

道の駅ソレーネ周南リニューアル 整備・運営事業

実施方針

令和 8 年 10 月 30 日

周南市

周南市（以下「市」という。）は、道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に準じて実施することを予定している。

本事業に関し、P F I 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、P F I 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。

目 次

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. 特定事業の選定及び公表に関する事項	6
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1. 事業者選定に関する基本的事項	8
2. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
3. 応募者の備えるべき資格要件	11
4. 提出書類の取扱い	17
5. 契約手続き	17
第3章 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	19
1. 基本的考え方	19
2. 予想されるリスク及び責任分担	19
3. 市による事業の実施状況及びサービス水準の監視（モニタリング）	19
4. 事業終了後の措置	19
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	20
1. 敷地条件（本事業の事業用地）	20
2. 施設構成	20
第5章 特定事業契約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	21
1. 基本的な考え方	21
2. 管轄裁判所の指定	21
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	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. その他の事由により事業の継続が困難となった場合	22
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等に関する事項	23
1. 法制上及び税制上の措置	23
2. 財政上及び金融上の支援	23
3. その他支援に関する事項	23
第8章 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. 応募に伴う費用負担	24
3. 問合せ先	24
別紙1 施設区分（案）	25
別紙2 リスク分担表（案）	27
別紙3 位置図及び事業用地	29
様式1-1 現地見学会参加申込書	33
様式2-1 実施方針に関する質問書	34
様式2-2 要求水準書（案）に関する質問書	35
様式2-3 実施方針に関する意見書	36

様式 2－4	要求水準書（案）に関する意見書	37
様式 3－1	個別対話参加申込書	38
様式 3－2	個別対話確認事項	39

実施方針で用いる用語を以下のとおり定義する。

用語	定義
市	周南市。
本事業	道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業。
特定事業	公共施設等の整備等に関する事業であり、民間の経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
ＤＢＯ方式	ＤＢＯ（Design Build Operate の略）方式は、公共が資金を調達し、設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して事業者に委ねる方式をいう。
ＪＶ	共同企業体。民法上の組合。
建設ＪＶ	本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者により組成されるＪＶ（統括管理業務を建設ＪＶで実施する場合は、当該業務に当たる者も含む）。
運営ＪＶ	本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者により組成されるＪＶ（統括管理業務を運営ＪＶで実施する場合は、当該業務に当たる者も含む）。
ＳＰＣ	特別目的会社。特定の事業の実施のみを目的として設立される株式会社等。
運営ＳＰＣ	本事業の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を実施することのみを目的として設立されるＳＰＣ（統括管理業務を運営ＳＰＣで実施する場合は、当該業務に当たる者も含む）。
構成員	本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び統括管理業務の各業務に当たる者であり、市から直接業務を受託又は請け負う民間事業者をいう。運営ＳＰＣを設立する場合は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者に加え、運営ＳＰＣに出資し、運営ＳＰＣから直接業務を受託又は請け負う民間事業者をいう。
協力企業	運営ＳＰＣを設立する場合に、運営ＳＰＣに出資はせず、運営ＳＰＣから直接業務を受託又は請け負う民間事業者をいう。
民間提案事業 実施企業	民間提案ゾーンを活用した民間提案ゾーン活用事業を実施する民間事業者をいう。
応募者	本事業の各業務に当たる、構成員（運営ＳＰＣを設立する場合には構成員及び協力企業）及び民間提案事業実施事業者により構成される、本事業への応募企業グループ（コンソーシアム）をいう。
代表企業	応募者を代表する民間事業者。
事業者	市と本事業の特定事業契約を締結する民間事業者
事業用地	別紙３「位置図及び事業用地」に示す事業区域をいう。
本施設	本事業により整備・運営される施設である「道の駅ソレーネ周南」をいう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結する協定であり、特定事業契約締結に向けた基本的な事項について定めるものをいう。
基本契約	事業者の本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。

用語	定義
設計・建設工事 請負契約	基本契約に基づき、市と、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務に 当たる者が締結する契約をいう。
指定管理協定	基本契約に基づき、市と、本事業の指定管理者が締結する協定をいう。
特定事業契約	基本契約、設計・建設工事請負契約及び指定管理協定の総称をいう。

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

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

道の駅施設ほか。施設構成は後述第4章及び「別紙1 施設区分(案)」並びに「別紙3 位置図及び事業用地」を参照すること。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

周南市長 藤井 律子

(4) 事業目的

道の駅ソレーネ周南は、オープン後13年目を迎える中、駐車場の混雑や店舗・敷地の手狭さ等、運営を通じて課題が浮き彫りになっている。一方、国道2号に面し、徳山西ICからも近いという好立地な条件下で高い集客性を維持するなど、「まちの強み」として、地方創生に貢献できる高いポテンシャルを有している。

また、道の駅は第3ステージに向けて、「まち」と「道の駅」を一体として「まちぐるみの取り組み」で進める時代になり、本駅は、「防災道の駅」に選定され、広域的な防災拠点として機能強化が図られることとなり、これを契機に新たな価値を有した道の駅の「進化」が期待されている。

こうした中、市では、「2050年を乗り越えられる周南市になる」を目標に掲げ、人口減少に抗う施策を展開している。こどもを真ん中に据えたまちづくりはその中心となる考え方であり、こうした方向性と一体化した形でリニューアルを行い、競争力のある道の駅に「進化」させることが求められている。

