に当たり、対象となる敷地の条件は次のとおりである。

|          | 内容                                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 所在地      | 愛知県海部郡飛島村竹之郷五丁目 43 番地                                                   |
| 敷地面積     | 27,824 m <sup>2</sup>                                                   |
| 前面道路     | 北側：村道 竹之郷・梅之郷線<br>東側：村道 竹之郷 14 号線<br>西側：村道 松之郷 17 号線<br>南側：村道 竹之郷 36 号線 |
| 用途地域     | 市街化調整区域                                                                 |
| 防火地域     | —                                                                       |
| その他      | —                                                                       |
| 建ぺい率/容積率 | 建ぺい率 60% /容積率 200%                                                      |
| 高度地区     | —                                                                       |
| 日影規制     | —                                                                       |
| 土地の所有者   | 飛島村                                                                     |

### 2 既存施設に関する事項

対象敷地内に建築されている既存施設は次のとおりである。なお、詳細は、要求水準書において提示する。

|        | 内容                                                                                                                                                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 延床面積   | 本館 2848.59 m <sup>2</sup> （温浴施設含む）<br>渡り廊下 112.25 m <sup>2</sup><br>車庫・倉庫及びプロパン庫 506.75 m <sup>2</sup><br>屋外便所 45.64 m <sup>2</sup><br>足湯 18.00 m <sup>2</sup> |
| 建物の所有者 | 飛島村                                                                                                                                                            |

### 3 想定規模に関する事項

既存施設を改修する規模、新たに新築する施設の規模は次のとおりである。

|      | 内容                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 想定規模 | 温浴施設（既存改修） 1,070 m <sup>2</sup> 程度<br>飲食・物販 450 m <sup>2</sup> 程度<br>賑わいスペース 280 m <sup>2</sup> 程度<br>ロビー、エントランス等 100 m <sup>2</sup> 程度<br>子どもの遊び場 240 m <sup>2</sup> 程度<br>その他（共用部・バックヤード等） 560 m <sup>2</sup> 程度 |

### 第3 事業者募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者選定の方法

事業者選定の方法は、価格の評価に加え、施設整備に関する能力、維持管理及び運営に関する能力並びに事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

#### 2 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおり予定している。

表：選定スケジュール

| 日 程（予定）            | 内 容                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| 令和8（2026）年8月28日（金） | 実施方針等の公表                                           |
| 令和8（2026）年9月11日（金） | 実施方針等に関する質問・意見の受付の締切り                              |
| 令和8（2026）年9月30日（水） | 実施方針等に関する質問・意見の回答の公表                               |
| 令和8（2026）年10月上旬    | 特定事業の選定及び公表                                        |
| 令和8（2026）年10月下旬    | 募集要項等の公表                                           |
| 令和8（2026）年11月中旬    | 現地説明会、見学会の開催                                       |
| 令和8（2026）年11月中旬    | 募集要項等に関する質問（1回目）の受付の締切り                            |
| 令和8（2026）年11月下旬    | 募集要項等に関する質問（1回目）の回答の公表                             |
| 令和8（2026）年12月中旬    | 募集要項等に関する質問（2回目）の受付の締切り                            |
| 令和8（2026）年12月下旬    | 募集要項等に関する質問（2回目）の回答の公表                             |
| 令和8（2026）年12月下旬    | 参加表明書、資格審査書類の受付の締切り                                |
| 令和9（2027）年1月上旬     | 資格審査結果の通知                                          |
| 令和9（2027）年1月上旬     | 競争的対話の受付の締切り                                       |
| 令和9（2027）年1月中旬     | 競争的対話の実施                                           |
| 令和9（2027）年2月上旬     | 競争的対話の結果の公表                                        |
| 令和9（2027）年3月下旬     | 提案書の受付の締切り                                         |
| 令和9（2027）年5月下旬     | プレゼンテーションの実施                                       |
| 令和9（2027）年5月下旬     | 優先交渉権者の決定及び審査講評の公表                                 |
| 令和9（2027）年6月上旬     | 基本協定の締結                                            |
| 令和9（2027）年6月議会     | 設計費、建設工事請負費、工事監理費、開業準備費、指定管理費の補正予算の上程<br>債務負担行為の設定 |
| 令和9（2027）年6月下旬     | 基本契約の締結<br>建設工事請負契約仮契約の締結<br>設計業務委託契約の締結           |
| 令和9（2027）年9月下旬     | 建設工事請負契約本契約の締結<br>工事監理業務委託契約の締結                    |
| 事業者の提案する時期に基づき     | 開業準備業務委託契約の締結                                      |
| 供用開始までに            | 指定管理者基本協定の締結                                       |

