

「(仮称) 道の駅かみのかわ」整備事業
実施方針

令和8年7月

上三川町

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. 特定事業の選定に関する事項.....	4
第 2 章 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項	5
1. PFI 事業者選定の方法.....	5
2. 選定の手順及びスケジュール.....	5
3. 参加資格要件.....	5
4. 審査・選定基準.....	10
5. 結果及び評価の公表.....	11
第 3 章 PFI 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	12
1. 基本的な考え方.....	12
2. リスク分担.....	12
3. PFI 事業者の責任履行に関する事項.....	12
4. 実施事業のモニタリングに関する事項.....	12
第 4 章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	13
1. 施設の立地条件.....	13
2. 公共施設等の建設要件等.....	13
第 5 章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	16
1. 疑義が生じた場合の措置.....	16
2. 裁判管轄の指定.....	16
第 6 章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	16
1. PFI 事業者の責めに帰すべき事由による場合.....	16
2. 町の責めに帰すべき事由による場合.....	16
3. その他の事由による場合.....	16
第 7 章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	17
1. 法制上及び税制上の措置.....	17
2. 財政上及び金融上の支援.....	17
3. その他の支援に関する事項.....	17
第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	17
1. 応募に係る費用負担に関する事項.....	17
2. 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の開催.....	17
3. 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表.....	17
4. 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話の実施.....	18
5. 資料の閲覧.....	19
6. 問い合わせ先.....	19

別紙 1 リスク分担表(案)..... 20

別紙 2 計画位置図、計画区域図..... 23

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

「(仮称) 道の駅かみのかわ」整備事業 (以下「本事業」という。)

(2) 公共施設等の種類

道の駅施設 (以下「本施設」という。)

(3) 公共施設等の管理者等の名称

上三川町長 星野 光利

(4) 事業目的

- 道路利用者へ休憩場所の提供や道路情報の発信を行うことにより、安全で快適な道路交通環境を提供する。
- 「全ての人が笑顔になれる場所」をコンセプトに、全ての人が親しめる場とするとともに、上三川の魅力を多様な姿で発信し、本町の地域振興を図る。
- 本町が主体で実施する以上の効率化と財政負担の軽減効果を期待しPFI-BT0方式を採用、民間事業者の資金とノウハウを活用してより質の高いサービスを提供する。

※本事業のコンセプトや基本方針等の詳細は、『(仮称)「道の駅かみのかわ」基本計画』の P5, 6 を参照すること。

(5) 事業の業務範囲

PFI 事業者 (本事業の事業契約を締結した者をいう、以下同じ。) が行う本事業の業務範囲は以下のとおりであり、詳細については要求水準書 (案) に示す。

- ① 統括管理業務
- ② 設計業務
- ③ 建設・工事監理業務
- ④ 開業準備業務
- ⑤ 維持管理業務
- ⑥ 運營業務

(6) 遵守すべき法令及び条例等

本事業を実施するに当たって、PFI 事業者は関連する最新の各種法令 (施行令及び施行規則等を含む)、栃木県及び上三川町の条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、参照すること。

(7) 事業方式

本事業は、施設整備を行った後、本町に施設の所有権を移転し、維持管理業務・運営業務を遂行する方式（BT0：Build Transfer Operate）とする。なお、農産物直売所、おさかな市場及びレストラン・カフェについては、内装整備・什器費用及び維持管理・運営費用をPFI事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする（以下、これらの施設を「独立採算施設」という。）。

また、町が必須で整備を求める施設（以下「必須施設」という。）のほかにPFI事業者が任意で整備・運営を提案する施設（以下「任意提案施設」という。）については、PFI事業者の資金にて施設整備及び維持管理業務・運営業務を遂行すること。

なお、本事業は国土交通省との一体型整備で行う。

本施設の維持管理・運営業務の全部又は一部については、PFI事業者を指定管理者に指定する予定である。

(8) PFI事業者の収入等

① 本町がPFI業者に支払うサービス対価

(ア) 設計業務、建設業務及び工事監理業務

本町は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価（当該業務期間に係る統括管理業務の対価を含む）について、事業契約書に定める額を、整備・維持管理・運営期間にわたり割賦によりPFI業者に支払う。支払い方法の詳細は、公募資料に示す。

なお、以下の業務に係る費用についてはPFI事業者の負担とする予定である。

- ・ 建設業務のうち、独立採算施設の内装工事(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)
- ・ 任意提案施設の設計業務及び建設業務