上記を踏まえて、子どもから高齢者まで、誰もが楽しく・快適に・健康的に過ごせる「道の駅パーク」の実現に向けて、多岐にわたる機能を有した道の駅へのリニューアルを行うために、従来の公共施設の整備・運営方法とは異なり、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営を一括して発注することにより、民間事業者のノウハウを発揮し、事業の効果を最大限に高める、DBO方式を採用して実施するものである。

(5) 事業コンセプト

<目指す姿>

① こどもの成長につながる

地域の自然や農林水産物などを活用して「遊び」・「学び」・「体験」の場を提供することで、「こどもの成長につながる道の駅」を目指します。

×

② 心身ともに元気で健康になれる

こどもの声が響き渡り、笑顔あふれる中で、運動や食、イベント、成果発表などで楽しく、充実した幸せな時を過ごせる場を提供することで、「心身ともに元気で健康になれる道の駅」を目指します。

×

③ 地域所得・労働意欲の向上につながる

賑わいや快適性が高まる中で、地域農林水産物の付加価値や売上の向上、出荷しやすい・働きやすい環境づくりなどを図ることで、「地域所得や労働意欲の向上につながる道の駅」を目指します。

来訪者・生産者・関係者だれもが健幸（ウェルビーイング）になれる道の駅

<コンセプト>

だれもが 幸せを楽しめる

「こどもまんなか駅」ソレーネ周南

出典：周南市道の駅ソレーネ周南リニューアル基本計画（令和7年3月 周南市）

（６）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、本施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理業務を一括して行うＤＢＯ方式により実施する。

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

開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者は、単一企業又は企業グループとし、市と指定管理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ＳＰＣを設立又は運営ＪＶを組成すること。

なお市は、事業期間を通じて、統括管理業務の実施を求める。統括管理業務は、上記の設計、建設、工事監理業務及び開業準備、維持管理及び運営業務の各段階で実施するものとし、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営の業務を行う者が兼ねることも可とする。

（７）指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に規定する公の施設として設置し、周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成 17 年条例第 5 号）に基づき、維持管理・運営業務に当たる者を維持管理・運営期間中の指定管理者に指定することを想定している。

（８）事業スケジュール（予定）

本事業の事業期間は、特定事業契約の効力を発する日から令和 30 年 3 月 31 日までとする。なお、各業務は下表のスケジュールで行うことを予定している。

事業者は、下記に示すそれぞれの開業日に間に合うように、設計業務、建設業務、工事監理業務及び開業準備業務を計画し、実施すること。設計・建設期間及び開業準備期間は、事業者が提案すること。なお、この提案に当たっての条件など詳細については、要求水準書において示す。

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和 9 年 10 月
特定事業契約の仮契約締結	令和 9 年 11 月
特定事業契約に係る議会の議決	令和 9 年 12 月
特定事業契約（本契約）の締結	令和 9 年 12 月
設計・建設期間	特定事業契約の締結日から竣工・引渡しまで
開業準備期間	既存施設及び拡張用地に整備する施設それぞれの開業日まで
開業日	既存施設の維持管理・運営開始日：令和 10 年 4 月 1 日 ※物販施設についても、速やかに開業すること。 既存施設整備・改修後の全面開業：令和 12 年度中 拡張用地整備後の全面開業：令和 14 年度中 なお、事業者の提案により、段階的な開業も可とする。

項目	実施時期・期間
維持管理・運営期間	既存施設：令和 10 年 4 月 1 日から令和 30 年 3 月 31 日まで (改修期間中は仮設店舗を設置するなど、生産者やテナント事業者への影響を最小限とすること) 拡張用地：全面開業日から令和 30 年 3 月 31 日まで
民間提案ゾーン活用期間	使用許可とし、最長、令和 30 年 3 月 31 日までとする。

(9) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。事業範囲の詳細については、要求水準書に示す。

なお、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務については、現在の指定管理者である一般社団法人周南ツーリズム協議会より業務を引き継ぐものとする。

ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 施設に係る設計業務（基本設計、実施設計）
- (ウ) 工事開始までに必要な関連諸手続き

イ 建設業務

- (ア) 建設工事業務
- (イ) 引渡業務

ウ 工事監理業務

エ 開業準備業務

- (ア) 維持管理及び運営体制確立業務
- (イ) 開業前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 新規テナントの募集・選定業務
- (エ) 開館式典実施支援等業務
- (オ) 開業前の維持管理業務

オ 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) 什器・備品等保守管理業務
- (エ) 土木・外構等保守管理業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 備蓄倉庫管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 修繕・更新業務

カ 運営業務

- (ア) 物販ゾーン運営業務
 - a 地域振興機能運営業務

- b 道路休憩機能運営業務
- c 道路情報発信機能運営業務
- d レストラン運営業務
- e 屋根付広場運営業務
- f 農産物加工所運営業務

(イ) パークゾーン運営業務

- a 屋内遊び場運営業務
- b 多目的交流施設運営業務
- c 芝生広場等運営業務

(ウ) その他の運営業務

- a 広報業務
- b イベント業務
- c 総務業務
- d 安全管理業務
- e 関係団体連携業務
- f 自動販売機管理業務
- g 移動販売支援業務

キ 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 予算・決算業務
- c 業務の記録作成及び文書等の管理業務
- d 事業評価業務

ク 民間提案ゾーン活用事業

(10) 事業者の収入及び負担

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。なお、区分については別紙1「施設区分（案）」に示すほか、詳細は要求水準書に示す。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価（収入）

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

イ 開業準備業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、指定管理協定に基づき、開業準備業務委託料として、開業準備業務に当たる者に支払う。