※上記、各契約の締結時期については、地域未来交付金の交付決定時期に応じて変更となる場合がある。

### 3 応募手続き等

#### (1) 実施方針等に関する質問の受付

実施方針等に関する質問を次のとおり受け付ける。

|               |                                                                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付期間          | 令和 8（2026）年 9 月 11 日（金）午後 5 時 30 分まで                                                                                                                      |
| 提出方法          | ・「実施方針等に関する質問」（様式 1）に必要事項を記載の上、飛島村整備推進課まで、電子メールでのファイル添付にて提出すること。<br>・提出者は、村に電話で受領確認を行うこと。<br>・電子メールの件名は、「実施方針等に関する質問について（企業名）」と明記のこと。窓口・電話・FAX での受付は行わない。 |
| 提出先及び<br>問合せ先 | 飛島村開発部整備推進課<br>TEL：0567-97-3471<br>E-mail：tb-seibi@vill.tobishima.lg.jp                                                                                   |
| 公表            | 受け付けた質問に対する回答は全て、令和 8（2026）年 9 月 11 日（金）（予定）に村ホームページにおいて公表する。<br>ただし、提出された質問への回答が、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものは公表しない。  |

#### (2) 特定事業の選定及び公表

村は、実施方針等の内容に対する質問及び意見の結果等を踏まえ、「第 1 特定事業の選定に関する事項 2 特定事業の選定方法等に関する事項」の考え方、選定方法による評価のうえ、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表する。

#### (3) 募集要項等の公表

村は、本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を公表する。

#### (4) 現地説明会、見学会の開催

現地説明会、見学会を次のとおり開催する。具体的な開催概要については募集要項等で提示する。

|      |                    |
|------|--------------------|
| 開催日時 | 令和 8（2026）年 11 月中旬 |
| 開催場所 | 飛島村ふれあいの郷          |

#### (5) 募集要項等に関する質問の受付・回答、結果の公表

募集要項等の内容について、質問の受付・回答を行うものとする。募集要項等の公表後に質問を電子メールで受け付け、回答は村のホームページに公表する。公表等に関する具体的な日程については募集要項等で提示する。

#### (6) 参加表明書、資格審査申請の受付、資格審査通知の発送

応募者には、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。

## (7) 競争的対話の実施

応募者は、資格審査に必要な書類を提出し、村は資格審査通過者に対して、競争的対話を実施する。

競争的対話は、要求水準書等について村と応募者の認識に齟齬がないこと、より適確な提案につなげることを目的に実施するものであり、実施フローについては、次のとおりである。

### ■競争的対話の実施フロー

#### ① 参加表明書及び資格審査申請書類の提出

応募者は、参加表明書及び資格審査申請書類を提出し、村は応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認し、資格審査通過者を選定する。

