

山江村官民共創地域振興拠点施設
「栗の駅」事業
実施方針

令和8年9月
山江村

目次

1 特定事業の選定に関する事項

1-1 事業内容に関する事項

1-2 特定事業の選定方法等に関する事項

2 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項

2-1 PFI 事業者の選定に係る基本的な考え方

2-2 設計・工事及び運営・維持管理業務に関する要求水準

2-3 募集及び選定の手順及びスケジュール

2-4 募集要項等に対する質問・回答

2-5 参加資格要件等の基本的な考え方

2-6 事業提案審査及び選定に関する事項

2-7 契約に関する基本的な考え方

2-8 提案書の取り扱い

3 民間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

3-1 予想されるリスクと責任分担

3-2 事業の実施状況のモニタリング

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1 立地に関する事項

4-2 施設要件等

5 事業計画又は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

5-1 係争事由に関する基本的な考え方

5-2 管轄裁判所の指定

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6-1 事業の継続に関する基本的な考え方

6-2 事業の継続が困難になった場合の措置

6-3 金融機関等と公共との協議

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に関する事項

7-1 法制上及び税制上の措置に関する事項

7-2 財政上及び金融上の支援に関する事項

7-3 その他の支援に関する事項

8 その他特定事業の実施に関する事項

8-1 予算措置等

8-2 指定管理者の指定

8-3 情報公開及び情報提供

8-4 問合せ先

山江村は「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）第5条第3項の規定により、山江村官民共創地域振興拠点施設「栗の駅」事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

令和8年9月1日
山江村長 内山 慶治

1 特定事業の選定に関する事項

1-1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

山江村官民共創地域振興拠点施設「栗の駅」事業

(2) 公共施設の種類の等

【栗の駅事業】

- ・ 飲食施設
- ・ 販売施設
- ・ 公園
- ・ 駐車場
- ・ 産業支援施設

【再生可能エネルギー事業】

- ・ 太陽光発電設備
- ・ 系統用蓄電池
- ・ EV チャージャー

(3) 公共施設の管理者

山江村長 内山 慶治

(4) 事業の目的

本事業は、将来人口2,600人規模(2040年頃)においても持続可能な自治体経営に向け、山江村官民共創地域振興拠点施設「栗の駅」を核に、産業及びにぎわいの創出を目指すものである。

本施設には、商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン、6次化ゾーン、産業支援ゾーンを集約し、主幹産業である農業振興と地域住民の生活支援を同時に実装する。また、雇用も含めた村内付加価値額の増額と拠点運営の安定化のために、太陽光発電・蓄電池・EVチャージャーを導入する。なお、これらのエネルギー設備は、拠点施設のBCPや電力コスト平準化、来訪者増加による消費創出等、地場産業支援及び生活サービス維持の基盤として位置づけるものである。

(5) 事業方式

本事業は、「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8条第1項の規定に基づき村が選定した民間事業者(以下「PFI事業者」という。)が、対象施設の建設・運營業務を事業契約書に定める事業期間中にわたって維持管理業務を遂行する、BTO方式(Build Transfer Operate)により実施する。

（６）業務範囲

本事業において PFI 事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。各業務の具体的な内容や要求水準については、後日公表する要求水準書において示す。