ウ 維持管理・運営業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、指定管理協定に基づき、維持管理業務及び運営業務委託料として、維持管理業務及び運営業務に当たる者に支払う。

エ その他の収入

(ア) 利用料金収入

市は、維持管理業務及び運営業務に当たる者を指定管理者に指定することで、地方自治法

244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、維持管理業務及び運営業務に当たる者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

（イ）独立採算事業による運営収入

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務（別紙 1「施設区分（案）」に示す民間提案ゾーン含む）に係る売上は、事業者の収入とすることができる。ただし、後記カの納付金に係る部分を除く。

オ 納付金の負担

事業者は、売上高の一定割合を市に納付するものとする。詳細は、要求水準書に示す。

カ 光熱水費の負担

事業者が独立採算事業として実施するものに係る光熱水費については、全て事業者が負担することとする。

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

キ 民間提案ゾーン活用事業実施にかかる使用料

民間提案ゾーン活用事業は自由提案とする。民間提案ゾーン活用事業を、事業者（指定管理者）自ら実施する場合、土地使用料は無償とする。事業者（指定管理者）が、別途民間事業者を募集し、民間提案ゾーン活用事業を実施させる場合は、使用許可により実施するものとし、事業者は、別途公募した民間事業者から、使用料を徴収するものとする。使用料の詳細は、募集要項に示す。

なお、市は、民間提案ゾーン内の一部を農地として使用する予定である。その詳細は募集要項等に示す。

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

（１）選定基準

市は、本事業を従来型の事業として実施した場合と D B O 事業として実施した場合を比べ、本事業を D B O 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市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とき、P F I 法第 7 条に準じて本事業を特定事業に選定する。

（２）選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる市の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）選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価（V F M の検討）

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ DBO事業として本事業を実施することの定性的評価

エ 上記ア～ウの結果を踏まえた総合的評価

(4) 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、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。
また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

公表は市のホームページにおいて行う。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計能力、建設能力、工事監理能力、開業準備能力、維持管理能力及び運営能力等を総合的に評価することとする。

(2) 評価委員会の設置と評価

市は、有識者及び市職員から構成される評価委員会を設置する予定である。詳細は、募集要項に示す。

(3) 選定の方法

事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

(4) 審査の方法

審査は、参加資格審査及び提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

ア 参加資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を代表企業に通知する。

イ 提案審査

募集要項と併せて公表する評価基準に従い、提案書類を総合的に評価する。

(5) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をDBO事業として実施することが適当でないと市が判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、市はその旨を速やかに公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和8年10月30日（金）
現地見学会の申込受付	令和8年11月11日（水）まで
現地見学会の開催	令和8年11月16日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和8年11月18日（水）まで
実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の受付	令和8年11月18日（水）まで
実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施	令和8年12月3日（木）、 同年12月4日（金）※予備
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8年12月17日（木）までに公表
実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話を踏まえた共有認識事項の公表	令和8年12月17日（木）までに公表
特定事業の選定・公表	令和8年12月頃
募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）の公表）	令和9年1月頃
募集要項等に関する質問の受付（第1回）	令和9年1月頃
募集要項等に関する質問への回答公表（第1回）	令和9年2月頃
参加資格審査の受付	令和9年2月頃
参加資格審査結果の通知	令和9年3月頃
募集要項等に関する質問の受付（第2回）	令和9年3月頃
参加資格審査通過者との対話の実施	令和9年4月頃
募集要項等に関する質問への回答公表（第2回）及び対話を踏まえた共有認識事項の公表	令和9年4月頃
提案書類の受付	令和9年6月頃
優先交渉権者の決定及び公表	令和9年9月頃
基本協定の締結	令和9年10月頃
特定事業契約の仮契約締結	令和9年11月頃
特定事業契約に係る議会の議決	令和9年12月頃
本契約の締結	令和9年12月頃

(2) 現地見学会の開催

本事業の対象地である道の駅ソレーネ周南の現地見学会を次のとおり実施する。

ア 開催日時

令和8年11月16日（月）14時～15時終了（予定）

イ 開催場所

周南市道の駅ソレーネ周南

所在地：山口県周南市大字戸田 2713 番地

ウ 申込方法

現地見学会への参加を希望する者は、実施方針及び要求水準書（案）の公表日から令和 8 年 11 月 11 日（水）午後 5 時までに、様式 1－1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、その電子ファイルを第 8 章の 3 に示す問合せ先に電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「現地見学会参加申込書」と記載すること。

なお、提出者は、電話により、市に対し受信の確認を行うことができる。ただし、当該電話の受付時間は市役所開庁日の午前 9 時から午後 5 時までに限る。

エ 備考

（ア）現地見学会当日の集合場所及び集合時間は、参加申込者に個別に連絡する。

（イ）1 者あたりの参加者は 3 名以内とする。

（ウ）当日は、実施方針及び要求水準書（案）の説明及び質疑は行わない。また、資料配布も行わない。

（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

本事業への応募を検討する者より、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を受付け、回答する。手順については次のとおり。

ア 提出方法

質問は、様式 2－1「実施方針に関する質問書」及び様式 2－2「要求水準書（案）に関する質問書」に、意見は、様式 2－3「実施方針に関する意見書」及び様式 2－4「要求水準書（案）に関する意見書」に、それぞれ必要事項を記載の上、その電子ファイルを第 8 章の 3 に示す問合せ先に電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、提出者は、電話により、市に対し受信の確認を行うことができる。ただし、当該電話の受付時間は市役所開庁日の午前 9 時から午後 5 時までに限る。