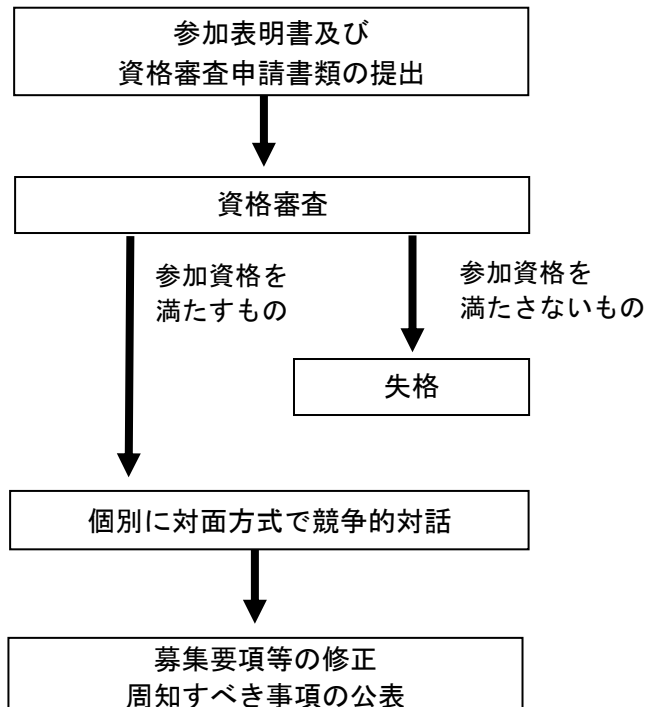
#### ② 競争的対話の実施

競争的対話は、資格審査通過者に対して、個別に対面方式にて実施する。

#### ③ 競争的対話を踏まえた募集要項等の調整

競争的対話を踏まえ、募集要項等において村の意図が伝わっていない点等があれば、募集要項等に追記や資料の追加を行う。透明性・公平性の観点から資格審査通過者との対話の中で村ホームページに周知すべき事項がある場合は、対話結果の公表時に合わせて公表する。ただし、対話者名は公表しない。なお、事業者は、村が提供する資料を、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

#### 【競争的対話の実施フロー】



#### (8) 提案書の受付

資格審査通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、村が必要と判断した場合は、応募者に対して個別に確認を行うこともある。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類等の詳細等については、募集要項等で提示する。

## 4 応募者の備えるべき参加資格要件

### (1) 応募者の要件

- ア 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業を含む構成員により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とすること。
- なお、村内企業を1者以上参画させるよう努めるものとし、当該村内企業は、構成員又は協力企業のいずれの立場によるものでも可とする。また、原材料の購入等の契約は、可能な限り村内企業との間で契約締結すること。
- 村内企業の定義は、村内に本社及び本店のほか、支店・営業所等を有する企業とする。
- イ 応募グループは、参加表明書及び資格審査書類の提出時に、構成企業の商号又は名称と、これらの者の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。
- ウ 応募グループは、構成企業から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めるとともに、当該代表企業が応募手続きを行うこと。
- エ 参加表明書により参加の意思を表明した構成企業の変更は認めない。ただし、村がやむを得ない事情と判断した場合はこの限りでない。
- オ 一つの応募グループに参加した構成企業は、他の応募グループの構成企業にはならない。
- カ 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第8項に規定する関係会社に該当する各法人は、それぞれ他の応募グループとして参加することはできない。
- キ 同一の応募者が複数の提案を行うことは禁止する。

### (2) 応募グループの各構成企業と協力企業に共通の参加資格要件

- ア 令和8年度飛島村参加資格者名簿に登載されている者であること。なお、令和8年度飛島村参加資格者名簿に未登載の者は、本事業の資格申請書等の提出時に、飛島村参加資格の審査申請書類を提出すること。また、いずれの者も飛島村参加資格停止措置要綱による指名停止措置を受けている者でないこと。
- イ 飛島村が行う調達契約等からの暴力団排除に関する事務取扱要綱（平成20年飛島村訓令第6号）に基づく措置要件に該当する者でないこと。
- ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- エ 本件資格審査書類提出日以前2年以内に手形交換所による取引停止処分を受け、又は6ヶ月以内に不渡手形若しくは不渡小切手を出していない者であること。
- オ 会社法（平成17年法律第86号、以下同じ。）施行前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告、会社法第511条に基づく特別精算開始の申立て、旧破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て、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手続開始の申立て、旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条の規定による和議開始の申立て、旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立て、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開始の申立て、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（但し、旧会社更生法又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定日以降の日を審査基準日とする建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営に関する客観的事項の審査を受け、その結果の通知を受けた者を除く。）でないこと。

カ 本事業に関する村のアドバイザー業務を委託した日本工営都市空間株式会社及び日本工営都市空間株式会社と協力関係にある赤塚総合法律事務所と同一の企業又はこれらの者と資本面若しくは人事面で関係がある者でないこと。「資本面で関係のある者」とは、一方の会社が他方の会社の発行済株式総数の 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場合をいい、「人事面で関係のある者」とは、一方の会社の代表権を有する役員が他方の会社の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

キ 5 (1)に記載する「事業者選定委員会」及び「指定管理者選定委員会」の委員と現在、利害関係又は雇用関係のある者でないこと。

ク 最近 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る者でないこと。

### (3) 各業務を担当する者に係る要件

応募者は、本事業において行う予定の業務について、以下の資格要件を満たしていなければならない。

複数の業務の資格要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとする。

#### ア 設計業務を実施する者の資格要件

次の要件を全て満たしていること。なお、複数の設計企業が設計業務を担当する場合は、代表者が全ての要件を満たし、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者であること。

b 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、元請として、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設の新築もしくは改修の基本設計及び実施設計業務を完了した実績を有する者であること。