(イ) 開業準備業務、維持管理業務及び運営業務

本町は、独立採算施設を除く必須施設（以下「非収益施設」という。）の開業準備業務、維持管理業務、運営業務の対価（当該業務期間に係る統括管理業務の対価を含む）を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的にPFI事業者へ支払う。

② PFI業者のその他の収入

PFI事業者が維持管理業務を行う施設は、公の施設とし、PFI事業者を指定管理者に指定し地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者が施設の利用料金を収入として収受する。

PFI事業者が収受する施設利用料金及び独立採算施設における利用者からの事業収益については、PFI事業者の収入とし、独立採算施設、任意提案施設の維持管理・運営業務に係る費用（光熱水費等の費用支払いを含む）及び納付金はPFI事業者の負担とする。施設ごとのPFI事業者の収入及び納付金の詳細は、公募資料に示す。

(9) 事業スケジュール

本事業は、次のスケジュールで行う予定である。

基本協定の締結	令和9年4月
仮契約の締結	令和9年5月
事業契約の締結（議会の議決）	令和9年6月
施設整備（基本設計）	事業契約締結日～令和9年12月
事業認定手続き	令和10年1月～令和10年3月
用地取得	令和10年4月～令和11年3月
施設整備（実施設計・建設）	令和10年1月～令和13年12月
指定管理者の指定（議会の議決）	令和13年12月頃
道の駅登録申請	令和13年度中
開業準備	令和14年1月～令和14年3月
開業	令和14年4月
維持管理・運営	開業日から令和29年3月31日（約15年間）

(10) 事業終了時の措置

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

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

2. 特定事業の選定に関する事項

(1) 評価基準

本事業をPFIにより実施することにより、従来手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた町の財政負担の縮減が期待できる場合、又は財政負担が同一の水準である場合において、サービスの水準の向上を期待できる場合に、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。）第7条に基づく特定事業として選定する。

(2) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

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

なお、評価の主な内容は以下の通りである。

- コスト算出による定量的評価
- PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- PFI事業者に移転されるリスクの評価
- 上記の結果を踏まえた総合的評価

第2章 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

1. PFI事業者選定の方法

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

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

2. 選定の手順及びスケジュール

PFI事業者の募集及び選定にあつては、次の手順及びスケジュールで行う予定である。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和8年7月上旬
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表	令和8年8月上旬
実施方針及び要求水準書（案）に関する対話の実施	令和8年8月上旬
特定事業の選定・公表	令和8年9月中旬
募集要項等の公表	令和8年9月中旬
募集要項等に関する質問への回答公表	令和8年11月中旬
参加表明書締切	令和8年11月下旬
一次審査（参加資格確認審査）結果の通知	令和8年12月上旬
提案書受付締切	令和9年2月中旬
二次審査	令和9年3月下旬
二次審査結果の公表	令和9年3月下旬
基本協定の締結	令和9年4月
仮契約の締結	令和9年5月
事業契約の締結	令和9年6月
契約内容の公表	令和9年6～8月

3. 参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

- 本事業への参加を希望する者（以下「民間事業者」という。）は、必要な資金の確保を自ら行い、本事業の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営各々に当たる者の複数の企業で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）として応募すること。なお、同じ者が複数の業務に当たることを妨げない。なお、建設に当たる者と工事監理に当たる者が同一、又は資本面、人事面において関係のある者が兼ねてはならない。
- 民間事業者は、本事業を実施するため、仮契約締結までに特別目的会社（以下「SPC」という。）を上三川町内に設立すること。
- 応募グループのうち、SPCへ出資を行うものを「構成企業」とする。また、応募グループのうちSPCへ出資を行わないものを「協力企業」とする。

- 構成企業のうち、応募グループを代表する企業を「代表企業」とし、代表企業は以下の要件を満たすこと。
 - ・ 本事業における応募手続を行うこと。
 - ・ 事業期間に渡り、SPC に対する出資割合を最大とすること。
- 設計業務、建設業務、工事監理業務を行う企業のうち、少なくとも 1 者以上は構成企業とすること。
- 構成企業が他の応募グループの構成企業及び協力企業として参加することは認めない。
- 協力企業が他の応募グループの協力企業になることは可能とする。
- 選定されなかった応募グループの構成企業が、選定されたPFI事業者から業務を受託することは可能とする。
- 施設整備期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれの業務を円滑に実施する企業が代表企業に変わることを認める。代表企業の変更は、本町の書面による承諾を条件に可能とする。なお、各期間において代表企業となる企業は、当該機関のSPCに対する出資割合を最大とすること。
- 事業期間に渡りSPC構成企業は株主総会における過半数の議決権を有すること。構成企業の出資割合の内訳は変更しても良いが、事前に本町の承諾を得ること。なお、事前に本町の承諾を得ない限り構成企業または協力企業の増減等、応募グループの構成の変更は認めない。
- 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後のPFI普及の意味から、上三川町内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。優先交渉権者の審査に当たっては、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。