イ 受付期間

実施方針及び要求水準書（案）の公表日から令和 8 年 11 月 18 日（水）午後 5 時まで

ウ 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

市ホームページにて公表する。

回答公表日：令和 8 年 12 月 17 日（木）までに公表【予定】※

※質問・意見の内容によっては、随時回答を行う場合がある。

（4）実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施

ア 対話の目的

市は、本事業への応募を検討する者との個別対話の機会を設ける。この対話は、市と応募を検討する者との十分な意思疎通を図ることにより、応募を検討する者の、本事業の目的及び趣旨、内容等に対する理解を深めるとともに、民間ノウハウの活用促進の観点から、個別対話での意見を募集要項等の検討の参考にすることを目的として行うものである。

なお、個別対話の内容は、前述（3）の質問・意見の受付の内容と重複しないよう、書面によ

る質疑回答が困難な、個別具体的内容を対象とする。

イ 提出方法

個別対話への参加を希望する者は、様式 3-1「個別対話参加申込書」及び様式 3-2「個別対話確認事項」に、それぞれ必要事項を記載の上、その電子ファイルを第 8 章の 3 に示す問合せ先に電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「個別対話参加申込書」と記載すること。

なお、提出者は、電話により、市に対し受信の確認を行うことができる。ただし、当該電話の受付時間は市役所開庁日の午前 9 時から午後 5 時までに限る。

ウ 対象者

本事業への応募を検討する者とする。なお、複数の企業で構成される企業グループによる応募を予定している場合は、当該企業グループとしてまとめて参加することも可能とする。

エ 受付期間

実施方針及び要求水準書（案）の公表日から令和 8 年 11 月 18 日（水）午後 5 時まで

オ 個別対話の実施

令和 8 年 12 月 3 日（木）、同年 12 月 4 日（金）※予備

参加者あたり最大 1 時間程度を予定。詳細は、参加申込者に個別に連絡する。

カ 個別対話を踏まえた共有認識事項の公表

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、個別対話を踏まえた共有認識事項として、令和 8 年 12 月 17 日（木）までに市ホームページにて公表する場合がある。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては公表しない。

（５）特定事業の選定・公表

市は、本事業が DBO 事業として実施すべき事業か否かを評価し、DBO 事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI 法第 7 条に準じて特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

（６）募集要項等の公表

市は、募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項等の公表時に明らかにする。

3. 応募者の備えるべき資格要件

（１）応募者の構成等

ア 応募者の構成

応募者は、本施設の設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、統括管理業務に当たる者、民間提案ゾーン活用事業に当たる者（以下「民間提案事業実施企業」）及びその他業務に当たる者（その他業務は任意のため不在となることもある。以

下「その他企業」という。)である構成員により構成される。ただし、運営SPCを設立する場合には、構成員及び協力企業により構成される。

イ 構成員の構成

構成員の構成については上記アの本文のとおり。運営SPCを設立する場合は、運営SPCに出資し、運営SPCから直接業務を受託又は請け負う企業が構成員となる。参加資格審査申請時に、それぞれの従事する役割(業務)を明らかにすること。

ウ 代表企業の選定

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

エ 協力企業の構成

運営SPCを設立する場合において、運営SPCに出資せず、運営SPCから直接業務を受託又は請け負う企業が協力企業である。参加資格審査申請時に、それぞれの従事する役割(業務)を明らかにすること。

(2) 留意事項

ア 建設業務と工事監理業務の兼務禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼務してはならない。

※「資本面で関係のある者」とは、総株主の議決権の2分の1を超える議決権を有し、又はその出資の総額の2分の1を超える出資をする者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

イ 複数提案の禁止

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

ウ 第三者への再委託等について

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

(3) 各業務を行う者の資格要件

ア 応募者の資格要件(共通)

応募者の構成員(運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業)は、次の資格要件を満たすこと。

(ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

(ウ) それぞれの業種において必要となる市の入札参加資格を有していること、または、この登録と同等の要件を有していること(※)。

※同等の要件を有する者として参加する場合、参加資格審査にあたり、同等の要件を有することが確認できる書類を提出すること。必要な書類等の詳細については、令和9年1月頃の募

集要項等の公表と合わせて公表する。なお、この場合において、落札者となった際には、後述イに示す該当業務に関する参加資格者名簿への登録を必ず行うこと。

イ 応募者の資格要件（業務別）

設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業、民間提案事業実施企業及びその他企業は、上記アの資格要件の他に、それぞれ次の資格要件を満たすこと。実績の対象は、過去 10 年間（平成 28（2016）年 4 月 1 日以降に完了したもの）とする。

【設計企業】

（ア）建築設計企業

建築設計企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は次の a、b の要件を単独で全て満たし、他の者は 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こと。
- b 延床面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設の実施設計の元請実績を有していること。

（イ）土木設計企業

土木設計企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は次の a、b の要件を単独で全て満たし、他の者は a の要件を満たすこと。

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

【建設企業】

（ウ）建築施工企業

建設施工企業が複数いる場合は、少なくとも 1 者は次の a、b、c の要件を単独で全て満たし、他の者は a の要件を満たすこと。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 建築一式工事において、経営事項審査 700 点以上であること。
- c 延床面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設の元請の施工実績を有していること。（共同企業体にあたっては、代表企業または構成員で、出資比率は 30%以上であること。）

（エ）土木施工企業

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

- a 建設業法別表第 1 の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、応募者が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- b 土木一式工事において、経営事項審査 700 点以上であること。
- c 2 ha 以上の都市公園、広場等の不特定多数の者が利用する屋外施設又は 2 ha 以上の土地