#### イ 建設業務を実施する者の資格要件

次の要件を全て満たしていること。なお、複数の建設企業が建設業務を担当する場合は、代表者が全ての要件を満たし、他の者は a, b の要件を満たすこと。

a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

- b 代表者は、資格審査申請時に提出した建設業法第 27 条の 23 の規定による経営事項審査における建築一式の総合評点値が 1,000 点以上であること。他の者は、建築一式の総合評点値が 800 点以上もしくは、土木一式の総合評点値が 500 点以上であること。
- c 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、元請として、延床面積 1,000 ㎡以上の公共の温浴施設の新築又は改築工事に係る建設工事業務を受注し、かつ業務を完了した実績を有する者であること。なお、延床面積 1,000 ㎡以上の民間の温浴施設及び公共施設の新築又は改築工事に係る建設工事業務を受注し、かつ業務を完了した実績をそれぞれ 1 以上有する場合も可とする。  
※温浴施設の定義：延床面積 1,000 ㎡以上の建築物であって、その用途の一部に温浴施設（入浴機能を有する施設）を含むものとする。なお、足湯のみを有する施設は、温浴施設には含めないものとする。

#### ウ 工事監理業務を実施する者の資格要件

次の要件を全て満たしていること。なお、複数の企業が工事監理業務を担当する場合は、代表者が全ての要件を満たし、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者であること。
- b 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、元請として、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設の工事監理業務実績を有する者であること。

#### エ 維持管理業務を実施する者の資格要件

次の a の要件を満たしていること。なお、複数の企業が維持管理業務を担当する場合は、代表者が a の要件を満たしていること。

- a 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、1 年以上の公共施設の維持管理実績を有する者であること。

#### オ 運営業務を実施する者の資格要件

次の a 及び b の要件を満たす、もしくは c の要件を満たしていること。なお、複数の企業が運営業務を担当する場合は、複数の事業者で合算し、a 及び b もしくは c の要件を満たしていること。

- a 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、1 年以上の温浴施設の運営実績を有する者であること。
- b 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、1 年以上の公共施設の運営実績を有する者であること。なお、公共施設運営における総合管理、統括管理の実績があること。
- c 平成 18（2006）年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、1 年以上の公共の温浴施設の運営実績を有する者であること。なお、公共施設運営における総合管理、統括管理の実績があること。



## 5 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、事業者選定を公平かつ適正に実施するために学識経験者等で構成される事業者選定委員会で審議を行うものとし、優先交渉権者選定基準は募集要項と合わせて公表する。

イ 事業者選定委員会において、事業コンセプト、実施体制、工程等、総合的な項目について提案内容の審査を行う。

ウ 村が設置した事業者選定委員会は、次の8名の委員により構成される。なお、人事異動等があった場合、後任者を委員として選任する。

表：事業者選定委員会委員一覧

| 所属等                       | 氏名（敬称略） |
|---------------------------|---------|
| 岐阜大学工学部客員教授               | 加藤 義人   |
| 愛知県立大学教育福祉学部教授            | 松宮 朝    |
| 名古屋大学大学院工学研究科講師           | 李 燕     |
| 林会計事務所公認会計士・税理士           | 林 伸一    |
| 赤塚総合法律事務所弁護士              | 赤塚 洋信   |
| 飛島村社会福祉協議会会長              | 渡辺 良和   |
| 飛島村副村長                    | 佐野 徹    |
| 観光交流協会事務局長（飛島村総務部次長兼企画課長） | 早川 宗徳   |

### (2) 事業者選定

応募者の審査は次に掲げる手順により行うこととする。

#### ア 資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件の有無を確認する。

#### イ 提案審査

提案価格のほか、設計・建設、維持管理及び運営等の提案内容及び村の要求水準との適合性並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。詳細は優先交渉権者選定基準による。

### (3) 指定管理者選定委員会による審議・評価

事業者選定委員会における審査結果について、優先交渉権者が本施設の指定管理者として適切かどうかを再度審議・評価する。なお、応募があった全ての事業者について再度審議・評価するものとする。

指定管理者選定委員会は、次の3名の委員により構成される。

表：指定管理者選定委員会委員一覧

| 所属等             | 氏名（敬称略） |
|-----------------|---------|
| 愛知県立大学教育福祉学部教授  | 松宮 朝    |
| 林会計事務所公認会計士・税理士 | 林 伸一    |
| 飛島村社会福祉協議会会長    | 渡辺 良和   |

