

山江村官民共創地域振興拠点施設
「栗の駅」事業

【共通事項】
要求水準書

令和8年9月
山江村

目 次

第1章 総則	
（1）本書の位置づけ	4
（2）本事業の目的	4
第2章 事業内容に関する事項	
（1）事業方式	5
（2）指定管理者の指定	5
（3）本事業の性能規定	5
第3章 法令等	
（1）法令等	7
（2）適用条例等	8
第4章 個人情報の保護及び情報公開	8
第5章 事業実施に当たっての留意点	
（1）光熱水費の負担	9
（2）要求水準書の変更	9
（3）村モニタリングへの協力	9
（4）秘密の保持	9
（5）保険	9
（6）財務書類の提出	9
（7）事業期間終了時の要求水準	9
第6章 計画方針	
（1）事業目的と成果志向	11
（2）エネルギー最適化とBCP	11
（3）環境配慮・ゼロカーボン	11
（4）安全・法令遵守（化学・労安・防災）	11

【別添資料】

別添資料 1	山江村石蔵活用拠点整備基本計画
別添資料 2	事業配置図

第1章 総則

(1) 本書の位置づけ

本要求水準書は、山江村（以下「村」という。）が、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。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、応募者を対象に交付する「募集要項」と一体のものであり、本事業において村が要求する「商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン」及び「産業支援ゾーン」、「再生可能エネルギー事業」の「共通事項」に係る水準（以下「要求水準」という。）を示し、募集に参加する応募者の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるとともに、選定された事業者は、本事業の事業期間にわたって本要求水準を遵守しなければならない。

(2) 本事業の目的

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経営に向けて、山江村官民共創地域振興拠点施設「栗の駅」を核に、産業及びにぎわい創出を目指すものである。

当該施設には、①商業・にぎわいゾーン、②コミュニティゾーン、③6次化ゾーン（※本PFI事業の範囲外）、④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など、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。

第2章 事業内容に関する事項

(1) 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「決定事業者」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、BT0 方式(Build Transfer Operate)により実施する。

(2) 指定管理者の指定

村は、村議会の議決を得て、公共施設等を地方自治法第244条に規定する公の施設として指定し、決定事業者を同法第244条の2第3項の規定による指定管理者に指定する予定である。

(3) 本事業の性能規定

①設計及び建設業務

設計業務及び建設工事業務に関する要求水準は、原則として施設全体レベル及び機能空間レベルで村が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的仕様、並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的仕様(以下「具体的仕様等」という。)については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする。ただし、「商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン」の建設工事業務及び「産業支援ゾーン」の解体工事業務については設計が完了しているため、村が示す具体的仕様に基づいて施工するものとする。

②維持管理業務及び運營業務

維持管理業務及び運營業務に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法の具体的仕様等については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする。

③創意工夫の発揮について

ア 応募者は、要求水準書に示されたサービス水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。具体的には、建築物のライフサイクルコストの削減、利便性の向上、効果的人員配置やデータの集中管理による保守管理サービスの効率化・合理化等が例として挙げられる。

イ 公共施設等の設置目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的行うこと。

- ウ 本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、村はその具体性、コストの妥当性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。
- エ 要求水準書において、村が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外の要求水準の維持と矛盾しないことを応募者が明確に示した場合に限り、村は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

第3章 法令等

事業を実施するに当たって、決定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、遵守すること。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

（1）法令等

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）
- ・ 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 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（平成 19 年法律第 56 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 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（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ・個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）
- ・その他、本事業に関連する法令等

（２）適用条例等

- ・熊本県建築基準条例（昭和 46 年条例第 38 号）
- ・熊本県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 66 号）
- ・山江村行政手続条例（平成 7 年条例第 18 号）
- ・山江村公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成 17 年条例第 20 号）
- ・その他、本事業に関連する条例等

第 4 章 個人情報の保護及び情報公開

決定事業者は、業務を実施するに当たって知り得た村民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

なお、決定事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要な措置を講じること。

第5章 事業実施に当たっての留意事項

(1) 光熱水費の負担

維持管理業務、運営業務に係る光熱水費は決定事業者が負担する。

(2) 要求水準書の変更

村は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

①要求水準書の変更手続き

ア 村は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

イ 変更の手続きについては、事業契約書で定める。

②要求水準の変更に伴う契約変更

ア 村と決定事業者は、要求水準書の変更に伴い、決定事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、事業契約書の変更を行うものとする。

イ 詳細については、事業契約書で定める。

(3) 村モニタリングへの協力

村は、維持管理業務及び運営業務の各業務において、決定事業者の要求水準を確認するため、業務報告書の確認の他、随時立入検査等により確認を行う。決定事業者は、村が実施するモニタリングに対して協力すること。

確認の結果、村が要求水準を満たしていないと判断したときは、村は決定事業者には是正勧告を行う。決定事業者は速やかに改善措置を行うこと。

(4) 秘密の保持

決定事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(5) 保険

事業期間において、決定事業者が実施する業務において損害を及ぼした場合に生じた損害を負担するため保険に加入すること。

(6) 財務書類の提出

決定事業者は、毎会計年度の株主総会終了後から1か月以内に、当該会計年度に係る監査済計算書類等を村に提出すること。

(7) 事業期間終了時の要求水準

決定事業者は、維持管理・運営業務を適切に行い、本事業の事業期間終了時においても引き続き公共施設等が使用できるよう要求水準書で示す良好な状態を保持し村に引き渡すこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて経年による劣化は許容するものとする。