区画整理事業等の土地造成工事の元請の施工実績（改修に係るものも含む。）を有していること。（共同企業体にあたっては、代表企業または構成員で、出資比率は30%以上であること。）

【工事監理企業】

（オ）建築工事監理企業

建築工事監理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はaの要件を満たすこと。

- a 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 延床面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設に係る工事監理の元請実績を有していること。

（カ）土木工事監理企業

土木工事監理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を単独で全て満たし、他の者はaの要件を満たすこと。

- a 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）第2条の規定に基づく建設コンサルタント登録（「都市計画及び地方計画部門」又は「造園部門」）を行っていること。
- b 2ha以上の都市公園、広場等の不特定多数の者が利用する屋外施設又は2ha以上の土地区画整理事業等の土地造成工事に係る工事監理の元請実績又は実施設計の元請実績（改修に係るものも含む。）を有していること。

【維持管理企業】

（キ）維持管理企業

維持管理企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のa、bの要件を満たすこと。ただし、複数いる者全体でa、bそれぞれを満たすことも可とする。

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

【運営企業】

（ク）運営企業

運営企業が複数いる場合は、少なくとも1者は次のaの要件を満たすこと。

- a 道の駅、物販施設、飲食施設又はその他商業・観光施設のいずれかにおける2年以上の運営実績を有していること。

【民間提案事業実施企業】

（ケ）民間提案事業実施企業

当該事業の遂行において必要となる資格（許可、登録又は認定等）及び資格者を有すること。

【その他企業】

（コ）その他企業

上記（ア）～（ケ）に当たらない者が応募者に含まれる場合は、当該者が担当する役割（業務）を参加資格審査申請時に明らかにすること。また、当該業務の遂行において必要となる

資格（許可、登録又は認定等）及び資格者を有すること。

なお、その他企業が実施する業務内容を踏まえ、市は、基本契約に基づき、設計・建設工事請負契約及び指定管理協定とは別途の契約を、その他企業と締結する場合がある。

（４）構成員及び協力企業の制限

次に該当する者は、応募者の構成員及び協力企業になることはできない。

ア P F I 法第 9 条の規定に該当する者。

イ 地方自治法施行令第 167 条の 4（昭和 22 年政令第 16 号）の規定に該当する者。

ウ 市の指名停止措置を受けている者。

エ 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）に基づく特別清算開始命令がなされている者。

オ 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者。

カ 役員等及び下請け契約の相手方が暴力団員（周南市入札契約からの暴力団等排除要綱（平成 24 年 12 月 25 日制定）別表各号に掲げる措置要件に該当する者をいう。）もしくは暴力団により事業活動を実質的に支配されているなど、暴力団員と関わりを有する者。

キ 本事業に関連する者。

※本事業の業務に関わっているものはパシフィックコンサルタンツ株式会社及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業並びに株式会社内藤廣建築設計事務所である。

ク 直近 1 年分の国税、県税又は市税を滞納している者。

ケ 選定委員会の委員が属する組織、企業と関連がある者。なお、選定委員会の委員名は募集要項公表時に示す。

コ 議員・市長並びにこれらの配偶者及び 1 親等の親族が役員をしている法人その他 の団体並びに実質的に経営に携わっている企業。

サ 法律行為を行う能力を有しない者。

（５）資格の確認基準日

参加資格審査受付日とする。

（６）資格の喪失

参加資格確認後、応募者の構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、資格の喪失に対して、市は費用負担その他一切の責任を負わないものとする。

また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア 資格を有する者であることの確認を受けた日から提案書類受付日までの間に資格を喪失した場合

（ア）代表企業が資格を喪失した場合

資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、資格を喪失した当初の代表企業を応

募者から除外しなければならない。

- (イ) 代表企業以外の構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格を喪失した場合

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

イ 提案書類受付日から優先交渉権者の決定の前日までの間に資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格を喪失した場合

当該応募者を失格とし、当該応募者は評価対象から除外する。

- (イ) 代表企業以外の構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格を喪失した場合

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

ウ 優先交渉権者決定日から特定事業契約の締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者を失格とし、次順位応募者がいる場合は、その応募者を優先交渉権者とする。

- (イ) 代表企業以外の構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が資格を喪失した場合

当該応募者を失格とし、次順位応募者がいる場合は、その応募者を優先交渉権者とする場合がある。ただし、資格を喪失した構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を、別の構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が代替し、市が特定事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、資格を喪失した構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が担当する予定であった業務を代わる構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）が、応募者の中に存在しない場合は、新たに資格の確認を受けた上で、市が特定事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

エ 資格を喪失した者の取扱い

ア～ウのいずれの場合においても、資格を喪失した構成員（運営ＳＰＣを設置する場合は構成員及び協力企業）は応募者から除外されるものとし、運営ＳＰＣを設立する場合に当該資格を喪

失した者が出資を予定していた金額については、他の構成員及び協力企業（新たに追加された構成員及び協力企業を含む。）が拠出しなければならないものとする。なお、当初協力企業がこの拠出を行う場合には、当該運営ＳＰＣの構成員となる。

4. 提出書類の取扱い

（１）著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、次の場合、市はあらかじめ事業者と協議の上、提案書の全部又は一部を使用することができるものとする。

ア 事業者選定過程等の説明を目的とする場合

イ 周南市情報公開条例（平成 16 年条例第 36 号）第 6 条に基づく開示請求に対し同条例第 8 条の規定に基づき、当該提案書の全部又は一部を開示する場合

ウ その他市が本事業において公表などを必要と認める場合

（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いて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