(2) 構成企業及び協力企業に求める資格要件

応募グループの構成企業及び協力企業は、次に掲げる要件を満たす者とする。

- PFI法第9条に規定する欠格事由に該当しない民間事業者であること。
- 上三川町建設工事等請負業者指名停止等措置要領（平成22年6月1日施行）の規定に基づく指名停止を受けていない者であること。
- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しない者であること。
- 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- 上三川町暴力団排除条例（平成24年9月24日上三川町条例第30号）第2条第4号に定める暴力団員又は上三川町暴力団排除条例施行規則（平成24年9月24日上三川町規則第32号）第2条各号に定める密接関係者に該当しないものであること。
- 直近事業年度の県税、町税、法人税、消費税又は地方消費税等の各種税金を滞納していないこと。
- 本事業に係るアドバイザー業務に関与している次の者及び次の者と資本面又は人事面において関連のないこと。

なお、本業務のアドバイザー業務に関与した者は次のとおりである。

- ・ 合同会社デロイトトーマツ
- ・ 三井共同建設コンサルタント株式会社
- ・ シティニューワ法律事務所

(3) 各業務に当たる者の資格要件

構成企業又は協力企業のうち、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の各業務に主としてあたるもの（SPC からこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれ①から⑤までの要件を満たすこと。複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるが、②及び③を兼務することはできないものとする。

① 設計業務を行う者

(ア) 建築

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

- ア 上三川町建設工事等入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿という。」）の「建設コンサルタント」に登録されていること（※）。
- イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ウ 公告日から起算して過去10年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等であり、延床面積2,000㎡以上の実施設計の実績を有すること。

※本事業に係る提案書提出時点において、資格者名簿に登録されていない場合は、令和9年2月上旬から受付開始予定の町入札参加資格申請手続を完了していること。（栃木県との共同受付による場合は、令和8年中に申請手続を完了させること）なお、以降の各資格者名簿に関する資格要件においても、同様の取扱いとする。

(イ) 土木

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

- ア 資格者名簿の「建設コンサルタント」に登録されていること。
- イ 建築を伴う造成設計業務実績を有すること。
- ウ 公告日から起算して過去10年間に完了した公園、緑地、広場又はこれに類する施設の実施設計の実績を有すること。

② 建設業務を行う者

(ア) 建築

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

ア 資格者名簿の「建設工事」に登録されていること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けた者であること。なお、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

ウ 公告日から起算して過去10年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等であり、延床面積2,000㎡以上の施工（新築、増築又は改築）実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、JV（※）の構成企業としての実績の場合、当該JVの経営形態は共同施工方式による当該JVの構成企業としての出資比率が50%以上である者に限る。

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

(イ) 土木

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

ア 資格者名簿の「建設工事」に登録されていること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けた者であること。なお、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

ウ 公告日から起算して過去10年間に完了した敷地面積10,000㎡以上の基盤整備施工実績又は舗装工事实績を有すること。

③ 工事監理業務を行う者

(ア) 建築

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

- ア 資格者名簿の「建設コンサルタント」に登録されていること。
- イ 建築士法第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 公告日から起算して過去 10 年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等であり、延床面積 2,000 m²以上の工事監理の実績を有すること。

(イ) 土木

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

- ア 資格者名簿の「建設コンサルタント」に登録されていること。
- イ 造成工事の工事監理の実績を有すること。

④ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- ア 公告日から起算して過去 10 年間に公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の維持管理業務の実績を有すること

⑤ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- ア 公告日から起算して過去 10 年間に道の駅、物販施設、飲食施設、その他商業施設、観光施設のいずれかにおける 2 年以上の運営業務の実績を有すること。

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、参加資格を喪失するものとする。この場合において、次の要件に適合する場合は、それぞれの取扱いのとおりとする。なお、参加資格の喪失に対して、本町は一切の費用負担を負わないものとする。