ア 栗の駅事業（商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン）

建設工事業務：着工前業務、建設工事、備品等調達設置、完成後業務 等

維持管理業務：建築物・設備・外構等の保守管理、清掃、環境衛生管理、警備、修繕 等

運営業務：運営管理、使用許可等に関する業務、使用料の徴収、自主事業 等

イ 栗の駅事業（産業支援ゾーン）

解体工事業務：解体前・解体期間中・解体後の各種業務 等

設計・建設工事監理業務：調査、設計、申請等業務、建設工事監理 等

建設工事業務：着工前業務、建設工事、備品等調達設置、完成後業務 等

維持管理業務：建築物・設備・外構等の保守管理、清掃、環境衛生管理、警備、修繕 等

ウ 再生可能エネルギー事業

設計・工事監理業務：調査、設計、申請等業務、工事監理 等

工事業務：着工前業務、建設工事、備品等調達設置、完成後業務 等

維持管理業務：設備・外構等の保守管理、モニタリング・遠隔監視、清掃、修繕・更新 等

（７）事業スケジュール

ア スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね以下のとおりとする。

実施方針の公表 PFI 事業の選定	令和 8 年 9 月
公募開始・関係書類公開 質問受付・回答公表 参加表明書類提出・受領 参加資格確認通知 提案書提出	令和 8 年 9 月～10 月
PFI 事業者の選定 基本協定締結	令和 8 年 11 月
事業契約締結	令和 8 年 12 月
施設引渡し	PFI 事業者と協議
事業開始	上記を基に判断
事業契約終了	事業契約から 20 年間

イ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、PFI 事業者は、本施設から速やかに退去し、事業終了後の本施設の維持管理業務について山江村に引き継ぎを行うこと。

（８）支払いに関する事項

山江村が PFI 事業者に対する支払は、PFI 事業者が実施する本事業における本施設の施設整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

山江村は、本施設の整備業務に係る対価については、事業年度ごとに、PFI 事業者に対し、山江村と PFI 事業者間で締結する事業契約書に定める額を支払うものとする。

ただし、本事業は、国の交付金の充当を予定しており、本事業の補助対象施設建設費の概ね 50%を当該交付金によって支払い、残りの概ね 50%は地方債等を充当して支払う予定である。（ただし、国による交付金の配分率は年度により変動することがあるため留意すること。）

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、山江村は、事業開始日から事業契約期間中に、PFI 事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間にわたり支払うものとする。

一方、PFI 事業者は、本施設の一部を利用して民間事業を実施するにあたり、当該利用に係る対価として、山江村に対し施設使用料を支払うものとする。施設使用料の額、支払い方法及び支払時期は、事業契約書において定めるものとし、山江村へ納付する。

施設使用料については、物価変動、税制改正その他合理的な理由がある場合には、山江村と PFI 事業者が協議のうえ改定することができるものとする。

（９）事業に必要と想定される根拠法令等

PFI 法その他、以下に掲げる関連の各種法令によるものとする。

なお、各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- ・ 地方自治法
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建設業法
- ・ 工事立地法
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律
- ・ 農地法
- ・ 消防法
- ・ 下水道法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律
- ・ 電気事業法
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律
- ・ 個人情報の保護に関する法律

- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ その他建築関係資格法、業法、労働関係法
- ・ その他県連法令、条例等

その他、関連する関係法令、熊本県や山江村の条例及び要綱等についても遵守するものとする。また、上記関係法令等以外にも要求水準書に記載されている適用基準等についても、PFI 事業者自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査のうえ、本事業を実施しなければならない。

(10) 実施方針等に関する公表等

民間事業者の参入促進を促すため、実施方針は山江村ホームページにて公表する。

(11) 実施方針等に関する意見・質問受付、回答公表

令和8年9月1日から9月7日までの間、実施方針等に対する質問を受け付ける。実施方針等に記載の内容に関して質問がある場合は、質問書（様式1）に記入のうえ、問合せ先に記載の電子メールあてに提出すること。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関するものである場合や、競争上の地位又は正当な利益を損なう恐れがある場合を除き、山江村ホームページにて公表する。

(12) 実施方針の変更

実施方針変更後における民間事業者等からの意見・質問等を踏まえ、実施方針の変更を行うことがある。変更を行った場合には、山江村ホームページにて公表する。

1-2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 特定事業の選定に関する基本的な考え方

山江村は、PFI 法や「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」、及び「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」、更に民間事業者からの意見を踏まえた上で、山江村が直接実施する場合と比較して、民間事業者による実施の方が効率的かつ効果的に公共サービスを提供できると判断した場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 特定事業の選定結果の公開