5. 契約手続き

（１）基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者の決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、市と基本協定を締結する。

（２）ＪＶの組成又はＳＰＣの設立

ア 設計・建設

（ア）建設ＪＶの組成

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

イ 開業準備、維持管理及び運営

（ア）運営ＳＰＣの設立

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

（イ）運営ＪＶの組成

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

なお、運営ＪＶを組成する場合であっても、運営ＳＰＣと同等の効果が期待できる措置を求

めることとする。詳細は、特定事業契約書（案）に示す。

（３）仮契約及び特定事業契約（本契約）の締結

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

ア 基本契約

市は、基本協定締結後、本事業について、事業期間を通して一括して事業者が発注するために、事業者と、基本契約を締結する。

イ 設計・建設工事請負契約

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

ウ 指定管理協定

市は、基本契約に基づき、本事業の指定管理者と、指定管理協定を締結する。

（４）その他契約手続きに関する事項

ア 優先交渉権者と上記の契約が締結できない場合、次順位応募者がいる場合は、市は、その応募者と提案価格の範囲内で契約交渉を行う。

イ 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

第3章 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. 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が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、本事業の各業務の責任は、原則として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、この限りでない。

2. 予想されるリスク及び責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として別紙2「リスク分担表（案）」に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等の公表時に明らかにする。

3. 市による事業の実施状況及びサービス水準の監視（モニタリング）

市は、事業者が特定事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

（1）設計業務、建設業務及び工事監理業務

市は、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

（2）開業準備業務、維持管理業務及び運営

市は、事業者の実施する開業準備業務、維持管理業務及び運営業務について、定期的に確認を行う。また、事業者の経営状況及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

（3）モニタリングの結果に対する対応

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じて業務の対価の減額等を行う。この場合において、事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講じるものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

4. 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引き継ぐものとする。

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. 敷地条件（本事業の事業用地）

項目	内容
所在地	山口県周南市大字戸田 2713 番地
敷地面積	・道の駅：約 60,900 m ² うち、市が整備する予定の既存施設及び新規施設： 約 3,167 m ²
用途地域	・非線引き都市計画区域内（用途地域指定なし）
建ぺい率	・60%
容積率	・100%

2. 施設構成

別紙1「施設区分（案）」を参照すること。

第5章 特定事業契約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. 基本的な考え方

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2. 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、山口地方裁判所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. 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

事業者が実施する業務が特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定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、市は事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出及び実施を求める。

2. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

特定事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従うこと。

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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

市は、事業者が本事業を実施するに当たり、法制上及び税制上の優遇措置等の適用を想定していないが、法改正等により優遇措置等が適用されうる場合には、市は当該措置等が適用されるよう努めるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援

市は、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ものとする。

3. その他支援に関する事項

市は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得しようとする場合、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. 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和 8 年度中に、特定事業契約に関する議案を令和 9 年 12 月に市議会に提出する予定である。

2. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

3. 問合せ先

周南市役所 産業振興部 農業振興課 道の駅リニューアル推進室
〒745-8655 山口県周南市岐山通 1-1
電 話：0834-22-8369
F A X：0834-22-8375
E－M a i l：noshin@city.shunan.lg.jp

別紙 1 施設区分（案）

以下に示す内容は現時点の案であり、今後変更となる場合がある。詳細については、募集要項等とあわせて公表する要求水準書で明らかにする。

エリア・施設	工事区分	諸室・機能	自由提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				設置場所の条件※	備考
				整備	什器・備品調達	維持管理	運営		
物販ゾーン	物販棟	改修	直売所、物品販売	◎	◎	◎	◎	※1	※1：物販ゾーンでの整備必須
			製造販売、軽食コーナー	◎※2	◎※2	◎	◎	※1	※2：必要最低限の整備とし、什器・備品調達についてはテナントが準備することでも可
			情報発信コーナー	◎	◎	◎	◎	※3	※3：原位置からの変更不可
			高齢者相談コーナー	◎	◎	◎	○※4	※5	※4：市から受託を受けた団体が別途運営 ※5：原位置からの変更不可
	休憩棟（現：研修棟）	改修	授乳室	◎	◎	◎	—	※6	※6：設置場所の変更不可
			飲食スペース	◎	◎	◎	◎		
			軽食コーナー	◎※2	◎※2	◎	◎		
	レストラン棟	新築	レストラン	◎	◎	◎	◎		
	バックヤード棟	新築	事務室、休憩室、倉庫など	◎	◎	◎	—		
			農産物加工所	◎	◎	◎	◎		
	屋根付広場	改修 ※7	既存の大屋根下の広場	◎	—	◎	◎	—	※7：消防設備改修
	トイレ	—	道の駅の休憩機能としての24時間利用可能なトイレ	—	—	◎	—	—	
	駐車場（既存＋新設）	—	国・市による拡張・再編整備	○・●	○・●	◎	—	—	