#### (4) 優先交渉権者の決定

村は、事業者選定委員会及び指定管理者選定委員会による評価の結果を基に優先交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。

なお、実施方針等の公表後から優先交渉権者の決定までの間に、事業者選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、自己を有利に又は他の応募者を不利にするように、各委員に直接又は間接的に働きかけを行った場合は失格とする。

### 6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、村のホームページ等で公表する。

### 7 応募に係る提出書類の取扱い

#### (1) 著作権

応募者から提出された本事業に関する提案書の著作権は、応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、事業者から提出された提案書は、特に村が必要と認める時には、村は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された提案書については返却しないものとする。

#### (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き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起因する責任は、提案を行った応募者が負う。これにより村が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は村に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

#### (3) 情報公開請求

提案書は、公平性、透明性を期すために、「飛島村情報公開条例」等関連法令に基づく情報公開請求がなされた場合、もしくは村が提案書の公表が特に必要と判断する場合には、その全部を原則公開又は公表するものとする。例外的に、応募者の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより応募者の正当な利益を害する情報がある場合には、村の判断で非公開とするものとする。なお、公開又は公表する場合の提案書の使用に関する費用は、無償とする。

**(4) 使用言語、単位及び時刻**

選定に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4（1992）年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

**(5) 禁止事項**

応募者は、複数の提案を提出することはできない。また、提出期限以降、提出した提案を村の承諾なく修正することはできない。

## 第4 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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

#### (1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者が担当する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、村が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、村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

ア 村と事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」によることとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で提示する。

イ 応募者との質問回答及び応募者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的な理由がある場合は、村はリスク分担の変更を行う場合がある。

#### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

村及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、事業契約書（案）において定める。

#### (4) 保険

事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は、事業契約書（案）において定める。

### 2 事業者により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、要求水準書に定める。

### 3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、事業契約締結にあたっては、事業契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

ア 契約保証金の納付

イ 履行保証保険の付保等による保証措置

ウ その他、村が認める保証等

### 4 村による事業の実施状況のモニタリング

#### (1) モニタリングの実施

村は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定された水準並びに提案書において応募者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事

業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

**(2) モニタリングの方法**

モニタリングの具体的な内容は、募集要項等で提示するが、詳細な実施方法については、契約締結後に村と事業者とが協議を行い決定するものとする。

**(3) モニタリングの費用の負担**

モニタリングの実施のために村に発生する費用は、村の負担とする。その他の費用（セルフモニタリングに要する費用等）は事業者の負担とする。

**(4) 事業者に対する支払額の減額等**

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が満たされていない場合、村は、事業者に対して支払額を減額又は支払いを停止する。減額又は支払いの停止の考え方については、募集要項等で提示する。

**第5 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、村と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、事業契約書に規定する具体的措置に従うものとする。また、本事業に関する紛争については名古屋地方裁判所を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

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、村及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

#### (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

ア 事業者の経営破綻、又はその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、村は事業者との事業契約を解除できるものとする。

イ 事業者の提供するサービスが事業契約に定める村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、村は、事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかった場合、村は事業者との事業契約を解除できるものとする。

ウ ア又はイの規定により村が、事業契約を解除した場合、事業者は村に生じた損害を賠償するものとする。

#### (2) 村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

ア 村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、事業者は村に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができる。村が当該期間内に是正しない場合には、事業者は村に対し、事業契約の解除を求めることができる。

イ アの規定により村が本事業の事業契約を解除した場合、村は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

#### (3) 当事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

ア 不可抗力、その他村又は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、村と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

イ 一定の期間内に協議が整わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、村及び事業者は本事業における事業契約を解除することができる。

ウ イの規定による事業契約の解除の場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書に定めるところに従うものとする。

## 第7 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

村は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、本事業に有利な制度変更等があった場合には、村は選定事業者がその適用を受けられるように努めるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、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、村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。

### 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

ア 事業実施に関し必要とする許認可等に関し、村は必要に応じて協力するものとする。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、村は事業者と協議を行うものとする。