本事業を特定事業として選定した場合には、山江村ホームページにて公開する。

また、事業の実施可能性について客観的な評価を行った結果、特定事業として選定しないと判断した場合についても、同様にその結果を公表する。

2 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項

2-1 PFI 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業では、設計・施工から維持管理に至るまでの各段階において、効率的かつ効果的で、安定的かつ継続的なサービスの提供を民間事業者を求めるものであり、そのためには民間事業者が有する多様な事業能力を総合的に評価することが求められる。PFI 事業者の選定にあたっては、公平性及び透明性を確保しつつ、募集要項に定める参加資格を有し、山江村が求める要求水準を満たす提案を行う者の中から、公募型プロポーザル方式により最も適切な民間事業者を選定する。

2-2 設計・工事及び運営・維持管理業務に関する要求水準

本事業の対象となる設計・施工及び運営・維持管理業務に関して PFI 事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、公募開始・関係書類公開時に公表する要求水準書に提示する。

2-3 募集及び選定の手順及びスケジュール

募集及び選定にあたっての手順及びスケジュール（予定）は以下のとおりである。

(予定)	内容
令和8年 9月11日	公募開始・関係書類公開
令和8年 9月11日～10月 5日まで	募集要項等に関する質問の受付
令和8年10月 6日	募集要項等に関する質問への回答を公表
令和8年 9月11日～10月 9日まで	参加表明書の提出
令和8年10月13日	参加資格審査結果の通知
令和8年10月13日～10月23日まで	提案書の提出
令和8年11月上旬	提案審査（プレゼンテーション）
令和8年11月上旬（審査会翌日を目途）	提案審査結果通知及び公表
令和8年11月下旬	基本協定締結
令和8年12月上旬～中旬	仮契約締結及び本契約締結

2-4 募集要項等に関する質問・回答

募集要項等に関する質問については、質問内容が特定の技術やノウハウ等に関するものである場合や、競争上の地位又は正当な利益を損なう恐れがある場合を除き、回答するものとし、質問書の提出方法等については、後日公表する募集要項において示す。

2-5 参加資格要件等の基本的な考え方

本事業に応募する民間事業者が満たすべき参加資格要件等の大枠は以下のとおりとする。詳細な参加要件、資格要件を満たさなくなった場合の取扱い、提出書類等については、後日公表する募集要項において示す。

(1) 参加要件

- ・参加者は、単体企業又は複数企業による共同体とする。
- ・共同体で応募する場合は、事業全体の責任を担う代表企業を1社選定するものとする。
- ・本事業を実施するための特別目的会社（SPC）等を設立することも可能である。

(2) 資格要件

参加者の構成員及び協力企業は、次の資格要件を満たすこと。

- ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ・国税及び地方税の滞納がないこと。
- ・山江村から指名停止等の措置を受けていないこと。
- ・暴力団員又は暴力団関係者でないこと。
- ・会社更生法や民事再生法等に基づく更生、再生手続中の者でないこと。
- ・設計、建設、維持管理及び運営の各業務を遂行するうえで必要となる法令上の資格、免許等を有していること。

(3) 地域経済への配慮

応募者は、構成員等に入吉球磨管内企業を加えるよう努めるとともに、資機材等の地元調達や山江村内からの優先的な雇用等、地域経済の振興に配慮すること。

2-6 事業提案審査及び選定に関する事項

(1) 選定方法

本事業は、公募型プロポーザル方式により選定を行い、提案内容を厳正かつ公正に審査するため、審査委員会の審議を経てPFI事業者を選定する。

(2) 審査方法

審査委員会において、提出された提案書による説明（プレゼンテーション）を含めて総合的に評価を行い、最も評価の高い民間事業者をPFI事業者として選定する。また、次に評価の高い民間事業者を次点事業者とする。なお、審査委員会は非公開とし、審査及び選定の基準については、後日公表する募集要項において示す。