エリア・施設		工事 区分	諸室・機能	自由 提案	役割分担 (◎：事業者／○：市／●：国)				設置場所の 条件※	備考
					整備	什器・ 備品 調達	維持 管理	運営		
パーク ゾーン	多目的交流棟	新築	会議室、多目的会議室		◎	◎	◎	◎		
			調理実習室 (兼加工体験室)		◎	◎	◎	◎		
			シャワー室		◎	◎	◎	◎		
	屋内遊び場棟	新築	遊び場スペース		◎	◎	◎	◎		
			物販・休憩スペース		◎	◎	◎	◎		
			授乳室、トイレ		◎	◎	◎	—		
	太陽光発電施設 (施設の屋上)	新設	太陽光発電施設		◎	◎	◎	◎		
	芝生広場	新設	屋外遊び場・遊具		◎	◎	◎	◎	—	
			イベントスペース		◎	◎	◎	◎	—	
			築山		◎	◎	◎	◎	—	
			ウォーキングコース		◎	◎	◎	◎	—	
			B B Q コーナー	◎	◎	◎	◎	◎	—	
	遊べる護岸	新設	親水護岸(魚つかみ取り、水遊び など)		◎	◎	◎	◎	—	
	駐車場 ※国道沿いを除く拡張用地部分	新設	パーク部分駐車場 (約 200 台以上)		◎※ 8	◎※ 8	◎	—	—	※ 8 : 舗装・機器の設置等 (造成除く)
	民間提案ゾーン	新設	・道の駅と相乗効果の 図れる機能の導入 ・指定管理者による活用 ・市が指定した第三者 による活用 ・指定管理者が公募し 第三者による活用	◎	◎	◎	◎	◎	—	
共通	外構・基盤整備	新設	造成及びインフラ、給排水等整備、電気設備、芝生広場、遊べる護岸、園路・通路、植栽・柵等の整備		◎	◎	◎	—	—	

※「設置場所の条件」について、本表で特段の定めがある事項(※及びー)を除き、設置場所については、機能毎に定める要求事項を満たす限りにおいて、事業者の提案に委ねる。

別紙２ 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。詳細については、募集要項等とあわせて公表する特定事業契約書（案）で明らかにする。なお、特定事業契約書（案）と重複する箇所については特定事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約締結リスク ※ 1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得又は遅延	○	
		上記以外による許認可の取得又は遅延		○
	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク ※ 2	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境影響リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	地中埋設物リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク ※ 2	設計・建設期間中の物価変動	○	△
		維持管理・運営期間中の物価変動	○	△
設計・建設	事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		上記以外の事業の中止・延期・遅延		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む)		○
	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由により設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
	工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○	
		上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の新設施設における事業者の用意する什器・備品等の更新		○
		上記以外の新設施設を除く既存施設の什器・備品等の一定の額の範囲内の什器・備品更新※3		○
		上記以外の新設施設を除く既存施設の什器・備品等の一定の額を超える什器・備品更新※3	○	
	契約不適合リスク	特定事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかったことに関するもの		○
		特定事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかったことに関するもの	○	
		事業者が施工していない部分の瑕疵	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	市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		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
	修繕リスク	市の事由による修繕	○	
		上記以外の新設施設の修繕（大規模修繕は除く）		○
		上記以外の新設施設を除く既存施設の一定の額の範囲内の修繕※3		○
		上記以外の新設施設を除く既存施設の一定の額を超える修繕※3	○	
	需要変動リスク	運営業務における利用者又は来訪者数等の増減に関するもの		○
	民間提案ゾーン活用事業にかかる事業リスク	事業者の任意提案により実施する事業に係る全てのリスク		○

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2：一定の範囲内は事業者負担、それを超える場合は市負担とする。