また、決定事業者は、本事業の事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう業務の引き継ぎに協力すること。

第6章 計画方針

(1) 事業目的と成果志向

山江村の特産品「やまえ栗」を核とした地域振興拠点施設「栗の駅」に、①商業・にぎわいゾーン、②コミュニティゾーン、③6次化ゾーン(※本PFI事業の範囲外)、④産業支援ゾーンを集約し、生活必需機能の確保と産業の高付加価値化を同時に実装する。脱炭素・資源代替に資する製品・技術の社会実装と地域産業の創出を成果とする。

(2) エネルギー最適化とBCP

太陽光発電・蓄電池等を組み合わせ、自家消費最適化と自立運転により停電時も重要機能（照明・通信・安全設備等）を継続する。非常時は地域支援（非常用給電等）に活用する。

(3) 環境配慮・ゼロカーボン

建築物省エネ法に基づく基準を上回る水準の省エネルギー性能を計画すること。
上回り幅、達成手順、検証方法は決定事業者提案とする。

(4) 安全・法令遵守（化学・労安・防災）

労働安全衛生・消防・化学物質管理等の適法性を確保し、必要に応じて防爆・有機溶剤等に対応。安全管理計画・訓練・監査を運用に組み込む。

大項目	項目	計画方針
機能性への配慮	①動線	・ 諸室の配置については、運用内容に配慮した機能的な配置構成とすること。
	②室内環境	・ 各諸室の用途（機能）を踏まえ、遮音、防振、温度、湿度、換気等の室内環境に配慮すること。 ・ 感染症対策等の観点から、自然換気に加え、各所において対策を取りやすい計画とすること。 ・ シックハウス対策のため、人体の安全性、快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
	③利便性	・ 清掃及び点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート等の確保に努めること。
	④仕上げ	・ 建物内外の仕上げについては、周辺の建築物や自然環境との調和を積極的に図ること。 ・ 供用開始後の維持管理についても十分考慮し、清掃及び点検・保全等が容易で効率的に行える施設となるよう工夫すること。
	⑤建築設備	・ 設備スペースは、主要機器・付属機器類の設置、保守スペース、機器の搬入・搬出、将来の増築や設備容量の増強の予備スペースに留意して計画すること。
安全性への配慮	①安全	・ 施設計画及び工事計画に当たっては、施設利用者や管理者、施工関係者、周辺通行者の安全を優先して確保すること。 ・ 施設利用上必要と考えられる部分については、転倒、転落、事故防止等の安全性確保に努めること。
	②バリアフリー及びユニバーサルデザイン	・ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等に基づき、誰もが利用しやすい公共施設として整備すること。
	③防災・防犯	・ 地震等の災害が発生した時に帰宅困難となった利用者が避難することができる計画とすること（非常時における電源確保等の配慮を含む）。現時点では、一時避難場所としての位置づけを想定している。 ・ 集中豪雨や台風等の気象現象等による本施設への影響を考慮すること。 ・ 自然災害や火災等の非常時における防災対策の安全性に配慮した施設とすること。 ・ 利用者や施設を保護するために、施設の運営及び維持管理方法と整合した防犯設備を設置すること。 ・ 施設利用者のプライバシーへの配慮を十分に行うこと。
	④新機材・新工法	・ 新機材及び新工法の採用に当たっては、信頼性を十分に検証

		すること。
地域性への配慮	①景観	・周辺環境と調和するよう建物の高さ・外観・色彩等に配慮すること。
	②騒音	・工事期間中をはじめ運営開始後も周辺住宅に配慮し、騒音の抑制に努めること。
	③周辺環境	・建物の配置等については周辺環境を十分配慮すること。
環境への配慮	①地球環境	・建設リサイクル法を厳守し、建設副産物の発生を抑制するとともに、建設副産物の再資源化を図ること。 ・再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能な建築資材等、資源循環の促進を図ること。 ・第6次山江村総合振興計画の趣旨に基づき「エネルギーの導入」の推進に向けた取組を図ること。
	②負荷の抑制	・外壁や屋根の断熱やサッシ等の気密性の向上、日射のコントロール、空調及び換気方式の工夫等により建物の負担の総合的な削減を図ること。
	③エネルギー・資源の有効利用	・感染症対策を踏まえた上で、自然採光、自然換気を積極的に活用すること。 ・エネルギー効率の高い設備の導入に努めること。 ・太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの積極的な利用促進を図ること。
	④長寿命化	・事業期間が終了後も本施設を長期間継続して使用することに配慮し、長寿命化を図ること。 ・合理的な耐久性と、将来の更新や変化に配慮したゆとりとフレキシビリティを確保することで施設の長寿命化を図ること。
	⑤耐久性	・仕上げ材は、各機能の用途及び利用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で、最適な組み合わせを選定し、長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。
	⑥エコマテリアルの採用	・リサイクルされた材料やリサイクルしやすい材料、健康障害や環境への影響の少ない材料を採用し、人と環境に配慮した建物とするように努めること。
	⑦施設のランニングコストの低減	・計画地及び施設の特性を考慮し、省エネルギー化やランニングコストの低減を図ること。
その他	①SDGs	・村では、持続可能な開発目標（SDGs）の推進にも寄与していく方針であることから、本施設においてもSDGsの推進を図ること。