(3) 結果の公表

山江村は、PFI 事業者を選定した場合、その結果を速やかに参加者に通知し、選定結果を山江村ホームページにて公表する。

(4) PFI 事業者を選定しない場合

PFI 事業者の募集及び提案の審査を行った結果、選定に適した民間事業者がない場合や、いずれの提案についても公的財政負担の軽減が見込めない等、PFI 事業としての実施が適当でないと山江村が判断した場合には、PFI 事業者の選定を行わず、本事業の特定事業選定を取り消す。この場合は、速やかにその旨を公表する。

2-7 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

PFI 事業者を選定した後、山江村と選定された PFI 事業者は、募集要項にて事前に提示された基本協定書（案）に基づき、速やかに基本協定を締結するものとする。なお、特別目的会社（SPC）等を設立する場合は、山江村との間で契約内容の明確化に関する協議を行い、仮契約の締結までに当該 SPC 等を設立しておく必要がある。

(2) 事業契約の締結

山江村と選定された PFI 事業者は、事業契約に関する協議を行い、その結果として仮契約を締結する。この仮契約は、山江村議会の議決を経た上で正式な契約（本契約）として確定するものとする。

2-8 提案書の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関して提出された提案書の著作権は、提出した参加者に帰属する。ただし、山江村が本事業の公表時やその他必要と判断した場合には、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

(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、商標権等を用いた事業手法、資材、施工方法、維持管理手法等を使用したことにより生じた責任については、原則として参加者がその責任を負うものとする。

3 民間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

3-1 予想されるリスクと責任分担

(1) 基本的考え方

山江村とPFI事業者は、事業契約書に基づき、互いに誠実に責任を果たすものとする。本事業では、「それぞれのリスクは、最も適切に管理できる者が負担する」という原則に基づき、山江村とPFI事業者が適切にリスクを分担し、コストを抑えつつ質の高いサービス提供を実現することを目指す。業務の実施に伴って発生するリスクは、原則としてPFI事業者が負担する。ただし、山江村が責任を負うことが合理的と判断される事案については、山江村がその責任を負うものとする。なお、不可抗力や法令の改正などによる事象に関しては、各当事者のリスク対応能力等を踏まえたうえで、リスク分担のあり方を定めるものとする。

（２）予想されるリスクの分類とその分担

想定されるリスク及びそれぞれの分担については、「リスク分担表」に基づいて取り扱う。具体的な内容の詳細については、後日公表する募集要項等において示す。

３－２ 事業の実施状況のモニタリング

（１）モニタリングの目的

山江村は、本事業の目的を達成するために、PFI事業者が定められた業務を確実に実施し、要求水準書において定められた基準を満たしているかどうかを確認するため、モニタリングを実施する。

（２）モニタリングの実施時期

モニタリングは、本事業の各段階（設計時、施工時、工事完成時、維持管理時、運営時）において行うものとする。

（３）モニタリング費用

山江村が行うモニタリングに係る費用のうち、山江村に直接生じる費用は山江村が負担し、それ以外の費用についてはPFI事業者が負担するものとする。

（４）モニタリングの結果の公表

モニタリングの結果は、山江村がPFI事業者に支払うサービス対価の金額及び支払時期の算定基準となる。要求水準書で定められた基準を満たしていない場合は、支払の延期や減額、改善の勧告、更には契約の解除などの措置の対象となる。

４ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

本事業の対象となる公共施設等の立地、規模及び配置の概要は以下のとおりである。各施設の面積、用途、屋根形状、設備規模等の詳細については、後日公表する要求水準書において示す。また、各施設の配置については別添資料「事業配置図」を参照すること。