① 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から最優秀提案者の決定までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合は、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

また、参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業が応募グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で構成企業の追加を認めることとし、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合は、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

(イ) 代表企業以外の構成企業又は協力企業が参加資格を喪失した場合

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

また、参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業又は協力企業が応募グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

② 最優秀提案者の決定から事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募グループを失格とし、本町は次点提案者と契約交渉を行う。

(イ) 代表企業以外の構成企業又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業又は協力企業が代わる場合は、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業又は協力企業が応募グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

4. 審査・選定基準

(1) PFI 事業者審査委員会の設置

本町は、学識経験者及び有識者を中心に構成される PFI 事業者審査委員会（以下「委員会」という。）を設置し、審査は透明性及び公平性を確保するため、委員会にて行うものとする。

委員会は以下の 7 名で構成される。応募グループが、優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業者選定に関して接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

なお、No.4 から No.7 の審査委員に関して、人事異動等があった場合は後任者を委員として選出する。

No	団体等	氏名
1	学識経験者（宇都宮大学地域デザイン科学部准教授）	長田 哲平
2	学識経験者（帝京大学経済学部教授）	島 裕
3	有識者（元道の駅もてぎ支配人）	山野井 明夫
4	国土交通省関東地方整備局宇都宮国道事務所副所長	伊藤 仁
5	上三川町副町長	和田 裕二
6	上三川町都市建設課課長	鈴木 伸司
7	上三川町建築課係長	櫻井 隆行

(2) 審査の手順及び方法

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

① 一次審査(参加資格確認審査)

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

② 二次審査(提案審査)

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

なお、主な審査項目としては、以下を予定する。

(ア) 事業計画に関すること

事業目的・コンセプト等の理解度、事業の実現性や安全性、実施体制・リスク管理、地域経済への貢献

(イ) 設計・建設業務に関すること

設計・建設の全体方針、各施設の配置計画、サイン・動線計画、維持管理・ライフサイクルコスト、施工・工程計画

(ウ) 維持管理・運營業務に関すること

運営の全体方針、各施設の運営計画、その他任意提案、維持管理の全体方針・計画、独立採算施設の納付金

(エ) 価格審査

提案価格による定量評価

③ PFI事業者の決定

委員会において最優秀提案者及び次点者を決定し、その後、本町が優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者は、事業の仮契約締結までにSPCを上三川町内に設立する。本町とSPCの事業契約締結により、本事業におけるPFI事業者として決定する。なお、優先交渉権者の決定から仮契約までの間に、優先交渉権者は契約に向けた様々な調整を本町と行うものとする。

5. 結果及び評価の公表

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

第3章 PFI事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、個々のリスクに応じた適正な分担によって、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、PFI事業者が担当する業務については、PFI事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてPFI事業者が負うものとする。ただし、本町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本町がリスクを負担するものとする。

2. リスク分担

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

3. PFI事業者の責任履行に関する事項

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

4. 実施事業のモニタリングに関する事項

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

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 施設の立地条件

計画地	上三川町大字磯岡・石田、宇都宮市東谷町 (別紙2 計画位置図、計画区域図参照)
敷地面積	約 6.9ha (上三川町: 6.2ha、宇都宮市: 0.7ha) (別紙2 計画位置図、計画区域図参照)
都市計画	都市計画区域 市街化調整区域
用途地域	指定なし
容積率	200%
建ぺい率	60%
前面交通量	令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査に基づく、本施設開業時点での現状交通量推計は、以下のとおりである。 新4号国道: 72,585台/日 (小型車 56,647台/日、大型車 15,938台/日) 県道193号線: 11,317台/日 (小型車 10,216台/日、大型車 1,101台/日) なお、計画地南側に整備予定である産業団地による発生交通量の推計は、以下のとおりである。 新4号国道: 6,385台/日 (小型車 5,944台/日、大型車 441台/日)
インフラ	上水道は、計画敷地内に新設配水管を整備する予定である(給水工事については、本事業の事業費において工事を行うこと。) 下水道は計画敷地外(北側)に整備済みである。 (VUφ200mm ※日最大排水可能量 648m ³ /日程度) 電気、通信、ガスは、各インフラ事業者を確認すること。

2. 公共施設等の建設要件等

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

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

また、休憩施設に区分される施設(駐車場の一部、24時間トイレ、休憩・情報発信機能)及び防災施設については、国土交通省との一体型による整備で行い、国整備分・町整備分ともにPFI事業者が整備を行う。