ウ 村は、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

村は、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。

また、村は、建設工事請負契約の本契約締結、指定管理者の指定にあたり、あらかじめ議会の議決を経るものとする。

### 2 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、村のホームページ等で行う。

### 3 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

### 4 実施方針に関する問合せ先

実施方針に関する問合せ先は次のとおりとする。

飛島村開発部整備推進課

TEL : 0567-97-3471

E-mail : tb-seibi@vill.tobishima.lg.jp



# 別紙1 リスク分担表

## ■リスク分担（全業務共通）

| リスク項目 |                        |                |    | リスクの内容                                               | 村         | 事業者       |
|-------|------------------------|----------------|----|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 共通    | 募集要項リスク                |                | 1  | 募集要項等本事業に関し公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの               | ●         |           |
|       | 応募リスク                  |                | 2  | 応募費用に関するもの                                           |           | ●         |
|       | 契約締結リスク                |                | 3  | 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                           |           | ●         |
|       |                        |                | 4  | 村の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止                             | ●         |           |
|       | 資金調達リスク                |                | 5  | 事業者の事業の実施に必要な資金の確保に関するもの                             |           | ●         |
|       | 制度関連リスク                | 政治・行政リスク       | 6  | 本事業に直接影響を及ぼす村の政策の変更                                  | ●         |           |
|       |                        | 法制度・税制度・許認可リスク | 7  | 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（本事業にのみ影響を及ぼすもの）              | ●         |           |
|       |                        |                | 8  | 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）                     |           | ●         |
|       |                        | 許認可遅延リスク       | 9  | 許認可の遅延に関するもの（村が取得するもの）                               | ●         |           |
|       |                        |                | 10 | 上記以外、事業者の申請等の手続きの不備等による許認可の遅延に関するもの                  |           | ●         |
|       | 社会リスク                  | 住民対応リスク        | 11 | 施設等の設置等、本事業の推進そのものに関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの            | ●         |           |
|       |                        |                | 12 | 上記以外のものに関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの                       |           | ●         |
|       |                        | 第三者賠償リスク       | 13 | 事業者の責めに関するもの                                         |           | ●         |
|       |                        |                | 14 | 村の責めによるもの                                            | ●         |           |
|       |                        | 環境問題リスク        | 15 | 事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えい等、環境保全に関するもの                 |           | ●         |
|       |                        |                | 16 | 実施方針等で示しているもの以外の土壌汚染、アスベスト PCB 等の有害物質に対する確認・対策に関するもの | ●※1       | ●※1       |
|       | デフォルトリスク<br>（事業の中止・延期） | 事業者に起因するもの     | 17 | 事業者の事業放棄、破綻によるもの                                     |           | ●         |
|       |                        |                | 18 | 事業者の提供する品質が要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合                     |           | ●         |
|       |                        | 村に起因するもの       | 19 | 村の債務不履行等により当該事業の遂行が不要となった場合                          | ●         |           |
|       | 不可抗力リスク                |                | 20 | 感染症の拡大や地震等、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超える場合         | ●※2<br>※3 | ●※2<br>※3 |
|       | 物価変動リスク                |                | 21 | 物価変動によるコストの変動                                        | ●※4       | ●※4       |
|       | 金利リスク                  |                | 22 | 金利の変動（設計・建設期間中）                                      | ●         |           |
|       |                        |                | 23 | 金利の変動（供用開始後、維持管理・運営期間中）                              |           | ●         |
|       | 支払い遅延リスク               |                | 24 | 村の責めに帰すべき事由による事業者へのサービス対価の支払い遅延・滞納                   | ●         |           |

■リスク分担（施設整備段階）

| リスク項目  |          |                      | リスクの内容                                        | 村   | 事業者 |
|--------|----------|----------------------|-----------------------------------------------|-----|-----|
| 施設整備段階 | 計画・設計リスク | 発注者責任リスク             | 1 事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの              |     | ●   |
|        |          | 測量・調査・設計リスク          | 2 村が実施した測量・調査・設計に関するもの                        | ●※5 |     |
|        |          |                      | 3 事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの                      |     | ●※5 |
|        |          | 計画・設計リスク             | 4 村の指示・判断の不備・変更によるもの                          | ●   |     |
|        |          |                      | 5 上記以外の事業者の要因による不備・変更によるもの                    |     | ●   |
|        | 建設リスク    | 用地リスク                | 6 計画地の土壌汚染に関するもの                              | ●   |     |
|        |          |                      | 7 建設に要する仮設、資材置場に関するもの                         |     | ●   |
|        |          |                      | 8 地中障害物等に関するもの（予測できないもの）                      | ●   |     |
|        |          |                      | 9 村があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に予測できる地中障害等に関するもの |     | ●   |
|        |          | 工事遅延・未完成リスク          | 10 工事が契約工期より遅延する、又は完成しない場合                    |     | ●   |
|        |          |                      | 11 村の要求による設計変更により遅延、又は完成しない場合                 | ●   |     |
|        |          | 工事費増大リスク             | 12 村の指示による工事費の増大                              | ●   |     |
|        |          |                      | 13 上記以外の要因による工事費の増大                           |     | ●   |
|        |          | 性能リスク                | 14 要求水準の不適合によるもの（施工不良を含む）                     |     | ●   |
|        |          | 工事監理リスク              | 15 施工監理に関するもの                                 |     | ●   |
|        |          | 一般的損害リスク             | 16 使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害              |     | ●   |
|        |          | システム・設備機器・備品等納品遅延リスク | 17 システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの                    |     | ●   |
|        |          | 引き渡し前施設損傷リスク         | 18 村の責めに帰すべき事由による施設の損傷                        | ●   |     |
|        |          |                      | 19 事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷                      |     | ●   |
|        |          | 譲渡手続きリスク             | 20 施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの                       |     | ●   |