4-1 立地に関する事項

(1) 栗の駅事業（商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン）

所在地	熊本県球磨郡山江村大字山田甲1384-1
対象施設	飲食・販売施設（直売所、カフェ）、広場、駐車場 等
敷地面積	4,762 m ²

(2) 栗の駅事業（産業支援ゾーン）

所在地	熊本県球磨郡山江村大字山田乙5
対象施設	産業支援施設
敷地面積	1,254 m ²

(3) 再生可能エネルギー事業

系統用蓄電池	熊本県球磨郡山江村大字山田丁2470-34
太陽光発電設備等	栗の駅、山江村体育館、屋形多目的集会施設、万江体育館、ゲートボール場、章鹿倉保育園、万江保育園、旧黎明館、健康の駅、議会棟、万江小学校、山江中学校武道館、歴史民俗資料館
EVチャージャー	熊本県球磨郡山江村大字山田甲1384-1

4-2 施設要件等

各施設に求める具体的な機能、各部屋の規模、及び導入する再生可能エネルギー設備・防災機能の要件等の詳細については、後日公表する要求水準書において示す。

5 事業計画又は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

5-1 係争事由に関する基本的な考え方

事業計画や契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、山江村とPFI事業者は誠意をもって協議を行うものとする。協議によっても解決しない場合には、事業契約書に定められた具体的な対応措置に従って処理するものとする。

5-2 管轄裁判所の指定

本契約に関して紛争が生じた場合、その第一審の専属的合意管轄裁判所は熊本地方裁判所とする。

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6-1 事業の継続に関する基本的な考え方

PFI 事業者によるサービスの安定的かつ継続的な提供を確保するためには、実現可能な事業計画の策定、適切な PFI 事業者の選定、山江村と PFI 事業者の適正なリスク分担、合意内容の明文化（事業契約書への明記）、及び継続的なモニタリングの実施が重要である。それにもかかわらず、本事業の継続が困難になる可能性も踏まえ、事業契約書において、事業継続を阻害する可能性のある事由を具体的に定め、それぞれの事由に応じた対応措置を事前に規定することとする。

6-2 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合にはその発生事由ごとに次の措置をとることとする。

(1) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合

PFI 事業者が要求水準書で定められたサービス水準を継続的に達成できない場合や、達成度が著しく低い場合、山江村は改善勧告を行い、改善策の提出および実施を求める。改善が見られない場合、山江村はサービス提供者の交代を求めることができる。それでも改善されず事業継続が困難と判断されるときは、事業契約を終了し、新たな民間事業者の選定を行う。この場合、事業契約の定めるところにより、PFI 事業者は、山江村が被った損害を補償しなければならない。

(2) 山江村の事由により本事業の継続が困難になった場合

PFI 事業者は事業契約書の定めに従って契約を解除することができ、この場合、山江村は PFI 事業者が被った損害を補償する。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

不可抗力など、山江村・PFI 事業者いずれにも責任がない理由で本事業の継続が困難となった場合には、事業契約書に基づいて双方で適切な措置を講じる。それでも継続が困難と判断された場合は、本事業を終了する。

6-3 金融機関等と公共との協議

本事業の継続性を確保する目的で、山江村は、PFI 事業者に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

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に関する事項

7-1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、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。

7-2 財政上及び金融上の支援に関する事項

特別目的会社（SPC）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、山江村はこれらの支援を特別目的会社（SPC）が受けることができるよう協力するものとする。

7－3 その他の支援に関する事項

山江村は、本事業の実施に必要な許認可等に関し、必要に応じて必要な協力を行う。

8 その他特定事業の実施に関する事項

8－1 予算措置等

本事業に係る契約は、承認済みの予算の範囲内で締結する。

8－2 指定管理者の指定

公募型プロポーザルで選定された民間事業者は、設置施設に関して、指定管理制度における指定管理者に指定されることとする。

8－3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、山江村ホームページにて公表する。

8－4 問合せ先

本事業に関する山江村の担当部署

山江村役場 企画調整課 復興村づくり推進室

〒868－8502 熊本県球磨郡山江村大字山田甲1356－1

電子メールアドレス：kikaku@vill.yamae.lg.jp

電話番号：0966－23－3112（直通）