(1) 施設規模

- 駐車場(国整備分): 153台 [小型車110台(うち、屋根付き優先駐車スペース(身体障がい者用駐車スペース)3台)、大型車43台(うち、セミトレーラー4台含む)]
- 駐車場(町整備分): 418台以上 [小型車387台(うち、屋根付き優先駐車スペース(身体障がい者用駐車スペース)6台以上、屋根付きおもいやり駐車スペース: 3台以上)以上、大型車31台以上]

- 調整池：貯水容量8,200m³程度を想定している。
- 必須施設：延床面積3,300m²程度を想定とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。
- 任意提案施設：延床面積は民間事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

(2) 必須施設

① 屋内施設

- ア 24時間トイレ（国整備）
- イ ベビーコーナー（授乳室、おむつ交換コーナー等）（一部国整備）
- ウ 休憩・情報発信機能（国整備）
- エ 農産物等直売所
- オ おさかな市場
- カ レストラン・カフェ
- キ 折り紙教室・地域デザインセンター
- ク 日産名車展示施設
- ケ 地域振興施設内トイレ
- コ 管理事務所、従業員更衣室・休憩室、給湯室 その他運営に必要な諸室

② 屋外施設

- ア 駐車場（一部国整備）
- イ 子どもの遊び場
- ウ イベント広場
- エ ドッグラン（オ 調整池の底面を活用した設置も可とする）
- オ 調整池（底面の活用を提案すること 例：ドッグラン、アーバンスポーツ場、駐車場）
- カ 緑地
- キ 従業員用駐車場

③ 防災施設

- ア 防災備蓄用倉庫（一部国整備）
- イ 防災設備（一部国整備）

(3) 任意提案施設

任意提案施設は、本町が整備することを期待する施設である。本施設に含めるか否かはPFI事業者の提案に委ねるが、例えば下記のようなものが考えられる。町は、特に「大型アスレチック施設」、「屋内遊び場」に関する提案を期待している。

- ア 大型アスレチック施設（大人も利用できるもの）
- イ 屋内遊び場
- ウ コンビニエンスストア

エ RV パーク

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

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

第5章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

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

2. 裁判管轄の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、宇都宮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. PFI事業者の責めに帰すべき事由による場合

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

2. 町の責めに帰すべき事由による場合

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

3. その他の事由による場合

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

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

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

2. 財政上及び金融上の支援

PFI事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、本町はこれらの支援をPFI事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

本町はPFI事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 応募に係る費用負担に関する事項

応募に係る提出書類の作成等の費用については、全て民間事業者の負担とする。

2. 実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会の開催

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

(1) 説明会開催日及び開催場所

日 時：令和8年7月15日(水) 午後2時～午後3時

場 所：上三川いきいきプラザ(上三川町大字上蒲生127番地1) 2階大会議室

資 料：参加に当たっては、上三川町のホームページ(商工課道の駅整備係)からダウンロードの上、持参すること。

<https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0417/info-0000004119-0.html>

(2) 参加申込方法

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

日 時：令和8年7月3日(金)～令和8年7月14日(火) 午後5時まで

送付先：上三川町役場 商工課道の駅整備係

(「6. 問い合わせ先」参照)

3. 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の受付及び回答公表

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

(1) 質問・意見の受付

提出方法：質問・意見は「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式2）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。

電子メールの件名には「質問・意見書」と記載すること。

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

受付期間：令和8年7月3日（金）～令和8年7月21日（火）午後5時まで

送付先：上三川町役場 商工課道の駅整備係

（「6. 問い合わせ先」参照）

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

(2) 回答公表

公表方法：質問・意見及び質問・意見に対する回答は、上三川町ホームページにて公表する。なお、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本町が判断したものは公表しない。

公表日：令和8年8月4日（火）（予定）

4. 実施方針及び要求水準書(案)に関する対話の実施

実施方針及び要求水準書（案）に関する対話は、以下の手順により行う。

(1) 実施日時及び場所

日時：令和8年8月6日（木）、7日（金）、10日（月）

午前10時～午後5時（予定）

場所：上三川町役場仮庁舎（上三川町上三川 3970） 2階中会議室

資料：参加に当たっては、上三川町のホームページ（商工課道の駅整備係）からダウンロードの上、持参すること。

<https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0417/info-0000004119-0.html>