※3：既存施設の什器・備品更新及び修繕業務について、市が負担する額は要求水準書に示す。

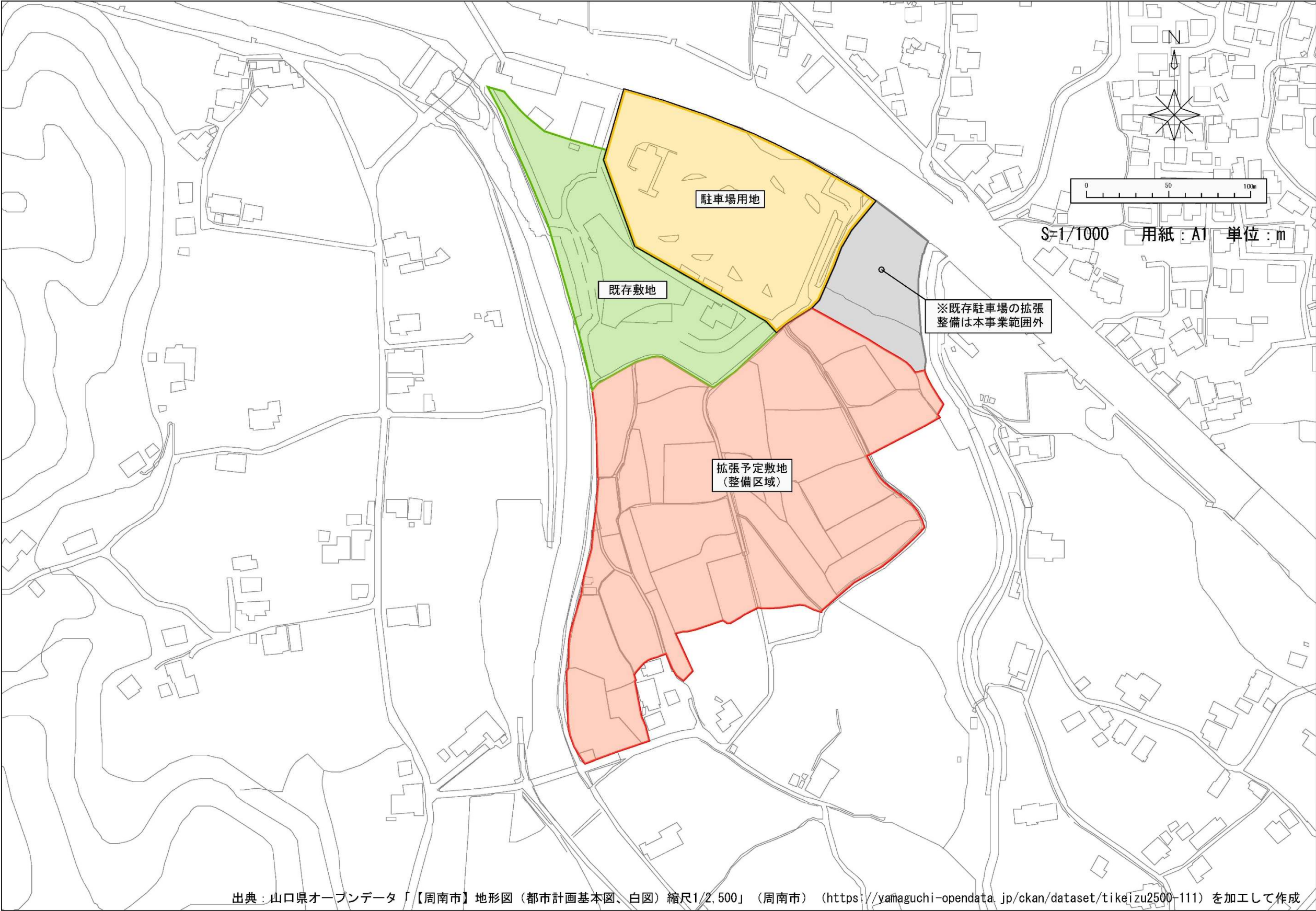
別紙3 位置図及び事業用地

1. 位置図



NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真に加筆して作成

2. 事業区域図



※本図は、用地実測図等を基に事業区域を示したものである。詳細な取り合い等については、市と協議のうえ決定すること。

3. 施設区分（配置イメージ）

事業用地は、「物販ゾーン」と「パークゾーン」から構成される。

「物販ゾーン」は既存施設（物販棟、研修棟及び大屋根広場）の改修、レストランの新設、バックヤード及び農産物加工所の新設（敷地を一部拡張）を行う。

パークゾーンは敷地拡張に伴う基盤整備のほか、屋内遊び場及び多目的交流施設の新設、芝生広場・駐車場（既存駐車場の拡張部分の整備を除く）・遊べる護岸の整備及び事業者提案による民間提案ゾーンによる事業実施を行う。

なお、次頁に示す図は基本計画時の配置イメージであり、施設の配置は自由に提案できるものとする。詳細は、要求水準書を参照すること。



図 ゾーンの区分及び配置イメージ

※配置はイメージであり、配置について事業者の提案を妨げるものではありません。

様式 1－1 現地見学会参加申込書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

現地見学会参加申込書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業に関する現地見学会への参加を希望します。

法 人 名		
代表者名		
所 在 地		〒
担当者連絡先	氏名	
	部署名	
	電話番号	
	F A X	
	E-mail	
見学会参加者氏名 ※3名まで	所属・部署・役職等： 氏名：	
	所属・部署・役職等： 氏名：	
	所属・部署・役職等： 氏名：	

※別添の Microsoft 社製 Word (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式 2-1 実施方針に関する質問書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

実施方針に関する質問書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業に関する実施方針について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※別添の Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式２－２ 要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

要求水準書（案）に関する質問書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業に関する要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E－M a i l	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	要求水準書（案）	1	1	(1)	ア	事業名称	

※別添の Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

様式 2-3 実施方針に関する意見書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

実施方針に関する意見書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業に関する実施方針について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出意見数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※別添の Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式 2-4 要求水準書（案）に関する意見書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

要求水準書（案）に関する意見書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業に関する要求水準書（案）について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出意見数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1							
2							
...							
(例)	要求水準書（案）	1	1	(1)	ア	事業名称	

※別添の Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

様式 3-1 個別対話参加申込書

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

個別対話参加申込書

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業の実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話への参加を申し込みます。

法 人 名		※グループで参加する場合は、当該グループを代表する企業名を記載してください。
代表者名		
参加形式 ※希望する形式に○をつけてください。		現地（周南市役所） / オンライン
担 当 者	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電話番号	
	F A X	
	E-mail	

出席者名簿

番号	法人名・部署名	氏 名
例	〇〇会社 △△部□□課	〇〇 〇〇
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

※参加者は10名以内とします（オンラインの場合も同様）。

※別添のMicrosoft社製Word（Windows版）のファイル形式で提出してください。

様式 3-2 個別対話確認事項

令和 年 月 日

周南市長 藤井 律子 殿

個別対話確認事項

道の駅ソレーネ周南リニューアル整備・運営事業の実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話確認事項を提出します。

法 人 名		※グループで参加する場合は、当該グループを代表する企業名を記載してください。
代表者名		
担 当 者	部 署 名	
	担当者名	
	電話番号	
	E-mail	

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	個別対話 確認事項	公表の可否 ※「可」又は「不可」
1								
2								
...								
(例)	要求水準書（案）	1	1	(1)	ア	事業名称		

※別添の Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

※グループで参加する場合は、当該グループ内で個別対話確認事項を集約の上、代表する企業が提出してください。

※個別対話確認事項について、「公表の可否」を記載してください。競争上、認識を共有する必要がある事項については、共有認識事項として公表する場合があります。公表「不可」を希望した事項のうち、市が公表する必要があると判断する事項については、公表前に個別対話参加者に確認を行います。