■リスク分担（維持管理・運営段階）

| リスク項目     |              | リスクの内容                                                   | 村 | 事業者 |
|-----------|--------------|----------------------------------------------------------|---|-----|
| 維持管理・運営段階 | 計画変更リスク      | 1 村の指示による事業内容・用途の変更に関するもの                                | ● |     |
|           |              | 2 前項以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの                             |   | ●   |
|           | 性能リスク        | 3 要求水準の不適合によるもの                                          |   | ●   |
|           | 維持管理コストリスク   | 4 村の指示による事業内容の変更等に起因する業務量、及び維持管理費の増大                     | ● |     |
|           |              | 5 前項以外の要因による業務量、及び維持管理費の増大                               |   | ●   |
|           | 施設契約不適合リスク   | 6 事業者の施工不良が原因となる施設の契約不適合（契約不適合責任期間中）                     |   | ●   |
|           |              | 7 事業者の施工不良が原因となる施設の契約不適合（契約不適合責任期間外）                     | ● |     |
|           |              | 8 本事業で事業者が整備、改修を行わない施設、部位に起因する契約不適合                      | ● |     |
|           | 施設損傷リスク      | 9 施設の劣化に対して適切な措置がとられなかったことによるもの                          |   | ●   |
|           |              | 10 事業者の責めによらない事故・火災等によるダメージ                              | ● |     |
|           |              | 11 利用者等第三者による施設の損傷（通常予見可能な範囲、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超えるもの） | ● |     |
|           |              | 12 前項以外利用者等第三者による施設の損傷                                   |   | ●   |
|           | 施設設備機器劣化リスク  | 13 既存改修施設に係る設備の劣化                                        |   | ●   |
|           |              | 14 既存福祉施設に係る設備の劣化<br>※既存福祉施設の修繕・更新業務は村が別途発注する。           | ● |     |
|           |              | 15 新施設に係る設備の劣化                                           |   | ●   |
|           | 修繕費増大リスク     | 16 修繕費が予想を上回った場合                                         |   | ●※6 |
|           | 什器・備品管理リスク   | 17 村の責めに帰すべき事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難                         | ● |     |
|           |              | 18 前項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                       |   | ●   |
|           |              | 19 村の事由による業務に関する什器・備品等の更新                                | ● |     |
|           |              | 20 前項以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新                             |   | ●   |
|           | セキュリティリスク    | 21 事業者の警備不備によるもの                                         |   | ●   |
|           |              | 22 前項以外のもの                                               | ● |     |
|           | 維持管理に係る事故リスク | 23 村の要請に起因するもの                                           | ● |     |
|           |              | 24 前項以外の維持管理業務の不備によるもの                                   |   | ●   |
|           | 運営コストリスク     | 25 村の指示による事業内容の変更等に起因する                                  | ● |     |