(2) 参加申込方法

申込書類：「実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書」（様式4）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は「対話参加申込書」と記載すること。

日時：令和8年7月22日（水）～令和8年7月29日（水）午後5時まで

送付先：上三川町役場 商工課道の駅整備係

（「6. 問い合わせ先」参照）

申込受付：本対話は、本事業への参画意欲のある民間事業者を対象とし、単独の事業者または事業者グループでの参加が可能である。個人や明らかに応募グループの参加要件を満たさない者からの申込など、本事業の公募に関する民間事業者からの意見聴取に資するものでないと本町が判断したものについては、対話を行わない。

5. 資料の閲覧

実施方針及び要求水準書（案）の閲覧は次のとおりとする。

閲覧期間：令和8年7月3日（金）～令和8年7月21日（火）

閲覧場所：上三川町ホームページ（商工課道の駅整備係）

<https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0417/info-0000004119-0.html>

6. 問い合わせ先

上三川町役場 商工課道の駅整備係

連絡先：E-mail syoukou01@town.kaminokawa.lg.jp

電話番号 0285-56-9127

別紙 1 リスク分担表(案)

本リスク分担表(案)は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。

区分	リスク項目	リスク内容	リスク分担	
			町	PFI事業者
全般	募集要項等のリスク	募集要項等の誤りに関するもの	●	
	契約締結リスク	町の責に帰すべき事由により事業契約が締結できないリスク	●	
		PFI事業者の責に帰すべき事由により事業契約が締結できないリスク		●
	資金調達リスク	町が調達すべき資金の調達	●	
		PFI事業者が調達すべき資金の調達		●
	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更又は中止となるリスク	●	
	法令変更等リスク	本事業に直接関係する法令の新設、変更	●	
		上記以外の法制度の新設・変更起因するもの		●
	税制変更等リスク	PFI事業者の事業活動に課せられる税金(収益に課せられる法人税等)の変更		●
		上記以外の変更(但し、消費税率の変更は納税者負担)	●	
	物価リスク	建設期間中の物価変動	● ^{※1}	● ^{※1}
		運営期間中の物価変動	● ^{※1}	● ^{※1}
	許認可リスク	町の責めによるもの	●	
		PFI事業者の責めによるもの		●
	住民対応リスク	町が募集要項で提示した条件に関して生じた住民の反対運動	●	
		上記以外の理由によるもの		●
第三者賠償リスク	町の責めによるもの	●		
	工事公害やPFI事業者の責めによるもの		●	

区分	リスク項目	リスク内容	リスク分担	
			町	PFI事業者
全般	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、感染症等、第三者の行為、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	● ^{※2}	● ^{※2}
	事業の中止・延期に関するリスク	町の指示、議会の不承認による費用増加	●	
		PFI事業者の放棄、破綻、その他事業者の責めによるもの		●
	環境リスク	PFI事業者が行う業務に起因する環境問題に対する対応及び追加費用		●
	債務不履行リスク	支払債務の不履行その他の町の債務不履行による事業契約の解除	●	
		サービス水準の未達その他のPFI事業者の債務不履行による事業契約の解除		●
施設整備段階	測量・調査リスク	町が実施した測量・調査の瑕疵・不備	●	
		PFI事業者が実施した測量・調査の瑕疵・不備		●
	用地リスク	用地買収の遅延及び用地自体の瑕疵（土壌汚染・埋蔵物）	●	
	工事遅延リスク	町の事由による工期、開業の遅延	●	
		PFI事業者の理由による開業の遅れ		●
	工事費増加リスク	町の指示、変更に基づく工事費の増加	●	
		PFI事業者の理由による工事費の増加（工事目的物・材料・関連工事に関して生じた損害を含む）		●
	設計変更リスク	要求水準書の不備、変更、その他町の指示に関するもの	●	
		上記以外の事由によるもの		●
	要求性能未達リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		●
地質・地盤リスク	地質・地盤状況の結果により、工法・工期に変更が生じた場合		●	

区分	リスク項目	リスク内容	リスク分担	
			町	PFI事業者
運営・維持管理段階	計画変更リスク	町の要請による事業内容の変更等	●	
		上記以外の事由によるもの		●
	維持管理費増加リスク	維持管理費用・更新費用の増加		●
	施設瑕疵リスク	瑕疵担保期間中に施設に瑕疵が見つかった場合		●
	安全管理リスク	維持管理の不備によるもの		●
	運営遅延リスク	町の事由により運営開始が遅延するもの	●	
		PFI事業者の事由により運営開始が遅延するもの		●
	運営コスト増加リスク	町の要請による事業内容の変更等に起因する運営費の増加	●	
		上記以外の要因による運営費の増加		●
	事故リスク	町の理由による運営業務の事故等	●	
PFI事業者の事由による運営業務の事故等			●	
その他	移管手続きリスク	PFI事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及びPFI事業者側の精算手続に要する費用の増大		●

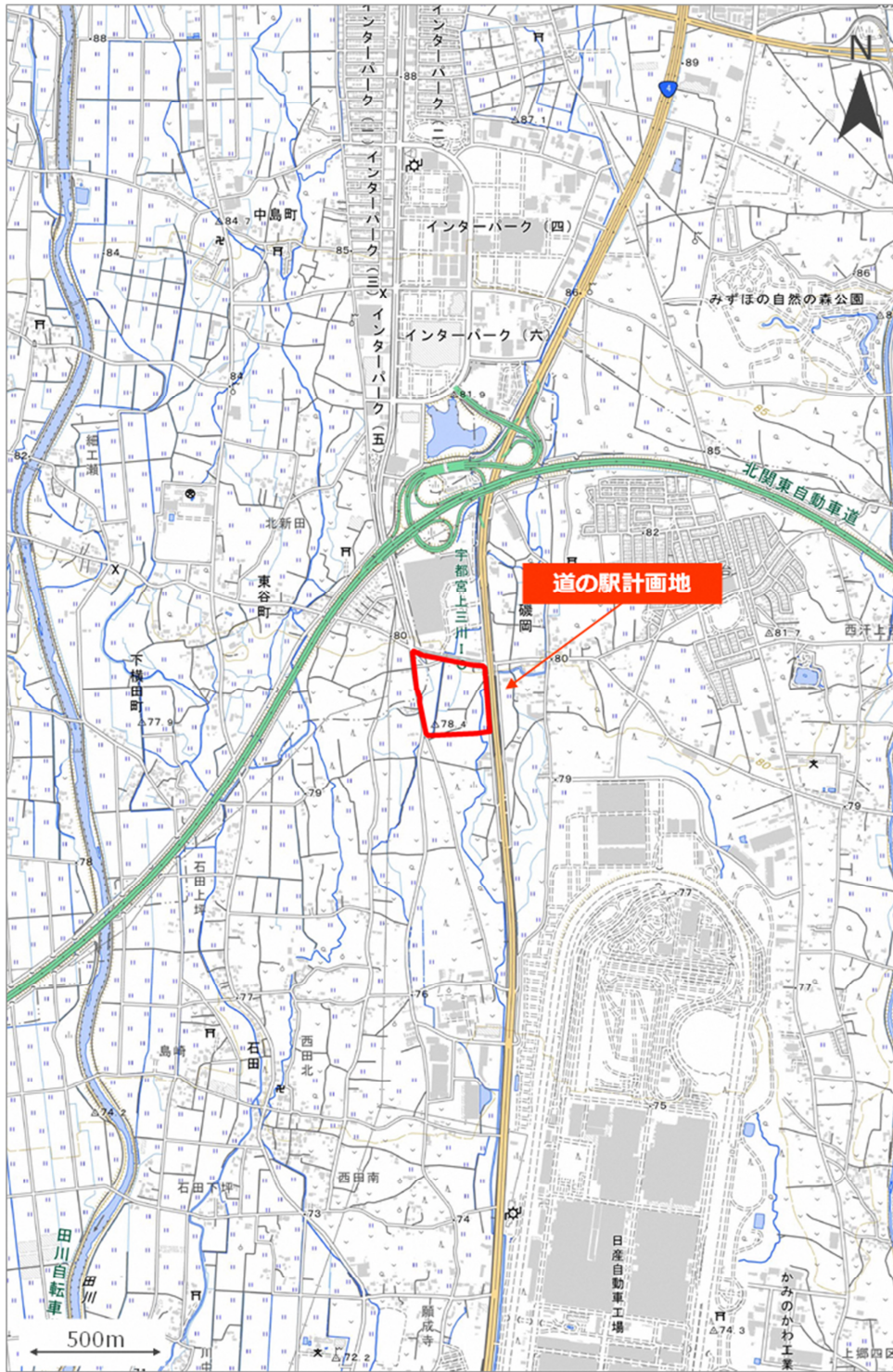
※1：一定の範囲内の物価変動はPFI事業者が負担する。詳細は公募資料に示す。

※2：PFI事業者は、損害額のうち、以下の金額を負担する。

①建設期間中：損害額のうち、施設整備に係るサービス対価の100分の1

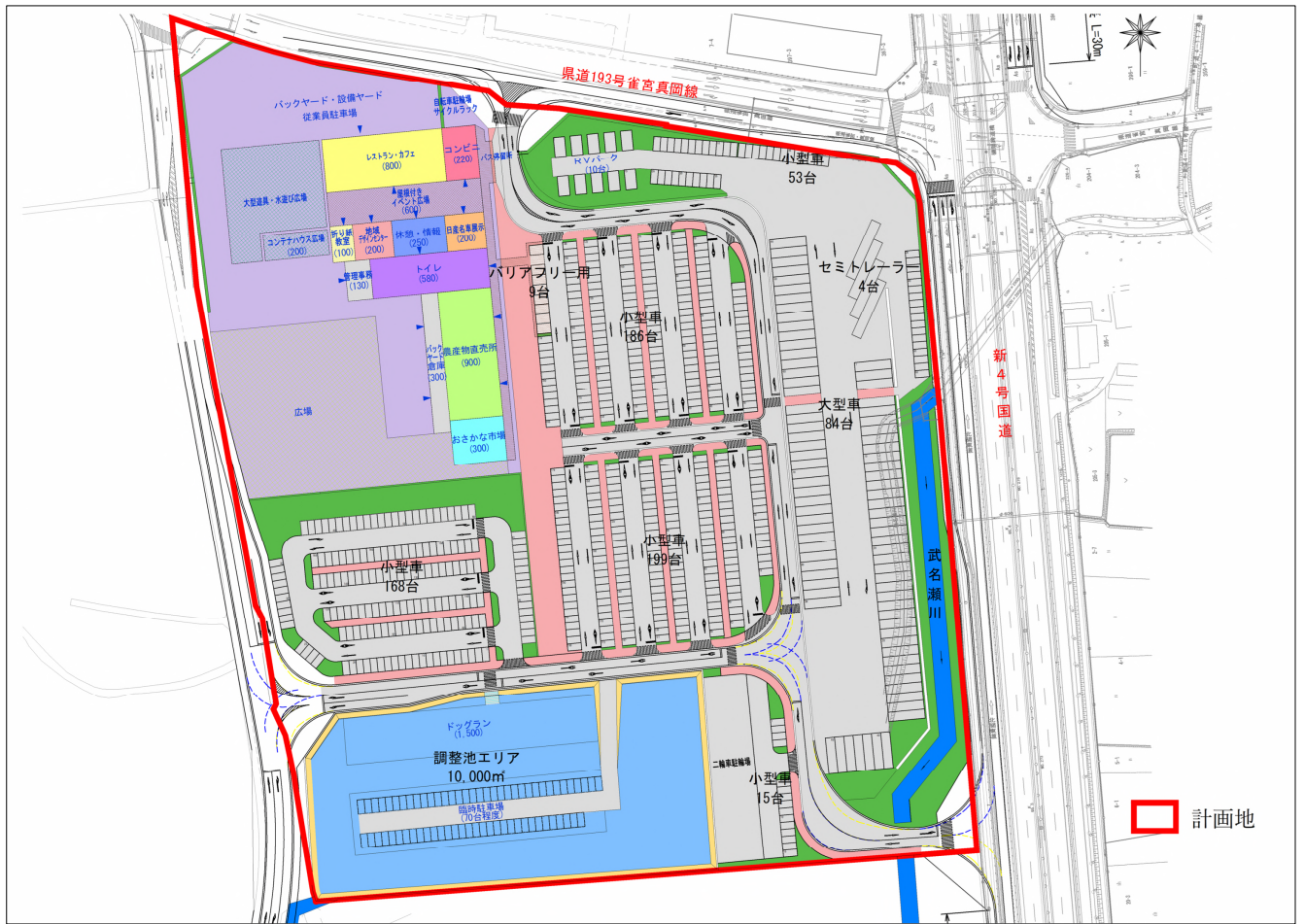
②維持管理・運営期間中：損害額のうち、維持管理・運営に係る1年間のサービス対価の100分の1

別紙2 計画位置図、計画区域図



(国土地理院地図をもとに作成)

図：計画位置図



図：計画区域図