| リスク項目 |    | リスクの内容                                                        | 村   | 事業者 |
|-------|----|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
|       |    | 業務量及び運営費の増大                                                   |     |     |
|       | 26 | 村の指定する団体の参画等に起因する業務量、及び運営費の増大                                 | ●   |     |
|       | 27 | 前 2 項以外の要因による業務量、及び運営費の増大                                     |     | ●   |
|       | 28 | 自主事業の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク                                   |     | ●   |
|       | 29 | 光熱水費の高騰による負担額上昇に関するリスク                                        | ●   |     |
|       | 30 | 村の責めに帰すべき施設等の供用開始時期の遅れ                                        | ●   |     |
|       | 31 | 準備の遅延、運営体制の問題等による施設等の供用開始時期の遅れ                                |     | ●   |
|       | 32 | 技術の陳腐化による機器更新費用                                               |     | ●   |
|       | 33 | 村の責めに帰すべき個人情報の漏洩によるもの                                         | ●   |     |
|       | 34 | 事業者の責めに帰すべき個人情報の漏洩によるもの                                       |     | ●   |
|       | 35 | 各種消耗品の盗難や事故による第三者への賠償等に関するもの                                  |     | ●   |
|       | 36 | 村の要請に起因するもの                                                   | ●   |     |
|       | 37 | 前項以外の運営業務の不備によるもの                                             |     | ●   |
|       | 38 | 利用者トラブルによる施設運営に影響を及ぼすもの                                       | ●※7 | ●※7 |
| 移管段階  | 39 | 事業期間終了時の施設の性能確保                                               |     | ●   |
|       | 40 | 事業者の責めに帰すべき事由による事業契約終了時の施設移管手続き、事業引継ぎ及び事業者側の清算手続きに要する費用に関するもの |     | ●   |
|       | 41 | 前項以外の事由による事業契約終了時の施設移管手続き、事業引継ぎ及び事業者側の清算手続きに要する費用に関するもの       | ●   |     |

※1 事業者が改修する箇所において、事業者による追加調査等によりアスベスト等が確認された場合の対応については、村と事業者で都度協議して決定するものとする。

※2 設計・建設期間中に不可抗力が生じ、本施設の整備において事業者が増加費用又は損害が発生した場合、

- (i) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲内の場合は、事業者が負担する。
- (ii) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超える場合は、当該増加費用及び損害の額が、同期間中の累計で、設計・建設業務に係る対価の額の 100 分の 1 に至るまでは、事業者が全て負担する。
- (iii) (ii) を超える額については、村が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が設計・建設業務に係る対価の額の 100 分の 1 を超えるときは、

当該超過額を、村の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。

※3 維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、本施設の維持管理又は運営において事業者が増加費用又は損害が発生した場合

- (i) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲内の場合は、事業者が負担する。
- (ii) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超える場合は、当該増加費用及び損害の額が、当該不可抗力の発生した事業年度中の累計で、維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1に至るまでは、事業者が全てこれを負担する。
- (iii) (ii)を超える額については、村が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、村の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。

※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は、一定の調整を行う。サービス対価改定の基準日は、募集要項等を公表する日とし、建設に係る資材費等の物価変動の指標は「一般財団法人建設物価調査会-事務所 RC（名古屋）」、維持管理・運営に係る労務費等の物価変動の指標は「地域別最低賃金-愛知県」と、光熱水費に係る物価変動の指標は、「消費者物価指数-光熱水費」とする。なお、基準日から指標に一定程度変動があった場合は、村と民間事業者と協議のうえ、指標の変動に合わせて価格の調整を行う。

※5 村の実施した調査等のリスクを避け、より正確な測量・調査等の情報を得るため、事業者は村の承諾を得たうえで測量・調査を実施することができる。

※6 長期修繕計画に基づく大規模修繕を除く。

※7 事業者が運営する施設において発生したトラブルに由来する費用は事業者が、村が運営する施設において発生したトラブルに由来する費用は村が負担する。

Site plan of the Shirayama nursing home complex. The plan shows a large parking lot (100 cars, 3200m²) on the left, a central building complex with various rooms (nursing home, day care, etc.), and a large outdoor area (1630m²) with a forest and garden. A new facility (1,630m²) is highlighted in green. Other features include a hot spring (520m²), a露天風呂 (380m²), and a Japanese garden (1300m²). The plan also shows roads, a bus stop, and a north arrow.

(様式1)

令和 年 月 日

### 実施方針等に関する質問・意見書

飛島村ふれあいの郷再編整備事業の実施方針等について、質問・意見がありますので、提出します。

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 提出者  | 会 社 名 :                    |
|      | 所 在 地 :                    |
|      | 所属／役職 :                    |
|      | 氏 名 :                      |
|      | 電 話 番 号 :                  |
|      | メールアドレス :                  |
| 種 別  | (該当するものを囲む) 質問 意見          |
| 該当箇所 | (該当するものを囲む) 実施方針 要求水準書 (案) |
|      | ページ :                      |
|      | 項目 :                       |
| 内 容  |                            |

※注1：質問・意見は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

※注2：質問・意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。